

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!**

# Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB

über das Grundstück  
Flst. 194/1 Obere Gasse 4 in 72355 Schömburg-Schörzingen  
(AZ: 9 K 16/25)



Wertermittlungstichtag:

21. Januar 2026

Verkehrs-/Marktwert:

120.000 EURO

Erstellt von:

Dipl.-SV (DIA) Wilhelm Pfaff  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Immobilienfachverständiger

72358 Dormettingen, Kaffeebühlstr. 15



Anonymisierte Ausfertigung für Immobilienpool

Dieses Gutachten enthält insgesamt 38 Seiten inkl. Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Anlagen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1. Auftrag .....	5
1.1 Auftragsbeschreibung .....	5
1.2 Auftraggeber .....	5
1.3 Auftragsdatum .....	5
1.4 Stichtag .....	5
1.4.1 Wertermittlungstichtag .....	5
1.4.2 Qualitätsstichtag .....	5
1.5 Sachverständiger .....	5
2. Gegenstand der Wertermittlung .....	5
2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift .....	5
2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch .....	5
2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand .....	6
3. Ortsbesichtigung .....	6
3.1 Datum der Ortsbesichtigung .....	6
3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung .....	6
3.3 Art und Umfang der Besichtigung .....	6
4. Wertermittlungsgrundlagen .....	6
4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	6
4.2 Literatur- und Quellenangaben .....	6
5. Hinweise .....	6
5.1 Berechnungen .....	6
5.2 Beschreibungen .....	7
5.3 Baurechtliche Anforderungen .....	7
5.4 Bodenverhältnisse .....	7
5.5 Urheberrecht .....	8
<b>II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung) .....</b>	<b>9</b>
1. Lage und Umgebung .....	9
1.1 Ort und Einwohnerzahl .....	9
1.2 Demographische Entwicklung .....	9
1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland .....	9
1.4 Lage .....	9
1.4.1 Verkehrsanbindung .....	9
1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung .....	9
1.4.3 Lagebeurteilung .....	9
2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit .....	10
3. Erschließungszustand .....	10
3.1 Allgemeines .....	10
3.2 Ver- und Entsorgung .....	10
3.3 Straßenart und -ausbau .....	10
3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	10
4. Baurecht .....	10
4.1 Entwicklungszustand .....	10
4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung .....	11
4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung .....	11
4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO .....	11
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen .....	11
4.7 Baulastenverzeichnis .....	11
4.8 Denkmalschutz .....	12
4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten .....	12



5.	Privatrecht.....	12
5.1	Dinglich gesicherte Rechte .....	12
5.1.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs .....	12
5.1.2	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs.....	12
5.2	Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter .....	12
6.	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks.....	12
<b>III.</b>	<b>Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung).....</b>	<b>13</b>
1.	Gebäudeart .....	13
2.	Gebäudenutzung .....	13
3.	Baujahr .....	13
4.	Modernisierungen und Erweiterungen .....	13
5.	Bauweise und -konstruktion .....	13
6.	Ausbau .....	13
7.	Außenanlagen .....	14
8.	Allgemeinbeurteilung .....	14
9.	Energetischer Gebäudezustand .....	14
9.1	Gebäudeenergiegesetz.....	14
9.2	Energieausweis.....	15
9.3	Auswirkungen in der Wertermittlung .....	15
10.	Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau .....	15
10.1	Vorbemerkungen.....	15
10.2	Festgestellter Bauzustand.....	16
11.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	16
11.1	Vorbemerkungen.....	16
11.2	Ansatz der Nutzungsdauer.....	17
12.	Flächen- und Massenangaben.....	17
12.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	17
12.2	Verwendete Unterlagen.....	18
12.3	Wohnfläche .....	18
12.4	Bruttogrundfläche / Kubatur / Verhältniskennzahlen.....	18
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>19</b>
1.	Wertermittlungsverfahren.....	19
1.1	Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren.....	19
1.2	Verfahrensauswahl mit Begründung .....	21
1.3	Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen .....	21
2.	Vergleichswertverfahren .....	21
2.1	Bodenrichtwerte .....	21
2.2	Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021 .....	21
2.2.1	Erläuterungen.....	21
2.2.2	Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
2.2.3	Wertansätze und Berechnungen.....	22
3.	Ertragswertverfahren .....	23
3.1	Allgemeine Angaben .....	23
3.1.1	Rohertrag .....	23
3.1.2	Bewirtschaftungskosten.....	23
3.1.3	Liegenschaftszinssatz.....	24
3.2	Objektspezifische Wertansätze.....	25
3.2.1	Ermittlung des Jahresrohertrags gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021.....	25
3.2.2	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV 2021.....	25
3.2.3	Ermittlung des Jahresreinertrags gem. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021.....	26
3.2.4	Ermittlung des Ertragsanteils der baulichen Anlagen.....	26
3.2.5	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen .....	26
3.2.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	26
3.3	Ermittlung des Ertragswerts gem. § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021.....	26



<b>V. Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>27</b>
1. Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch .....	27
2. Ermittelte Werte .....	27
3. Verfahrenswahl .....	27
4. Marktanpassung .....	27
5. Verkehrswert/Marktwert und Vergleichskennzahlen .....	27
5.1 Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021 .....	27
5.2 Vergleichskennzahlen .....	28
5.2.1 Flächenfaktor .....	28
5.2.2 Ertragsfaktor .....	28
5.2.3 Bruttoanfangsrendite .....	28
5.2.4 Nettoanfangsrendite .....	28
6. Versicherungen .....	28
<b>VI. Anlagen .....</b>	<b>29</b>
1. Übersichtskarte .....	29
2. Ortsplan .....	30
3. Liegenschaftskarte .....	31
4. Grundrisse und Schnitte .....	32
5. Flächen- und Kubusermittlung .....	35
6. Lichtbilder .....	36
7. Literatur- und Quellenverzeichnis .....	37

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



## **I. Allgemeine Angaben**

### **1. Auftrag**

#### **1.1 Auftragsbeschreibung**

Auftrag ist die Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 Baugesetzbuch<sup>1</sup> für das unter Ziffer I 2 beschriebene Grundstück zur Festsetzung gem. § 74 a (5) ZVG.

#### **1.2 Auftraggeber**

Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Balingen (Aktenzeichen 9 K 16/25)

#### **1.3 Auftragsdatum**

Beschluss vom 25. September 2025 und Schreiben vom 9. Oktober 2025

#### **1.4 Stichtag**

##### **1.4.1 Wertermittlungsstichtag**

21. Januar 2026

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

##### **1.4.2 Qualitätsstichtag**

21. Januar 2026

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.

#### **1.5 Sachverständiger**

Der Verfasser dieses Gutachtens, Dipl.-Sachverständiger<sup>2</sup> Wilhelm Pfaff ist von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

## **2. Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift**

Wohn- und Wirtschaftsgebäude in 72355 Schömberg-Schörzingen, Obere Gasse 4

### **2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch**

Ist dem Auftraggeber bekannt.

<sup>1</sup> Legaldefinition 'Verkehrswert' siehe Ziff. V 1

<sup>2</sup> International Appraiser (DIA) und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden



## 2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		
Sigmaringen		Schömberg		Schörzingen		5180		
Fortlaufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		a) Gemarkung (nur bei Abweichung v. Grundbuchbez.)		c) Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
		b) Karte	Flurstück					
1	2	3				4		
1		SW 3320	194/1	Obere Gasse 4 Gebäude- und Freifläche			6	91

## 3. Ortsbesichtigung

### 3.1 Datum der Ortsbesichtigung

21. Januar 2026

### 3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige Wilhelm Pfaff und die Ehefrau des Schuldners

### 3.3 Art und Umfang der Besichtigung

Es hat sowohl eine Außen- als auch Innenbesichtigung stattgefunden. Das Objekt konnte überwiegend in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt werden konnte die Scheune. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese übertragbar ist.

