

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus mit
4 Garagenstellplätzen und
7 Außenstellplätzen

Adresse: Ringstraße 1
72479 Straßberg
Flurstück Nr. 617/13

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 19/25

Wertermittlungstichtag: 27.03.2026



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten	17
3.5	Grundstücksbeschreibung	19
3.6	Gebäudebeschreibung.....	20
3.7	Objektbeurteilung.....	27
4	WERTERMITTLUNG	30
4.1	Verfahrenswahl.....	30
4.2	Bodenwert.....	31
4.3	Ertragswertverfahren	34
4.3.1	Eingangsdaten.....	35
4.3.2	Marktanpassung	51
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	52
4.3.4	Ertragswert	57
5	ZUBEHÖR	58
6	VERKEHRSWERT	59
7	ANLAGEN.....	60
7.1	Lageinformationen	60
7.2	Lageplan zur Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	63
7.3	Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster.....	64
7.4	Baupläne	65
7.5	Fotodokumentation	70

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Straßberg Grundbuch von Straßberg Nr. 4047
Objektart	bebaut mit mit ehemaligem Fabrikgebäude, umgebaut zu 2 Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 1. Oberge- schoss Gewerbeflächen 2. und 3. Obergeschoss nicht mo- dernisierter Leerstand
Nutzungssituation	Gewerbefläche im Erdgeschoss vermietet, im 1. Obergeschoss bis auf einen Raum Leerstand, 2. und 3. Obergeschoss zum Wertermittlungssstich- tag nicht vermietbar Wohnungen im Erd- und Obergeschoss vermietet
Altlasten	Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster, siehe Seiten 16 und 17
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk Grund- dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) siehe Seiten 15 und 17

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	27.03.2026
Qualitätstichtag	27.03.2026
Ortstermin	27.03.2026
Grundstücksgröße	874 m ²
Bodenrichtwert	85 €/m ²
angepasster Bodenwert	80,75 €/m ²
Bodenwert	70.576 €
Ursprungsbaupjahr ca.	1904
gewichtetes Baujahr ca.	1949
Fiktives Baujahr	1981
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Wohnfläche	329 m ²
Nutzfläche Gewerbe	464 m ²
Jahresrohertrag	78.372 €
Bewirtschaftungskosten	23%
Liegenschaftszinssatz	6,5%
Vorläufiger Ertragswert	838.704 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	838.704 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-269.000 €
Ertragswert	569.704 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	27.03.2026	570.000 €
--	-------------------	------------------

Als Zubehör wurde eine Teeküche im Gewerberaum 1. OG festgestellt. 2.000 €

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeflächen im Erd- und 1. Obergeschoss sowie nicht vermietbaren Gewerbeflächen im 2. und 3. Obergeschoss
2 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss
4 Garagenstellplätze und 7 Außenstellplätzen

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird im Erdgeschoss sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt. Im 1. Obergeschoss fand eine Wohnnutzung sowie die Nutzung eines Raums in der Gewerbebeeinträchtigung statt.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Straßberg
Grundbuch von Straßberg, Grundbuch Nr. 4047

Grundbuch Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	617/13	Ringstraße 1 Gebäude- und Freifläche	874 m²

Eigentümerin Eigentümerin ist laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 05.11.2025
xyz GmbH & Co. KG

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 09.02.2026 am 27.03.2026 durchgeführt. Anwesend waren:
Herr X und Frau Y
Herr Z
Herr XY
Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

In den Wohnungen waren jeweils die Schlafzimmer nicht zugänglich.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 27.03.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 18.05.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

**Dokumente und
Informationen, die bei
der Wertermittlung zur
Verfügung standen**

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 05.11.2025

Von Herrn XY habe ich folgende Unterlagen erhalten:

- Objektinformationen
- Baugenehmigung vom 30.09.2021 zum Umbau bestehender Textilfabrik mit einer Wohnung zu Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Gewerbeflächen und 3 Wohnungen sowie 4 Kfz-Stellplätze im Untergeschoss und 7 Kfz-Stellplätze im Freien mit Grundrissen und Gebäudeschnitten mit Datum
- Grundrisse und Gebäudeschnitte zu einem 2. Bauantrag vom 27.07.2023 mit Berechnung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl; Liegenschaftskarte – nach Angabe des Geschäftsführers zurückgezogen
- Fotos des Bewertungsobjekts
- Mietverträge mit Nebenkostenabrechnungen

