

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 Balingen

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

165/1.000 Miteigentumsanteile an dem mit einem **Mehrfamilienhaus**
mit **Garagen** bebauten Grundstück in

72461 Albstadt-Tailfingen

Buchtalstraße 101

verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 3**
bezeichneten Wohnung, sowie der im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 11** bezeich-
neten Garage



Wird der Industrie- und Handels-
kammer Routining öffentlich
Bestellter und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



RICS

Member of Royal Institution of
Chartered Surveyors



Immobilienpool.de
Real Estate Value

HypZert F

Immobilienpool.de HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Sachwertbestimmung)
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 23.07.2025

Az.: 2025-007

Gericht Az.: 9 K 19/24

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 23.07.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 24
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer
PDF-Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Balingen

Telefon: 07143 2107507

info@svb-bitzer.de

www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Ratfahrsbank Gelsingen-Rosenfeld eG

BIC GENODE31GEI

IBAN DE44 6530 2499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **3-Zimmer-Wohnung**
Flurstücksnummer **3640/1**

in **Albstadt-Tailfingen, Buchtalstraße 101**
Wertermittlungstichtag: **17.03.2025**

Bodenwert						
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Gesamtbodenwert [€]	anteiliger Bodenwert [€]
	baureifes Land	tlw. pflichtig	105,-	1.228	rd. 129.000,-	rd. 18.000,-

Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	WF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	3-Zimmer-Wohnung	rd. 71	1965	65	25

Wesentliche Daten		
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]
	5.832,-	1.540,- € (26,41 %)
	Liegenschaftszinssatz [%]	
	2,5	

Relative Werte	
relativer anteiliger Bodenwert:	rd. 254,- €/m² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 521,- €/m² WF; - 37.022,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 704,- €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,57
Verkehrswert/Reinertrag:	11,65

Ergebnisse	
Ertragswert:	rd. 50.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 50.000,- €

Bemerkungen	
Renovierung notwendig;	
Verkehrswert der 25/1.000 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Garage: rd. 11.500,- € ;	
Wertminderung des Wohnungseigentums durch Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht): rd. 200,- €	
Wertminderung des Teileigentums durch Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht): rd. 50,- €	

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	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	17
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	18
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	21
3.2	Nebengebäude.....	22
3.3	Außenanlagen.....	22
3.4	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung	23
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	25
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
4.1	Bodenwertermittlung	29
4.2	Ertragswertermittlung	31

4.2.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.2.2	Ertragswertberechnung	36
4.2.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	37
4.3	Plausibilisierung	42
4.4	Verkehrswert	43
4.5	Bewertung des im Wohnungsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechts.....	45
4.6	Verkehrswertableitung Garage Nr. 11.....	47
4.7	Bewertung des im Teileigentumsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechts.....	48
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	50
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	51
5.3	Verwendete fachspezifische Software	51
6	Verzeichnis der Anlagen	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 3-Zimmer-Wohnung in einem 6-Familienhaus;
Garage

Objektadresse: Buchtalstraße 101
72461 Albstadt-Tailfingen

Wohnungs- und Teileigentumsgrund-
buchangaben:

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 19.02.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag: Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag **17.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag **17.03.2025**.

Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 17.03.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 25.02.2025 und 07.03.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räume des Sonder- und einige Räume des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Eindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter der Hausverwaltung und der Sachverständige. Die sonstigen Beteiligten sagten eine Teilnahme im Vorfeld ab oder sind auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht erschienen. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
Eigentümer*in gem. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch:	Entsprechen den Schuldnerinnen im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren in Erbengemeinschaft. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Wohnungs- und eines Teileigentumsgrundbuchabrufs vom 17.07.2024 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500; Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 25.02.2025• Teilungserklärung vom 12.10.1976• Bewilligung vom 12.10.1976• Baugesuche <i>Erstellung eines Fremdarbeiterwohnheims</i> mit Änderungs-Genehmigung vom 21.04.1964, <i>Aufstockung des Fremdarbeiterwohnheims</i> nebst Baugenehmigung vom 14.01.1963, <i>Erstellung von 5 Garagen</i> nebst Baugenehmigung vom 13.07.1976, <i>Anbau eines Balkons</i> nebst Baugenehmigung vom 11.07.1994• Energieausweis vom 04.05.2018• Jahresabrechnungen 2019 bis 2023 und Wirtschaftsplan 2025• Eigentümerversammlungsprotokolle der Jahre 2019 – 2024• Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das im Wohnungs- und im Teileigentumsgrundbuch jeweils in Abt. II Nr. 1 eingetragene Recht wird auftragsgemäß gesondert bewertet. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

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

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 (57,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (4,4 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	29.705

Bundesdurchschnitt

Quelle:

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

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	einfachste Wohnungen
Typische Bebauung (Quartier)	Gewerbeobjekte mit vereinzelter Wohnnutzung

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (25,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hausen-Starzeln (5,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (57,5 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (48,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Unter Nank (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Quelle:

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

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung
Starkregengefährdung: sehr stark

Topografie:

im Wesentlichen eben



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 Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. 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**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 Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 23 m

mittlere Tiefe:

ca. 26 m

Grundstücksgröße gem. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch und Liegenschaftskataster:

614 m²

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße am Ortsende;
Straße ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau:

tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen der Nord- und Ostgrenze durch das Wohnhaus, der Südgrenze durch die Garagenanlage;
nachbarliche Grenzbebauung der Ostgrenze (geschlossene Bauweise)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, gut 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 Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

wohnungs- und teileigentumsgrundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Wohnungs- und ein Teileigentumsgrundbuchabruf vom 17.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II jeweils folgende, gleichlautende Eintragungen:

Die zugehörige Bewilligung vom 12.10.1976 liegt in unbeglaubigter Kopie vor. Darin heißt es:

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf einen 4,00 Meter breiten Streifen entlang der Ostseite des belasteten Grundstücks von der Buchtalstrasse an bis zum Gebäude 101 Buchtalstrasse zum Gehen und Fahren mitbenutzen. Die Einfahrt darf nicht verstellt werden. Die Unterhaltung, Reinigung ist Sache des Eigentümers des berechtigten Grundstücks, ebenso wie das Schneeräumen und Streuen bei Glatteise.

Auftragsgemäß werden die Eintragungen separat bewertet. Die Zwangsversteigerungsvermerke bleiben ohne wertmäßige Berücksichtigung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuchs 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. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eine behördliche Auskunft über das Bestehen einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG konnte nicht erteilt werden. Da in Abt. III des Wohnungs- und des Teileigentumsgrundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird davon ausgegangen, dass eine derartige Wohnpreisbindung nicht besteht.

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 besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. 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 Wohnungs- und des Teileigentumsgrundbuchs 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 tlw. beitragspflichtig. Der Abwasserbeitrag wurde veranlagt. Die Buchtalstraße ist in diesem Bereich noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Nach dem Ausbau wird noch ein Erschließungsbeitrag erhoben werden.