## 4. Wertermittlungsgrundlagen

### 4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Auftraggebers:

Grundbuchauszug vom 03.09.2025

Eingeholte Auskünfte/Informationen:

Schriftliche Auskünfte der Stadt über Baulasten, abgerechnete Erschließungs- und kommunale Abgabenbeiträge, bauplanungsrechtliche Gegebenheiten, Bodenrichtwerte, Baupläne der Eingabeplanung; Lageinformationen über on-geo GmbH; Übersichts- und Katasterauszüge vom Geoportal BW; Grundrisse Ober- und Dachgeschoss von der Ehefrau des Schuldners.

### 4.2 Literatur- und Quellenangaben

Siehe Anhang

## 5. Hinweise

### 5.1 Berechnungen

Für die Wertermittlung standen Bauzeichnungen der Eingabeplanung und der Ehefrau des Schuldners zur Verfügung, die als Grundlage des Gutachtens dienen.



Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen war nicht beauftragt, bzw. ist nicht erfolgt. Sollten bei der Bauausführung Abweichungen von der Eingabeplanung erfolgt sein, könnte dies zu Ungenauigkeiten bei den Berechnungswerten geführt haben. Eine Plausibilitätskontrolle wurde durchgeführt, die die vorgelegten Daten überschlägig bestätigte. Kubatur und Flächen wurden ggf. dahingehend modifiziert, dass ihre Berechnungsmethode mit dem Berechnungsverfahren der Vergleichsdaten übereinstimmte. Sie dienen deshalb nur zur Wertermittlung für dieses Gutachten, da Abweichungen zu den üblicherweise herangezogenen Richtlinien bestehen können.

## 5.2 Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibung sowie die Bilder im Anhang dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale, bei den nicht sichtbaren Materialien um Vermutungen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Untersuchungen zur Feststellung der verwendeten Baumaterialien wurden nicht angestellt. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro usw.) wurde nicht vorgenommen, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien und statische Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Jahresangaben zu getätigten älteren Modernisierungsmaßnahmen basieren auf Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen und/oder eigenen Einschätzungen und Plausibilisierungen und sind als Circa-Werte zu betrachten.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Unberücksichtigt bleiben müssen also unsichtbare Mängel. Insofern lassen sich die ggf. wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird grundsätzlich empfohlen.

## 5.3 Baurechtliche Anforderungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. es wurde nicht überprüft, ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (wie beispielsweise an verwendete Baustoffe, erforderliche Abstandsflächen, vorhandenem Wärme-, Schall- und Brandschutz, notwendige Stellplätze) bei der Errichtung berücksichtigt und alle Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung umgesetzt wurden.

## 5.4 Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.



Aus der Einschätzung der Entwicklungsstufe des Grundstücks sowie der rechtlich zulässigen baulichen Nutzung können keinerlei Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Genehmigungsbehörde hergeleitet werden.

## 5.5 Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens an Verfahrensbeteiligte und Bieter, bzw. Interessenten - auch Veröffentlichungen (der anonymisierten Ausfertigung) im Internet - sind jedoch zulässig. Die Bilder der Innenansichten wurden mit Einwilligung der Bewohnerin aufgenommen und in der Anlage der nicht anonymisierten Ausfertigungen abgedruckt.

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



## II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)

### 1. Lage und Umgebung

#### 1.1 Ort und Einwohnerzahl

Die Stadt Schömberg zählt rd. 4.700 Einwohner, hiervon im Stadtteil Schörzingen rd. 1.300.

#### 1.2 Demographische Entwicklung

Die Bevölkerung stagniert seit Jahren.

#### 1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland

Zollernalbkreis / Tübingen / Baden-Württemberg

#### 1.4 Lage

##### 1.4.1 Verkehrsanbindung

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rottweil (19,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Schömberg (B-Bahnhof) (2,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (16,7 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Kömmler Flughafen [STR] (65,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,2 km)

##### 1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung



Alte Post	10,2 km
Zahnarzt	12,1 km
Krankenhaus	110,2 km
Sporthalle	11,2 km
TH Schömberg	12,7 km
BKE	111,8 km
Großmarktplatz	10,2 km
Grundschule	10,2 km
Kaufhof	15,4 km
Kindergarten	10,2 km
Gemeindeamt	14,5 km
Postfiliale	11,2 km

##### 1.4.3 Lagebeurteilung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Schörzingen südwestlich der Oberen Gasse.



Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar; Geschäfte des täglichen Bedarfs nicht. Umwelteinflüsse (Staub-, Geräusch-, Geruchsimmissionen, Ablagerungen) oder sonstige Beeinträchtigungen wie benachbarte, störende Betriebe oder Gebäude wurden am Ortstermin nicht festgestellt. Das Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich insgesamt gesehen um eine mittlere Wohnlage.

## 2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreiten:	max. ca. 30 m, min. ca. 15 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 25 m
Straßenfront:	ca. 30 m
Grundstücksform:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	stark ansteigend
Topographie:	hängig Richtung Südwest
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung (des Hauptgebäudes) vorhanden
Aufwuchs:	Wiese, Sträucher, kleine Bäume, tlw. Zufallsvegetation
Altlasten:	Es wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand ausgegangen.

## 3. Erschließungszustand

### 3.1 Allgemeines

Unter gesicherter Erschließung wird im Sinne des § 30 ff. BauGB der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung verstanden<sup>3</sup>.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird nach Angaben der Stadt mit Strom und Wasser versorgt und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

### 3.3 Straßenart und -ausbau

Vollständig ausgebaute, asphaltierte Wohn-Straße mit einseitigem Gehweg

### 3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach Angaben der Stadt sind die Abgaben- und Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG vollständig erbracht worden. Erschließungsbeitrag für die Obere Gasse fällt nicht an, da es sich um eine historische Straße handelt.

## 4. Baurecht

### 4.1 Entwicklungszustand

Für die Bestimmung des Bodenwerts ist von entscheidender Bedeutung, welche Qualität im Sinne von § 3 ImmoWertV 21 das zu bewertende Grundstück aufweist.

<sup>3</sup> Löhrl in Battis/Krautzberger/Löhrl, Baugesetzbuch, 8. Auflage, § 30, Rn. 16



Sofern für die Nutzung des Grundstücks die notwendige Erschließung durch Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die dafür gleichfalls notwendige Versorgungs- und Entsorgungsererschließung gesichert ist, handelt es sich grundsätzlich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021. Bebaute Grundstücke sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen<sup>4</sup>.

#### **4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung**

##### Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen

##### Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück belegen ist, gelten die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB, d.h. die rechtlich zulässige bauliche Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

#### **4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung**

Zur Ermittlung des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB kann durch eine Umgebungsanalyse das lagetypische Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Es kann hierbei auf die Begriffskategorien der BauNVO (§ 16) zurückgegriffen werden, jedoch kommt es auf die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße nicht an. Maßstab, der zwangsläufig grob und ungenau sein muss, ist das tatsächlich Vorhandene. Hieraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe baulicher Anlagen sowie bei offener Bauweise zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu Grunde zu legen ist.<sup>5</sup>

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks festgestellt.