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan aus dem Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Straßberg vom 11.02.2026
- Diverse Unterlagen der Bauakteneinsicht bei der Gemeinde Straßberg vom 27.03.2026
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster beim Landratsamt Zollernalb vom 31.03.2026
- Lageinformation der on-geo GmbH Bestellung Nr. 04273936

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 2/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Straßberg	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner	2.474 Stand 31.12.2024 ²

Straßberg liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 8 km südöstlich von Albstadt. In Straßberg sind ein Kindergarten und eine Grundschule vor Ort. Weiterführende Schulen besuchen die Schüler*innen in Albstadt. Einkaufsmöglichkeiten bestehen nur sehr eingeschränkt über eine Bäckerei. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten sind in Winterlingen in einer Entfernung von ca. 1,2 bis 1,6 km erreichbar. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist noch gegeben. Eine Apotheke ist in Winterlingen in einer Entfernung von ca. 2,2 km erreichbar.

Verkehrsanbindung Straßberg ist im öffentlichen Nahverkehr per Bus und Bahn an Albstadt angebunden. Ab dem Bahnhof Straßberg-Winterlingen besteht auch eine Anbindung an Sigmaringen. Ab Albstadt ist eine Bahnverbindung nach Balingen gegeben. Ab Tübingen (ca. 62 km) bestehen IC-Verbindungen zum ICE-Bahnhof Stuttgart. Der ICE-Bahnhof Ulm ist in ca. 95 km erreichbar. Über die Bundesstraße B 463 besteht ein Anschluss an das überregionale bzw. bundesweite Straßennetz. Die Entfernung zum nächst gelegenen Autobahnanschluss auf die A 81 zwischen Stuttgart und Singen beträgt ca. 40 bis 45 km.

Wirtschaftliche Entwicklung Straßberg liegt zwischen den Mittelzentren Albstadt und Sigmaringen. Die Gemeinde weist eine überwiegend kleinstrukturierte, lokal geprägte Wirtschaftsstruktur mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Versorgungsbetrieben auf.

Demografie Zwischen 2023 und 2045 liegt das prognostizierte Bevölkerungswachstum bei 4,7%. Der Altenquotient³ wird voraussichtlich 48,9, der Jugendquotient⁴ 34,3 betragen. Das Durchschnittsalter wird bei 46,6 Jahren liegen.

² <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 20.05.2026]

³ Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen

⁴ Der Jugendquotient gibt an, wie viele junge Menschen (meist unter 20 Jahren) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (typischerweise 20 bis unter 65 Jahren) kommen.

Zum Vergleich: Im Zollernalbkreis liegt das Bevölkerungswachstum bei ca. 4,2%. Die Prognosen für den Altenquotient liegen bei 49,1, die des Jugendquotienten bei 34,9.

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

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁵

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	Lage an der Ortsdurchgangsstraße Burgstraße
Umgebungsbebauung	Mischgebietscharakter
Durchgrünung	geringe Durchgrünung
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 500 m
Kindergarten	ca. 290 m
Grundschule	in Straßberg ca. 1,1 km
weiterführende Schulen	in Albstadt in ca. 8 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	in Straßberg nur Bäckerei und Hofladen, nächst gelegen Einkaufsmöglichkeiten in Winterlingen in ca. 1,5 km
Bushaltestelle	in ca. 40 m
Bahnhof	ca. 800 m

Geschäftslage

Wichtige Kriterien für die Mikrolage sind:⁶

- individuelle Verkehrsanbindung
- Planungsrechtliche Situation (Bebauungsplan)
- Ausweisung als GI (Gewerbegebiet Industrie) oder GE (Gewerbegebiet)
- Erweiterungsflächen
- Nachbarschaftsbebauung (Lärmschutz, Emissionsbeschränkungen)
- ÖPNV-Anschluss
- Parkmöglichkeiten
- Gefahren durch höhere Gewalt (z. B. Hochwasser)

⁵ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

⁶ Siehe HypZert-Studie Industrieimmobilien S. 36

Bei Gewerbeimmobilien für Büro- und Produktionsbetriebe steht die klein- und großräumige Verkehrsanbindung im Vordergrund. Es ist auch die bauplanungsrechtliche Ausweisung in Bezug auf zulässige Lärmimmissionen von entscheidender Bedeutung. Im vorliegenden Bewertungsfall gelten die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der darauf basierenden Landesgesetze und Verwaltungsvorschriften, wobei bei den einzuhaltenden Grenzwerten die jeweils maßgebende reale Umgebungsnutzung zu beachten ist.