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 6-Familienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Garagenplätze. Das zu bewertende Wohnungseigentum steht leer. Es wurden keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

Die weiteren Wohnungen sind augenscheinlich überwiegend vermietet. Leerstand wurde nicht offensichtlich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 be-rücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installati-onen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unter-stellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Bau-mängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüg-lich 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 Warmwasserlei-tungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken 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. Vereinzelte Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verar-beitung 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 Schad-stoffe 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 füh-ren kann.

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

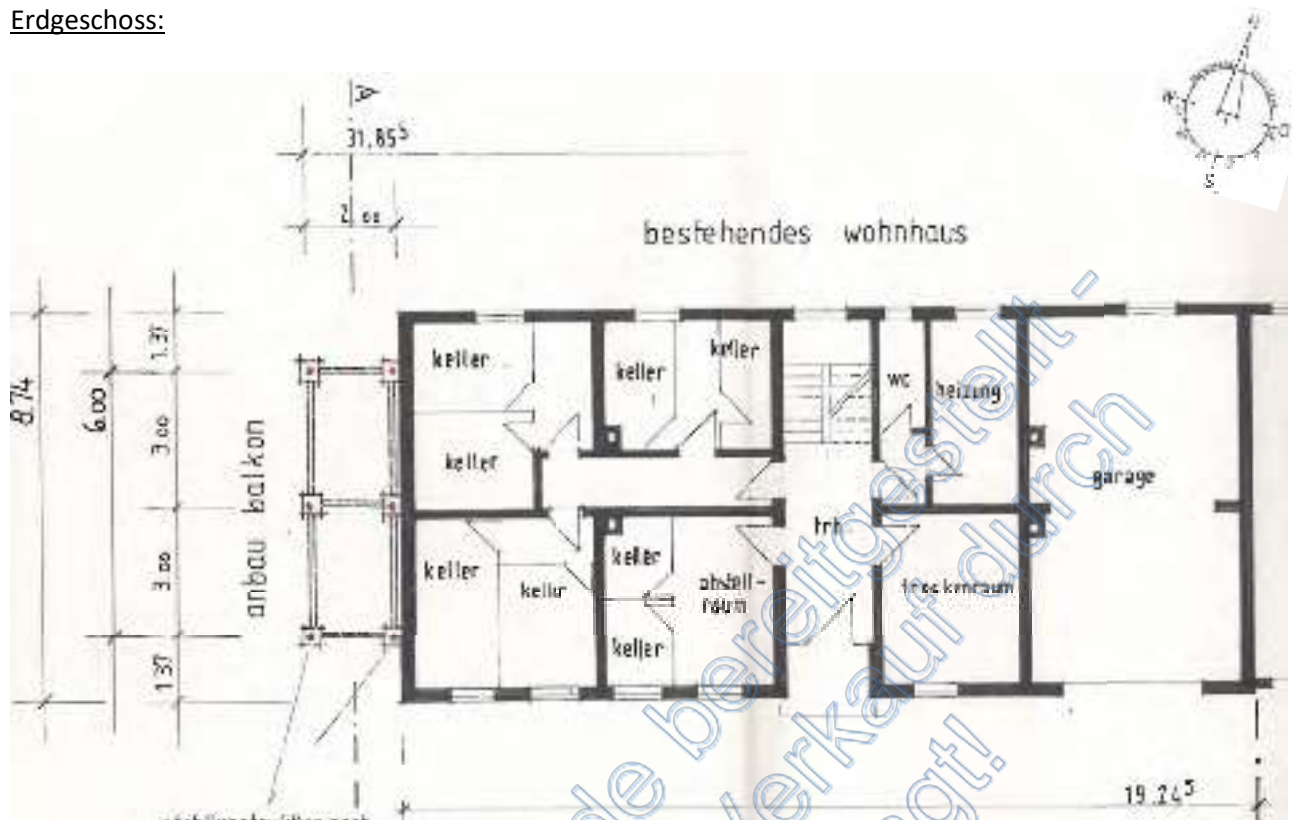
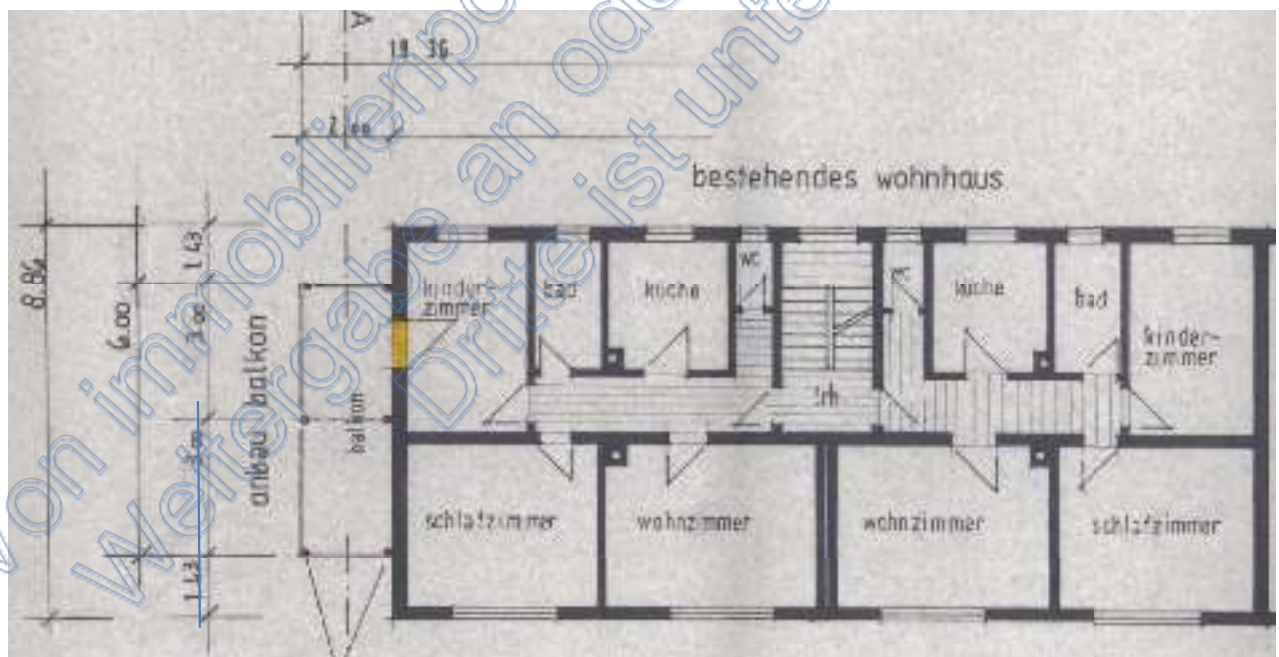
Gebäudeart: 6-Familienhaus;
dreigeschossig;
unterkellert (straßenseitig ebenerdig);
Flachdach;
einseitig angebaut