#### **4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO**

gemäß Umgebungsbebauung: offen

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Keine Festsetzung von Baulinien / Baugrenzen / Bebauungstiefen gem. § 23 BauNVO bekannt

#### **4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen**

Gestaltungsrichtlinien von Dachaufbauten, Gestaltungsempfehlungen und Ortsbildsatzung

#### **4.7 Baulastenverzeichnis**

Abstandsflächenbaulast zu Gunsten Flst. 196 Breitenstr. 14 (ehemaliges Geb. 76) von 3,4 m:

<sup>4</sup> Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 4 WertV Rn. 196

<sup>5</sup> Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, § 5 WertV Rn 66 und 67



Die weitere Baulast von 1965 betr. widerruflicher Genehmigung eines Spülaborts wird als nicht wertmindernd betrachtet, da das Grundstück zwischenzeitlich an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Nicht vorhanden

#### **4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

Keine Veränderungssperren, Anbauverbote, Abbauverbote, Landschaftsschutzgebiet und dgl. bekannt

### **5. Privatrecht**

#### **5.1 Dinglich gesicherte Rechte**

##### **5.1.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs**

Zwangsversteigerungsvermerk

##### **5.1.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs**

Belastungen in Abt. III bleiben bei der Grundstücksbewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis mindern.

#### **5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter**

Keine Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge, Nachbarrechte, Vorhaben- und Erschließungspläne o.ä. bekannt. Das zu bewertende Objekt wurde am Ortstermin überwiegend eigen genutzt. Die Scheune wird nach Angaben der Ehefrau des Schuldners an einen Bekannten kostenlos vermietet.

### **6. Tatsächliche Nutzung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut. Die bebaute Fläche beträgt 151 m<sup>2</sup>, was einer Grundflächenzahl GRZ 0,22 entspricht.

Weitere Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 Ziff. 10 ImmoWertV 2021 wie Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausstattung, Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen werden nachfolgend unter Ziffer III beschrieben.



### III. Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung)

#### 1. Gebäudeart

Frei stehendes Wohn- und Wirtschaftsgebäude

#### 2. Gebäudenutzung

Erdgeschoss EG	Scheune, Stall, 4 Abstellräume, Kellerraum, Garage
Obergeschoss OG	2 Zimmer, Küche, Duschbad/WC, Speisekammer, Terrasse
Dachgeschoss DG	2 Zimmer, WC

#### 3. Baujahr

Ursprungsbaujahr unbekannt

#### 4. Modernisierungen und Erweiterungen

1962 Anbau hinten, Umbau Wohntrakt OG  
1984 Anbau Garage mit Terrasse  
2008 überwiegend Fenster  
2024 Teilsanierung nach Wasserschaden, Ausbau DG

#### 5. Bauweise und -konstruktion

Flachgründung mit Stampfbetonfundamenten  
Umfassungswände Mauerwerk mit Eternit-Vorhangfassade, Garage verputzt  
Geschossdecken Holzbalkendecken  
Satteldachkonstruktion mit Schlepplgaube  
Lichte Geschosshöhen OG 1,95 m, DG max. 2,36 m  
Erweiterungsmöglichkeiten bestehen ggf. im Ausbau des Dachspitzbodens

#### 6. Ausbau

Treppen:  
Enge, einläufige, gerade, gestemmte Holzwangentreppen

Fußböden:  
Überwiegend Laminat, Fliesen im Bad

Wände:  
Putz, Fliesen im Bad, Holz in der Speisekammer

Deckenflächen:  
Putz, Styroporkassettendecke in der Speisekammer, Holz im DG

Fenster:  
Überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:  
Holzrahmentüren



Elektroinstallation:

Installation unter Putz, durchschnittlich 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen je Raum, teilweise ohne Endinstallation

Sanitäre Installation:

OG Bad mit Dusche, Waschbecken und WC

DG WC mit Waschbecken (ohne Boden-/Wand-/Deckenbelag)

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Heizung:

Einzelöfen, überwiegend Elektroheizgeräte

Warmwasserversorgung:

Elektroboiler

## 7. Außenanlagen

1) bauliche Außenanlagen

Entwässerung:

Rohrleitungen

Versorgungseinrichtungen:

Wasser – Rohrleitungen, Elektrofreileitungen

Bodenbefestigungen:

Betonverbundsteinpflaster

Einfriedungen:

Sträucher, Maschendrahtzaun, Stahltor

Sonstiges:

ehemalige Dunglege/Jauchegrube mit Zufallsvegetation

2) sonstige (nicht bauliche) Anlagen

Keine außergewöhnlichen, bzw. besonders wertvollen Anpflanzungen vorhanden

## 8. Allgemeinbeurteilung

Grundrissgestaltung: aufgrund gefangener Räume im OG etwas unorganisch

Belichtung und Besonnung: gut

Barrierefreiheit<sup>6</sup>: nicht gegeben

Unterhaltungs-, Reparaturstau: siehe Ziffer III 10

Beurteilung des Ausstattungsstandards: einfach (Gebäudestandardkennzahl 1,8)

## 9. Energetischer Gebäudezustand

### 9.1 Gebäudeenergiegesetz

Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Das GEG gilt seit 1. November 2020 und wurde 2023 novelliert. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die nachfolgenden Angaben gelten für Bestandsgebäude.

<sup>6</sup> Barrierefrei sind gem. § 4 Behindertengleichstellungsgesetz bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.



Für alle Wohnhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Die Austauschpflicht von Heizungen betrifft nur Anlagen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Bei Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses, müssen jedoch auch gewisse Dämmpflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden, z.B. Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen, oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Werden Bauteile freiwillig verändert oder modernisiert, gibt das GEG Mindeststandards vor, die durch die bauliche Veränderung erreicht werden müssen, die jedoch überwiegend mit den Standards der EnEV 2014 übereinstimmen. Beim Einbau einer neuen Heizung ist die Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sofern nicht bestimmte Auflagen, welche das GEG je nach Heizungsart beschreibt (z.B. Einsatz von Bio-Öl, Bio-Gas/Wasserstoff etc.) eingehalten werden.

Die Einhaltung der Vorschriften bei der Modernisierung von Gebäuden muss durch Nachweise von Seiten der Unternehmen bestätigt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei heizungstechnischen Anlagen wird durch Sichtkontrollen der Bezirksschornsteinfegermeister überwacht.

## 9.2 Energieausweis

Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter bei dem (vollständigen oder teilweisen) Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Seit der EnEV 2014 besteht eine Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen. Für das zu bewertende Objekt hat kein Energieausweis vorgelegen.

## 9.3 Auswirkungen in der Wertermittlung

Die wärmetechnischen Eigenschaften finden Eingang in die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und werden somit angemessen berücksichtigt.

# 10. Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau

## 10.1 Vorbemerkungen

Baumängel entstehen bei der Herstellung eines Bauwerks. Zu den Baumängeln gehören z.B. mangelnde Dämmung gegen Wärme und Schall, mangelnde Dichtung gegen Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik. Die Auswirkungen des Baumangels werden als Mangelfolgeschaden bezeichnet, z.B. Rissbildungen durch Wärmedehnungsspannungen. Weitere Bauschäden können nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer oder durch unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung (sogenannter Reparatur- oder Instandhaltungsstau) entstehen.



Baumängel und Bauschäden sowie unterlassene Instandhaltung sind wesensgleich und können zumindest in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden.

Gemäß Rechtsprechung<sup>7</sup> hat der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. In diesem Gutachten wird die Wertminderung durch den vorgefundenen Bauzustand über eine angemessene Verkürzung der Restnutzungsdauer als sinnvoll und sachgerecht erachtet.