Kriterium	Beschreibung
Lage im Ort	gut sichtbar an einer Ortsdurchgangsstraße
Planungsrechtliche Situation	kein Bebauungsplan
Umgebungsbebauung	Mischgebietscharakter
Erweiterungsmöglichkeiten	nicht vorhanden
Anbindung an den ÖPNV	gute Anbindung
Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen	Bundesstraße B 463 Richtung Sigmaringen und Balingen, ab Balingen Anbindung über B 27 an das Oberzentrum Reutlingen-Tübingen und die Metropolregion Stuttgart und auf die Autobahn A 8 Richtung München
Anschluss an das Schienennetz	vorhanden
Gefährdung durch Hochwasser	keine Hochwassergefahr

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich mit 4 Garagenstellplätze und 7 offene Stellplätze.

Hochwassergefahr

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁷ keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁸ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁹

⁷ <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx?x=506854.76942181995&y=5336617.125394698>

⁸ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]

⁹ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbeben-sicher-bauen/> [Eingesehen am 11.09.2014]

Immissionen

Das Bewertungsobjekt grenzt an die Ring- und die Burgstraße. Bei beiden Straßen handelt es sich um Ortsdurchgangsstraßen. Bei der Ortsbesichtigung konnte mäßiges Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmimmissionen festgestellt werden.

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Wohnlage

Infrastruktur	durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	mäßig

Es handelt sich um eine stabile, ländlich geprägte Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule vor Ort sowie einem Bahnanschluss. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kurzer Entfernung im Nachbarort. Es ist insgesamt eine mittlere Wohnlage festzustellen.

Für Gewerbebetriebe/Büros sind wichtigsten Standortkriterien:¹⁰

Anbindung an Hauptverkehrsstraßen, Autobahnen	durchschnittlich
Nähe zu Lieferanten und Absatzmärkten	durchschnittlich
Verfügbarkeit von qualifizierten Mitarbeitern	durchschnittlich
Anschluss an Wasserstraßen	nicht vorhanden
Anschluss an das Schienennetz	vorhanden
Bevölkerungsentwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung

Es handelt sich um eine mittelständisch geprägte Region im ländlichen Raum mit eingeschränkter Fernanbindung. Insgesamt ergibt sich eine einfache bis mittlere Lage.

Mikrolage

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmale leitet sich eine einfache Wohnlage ab.

Die Geschäftslage ist als einfach bis durchschnittlich einzustufen.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Ertragswertverfahren durch die Anpassung der Miete und des Liegenschaftszinssatzes

¹⁰ Siehe HypZert-Studie Industrieimmobilien S. 36

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Objekt ist teilweise vermietet.

Es wurden mir die Mietverträge der Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie der Gewerbefläche im Erdgeschoss und des Gewerberaums im 1. Obergeschoss vorgelegt. Mit Ausnahme des einen Raumes war die Gewerbefläche im 1. Obergeschoss zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr vermietet.

Wohnung im Erdgeschoss

Lage Erdgeschoss links	im Mietvertrag mit rechts bezeichnet	
Mietbeginn	01.10.2018	
Mietende	Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit	
Nettokaltmiete	Wohnung	500,00 €
	Gewerberaum (Atelier)	100,00 €
	Stellplatz	25,00 €
Mietfläche laut Mietvertrag	Wohnfläche Wohnung	198,5 m ²
	Nutzfläche Gewerberaum	236,0 m ²
Kautions	1.200,00 €	
Schönheitsreparaturen	obliegen Mieterin	
Regelung zur kleinen Instandhaltung	maximal 300,00 € im Jahr, höchstens 8% der Jahresnettokaltmiete	
Mieterhöhungsmöglichkeiten	keine Vereinbarung	
Mieterhöhungen seit Mietbeginn	nach Angabe keine Mieterhöhung	

Wohnung im 1. Obergeschoss

1. Obergeschoss links	im Mietvertrag mit rechts bezeichnet	
Mietbeginn	01.04.2019	
Mietende	Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit	
Nettokaltmiete	Wohnung	400,00 €
	Stellplatz	25,00 €
Mietfläche laut Mietvertrag	Wohnfläche 162,9 m ²	
Kautions	800,00 €	
Schönheitsreparaturen	obliegen Mieterin	
Regelung zur kleinen Instandhaltung	maximal 300,00 € im Jahr, höchstens 8% der Jahresnettokaltmiete	
Mieterhöhungsmöglichkeiten	keine Vereinbarung	
Mieterhöhungen seit Mietbeginn	nach Angabe keine Mieterhöhung	