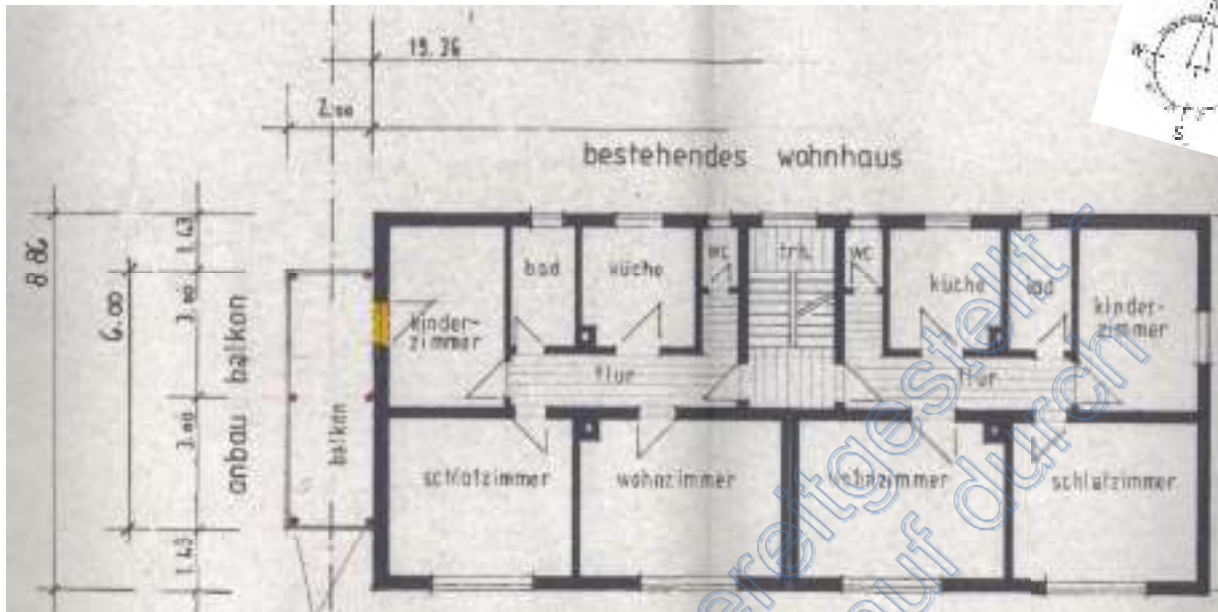
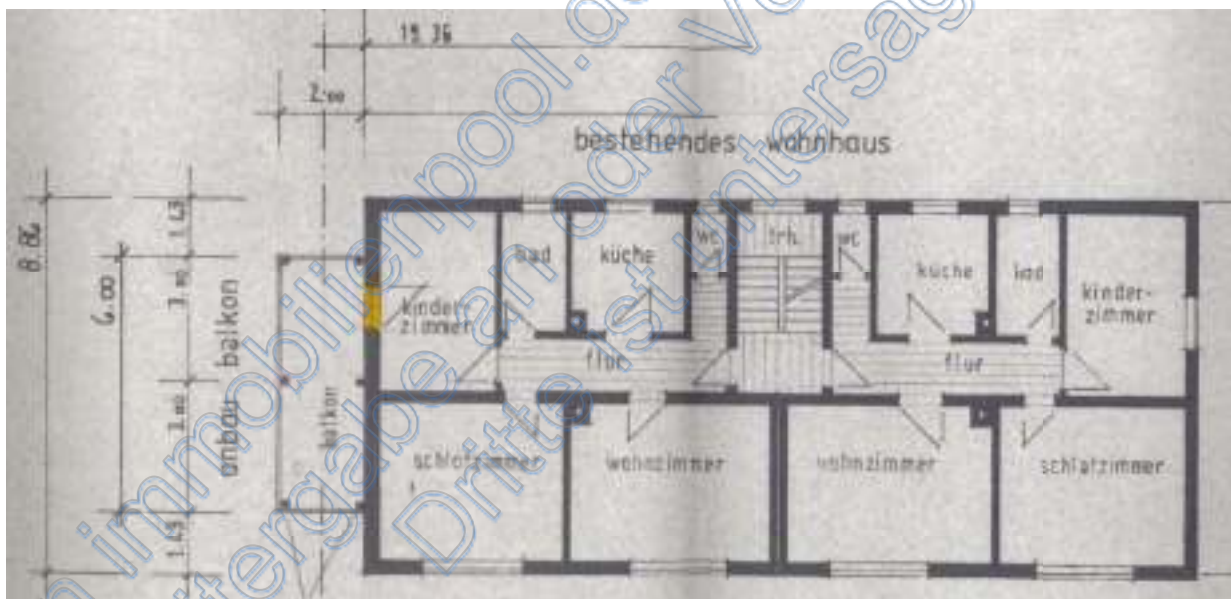
Baujahr: Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird vorliegend das Jahr nach der Baugenehmigung als Baujahr berücksichtigt. Das vorliegend zu bewertende Objekt wurde am 21.04.1964 änderungsgenehmigt. Vorliegend wird deshalb das Baujahr **1965** zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:	1995: Balkonanbauten, Erneuerung der Fenster und Haustüre 2015: Erneuerung der Heizungsanlage
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 408 m ²
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: Primärenergieverbrauch: 138 kWh / (m ² * a) Endenergieverbrauch: 126 kWh / (m ² * a) Energieeffizienzklasse: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht komplett schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über ausreichende Bewegungsflächen (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten

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

Erdgeschoss:1. Obergeschoss:

2. Obergeschoss:3. Obergeschoss:**3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton

Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt und Seitenteilen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

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:	Öl-Zentralheizung des Herstellers <i>Wolf</i> , Baujahr 2015
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	3 Loggien
Besonnung und Belichtung:	nach Südwesten ausgerichtete Wohnräume und Loggien, normalgroße Fensteröffnungen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Baualterstypische Abnutzungen und unterlassene Modernisierungen. 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.

Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;

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

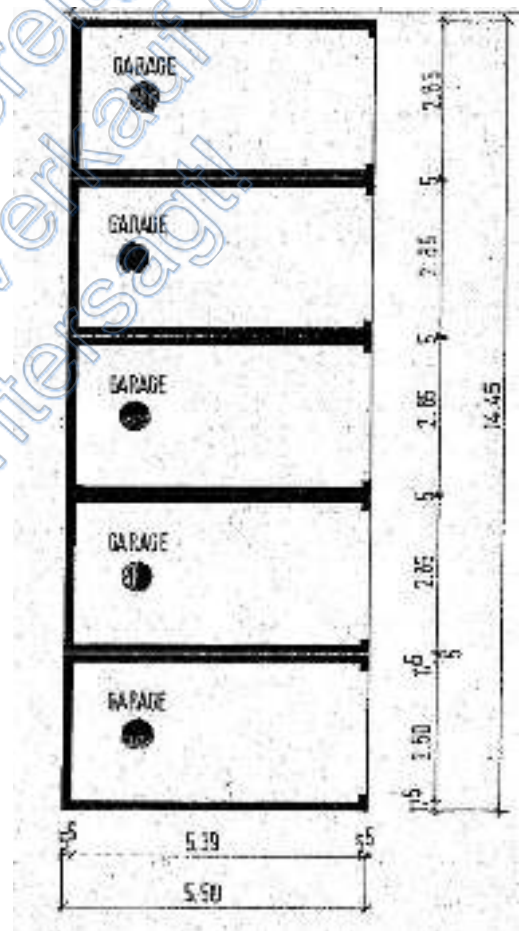
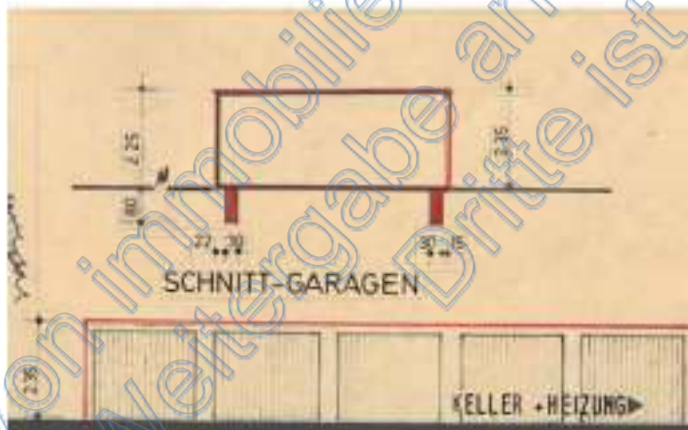
festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist teilweise abgenutzt. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nur nötigst im Rahmen der Instandhaltung modernisiert und macht auch altersbedingt einen vernachlässigten Gesamteindruck.