## 10.2 Festgestellter Bauzustand

Nach einem Wasserschaden im Jahr 2023 wurde das Gebäude teilweise (überwiegend Raumbuch, also Boden-, Wand- und Deckenbeläge) saniert, teilweise nicht fachgerecht (Treppen). Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation ist noch nicht fertiggestellt. Die Außenfassade weist teilweise Schmutzfahnen auf, die verputzte Garage teilweise Farb- und Putzabplatzungen. Im EG besteht ein teilweiser Mauerdurchbruch zwischen Abstell- und Kellerraum. Die Garage ist aufgrund des starken Gefälles von der Straße eingeschränkt nutzbar.



Mauerdurchbruch im EG



fehlende Elektro-Endinstallation



tlw. über Putz liegende Leitungen

## 11. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 11.1 Vorbemerkungen

Mit der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND wird die Zeit verstanden, die ein vergleichbares Gebäude - unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung - in der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Auffassung seit seiner Herstellung insgesamt wirtschaftlich nutzbar ist. Sie kann durch nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden verkürzt sein. Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer kann entstehen, wenn wesentliche Bauteile grundlegend erneuert sind.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen. Sie ist sachverständig festzulegen und ergibt sich nur im Regelfall aus der Differenz zwischen GND und Alter des Gebäudes. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND des zu wertenden Objekts ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusehen, über die die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

<sup>7</sup> OLG Naumburg, Urteil vom 03.08.2005 – 11 U 100/04:



Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die wirtschaftliche RND verlängern, unterlassene Instandhaltung sie verkürzen. In diesem Fall können fiktive, bzw. so genannte bereinigte oder wertrelevante Baujahre gebildet werden.

## 11.2 Ansatz der Nutzungsdauer

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird die GND von Wohnhäusern einheitlich auf 80 Jahre festgelegt. Die GND von landwirtschaftlich genutzten Objekten liegt bei 30 Jahren.

Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit wird die GND auf 70 Jahre bestimmt.

Bei durchgeführten Modernisierungen soll bei Wohngebäuden gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 (früher Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ angewendet werden. Dabei wird in einem ersten Schritt zunächst der Modernisierungsgrad auf der Grundlage einer Punktetabelle ermittelt, wobei zu prüfen ist, inwiefern sich Maßnahmen auswirken, die deutlich vor dem Wertermittlungstichtag erfolgt sind. Der Modernisierungsgrad ergibt sich somit aus der errechneten Gesamtpunktzahl - allerdings unter sachverständiger Würdigung.

Eine sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer nach dem Zustand des Gebäudes ohne Blick auf dessen Alter kann nach Kleiber<sup>8</sup> oft zu angemesseneren Ergebnissen führen. Eine freie Schätzung der Restnutzungsdauer erscheint insbesondere bei vorstehender Sachlage „ehrlicher“ und angemessener als komplizierte und fehlerträchtige Berechnungen.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, des moderaten Modernisierungsgrades und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf insgesamt 10 Jahre geschätzt. Das bereinigte Baujahr errechnet sich auf  $(2026 + RND 10 - GND 70 =) 1966$ .

## 12. Flächen- und Massenangaben

### 12.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

DIN 277/1987 - Brutto-Rauminhalt BRI

DIN 277/1987 - Brutto-Grundfläche BGF

Bei der Berechnung der Wohnfläche kann zwischenzeitlich auf drei unterschiedliche Regelungen zurückgegriffen werden: die DIN 283/1951, die §§ 42 bis 44 II. BV und seit 01.01.2004 auf die Wohnflächenverordnung WoFIVO. Wesentliche Unterschiede ergeben sich vor allem bei der Anrechnung der Grundflächen von Balkonen, Terrassen, Loggien und Freisitzen auf die Wohnfläche. Aufgrund der großen Terrassenfläche wird diese bei der Wohnfläche wohnwertabhängig lediglich zu 10 % angesetzt.

<sup>8</sup> Kleiber digital / Teil IV / 2 / 3.3.8.1



## 12.2 Verwendete Unterlagen

Eigenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen, die teilweise nicht maßstabsgetreu waren, was zu einer gewissen Unschärfe führt.

## 12.3 Wohnfläche

Geschoss/Nutzung	m <sup>2</sup>
EG Nutzfläche	160,7
OG Wohnfläche <sup>9</sup>	60,4
DG Wohnfläche	47,2
Wohn- und Nutzfläche	268,3

## 12.4 Bruttogrundfläche / Kubatur / Verhältniskennzahlen

Bruttogrundfläche BGF 369,3 m<sup>2</sup>  
 Bruttorauminhalt BRI 1.313,0 m<sup>3</sup>

Ausbauverhältnis BRI / HNF 4,89 m  
 Nutzflächenfaktor NF / BGF 0,73

### Funktions- und Nutzungskennzahlen bei Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden<sup>10</sup>

Verhältnis	Qualifizierung:	gut	mittel	schlecht
Ausbauverhältnis		3,80	4,80	5,80
Nutzflächenfaktor		0,78	0,70	0,62

<sup>9</sup> Die Fläche im Obergeschoss wird mit 100 % als Wohnfläche berücksichtigt, obwohl die lichte Höhe knapp unter 2 m liegt. Stattdessen wird dies beim Ansatz des Rohertrags angemessen berücksichtigt.

<sup>10</sup> Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, S. 326 und 327



## **IV. Wertermittlung**

### **1. Wertermittlungsverfahren**

#### **1.1 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren**

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahren ist in § 6 ImmoWertV 2021 geregelt. Die ImmoWertV nennt hier das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Teil 3 der ImmoWertV 2021 geregelt. Nach den genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Grundstücks für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird. Die künftige Nutzung ist möglichst auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die oben genannten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte, wobei allgemeine Wertverhältnisse und allgemeine Grundstücksmerkmale zum vorläufigen, bzw. zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert führen:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts ist gem. § 10 ImmoWertV 2021 der Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen, d.h. bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.



### Vergleichswertverfahren

#### 1) Direktes Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Im Wesentlichen findet das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung und bei Wohneigentum Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise. In der Wertermittlungsliteratur<sup>11</sup> werden weniger als 7-8 Vergleichsfälle als nicht ausreichend betrachtet.

#### 2) Indirektes Vergleichswertverfahren

Eine Vergleichbarkeit ist gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 für bebaute Grundstücke aufgezeigt werden kann.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Ein zwischenzeitlich strukturwandelbedingter Zwang zur Mobilität wirkt sich dahingehend aus, dass auch Eigentümer von Einfamilienhausgrundstücken und Wohneigentum damit rechnen müssen, arbeitsplatzbedingt an einen anderen Standort umzuziehen. Das bedeutet, dass in solchen Fällen ein erhebliches wirtschaftliches Interesse an der Höhe der erzielbaren Miete besteht, um den Kapitaldienst und/oder die dann selbst zu bezahlende Miete bedienen zu können.<sup>12</sup> Außerdem werden seit dem Beginn der weltweiten Finanzkrise Ende 2007 und der danach einhergehenden Niedrigzinsphase auch Einfamilienhäuser und Wohneigentum als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge erworben. Es kann deshalb am Grundstücksmarkt vermehrt festgestellt werden, dass auch bei derartigen eigengenutzten Objekten ertragsorientierte Kaufpreise bezahlt werden.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Da vor allem in Baden-Württemberg keine flächendeckend ausreichend differenzierten Sachwertfaktoren vorliegen, ist die Sachwertermittlung gem. der SW-RL fehlerträchtig und wird nach Meinung der Fachliteratur zukünftig an Bedeutung verlieren, teilweise grundsätzlich in Frage gestellt. Stattdessen wird empfohlen, auf das Sachwertverfahren zu verzichten.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Praxis der Grundstücksbewertung (Joeris/Bischoff), 115. Ausgabe 9/206, 1.3.7/9.04