Im 1. Obergeschoss rechts ist ein Raum der Gewerbefläche vermietet:

Mietbeginn	01.09.2025
Mietende	Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit
Kündigungsfrist	für beide Seiten 1 Kalendermonat zum Ablauf eines Kalendermonats
Nettokaltmiete	350,00 €
Mietfläche laut Mietvertrag	Nutzfläche ca. 60,00 m ²
Mieterhöhungsmöglichkeiten	keine Vereinbarung
Kautions	keine
Schönheitsreparaturen	obliegen der Mieterin

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht grundsätzlich der nachhaltig erzielbaren Miete.

Es wird in der nachfolgenden Berechnung die recherchierte marktüblich erzielbare Miete, angepasst auf das Bewertungsgrundstück, als Grundlage der Ertragswertberechnung angesetzt.

**Lasten und Beschränkungen in
Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 617/13.
Bezug: Bewilligung vom 20.11.2017
(Notariat Albstadt-Tailfingen 1, 1 UR 2635/2017).

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Danach bewilligt der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 617/10 dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks das Recht, über einen Teil des Grundstücks zu gehen und zu fahren (siehe Anlagen Seite 63). Das Geh- und Fahrrecht ist im Lageplan schraffiert eingezeichnet. Die Kosten der Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht obliegen den jeweiligen Eigentümern des berechtigten und des belasteten Grundstücks je zur Hälfte.

Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Tragkraft wegen der Unterkellerung auf 6 Tonnen beschränkt ist. Des Weiteren dient die Hofffläche nur zum Be- und Entladen. Ein vorhandenes Tor muss immer geschlossen gehalten werden.

Lfd. Nr. 2 gestrichen

Lfd. Nr. 3
Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters beim Landratsamt Zollernalb im Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Flächen-Nr. 03827 mit "B - Entsorgungsrelevanz" erfasst (siehe Datenblatt in den Anlagen Seite 64). Dazu wurde ausgeführt:

Das bedeutet, dass der Verdacht einer Altlast nicht gegeben ist, auf dem Grundstück jedoch Belastungen vorhanden sein können, die erst bei evtl. baulichen Veränderungen (z.B. Erdaushub) erkennbar werden. Sollte belastetes Material vorgefunden werden, ist unverzüglich das Landratsamt Zollernalbkreis zu informieren. Die Entsorgung von verunreinigtem Material darf nur in Absprache mit dem Landratsamt erfolgen. Evtl. anfallende Entsorgungsnachweise sind dem Umweltamt nachzureichen. Nach einer Nutzungsänderung hat eine neue Bewertung zu erfolgen.

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Straßberg liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Straßberg bestehen keine Einträge im Baulastenverzeichnis.

Sonstiges

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei Gemeinde Straßberg liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei Gemeinde Straßberg ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Abgabenrechtliche Situation

Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Straßberg hat dazu folgende Auskunft erteilt:

Aktuell sind keine Forderungen offen.

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht grundsätzlich der nachhaltig erzielbaren Miete.

Es wird in der nachfolgenden Berechnung die recherchierte marktüblich erzielbare Miete, angepasst auf das Bewertungsgrundstück, als Grundlage der Ertragswertberechnung angesetzt.

Die bestehenden Mietverträge werden auf ihre Marktüblichkeit untersucht.

Inwieweit die vertraglichen Regelungen zur Übernahme von Schönheitsreparaturen rechtlichen Bestand haben, kann ich nicht beurteilen. Dies fällt auch nicht in mein Sachgebiet. Es wird unterstellt, dass die vertraglichen Regelungen Gültigkeit besitzen.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

Die belastete Fläche dient beiden Parteien als Zuwegung zu den jeweiligen Gebäuden. Die gemeinschaftliche Unterhaltung der Zuwegung stellt für das Bewertungsobjekt keinen Nachteil dar, der wertmindernd zu berücksichtigen ist. Ohne das Geh- und Fahrrecht wäre für das Bewertungsobjekt eine Zuwegung über die Ringstraße nicht möglich.

Die schuldrechtliche Verpflichtung ist nicht Teil der Grunddienstbarkeit und damit auch nicht wertmäßig zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall sollte dies durch einen Juristen/eine Juristin geprüft werden. Ein Nachteil auf die Begrenzung der Tragkraft ist darüber hinaus für das Bewertungsobjekt unerheblich, da eine Andienung auch von der Burgstraße über das Untergeschoss möglich ist.