3.2 Nebengebäude

5 Reihengaragen (Baujahr 1976, Fertigaragen, Schwingtore aus Metall, tlw. mit elektrischem Antrieb, Betonboden)



3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

3.4 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: 2. Obergeschoss, links

Wohnfläche:

Die Wohnflächenberechnung wird der vorliegenden, plausibilisierten Berechnung der Bauunterlagen entnommen:

Wohnzimmer	4,06 x 3,90	=	15,93 qm
Schlafzimmer	4,26 x 3,90 - 0,45x0,45=		16,41 "
Kinderzimmer	4,12 x 2,74	=	11,29 "
Bad	2,90 ⁵ x 1,51	=	4,35 "
Küche	2,90 ⁵ x 2,65 - 0,45x0,35=		7,55 "
WC	0,90 x 1,50 + 0,90x1,40 =		2,61 "
Flur	5,29 x 1,10	=	5,82 "
			67,02 qm
./. 3 % für Putz			2,01 "
Wohnfläche für 1 Wohnung			65,01 qm

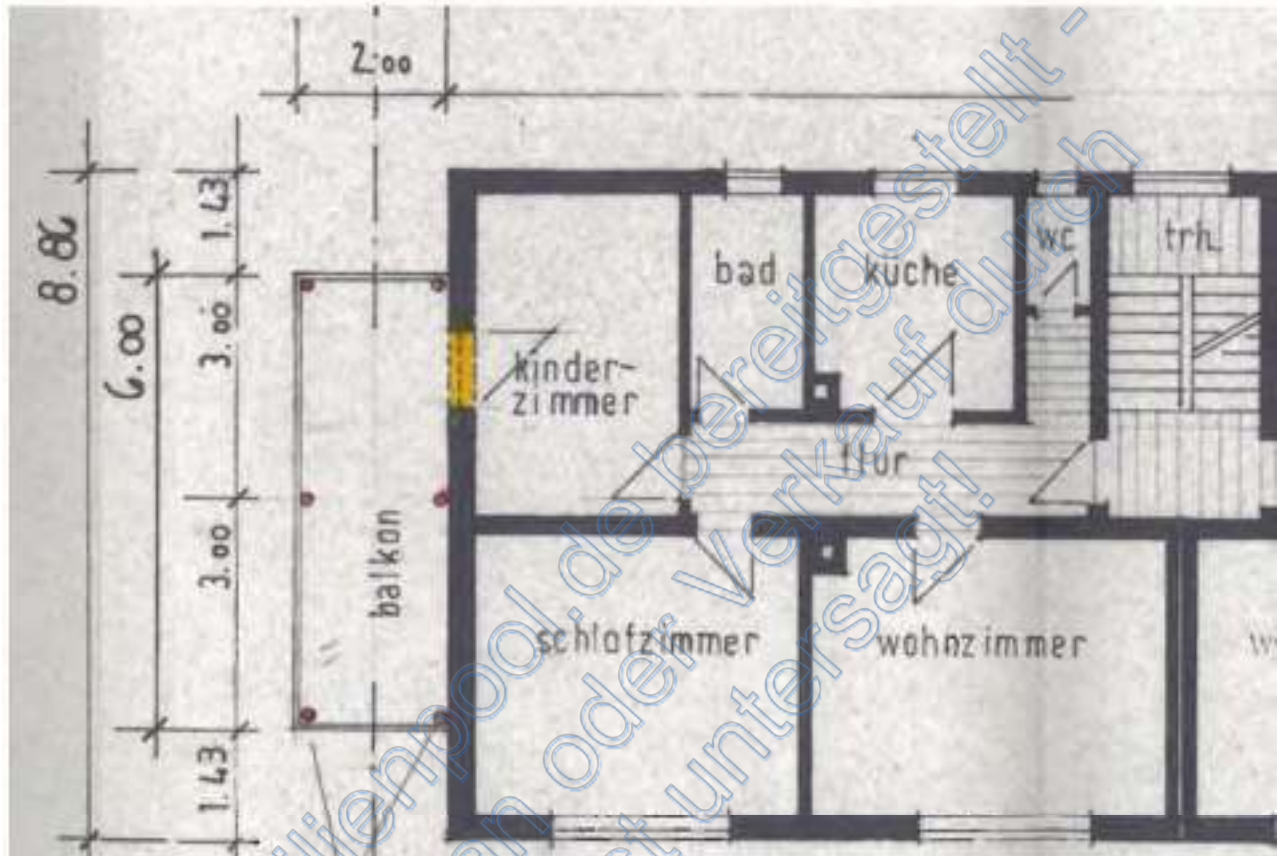
Der nachträglich angebrachte Balkon (Loggia) wird mit 2,00 m x 6,00 m / 2 = 6 m² berücksichtigt. Wohnfläche somit:

$$65,01 \text{ m}^2 + 6,00 \text{ m}^2 = 71,01 \text{ m}^2, \text{ rd. } 71 \text{ m}^2$$

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zugrunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemast, 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 kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundrissgestaltung:

Beigefügter Grundriss dient 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.



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	keine, rückgebaut oder in für eine nachhaltige Nutzung auszu-tauschenden Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Bau-jahr 1995 (gem. Stempel im Fensterfalz)
Türen:	einfache, abgenutzte Qualität; für eine nachhaltige Nutzung auszutauschen
sanitäre Installation:	rückgebaut bzw. für eine nachhaltige Nutzung rückzubauen; Beläge verwendbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbefall
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnung ist überwiegend in den Rohbauzustand versetzt. Für eine nachhaltige Nutzung ist eine Komplettsanierung notwendig. Hierbei bietet sich auch die Modernisierung der überalterten Elektroinstallation an.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Teilungserklärung:	Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 12.10.1976 lediglich cursorisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter § 1:
--------------------	--

3. Miteigentumsanteil von 140/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 3
bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss
bestehend aus:

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, WC
sowie 1 Abstellraum im Erdgeschoss

11. Miteigentumsanteil von 25/1000
verbunden mit dem Sondereigentum an
der im Aufteilungsplan mit Nr. 11
bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken
dienenden, Garage.