<sup>12</sup> Zimmermann/Heller, Der Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage 1999, S. 83

<sup>13</sup> Prof. Simon in Wertermittlungsverfahren Taschenkommentar 2016, S. 248 ff. / Prof. Kleiber in GuG aktuell 4/2024



## 1.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein überwiegend eigen genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Wie bereits oben erwähnt, sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten bei der Verfahrenswahl zu berücksichtigen. Da bei Wohn- und Wirtschaftsgebäude nur schwierig passende Normalherstellungskosten zu ermitteln sind, die mit Sachwertfaktoren korrespondieren, wird auf das Sachwertverfahren verzichtet und stattdessen das Ertragswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen. Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

## 1.3 Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. In diesem Gutachten werden Baumängel und Bauschäden sowie Reparaturstau gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 internalisierend über eine modifizierte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

## 2. Vergleichswertverfahren

### 2.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB und § 13 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gem. § 40 Abs. 2 und § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Die Richtwerte werden für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Gemäß der Richtwertkarte vom 01.01.2023 liegt der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstücke bei 75 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### 2.2 Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021

#### 2.2.1 Erläuterungen

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die herangezogenen Richtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es ist u.a. zu prüfen, ob die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks von der bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit und der lagetypischen Nutzung der Vergleichsgrundstücke oder des Bodenrichtwertgrundstücks erheblich abweicht.

Folgende Argumente sprechen gegen eine Anpassung:



- a) Ein so genanntes Bodenrichtwertgrundstück existiert nicht; die Bodenrichtwerte werden ohne nähere Angaben zur baulichen Nutzbarkeit angegeben.
- b) Bei der Prüfung des lageüblichen Maßes der baulichen Nutzung der näheren Umgebung wurden in Bezug auf GRZ, Geschosszahl, Gebäudehöhe und Dachform keine wesentlichen Abweichungen vom zu bewertenden Grundstück festgestellt.
- c) Da es vor allem in Ein- und Zweifamilienhausgebieten nicht um die ertragreichste Nutzung, sondern um die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens in begrünter Umgebung geht, wird dem realisierten Maß der baulichen Nutzung keine wesentliche Bedeutung zugemessen.
- d) Die Fiktion des unbebauten Grundstücks kann auch so verstanden werden, dass die real existierende Bebauung unbeachtlich ist, d.h. dass bei der Bewertung nur das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung zu beachten ist und nicht das tatsächlich realisierte Maß.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens wird nach der Grundsatzregelung des § 13 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Bodenwert (eines unbebaut gedachten Grundstücks) ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten angesetzt. Nach Abgang der baulichen Anlage muss jedoch das Grundstück freigelegt werden, um den „voll“ angesetzten Bodenwert dann erneut „realisieren“ zu können. Deshalb müsste eigentlich im Ertragswertverfahren stets der um die Freilegungskosten verminderte Bodenwert angesetzt werden. Dies ist darin begründet, dass bei langer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage die Höhe des Bodenwerts ohnehin nur einen geringen Einfluss auf das Gesamtergebnis hat und vernachlässigt werden kann.

Etwas anderes gilt, wenn die bauliche Anlage nur noch eine kurze Restnutzungsdauer aufweist. § 43 Abs. 2 ImmoWertV 2021 schreibt deshalb vor, dass bei aufgeschobener Freilegung der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist. Hieraus folgt, dass bei einer kurzen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (< 20 Jahre) der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern ist. Hierbei sind Freilegungskosten jedoch nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ berücksichtigt werden. Es kann vermehrt festgestellt werden, dass vor allem in guten Lagen und bei geringen Bodenwerten keine Freilegungskosten in Abzug gebracht werden.

## 2.2.2 Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Durch die Abstandsflächenbaulast ist eine Teilfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> belastet. Der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze beträgt knapp 2 m. Durch die zwischenzeitliche Regelung von Abstandsflächen durch die Landesbauordnungen müsste die Tiefe der Abstandsfläche mind. 20 % der Wandhöhe betragen, somit im vorliegenden Fall mind. 2,2 m. Insofern löst die vorhandene Baulast keine Wertminderung aus.

## 2.2.3 Wertansätze und Berechnungen

Wesentliche Preisveränderungen zwischen Wertermittlungsstichtag und Stichtag der Richtwertkarte werden am örtlichen Grundstücksmarkt nicht erkannt. Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bemessen:

Grundstücksgröße	691 m <sup>2</sup>
x BRW	75 €/m <sup>2</sup>
= <b>Bodenwert rd.</b>	<b>52.000 €.</b>



### 3. Ertragswertverfahren

#### 3.1 Allgemeine Angaben

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Bei diesem Verfahren soll der Verkehrswert aus der künftigen Nutzung mittels marktüblich erzielbarer Erträge abgeleitet werden. Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Kosten mindern den Rohertrag. Der Barwert des Jahresreinertrags ergibt zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert. Die wichtigsten Determinanten werden im Folgenden kurz erläutert:

##### 3.1.1 Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Zu den Einnahmen eines Grundstücks gehören insbesondere Wohnungs- und Gewerberaummieten.

Zukünftig allgemein zu erwartende Mietpreissteigerungen bleiben unberücksichtigt, während sich bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergibt.

##### 3.1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind im § 32 ImmoWertV 2021 und in der Anlage 3 ImmoWertV21 geregelt. Sie setzen sich zusammen aus den Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis und sind in der Höhe anzusetzen, die bei zulässiger Nutzung und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen.

Bei der Ermittlung der BWK wird unterstellt, dass die gesamten Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, so dass lediglich die drei letztgenannten Positionen angesetzt werden müssen, sofern sie nicht umlagefähig sind. Bei Geschäftsraum-Mietverhältnissen können die nachfolgend beschriebenen Kostengruppen grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden, nicht jedoch bei Wohnraum-Mietverträgen:

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.



Außerdem umfasst es das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Der Ansatz der BWK erfolgt in der Wertermittlungspraxis als prozentualer Pauschalabschlag von der Ausgangsmiete oder gegliedert nach den abzusetzenden Kostengruppen in ihrer jeweils nachhaltigen Höhe einzeln, wobei der zuletzt genannten Vorgehensweise grundsätzlich der Vorzug zu geben ist, wobei jedoch modellkonforme Ansätze zu wählen sind.

Die Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten erfolgt gem. Anlage 3 der ImmoWertV 2021 jährlich auf der Grundlage der so genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht (oder verringert) hat. Bei den unter Ziffer IV 3.2.2 dargestellten Kostenansätzen handelt es sich um die entsprechend indexierten, für das Bewertungsjahr gültigen Bewirtschaftungskosten.

### 3.1.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung bei Anwendung des Ertragswertverfahrens; er dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 gibt der Liegenschaftszinssatz an, wie Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er wird aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen zugeordneten Reinerträgen gleichartig genutzter Grundstücke empirisch abgeleitet und berücksichtigt somit nicht nur den Kapitalmarktzins sondern auch die Erwartungen der Marktteilnehmer.

Da der örtliche Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ableitet, ist dieser zu schätzen. Folgende Faktoren bestimmen vereinfacht dargestellt die Höhe des Liegenschaftszinssatzes und damit wesentlich den eines im Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswerts:

$Lz = Ki - E + R$  ( wobei: Lz =Liegenschaftszinssatz, Ki = inflationsbereinigter Kapitalmarktzinssatz, E =Wertsteigerungserwartungen, R =Risikopotenzial).