Lfd. Nr. 3

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen der Eigentümerin geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Das Bewertungsgrundstück wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Die Risiken lassen sich nach Troff¹¹ in 4 Kategorien einordnen:

- Inanspruchnahmerisiko
Hier können auf der Grundlage des Zivilrechts aber auch des öffentlichen Rechts Schadensersatzansprüche an den Grundstückseigentümer und oder –erwerber bestehen oder geltend gemacht werden.
- Investitionsrisiko
In der Regel ergeben sich durch die vorgesehenen Investitionen und

¹¹ Herbert Troff: Altlasten in der Verkehrswertermittlung, Seminarskript vom 002 7.10.2010 bei der Deutschen Immobilien Akademie DIA, Freiburg i. V. m. GuG 4 von 2009, S. 195

Nutzungen zusätzliche Kosten (z. B. durch abfallrechtliche Entsorgung, Flächenaufbereitung).

- **Nutzbarkeitsrisiko**
Es könnten zusätzliche Sicherungs- und Beschränkungsmaßnahmen durch behördliche Anordnungen bei der Baugenehmigung von Investitionsvorhaben auferlegt werden.
- **Stigma- und Vermarktungsrisiko**
Durch die Altlastenvorgeschichte entsteht am Grundstücksmarkt ein Imageschaden, der bei potentiellen Käufern als psychologischer Vorbehalt beim Kauf entsteht und sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirkt.

Das Bewertungsobjekt ist nahezu vollständig überbaut. Sollten jedoch bauliche Veränderung stattfinden, die z. B. Erdaushub zur Folge haben, ist das Landratsamt Zollernalbkreis zu informieren. Es könnten dann vertiefende Untersuchungen (Gutachten) erforderlich werden. Die beschriebenen Risiken, die sich durch den Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster ergeben, berücksichtige ich über einen Risikoaufschlag auf den Liegenschaftszinssatz.

Baurecht

Aus der Bauakte liegen im Wesentlichen folgende Baugenehmigungen bzw. Baugenehmigungspläne vor:

- | | |
|------|--|
| 1904 | ursprüngliche Baugenehmigung als Gaststätte |
| 1919 | Umbau Gaststätte |
| 1948 | Erweiterung |
| 1958 | Erstellung Tankstelle |
| 1961 | Einbau von Wohnungen |
| 2021 | Baugenehmigung zum Umbau bestehender Textilfabrik mit einer Wohnung zu Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Gewerbeeinheiten, 3 Wohnungen, 4 Kfz-Stellplätzen im Untergeschoss und 7 Kfz-Stellplätzen im Freien |

Gemäß Feststellung zum Ortstermin waren nur 2 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten hergestellt.

Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Burgstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 32 m, Ringstraße ca. 23 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 21 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 874 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt von Nordost nach Südwest im Mittel um ca. 1,80 m ab. Von Nordwest nach Südost ist ein weiteres Gefälle von ca. 1,50 m gegeben.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Ring- und der Burgstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang erfolgt über die Ringstraße. Die Zufahrt ist über die Ring- und die Burgstraße möglich. Die Garagenstellplätze sind nur über die Burgstraße anfahrbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Ringstraße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Gebäudeart

Wohn- und Geschäftshaus unterkellert, Gebäudeteil Nordwest bestehend aus Erdgeschoss und 1. bis 3. Obergeschoss, Gebäudeteil Südost bestehend aus Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss

Garagenstellplätze im Untergeschoss

Ursprungsbaujahr

ca. 1904

Fiktives Baujahr

1981

Bauweise

Fundamente
Außenwände
Innenwände
Decken über

vermutlich Stampfbeton

Mauerwerk verputzt

Mauerwerk verputzt

Untergeschoss:

Stahlbeton-Rippendecke und Steinmontagedecke nicht verputzt

Erd- und Obergeschosse

vermutlich Holzbalkendecken mit Stahlträger
nicht erkennbar

Untergeschoss: Beton

Obergeschoss: Holztreppen

Dämmung
Treppen

Dach

teilweise Pfettendach aus Nadelholz, flachgeneigtes Dach

Dachdeckung

Tondachziegel vermutlich aus den 1950er Jahren; Wellblech, bituminöse Abdichtung und Folienabdichtung