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine Wesentlichen
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.
Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan:	Dem Sachverständigen wurden die Einzelkostenabrechnungen der Jahre 2019 bis 2023, sowie der Wirtschaftsplan 2025 vorgelegt. Diese werden nach sachverständiger Würdigung als repräsentativ beurteilt. Demnach ergibt sich ein Wohngeld zwischen 1.067,- € und 1.748,- €, im Durchschnitt 1.331,- €/p. a. (= 111,- €/p. m. = 1,56 €/m² Wohnfläche p. m.) ohne Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage.

Eine Beurteilung der Angemessenheit der Höhe des Wohngeldes ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu werden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen.

Wohngeld:

Das Wohngeld betrug gem. Wirtschaftsplan 2025 ab 01.01.2025 monatlich 225,- € inkl. Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage.

Instandhaltungsrücklage:

Der Rücklagenstand betrug 14.423,- € zum 31.12.2023. Auf das hier zu bewertende Wohnungs- und Teileigentum entfielen demnach bei 165/1.000 Miteigentumsanteilen 2.380,- €. Gemäß dem vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokoll vom 19.02.2024 wurde die Sanierung der beiden Warmwasser-Steigstränge beschlossen. Die Finanzierung erfolgte über die Rücklage sowie einem Sondervorschuss. Vorliegend wird deshalb davon ausgegangen, dass die Rücklage am Wertermittlungsstichtag weitestgehend aufgebraucht war.

Eine Überprüfung des tatsächlichen Vorhandenseins der Instandhaltungsrücklage und deren Angemessenheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Hierzu wurden vom Sachverständigen keinerlei Feststellungen getroffen. Vor einer Vermögensverfügung wird angeraten, sich unmittelbar bei der Hausverwaltung über den Stand der Instandhaltungsrücklage und eventuell anstehende Sonderumlagen zu informieren.

Hausverwaltung:

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

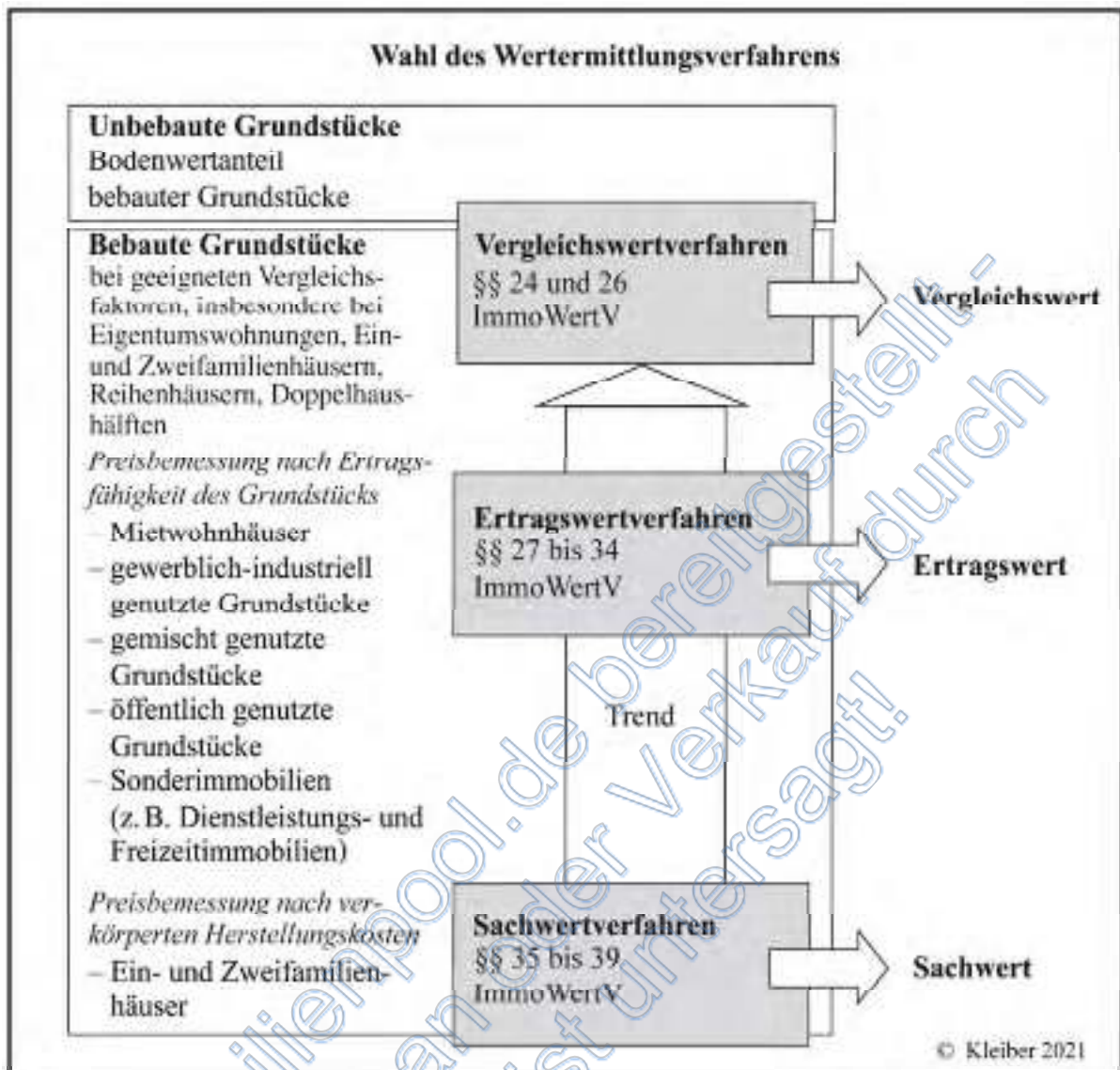
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks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

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

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

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

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



Vom zuständigen Gutachterausschuss konnte keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise übermittelt werden. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann deshalb vorliegend nicht erfolgen.

Wohnungseigentum wird im ganz überwiegenden Konsens der Wertermittlungsliteratur als typisches Renditeobjekt behandelt und folglich im **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV) bewertet. Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Erzielung von Renditen erwartet. Eigennutzungsaspekte sind allenfalls von nachrangigem Interesse.

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 geeigneten Sachwertfaktoren verfügbar sind.