Je höher die Erwartungen und/oder je niedriger die Risiken vom Grundstücksmarkt eingeschätzt werden, desto geringer ist der Liegenschaftszinssatz, was einen höheren Ertragswert zur Folge hat. Anhand von Einzel-Parametern soll die am Grundstücksmarkt zu erwartende Entwicklung der Immobilie bezüglich ihrer allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse "eingefangen" werden.



### 3.2 Objektspezifische Wertansätze

#### 3.2.1 Ermittlung des Jahresrohertrags gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. In Schömberg oder einer vergleichbaren Gemeinde in der näheren Umgebung wird kein qualifizierter Mietspiegel erstellt, weshalb bei Immobilienscout24 folgende Mietangebote recherchiert wurden. Die Mieten wurden im 1. – 3. Quartal 2025 im PLZ-Bezirk 72355 inseriert:

Die Mieten in Schörzingen liegen etwas unter den Mieten in Schömberg. Wie bereits erläutert, wird die Miete im OG aufgrund der geringen Geschosshöhe von 1,95 m niedriger angesetzt. Die nachfolgend genannten Mieterträge werden unter Berücksichtigung von Beschaffenheit, Art, Größe, Ausstattung und Lage des Wertermittlungsobjekts am örtlichen Grundstücksmarkt als marktüblich erzielbar erachtet:

Geschoss/Nutzung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /Mon.	€ mtl.	€ p.a.
EG Nutzfläche inkl. Garage	160,7	1,25	201	2.411
OG Wohnfläche	60,4	5,00	302	3.627
DG Wohnfläche	47,2	6,50	307	3.680
Wohn- und Nutzfläche	268,3			
Rohertrag		Ø 3,02	810	9.717

#### 3.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV 2021

Kostenart	Rechtsgrundlage	Üblicher Modellansatz je Jahr / Bemessungs- Grundlage	Objektspezifischer Ansatz		
			Berechnung	€	in % des Rohertrags
Verwaltung	ImmoWertV 21 Anlage 3	367 €/Wohneinh. 439 €/ ETW 48 €/Gar.stellpl.	367 x 1  48 x 2	463	4,8
Instandhaltung	ImmoWertV 21 Anlage 3	14,40 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche 108 €/Gar.stellpl.	14,40 x 107,6 *108 x 2	1.766	18,2
Mietausfall- wagnis	ImmoWertV 21 Anlage 3	4 % d. RohE bei gemischter Nutzung	9.717 x 0,04	389	4,0
<b>Summe der nicht umlagefähigen, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Kosten – gültig ab 2026</b>				<b>2.617</b>	<b>26,9</b>

\*Auf den Ansatz von Instandhaltungskosten für die weiteren Nutzflächen im EG wird verzichtet.



**3.2.3 Ermittlung des Jahresreinertrags gem. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021**

Jahresrohertrag	9.717 €
- Bewirtschaftungskosten	-2.617 €
<b>= Jahresreinertrag</b>	<b>7.100 €</b>

**3.2.4 Ermittlung des Ertragsanteils der baulichen Anlagen**

1) Liegenschaftszinssatz

In Deutschland wird der anzuwendende Diskontierungszinssatz regelmäßig aus Marktdaten im Wege einer retrograden Berechnung, also direkt aus dem Marktgeschehen des Immobilienmarktes abgeleitet. Nur wenige Gutachterausschüsse errechnen tatsächlich regelmäßig eigene Liegenschaftszinssätze für ihre Region, wie auch der im vorliegenden Fall zuständige gemeinsame Gutachterausschuss Balingen.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des benachbarten gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern werden Liegenschaftszinssätze für dörfliche Bauernhäuser ausgewiesen, die zum Stichtag 01.01.2023 mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei durchschnittlich -0,75 % lagen. Die Zinssätze sind zwischenzeitlich moderat gestiegen. Aufgrund des vorhandenen Bauzustands wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,5 % als marktgerecht erachtet.

2) Ertragsanteil des Grund und Bodens:

Bodenwert	x Liegenschaftszinssatz	= Bodenwertverzinsungsbetrag
52.000 €	0,5 %	260 €

3) Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Jahresreinertrag	7.100 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag	-260 €
<b>= Ertragswertanteil baulicher Anlagen</b>	<b>6.840 €</b>

**3.2.5 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen**

Liegenschaftszinssatz	0,5 %
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Kapitalisierungs-Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021	9,7304
Ertragswertanteil baulicher Anlagen x Barwertfaktor = marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen rd.	<b>67.000 €</b>

**3.2.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**

Keine vorhanden

**3.3 Ermittlung des Ertragswerts gem. § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	67.000 €
+ Bodenwert	52.000 €
<b>= (marktangepasster) vorläufiger Ertragswert rd.</b>	<b>119.000 €</b>
+/- Abweichungen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021	0 €
<b>= Ertragswert</b>	<b>119.000 €</b>



## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### 2. Ermittelte Werte

- a) Bodenwert - Ziff. IV 2: 52.000 €
- b) Ertragswert - Ziff. IV 3: 119.000 €

### 3. Verfahrenswahl

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag nach den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich durchaus am Ertragswert orientieren.

### 4. Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren wurden marktgerechte Parameter berücksichtigt. Die Preisentwicklung wurde somit bereits internalisierend im Verfahren berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt.

### 5. Verkehrswert/Marktwert und Vergleichskennzahlen

#### 5.1 Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021

Der Verkehrs- und Marktwert des bebauten, gemischt genutzten Grundstücks Flst. 194/1 Obere Gasse 4 in Schömberg-Schörzingen wird zum Wertermittlungsstichtag 21.01.2026 bestimmt auf

**120.000 €**

(i.W. einhundertzwanzig Tausend EURO).

Bei der Wertfindung wurden keine Kapitalkosten, Steuern und sonstige Anschaffungsnebenkosten berücksichtigt. Ebenso wenig fand Eingang in die Wertermittlung das vorhandene Zubehör, namentlich die Einbauküche, deren Zeitwert mit 3.000 € taxiert wird.

Trotz detaillierter Verfahrensvorschriften ist der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Beim Verkehrswert handelt es sich letztendlich um eine Schätzung und wird aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren abgeleitet. Wie im Grundstücksverkehr sind auch bei der Ableitung des Verkehrswerts die „rechnerischen“ Ergebnisse in sachverständigem Ermessen zu runden, um keine Scheingenauigkeit zu suggerieren.



## 5.2 Vergleichskennzahlen

### 5.2.1 Flächenfaktor

Verkehrswert / Wohnfläche = 1.115 €/m<sup>2</sup>

### 5.2.2 Ertragsfaktor

Verkehrswert / Jahresrohertrag = 12,3

### 5.2.3 Bruttoanfangsrendite

Jahresrohertrag / Verkehrswert x 100 = 8,1 %

Bei der Bruttoanfangsrendite handelt es sich um den Kehrwert aus dem Rohertrags-Vervielfacher, auch Maklerformel genannt.

### 5.2.4 Nettoanfangsrendite

Jahresreinertrag / Verkehrswert inkl. Anschaffungsnebenkosten x 100 = 5,9 %

Die Nettoanfangsrendite ist die präzisierte Variante der Maklerformel, die auch die Nebenkosten des Ankaufs und die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten mit einbezieht.