Installationen	Wasserleitungen	soweit einsehbar Kunststoffverbundrohre, teilweise Edelstahlrohre
	Abwasserleitungen	PE-Rohre
	Elektroinstallation	modernisiert ca. 2018, Brandmeldezentrale vorhanden, vermutlich nicht in Betrieb
	Heizung	Ölzentralheizung Baujahr vermutlich 1990/1995 mit zentraler Warmwasserbereitung, nach Angabe teilweise Fußbodenheizung
	Alarmanlage	nicht vorhanden
Ausbau Untergeschoss und Treppenhaus	Treppenhaus Wohnen	Holztreppe aus dem Baujahr, Bodenbelag PVC-Belag
	Treppenhaus Gewerberäume im 2. und 3. Obergeschoss	Treppe Stahlbeton mit Kunststeinfliesen, Bodenbelag Kunststeinfliesen, Belichtung über Glasbausteine
	Fenster	Untergeschoss: Holzverbundfenster und einfach verglaste Fenster Treppenhaus Holzverbundfenster
	Abstellräume im Untergeschoss	über Stahlblechelemente abgetrennt
	Garagenstellplätze	Betonglattstrich, Wände verputzt und gestrichen, Stahlfalttüre
Gewerberaum im Erdgeschoss	Fußböden	Industrieparkett
	Wände	verputzt und gestrichen
	Decken	verputzt und gestrichen
	Fenster	überwiegend PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Sprossenteilung sowie Holzverbundfenster
	Türen	Holztüren lackiert
	Sanitäre Einrichtungen	nicht vorhanden
	Beheizung	nicht vorhanden
	Sonstige Ausstattung	Aufzug
Ausbau Wohnung Erdgeschoss	Fußböden	Industrieparkett, Küche PVC-Belag, Bad Fliesen
	Wände	verputzt und gestrichen sowie tapeziert und gestrichen
	Decken	verputzt und gestrichen sowie tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Sprossenteilung sowie ein Holzverbundfenster

	Türen	keine Rollläden separater Zugang über Haustür als Holztür einfach verglast Zimmertüren Holztüren lackiert
	Sanitäre Einrichtungen	Wände teilgefließt, ausgestattet mit Bade- wanne, Waschbecken, wandhängendem WC und Handtuchwärmer
	Küchenausstattung	im Eigentum der Mieterin
	Beheizung	über Kompaktheizkörper
	Balkon/ Terrasse	nicht vorhanden
Gewerberaum im 1. Obergeschoss modernisiert ca. 2022	Fußböden	Parkett, Sanitärräume Fliesen
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung, Fenstertür gesichert über abschließbaren Tür- griff, keine weitere Absturzsicherung
	Türen	Holztüren lackiert
	Beheizung	nach Angabe Fußbodenheizung
	Sanitäre Einrichtungen	WC Damen: Wände teilgefließt, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbe- cken WC Herren: Wände teilgefließt, ausgestattet mit Urinal, wandhängendem WC und Hand- waschbecken, motorische Entlüftung
	Sonstige Ausstattung	Aufzug Teeküche Elektroverteilung über Brüstungskanäle für Büronutzung
Ausbau Wohnung 1. Obergeschoss	Fußböden	Parkett, Bad Fliesen
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Sprossenteilung, ein Holzverbundfenster keine Rollläden
	Türen	Holztüren lackiert von vermutlich 2018
	Sanitäre Einrichtungen	Wände teilgefließt, ausgestattet mit bodenglei- cher Dusche, Waschbecken, wandhängen- dem WC und Handtuchwärmer, modernisiert ca. 2022
	Küchenausstattung	im Eigentum der Mieterin
	Beheizung	nach Angabe über Fußbodenheizung
	Balkon/ Terrasse	nicht vorhanden