4.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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 **105.- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

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)	= 105,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.03.2025	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2022 und 2025. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,- €/m ²	
Fläche	× 1.228 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 128.940,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **rd. 129.000,- €**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 140/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	129.000,- €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 140/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 18.052,- €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 **rd. 18.000,- €**

4.2 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

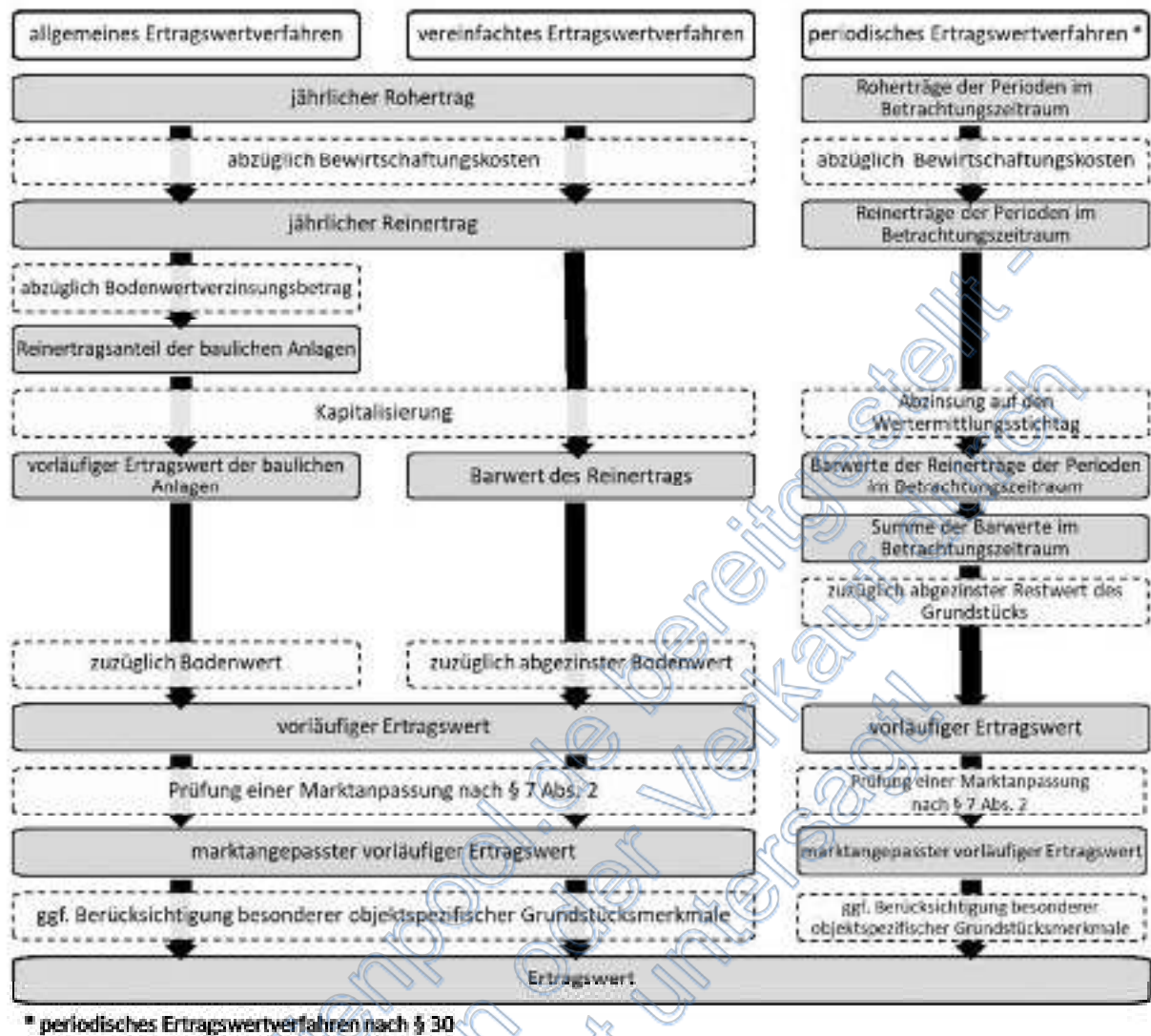
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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



4.2.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. 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 Wertermittlungstichtag 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.

4.2.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	3	Wohnung 2. OG	71	6,84	486,-	5.832,-

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.832,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.540,- €
jährlicher Reinertrag	= 4.292,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,5 % von 18.000,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 450,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.842,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,42
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 70.770,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.000,- €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 88.770,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (– 1 %)	– 888,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.882,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 37.022,- €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 50.860,- €
rd.	50.000,- €

4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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). Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen zurückgegriffen. Die Marktsituationen werden hierbei auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete, Bodenrichtwerte, der Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastrukturelle Anbindung, als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt.

Objektart	Wohnungseigentum
Bewertungsobjektsspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	Alle Kaufpreise wurden um den Wertverlust der im Kaufvertrag enthaltenen bauseitigen Bereinigung. Die Objekte wurden als selbstverwaltete angenommen.
Bauebenkosten	Sind in den Kostenanschlägen der HK 2010 enthalten.
Stellplätze	Der Wertverlust von Stellplätzen wurde als mitverkauftes Teileigentum bei Vorliegen konkreter Freizeigaben zu diesem Wert abgezogen, ansonsten als indexierter und abwertgeminderte pauschalisierte Neuerstellungskosten abgezogen. Es wurde nicht zwischen mitverkauften Teileigentum und Sondernutzungsrecht unterschieden.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage § 12 (3) und Anlage 3 ImmoWertV berechnet, auch in Bezug auf die Übernahme von Schönheitsreparaturen. Die Mietaufschlagssätze wurden auf der Grundlage der marktüblichen Mieten errechnet.
Bauzugesamt	Wohnfläche in m ² berechnet nach WbFlV.
Grundstücksgröße	Teilflächen übergrößer Grundstücke, die nicht der Hauptnutzung entsprechend genutzt werden können, werden nicht in Abzug gebracht. Verkeilflächenanteile und Gärten anliegender Flächen werden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	Grundlage ist der zum Kaufdatum gültige Bodenrichtwert ohne eine objektsspezifische Anpassung.
Baujahr	Angabe wird das Folgejahr der Baueinweihung.
Gesamtnutzungsgebäude	Die GND wird die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend nach Anlage 3 BVA-RL (2012) auf 5 Jahre gerundet ermittelt.
Wohn- und Nutzfläche	Ermittelt wird nach der Teilungserklärung, wenn diese dem Kaufvertrag zu Grunde liegt, ansonsten erfolgreiche Berechnung nach WbFlV (2003) auf der Grundlage von Baukörper.
Reinertrag	Ermittlung des reinen Reinertrags aus dem pflanzlichen Reinertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Rohreinertrag	Der Rohreinertrag wird ermittelt gemäß den marktüblichen Mieten, abgeleitet aus den qualifizierten Mietpreisen, übrigen und Grossrechnungen nach Auskunft der Verwaltungen an Renditeanlagen, Einordnungen nach Stadt- und Infrastrukturvergleich wurde für Einordnungen der Mietpreise von Renditeanlagen zu Grunde gelegt. Bei Wohnungseigentum entspricht die Miete m ² der tatsächlichen Wohnfläche, da sonstige Mietträge vorab rausgerechnet wurden.
Bodenrichtwerte/Gesamte Modellansatzungen	Die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend wird die RND abweichend von § 12 (5) ImmoWertV nach 4.3.2 und Anlage 4 der Bodenrichtwerte (2012) nach Modellierungsschritten errechnet. Abweichend wird bei einer Überschreitung der GND, aber einer tatsächlichen Nutzbarkeit zum Kaufdatum pauschal eine RND von 10 Jahren angenommen. Bei Gebäuden 5 Jahre (20 auch durch Versand von Fragebogen an Käufer und Verkäufer der Zeitpunkt von Sanierungen, die überalterte und offensichtlich sanierte Gebäude betreffen, nicht ermittelt werden können, da Wohnungseigentümer oft keine Auskunft über das Gesamtgebäude machen können, werden analog zur Fachliteratur (10. Auflage Krieger, S. 750 RfNr. 70 Beispiel 5) mit einem pauschalisierten Faktor bei einer Sanierung nach 80 Jahren eine Verjüngung von 40 Jahren und bei einer Sanierung der Gebäudehülle nach 30 Jahren eine Verjüngung von 10 Jahren pauschalisiert angenommen.