## 6. Versicherungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt; das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dormettingen, den 24. Januar 2026



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



## VI. Anlagen

### 1. Übersichtskarte

Quelle: Geobasisdaten ©LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

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



## 2. Ortsplan

Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

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

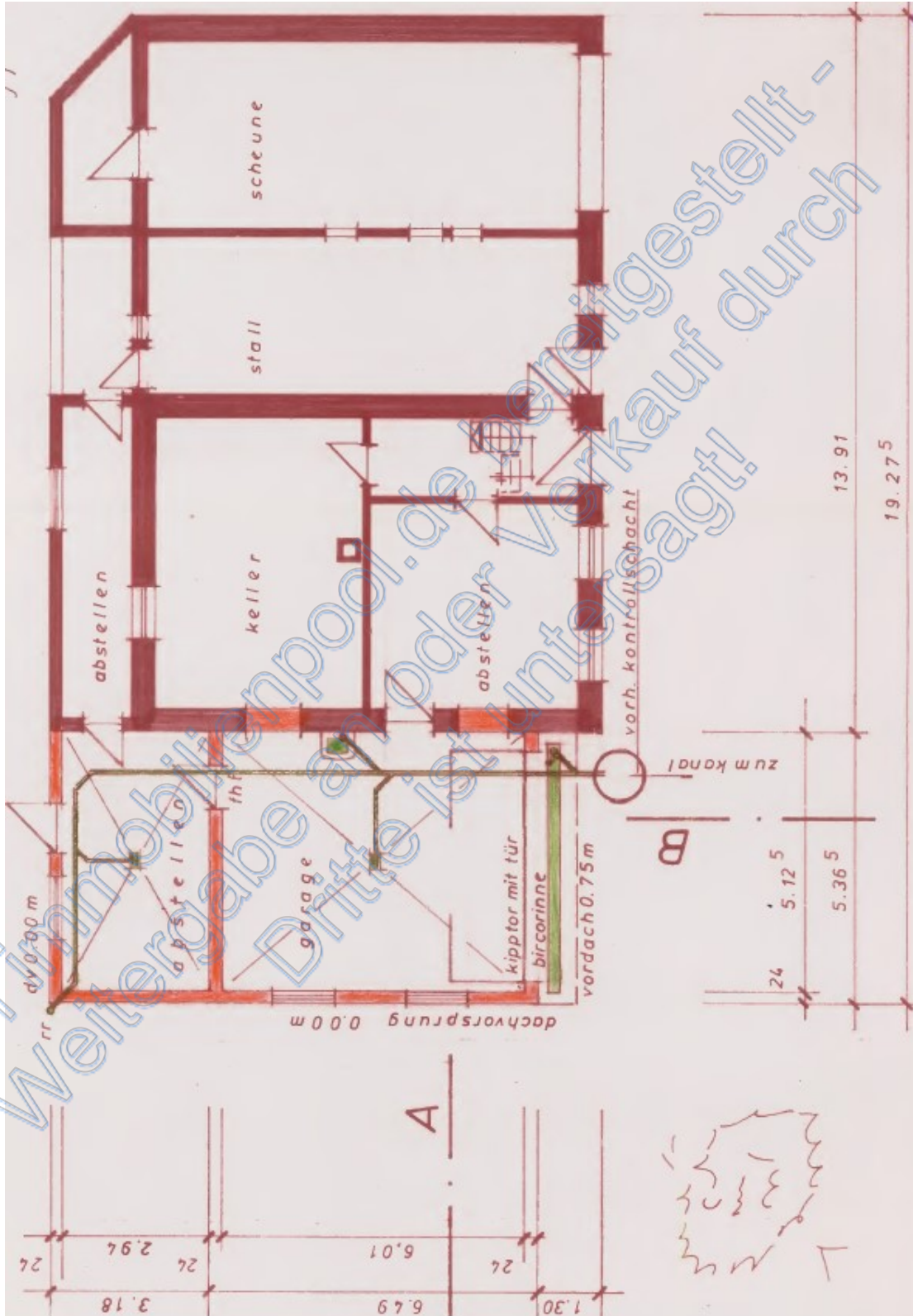


### 3. Liegenschaftskarte

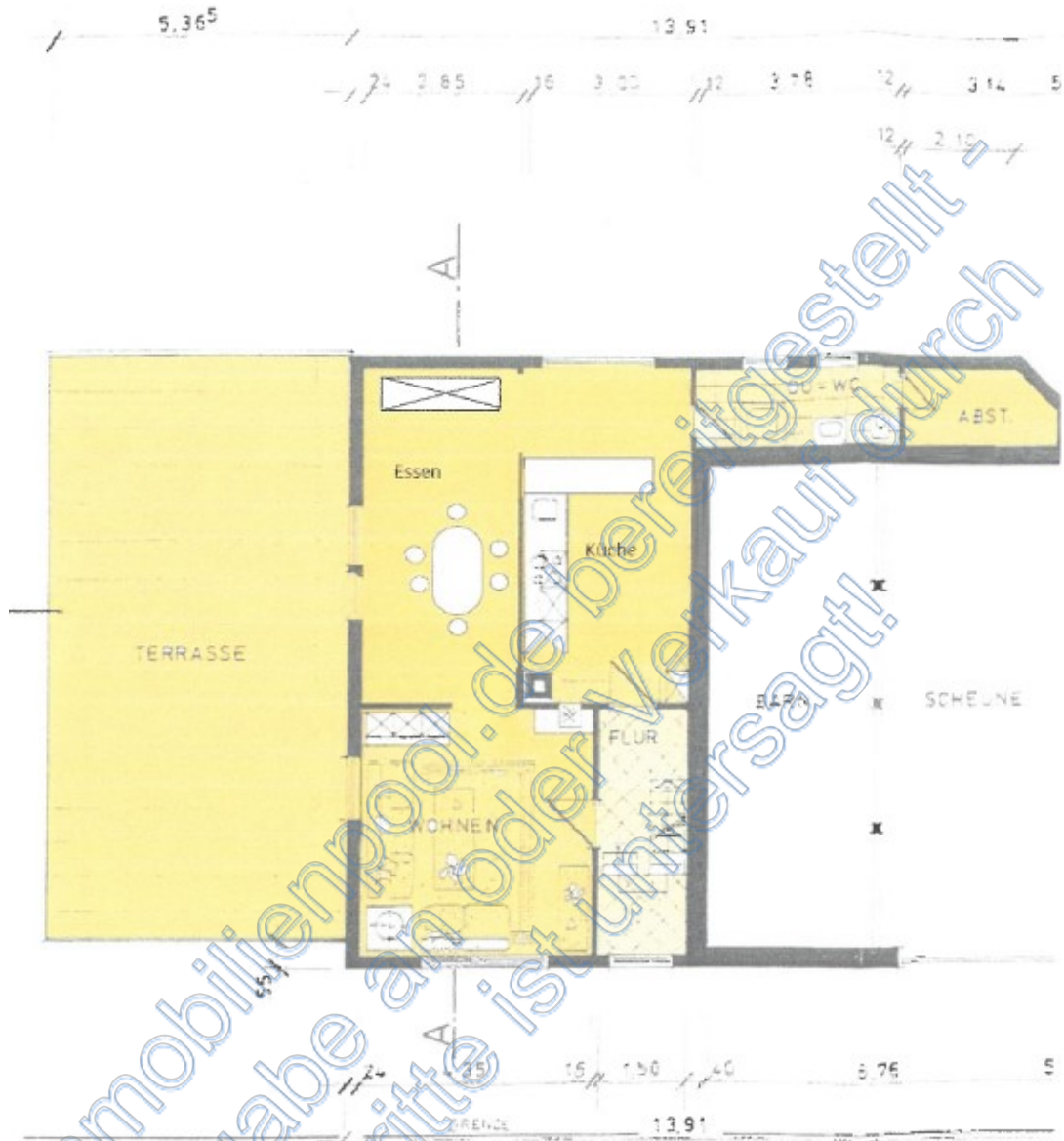
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