Nicht ausgebautes Dachgeschoss im 2. Obergeschoss links	Fußboden	Rohfußboden, mit OSB-Platten belegt
	Anschlüsse Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden
	Dachuntersicht	keine Wärmedämmung, keine Unterschalung
	Fenster	ältere Holzverbundfenster und Dachflächenfenster
	Dachspitz	Bodenbelag Holzdielen
2. Obergeschoss rechts und 3. Obergeschoss	Bodenbelag	bis auf Estrich ausgebaut
	Fenster	Holzverbundfenster
	Beheizung	Heizkörper nicht mehr angeschlossen
	Dachflächen	nicht wärmegeklämt
	sonstige Ausstattung	Aufzug in Gewerbeeinheit rechts
	Weiteres	über 3. Obergeschoss rechts Zugang über Einschubleiter zum Maschinenraum des Aufzugs und auf das Dach
Zustand Baumängel/ Bauschäden	Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.	
	Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.	
	Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden. Hinweise auf Hauschwamm und auf umweltschädigende Substanzen konnten nach Augenschein nicht festgestellt werden.	
	Bei der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Instandsetzungsrückstände, Baumängel und Bauschäden festgestellt. Die Aufzählung erhebt aufgrund vorhandener, kleinerer Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	
	• teilweise Risse im Außenmauerwerk erkennbar, Rissbreiten ca. 0,5 bis 0,8 mm • Garagentor überaltert • Ausblühungen und Putzabplatzungen im Untergeschoss aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit • in Wohnung Erdgeschoss Innenputz und Anstrich nicht vollständig fertiggestellt, Fehlstellen im Parkett • Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über keine Sanitäranlagen, keine Beheizung gegeben, Fehlstellen im Parkett • teilweise noch Holzverbundfenster vorhanden • im Treppenhaus Gewerbeanteil Boden- und Wandbeläge teilweise überaltert bzw. nicht fertiggestellt, Glasbausteine teilweise schadhaft • in der Holzkonstruktion des Daches und der Decke Spuren von aktivem Nagekäferbefall erkennbar	

- im Dachspitz Gebälk teilweise mit vermutlich Ausblühungen durch Dachziegel
- in Gewerbeeinheit im 2. Dachgeschoss möglicherweise asbesthaltiges Abbruchmaterial in Säcken gelagert

Der unterirdische Verbindungsgang zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Nachbargebäude ist nur über eine Tür verschlossen.

Energetischer Zustand

Es wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung werden die derzeit geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt, insbesondere die bestehenden Nachrüst- und Austauschpflichten für Bestandsgebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Ablösung des GEG durch ein geplantes Gebäudemodernisierungsgesetz vorbereitet wird. Der Gesetzentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren. Inhalt und Zeitpunkt eines möglichen Inkrafttretens sind noch offen.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf der derzeit gültigen Rechtslage. Künftige gesetzliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich energetischer Anforderungen, Austauschpflichten oder zulässiger Heizsysteme, können somit nicht berücksichtigt werden.

Nach der derzeitigen Rechtslage ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

- Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- gleiches gilt für entsprechende Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nach Ablauf von 30 Jahre
- Fenstertüren nur mit abschließbaren Türgriffen gesichert, keine Absturzsicherung vorhanden

Ein Austausch ist nicht vorzunehmen, wenn es sich um Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt handelt.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

Die Ölzentralheizung stammt vermutlich aus den 1990er Jahren. Nach meiner Recherche handelt es sich um einen Niedertemperaturkessel.

Die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind wärmegeklämt

Weder die oberste Geschossdecke noch das Dach verfügen über eine Wärmedämmung.

Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt mir nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand dieser Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV und der gif-Richtlinie ermittelt.¹²

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Wohnfläche	Nutzfläche
Eingang	1,00	1,78	4,21	7,49 m ²	
Abstellraum	1,00	4,56	1,88	8,57 m ²	
Wohnen	1,00	6,60	6,64	43,82 m ²	
Kochen / Essen	1,00	3,52	10,85	38,19 m ²	
Flur	1,00	2,74	2,45	6,71 m ²	
	1,00	1,65	6,41	10,58 m ²	
Bad	1,00	2,58	1,90	4,90 m ²	
Zimmer 1	1,00	4,19	4,00	16,76 m ²	
Zimmer 2	1,00	4,19	6,70	28,07 m ²	
	-1,00	1,25	0,63	-0,79 m ²	
Zimmer 3	1,00	4,22	4,31	18,19 m ²	
Vorraum	1,00	4,49	2,00		8,98 m ²
Atelier	1,00	18,93	10,85		205,39 m ²
	-1,00	8,75	0,60		-5,25 m ²
	-1,00	6,52	0,40		-2,61 m ²
abzügl. Stützen	-3,00	0,36	0,36		-0,39 m ²
	-2,00	0,36	0,25		-0,18 m ²
				182,49 m ²	205,94 m ²
				182,00 m²	206,00 m²