Rohrertrag

Die marktüblich erzielbare Miete wird aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Albstadt abgeleitet:

Vorliegend wird ein bereits renovierter Zustand der Wohnung unterstellt. Die dafür notwendigen Investitionskosten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Die marktübliche Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vorliegend wird deshalb ein Ansatz i. H. v. 6,22 € + 10 % = **6,84 €** berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag i. H. v. 5.832,- €]	Kostenanteil [€/m² WF i. H. v. 71 m²]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,-
Instandhaltungskosten	----	14,-	994,-
Mietausfallwagnis	2	----	117,-
Summe			1.540,- (ca. 26 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Ermittlung des Gebäudestandards für das 6-Familienhaus:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	32,5 %	27,5 %	40,0 %	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 2,2 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		3,5	4,0

Die Herstellungskosten für die unterstellten Maßnahmen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen. Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1965 = 60$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($65 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} = 5$ Jahre). Aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 25 Jahren**.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 16 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	26	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

Liegenschaftszinssatz

Im verwendeten Grundstücksmarktbericht wurden folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Liegenschaftszinssatz für 2022/2023 Stichtag 01.01.2023
 Wohnungseigentum 5 - 8 - Familienwohnhäuser
 gesamter Markt

Demnach wurden für mit dem vorliegend zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbare Objekte, Liegenschaftszinssätze in einer Spanne zwischen ca. – 0,5 % und 2,5 % abgeleitet. Es handelt sich vorliegend im Hinblick auf die Lage, der Objektqualität und des Zustands um ein unterdurchschnittliches Objekt, weshalb vorliegend der obere Ansatz i. H. v. **2,5 %** für angemessen erachtet wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der vorliegend zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet ist zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Die konjunkturelle Anpassung erfolgt vorliegend gemäß dem vdp-Immobilienpreisindex.

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

Deutschland Eigentumswohnungen 1. Quartal 2023

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modernisierungsmaßnahmen:

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurden 4,0 Punkte für fiktive Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die hierfür anzufallenden Kosten sind in Abzug zu bringen. Die Kostenermittlung folgt den von Sprengnetter empfohlenen Ansätzen i. H. v. 260,- €/m² Wohnfläche. Der am Wertermittlungstichtag zuletzt abgeleitete Baukostenindex i. H. v. 187,2 ist zu berücksichtigen, somit:

$$260,- \text{ €} \times 71 \text{ m}^2 \times 1,872 = \mathbf{34.557,- \text{ €}}$$

Anliegerbeiträge:

Die Buchtalstraße ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt, so dass nach dem Ausbau der Straße noch ein Erschließungsbeitrag anfallen wird. Zum Ausbauzeitpunkt und zu der Höhe der anfallenden Erschließungsbeiträge ist aktuell keine Aussage möglich.

Vorliegend wird ein üblicher Ansatz auf Grundlage der einschlägigen Wertermittlungsliteratur i. H. v. 150,- €/m² Straßenfläche, geteilt durch die Anzahl angrenzender Flurstücke berücksichtigt und über einen Zeitraum vom 5 Jahren mit Liegenschaftszinssatz abgezinst.

Die Straßenfläche wird grob mit 850 m Länge x 5 m Breite = 4.250 m² ermittelt. Es grenzen ca. 32 bebaute Flurstücke an, somit: 150,- € x 4.250 m² / 32 = 19.922,- €

Auf das hier zu beurteilende Wohnungseigentum entfielen demnach bei 140/1.000 Miteigentumsanteile somit: 19.922,- € / 1.000 x 140 = 2.789,- € x Abzinsungsfaktor 0,8839 (2,5 % / 5 Jahre) = **2.465,- €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsmaßnahmen	- 34.557,- €
Anliegerbeiträge	- 2.465,- €
Summe	- 37.022,- €

4.3 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Hohenzollern abgeleiteten Verkaufspreisen für Wohnungseigentum im Wiederverkauf. Die Marktsituationen werden hierbei auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete, Bodenrichtwerte, der Gemeindegröße, Strukturdaten und infrastruktureller Anbindung, als weitestgehend vergleichbar eingeschätzt.

Demnach liegen die Verkaufspreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf mit Wohnflächen zwischen 46 und 75 m² in Gebäuden der Baujahresklasse 1953 – 1977 im gesamten Dienstbezirk des Gutachterausschusses zwischen 1.450,- € und 2.410,- €/m² Wohnfläche. Der Median beträgt 1.952,- €/m².

Der vorliegend ermittelte Ertragswert i. H. v. 87.882,- € vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, geteilt durch 71 m² Wohnfläche, entspricht einem Vergleichswert i. H. v. 1.238,- €/m². Dieser Wert liegt unterhalb der abgeleiteten Spanne was mit der unterdurchschnittlichen Lage, dem schlechten Objektzustand und dem in der vorliegenden Berechnung fehlenden Garagenstellplatz begründet werden kann. Insofern ist der ermittelte Ertragswert als plausibel festzustellen.

4.4 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.

Der Wohnungsmarkt war in letzter Zeit in der Region rückläufig, während die Mietpreise gegenläufig gestiegen sind. Dies hängt insbesondere mit einer gestiegenen Zinssituation zusammen. Die Zinssätze für Baukredite sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Von Niedrigzinsen unter 1% in der Vergangenheit haben sich die Hypothekenzinsen für 10-jährige Darlehen auf über 3% erhöht. Höhere Finanzierungskosten machen den Kauf unattraktiver, wodurch die Nachfrage sinkt und Preise unter Druck geraten. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist außerdem von Inflation, höheren Lebenshaltungskosten und einer zurückhaltenden Konsumstimmung geprägt. Viele potentiell Erwerbende warten auf bessere Marktbedingungen, was die Nachfrage dämpft. Tailfingen gehört nicht zu den Top-Wachstumsregionen Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohnraum ist begrenzter als in Ballungsräumen, wodurch sich Preiskorrekturen stärker auswirken können. Trotz des Rückgangs der Kaufpreise steigen die Mietpreise, was darauf hindeutet, dass viele Menschen sich den Kauf nicht leisten können und auf den Mietmarkt ausweichen. Die Verwertbarkeit der Wohnung wird allerdings grundsätzlich als gegeben eingeschätzt.