#### 4. Grundrisse und Schnitte

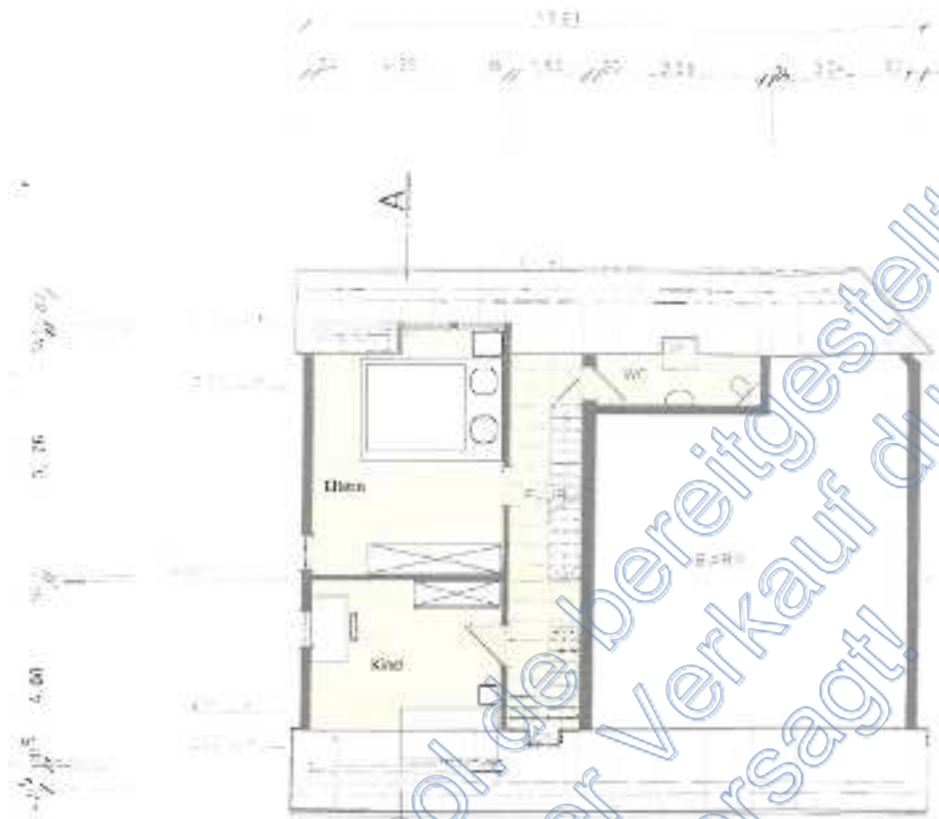


Grundriss Erdgeschoss

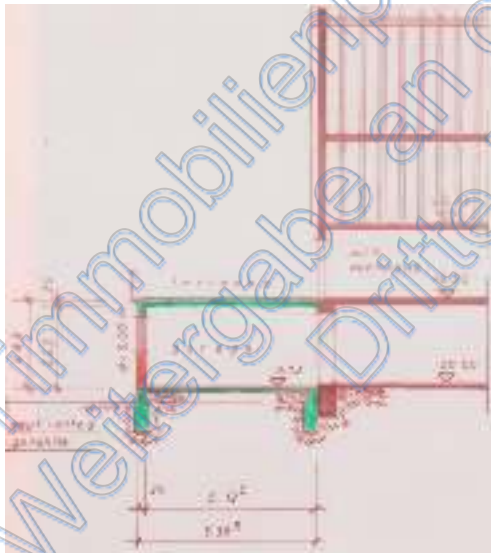


Grundriss Obergeschoss

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



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt Garagenanbau



Gebäudeschnitt

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



## 5. Flächen- und Kubusermittlung

Geschoss	Breite in m	Tiefe in m	Faktor	m <sup>2</sup>	Höhe in m	Faktor	m <sup>3</sup>
EG	13,91	10,97	1,0	152,6	2,25	1,0	343,3
	1,63	1,46	-0,5	-1,2	2,25	1,0	-2,7
OG	13,91	10,97	1,0	152,6	2,25	1,0	343,3
	1,63	1,46	-0,5	-1,2	2,25	1,0	-2,7
DG	7,60	9,00	-1,0	-68,4			
	13,91	10,97	1,0	152,6	6,54	0,5	499,0
	1,63	1,46	-0,5	-1,2	6,54	0,5	-3,9
Garage	7,60	9,00	-1,0	-68,4			
Garage	5,37	9,67	1,0	51,9	2,63	1,0	136,6
BGF				369,3	BRI		1.313,0

Geschoss	Raum	Breite	Tiefe	Faktor	m <sup>2</sup>
OG	Wohnzimmer	4,20	4,45	1,00	18,7
	Schlafzimmer	2,80	6,00	1,00	16,8
	Terrasse	5,30	10,30	0,10	5,5
	Wohnküche	2,85	6,00	1,00	17,1
		0,50	0,50	-1,00	-0,3
	Bad	1,85	1,39	1,00	2,6
	WC	1,40	1,39	1,00	1,9
					62,3
	- Putzabzug			-0,03	-1,9
	Wohnfläche im Obergeschoss				60,4
EG	Stall	3,15	8,70	1,00	27,4
	Scheune	3,60	8,70	1,00	31,3
	Garage	5,13	6,01	1,00	30,8
	Abstellraum/Gar.	5,13	2,94	1,00	15,1
	Abstellraum	5,90	1,35	1,00	8,0
	Kellerraum	5,90	4,40	1,00	26,0
		0,50	0,50	-1,00	-0,3
	Abstellraum	4,20	4,40	1,00	18,5
	Abstellraum	2,50	1,30	1,00	3,3
		1,10	1,30	0,50	0,7
	Nutzfläche im Erdgeschoss				160,7
DG	Kind	4,35	3,80	1,00	16,5
		4,35	0,80	-0,50	-1,7
	Eltern	4,35	5,36	1,00	23,3
		2,00	1,40	-0,50	-1,4
	Flur	1,00	8,50	1,00	8,5
	WC	3,58	1,10	0,50	2,0
		Wohnfläche im Dachgeschoss			



## 6. Lichtbilder



Außenansicht Ost



Außenansicht Nord



Außenansicht Süd



Außenansicht Nordwest

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



## 7. **Literatur- und Quellenverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar / Handbuch / Kleiber online

#### **GERARDY - MÖCKEL - TROFF - BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
Loseblattwerk

#### **SIMON**

Taschenkommentar zu den Wertermittlungsverfahren, 2016

#### **ZIMMERMANN - HELLER**

Der Verkehrswert von Grundstücken  
2. Auflage, 1999

### Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

#### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

#### **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021  
Die ImmoWertV 2021 trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

#### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

#### **BauNVO 1990, 1977, 1968 und 1962**

Baunutzungsverordnungen der jeweils gültigen Fassung. Maßgeblich ist hier der Satzungsbeschluss, bzw. das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

#### **LBO BW**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995  
geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 und 19.12.2000, GBl. S. 521 und 760, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814))

#### **II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990  
zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346



### **WoFIV und BetrKV**

Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004

### **DIN 277 / DIN 283**

Deutsches Institut für Normung e.V.

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von  
Teilen von Bauwerken / Wohnungen und Wohnfläche

### Sonstige Quellen

#### **INTERNET**

[www.geoport.de](http://www.geoport.de)

[www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

[www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)

[www.stadt-schoemberg.de](http://www.stadt-schoemberg.de)

#### **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2024**

über den Immobilienmarkt bis zum 31.12.2023

für die Städte und Gemeinden Bisingen, Burladingen, Grosselfingen, Häigerloch, Hechingen,  
Jungingen und Rangendingen

Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern, Geschäftsstelle bei der Stadt Hechingen

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