Mit dem Ertragswertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Eigennutzung, sondern zur Erzielung von Renditen verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu, da es sich bei Wohnungseigentum um solche Objekte handelt, die regelmäßig zur Erzielung von Renditen errichtet und gehandelt werden und es sich deshalb um **Renditeobjekte** handelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 50.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Eine Nachfrage für Wohnungseigentum in vergleichbarer Größe in vergleichbaren Lagen erfolgt erfahrungsgemäß überwiegend durch Interessenten mit der Absicht zur Erzielung von Renditen. Eigennutzungsaspekte spielen im vorliegenden Bewertungsfall eines Wohnungseigentums allenfalls eine nachrangige Rolle. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **140/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **6-Familienhaus mit Garagen** bebauten Grundstück in **72461 Albstadt-Tailfingen, Buchtalstraße 101**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan** mit **Nr. 3** bezeichneten Wohnung, wird zum **Wertermittlungsstichtag 17.03.2025**, gleich dem **plausibilisierten Ertragswert** geschätzt, mit rd.

50.000,- €

in Worten: fünfzigtausend Euro

Balingen, den 23.07.2025

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

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

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

4.5 Bewertung des im Wohnungsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechts

Auftragsgemäß wird das im Wohnungsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht separat bewertet. Entscheidend ist hierbei nicht welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die zugehörige Bewilligung vom 12.10.1976 liegt in unbeglaubigter Kopie vor. Darin heißt es:

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf einen 4,00 Meter breiten Streifen entlang der Ostseite des belasteten Grundstücks von der Buchtalstrasse an bis zum Gebäude 101 Buchtalstrasse zum Gehen und Fahren mitbenützen. Die Einfahrt darf nicht verstellt werden. Die Unterhaltung, Reinigung ist Sache des Eigentümers des berechtigten Grundstücks, ebenso wie das Schneeräumen und Streuen bei Glättegefahr.

Die betroffene Fläche wird nachfolgend schematisch blau dargestellt und vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte mit einer Fläche ermittelt von 4,00 m x 16,00 m = 64 m²

Das Wegerecht ist als beschränkt dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Ein aktives Tun wird von ihm nicht verlangt. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkungen oder den Geldwert der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Normalerweise sind die Beeinträchtigungen i. d. R. auf die Wegerechtsfläche beschränkt. Die Wertminderung für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden. Die nachfolgenden Minderungsquoten beziehen sich auf die Wegerechtsflächen.

Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit	Wertminderungsquote Wegerechtsfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Die belastete Fläche befindet sich am Rand des Bewertungsgrundstücks und darf nicht bebaut und nicht bepflanzt werden. Es handelt sich allerdings um eine Fläche, die auch von den Grundstückseigentümern als Verkehrsfläche genutzt wird. Die Einschränkung wird als „mittlere“ eingeschätzt und mit einer Wertminderungsquote von 20 % berücksichtigt, somit: $64 \text{ m}^2 \text{ Fläche} \times 105,- \text{ € Bodenrichtwert} \times 20 \% = 1.344,- \text{ €}$

Auf das hier zu bewertende Wohnungseigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil i. H. v. $140/1.000$ demnach ein Anteil von $1.344,- \text{ €} / 1.000 \times 140 = 188,- \text{ €}$

Die Höhe, in der der **Verkehrswert** für das mit einem **6-Familienhaus mit Garagen** bebaute Grundstück in **72461 Albstadt-Tailfingen, Buchtalstraße 101** zum **Wertermittlungstichtag 17.03.2025** durch das im Wohnungsgrundbuch in **Abt. II Nr. 1** eingetragenen Rechts gemindert wird, wird geschätzt mit rd.

200 €

in Worten: zweihundert Euro

Balingen, den 23.07.2025

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

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



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

4.6 Verkehrswertableitung Garage Nr. 11

Auftragsgemäß wird das Sondereigentum an der Garage Nr. 11 separat bewertet.

Der diesbezügliche Vergleichswert wird auf Basis der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Verkaufsfälle abgeleitet. Demnach liegen nach Eliminierung von Ausreißern 15 Verkaufsfälle seit 2019 vor, die durchschnittlich zu rd. 12.000,- € veräußert wurden.

Die ausstehenden Erschließungsbeiträge sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen. Die Buchtalstraße ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt, so dass nach dem Ausbau der Straße noch ein Erschließungsbeitrag anfallen wird. Zum Ausbaupunkt und zu der Höhe der anfallenden Erschließungsbeiträge ist aktuell keine Aussage möglich.

Vorliegend wird ein üblicher Ansatz auf Grundlage der einschlägigen Wertermittlungsliteratur i. H. v. 150,- €/m² Straßenfläche, geteilt durch die Anzahl angrenzender Flurstücke berücksichtigt und über einen Zeitraum vom 5 Jahren mit Liegenschaftszinssatz abgezinst.

Die Straßenfläche wird grob mit 850 m Länge x 5 m Breite = 4.250 m² ermittelt. Es grenzen ca. 32 bebaute Flurstücke an, somit: 150,- € x 4.250 m² / 32 = 19.922,- €

Auf das hier zu beurteilende Wohnungseigentum entfielen demnach bei 25/1.000 Miteigentumsanteile somit: 19.922,- € / 1.000 x 25 = 498,- € x Abzinsungsfaktor 0,8839 (2,5 % / 5 Jahre) = 440,- €

Der **Vergleichswert** wird zum **Wertermittlungstichtag 17.03.2025** ermittelt mit 12.000,- € – 440,- € = 11.560,- €, **rd. 11.500,- €**. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **25/1.000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **6-Familienhaus mit Garagen** bebauten Grundstück in **72458 Albstadt-Tailfingen, Buchtalstraße 101**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im **Aufteilungsplan mit Nr. 11** bezeichneten Garage, wird zum **Wertermittlungstichtag 17.03.2025**, gleich dem **Vergleichswert** geschätzt, mit rd.

11.500,- €

in Worten: elftausendfünfhundert Euro

Balingen, den 23.07.2025

Benjamin Bitzer MRICS

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

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



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

4.7 Bewertung des im Teileigentumsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechts

Auftragsgemäß wird das im Teileigentumsgrundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht separat bewertet. Die Erläuterungen folgen den Ansätzen unter Pkt. 4.5. Auf das hier zu bewertende Teileigentum entfällt bei einem Miteigentumsanteil i. H. v. 25/1.000 demnach ein Anteil von 1.344,- € / 1.000 x 25 = 34,- €

Die Höhe, in der der **Verkehrswert** für das mit einem **6-Familienhaus mit Garagen** bebaute Grundstück in **72461 Albstadt-Tailfingen, Buchtalstraße 101** zum **Wertermittlungsstichtag 17.03.2025** durch das im Teileigentumsgrundbuch in **Abt. II Nr. 1** eingetragenen Rechts gemindert wird, wird geschätzt mit rd.

50 €

in Worten: fünfzig Euro

Balingen, den 23.07.2025

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

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



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

Hinweise zum Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder andere Dritte ist ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 1.000.000,- €, je Einzelfall auf 100.000,- € begrenzt. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version geliefert. Für nachträgliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Nachträgliche Änderungen mit Täuschungs- und/oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 31.05.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Anlage 3: Energieausweis

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

Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Wohnzimmer



Bild 2: Loggia

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Flur



Bild 4: Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Zimmer



Bild 6: Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Bad



Bild 8: WC

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Vorderansicht



Bild 10: Vorder- und Seitenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: Haustüre



Bild 12: Garage

Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1

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