¹² Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden, herausgegeben 2023

1. Obergeschoss				Wohnfläche	Nutzfläche
Kochen / Essen / Wohnen	1,00	4,97	11,22	55,76 m ²	
	1,00	2,66	5,49	14,60 m ²	
Abstellraum	1,00	1,14	1,90	2,17 m ²	
Flur	1,00	1,59	7,30	11,61 m ²	
Bad	1,00	2,58	1,90	4,90 m ²	
Zimmer 1	1,00	4,50	4,22	18,99 m ²	
Zimmer 2	1,00	4,44	2,96	13,14 m ²	
Zimmer 3	1,00	6,42	3,72	23,88 m ²	
	2,00	1,30	0,65	1,69 m ²	
Eingang / Lounge	1,00	7,62	5,62		42,82 m ²
	1,00	2,20	0,30		0,66 m ²
	1,00	0,70	1,10		0,77 m ²
	-1,00	2,74	0,20		-0,55 m ²
	1,00	2,20	0,10		0,22 m ²
WC Damen	1,00	2,65	1,20		3,18 m ²
WC Herren	1,00	3,47	1,20		4,16 m ²
Lager / Archiv	1,00	2,77	1,20		3,32 m ²
	1,00	3,47	1,77		6,14 m ²
Büro 1	1,00	3,20	5,36		17,15 m ²
Büro 2	1,00	8,08	5,36		43,31 m ²
Showraum / Atelier	1,00	13,17	5,40		71,12 m ²
	1,00	11,98	5,40		64,69 m ²
abzüglich Stützen	-3,00	0,35	0,35		-0,37 m ²
abzüglich Aufzug	1,00	2,40	0,60		1,44 m ²
				146,74 m ²	258,06 m ²
				147,00 m²	258,00 m²

2. Obergeschoss

links Dachgeschoss nicht ausgebaut
rechts ehemals Produktionsraum nicht nutzbar, da nicht modernisiert und nicht beheizbar

3. Obergeschoss

rechts ehemals Produktionsraum nicht nutzbar, da nicht modernisiert

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein überwiegend durchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Die Putzabplatzungen und Ausblühungen im Untergeschoss sind auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen. Dies ist baujahresbedingt und für Bauwerke dieser Altersgruppe hinzunehmen. Die Räume im Untergeschoss werden nicht zu Wohnzwecken genutzt. Abdichtungsmaßnahmen zum Erdreich sind somit nicht notwendig. Es erfolgt kein wertmäßiger Ansatz.

Nach Augenschein handelt es sich bei den festgestellten Rissen um gängige Rissbilder ohne statische Auswirkungen. Ich empfehle, diese durch das Anbringen von Gipsmarken bzw. Rissmonitoren zu beobachten. Bei einer weiteren Veränderung der Risse empfehle ich die Einschaltung eines Baustatikers.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Wohnung im Erdgeschoss ist über einen eigenen Hauszugang sowie über das Treppenhaus links zugänglich. Der Zugang zu den Gewerberäumen im 1. bis 3. Obergeschoss und dem nicht ausgebauten Dachgeschoss erfolgt über ein weiteres Treppenhaus rechts mit separatem Zugang. Der Aufzug ist im Erdgeschoss auch durch eine Außentür zugänglich. Dadurch sind die Gewerberäume barrierefrei erreichbar.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde teilweise modernisiert. Die Räume sind sehr gut belichtet und großzügig bemessen. Der geplante Balkon wurde nicht ausgeführt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist barrierefrei erreichbar.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde vollständig modernisiert und wird vermutlich vollständig über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Räume sind sehr gut belichtet und großzügig bemessen. Der geplante Balkon wurde nicht ausgeführt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist nicht barrierefrei erreichbar.

Der Gewerberaum im Erdgeschoss rechts wurde teilweise modernisiert. Der Raum ist sehr gut belichtet und großzügig bemessen. Der Raum ist nicht beheizt und verfügt über keine Sanitäreinrichtungen. Der geplante Balkon wurde nicht ausgeführt.

Der Gewerberaum im 1. Obergeschoss rechts wurde vollständig modernisiert. Die Räume sind sehr gut belichtet und großzügig bemessen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Der geplante Balkon wurde nicht ausgeführt.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden

Das gesamte Gebäude wird nur teilweise genutzt, jedoch laufend bewirtschaftet. Die modernisierten Gebäudeteile befinden sich in einem guten Instandhaltungszustand. Der Instandhaltungszustand der nicht modernisierten Gebäudeteile ist unterdurchschnittlich.

Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Modernisierung

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer nur die bereits durchgeführten und erforderlichen Modernisierungen in den Wohnungen und Gewerberäumen im Erd- und 1. Obergeschoss berücksichtigt.

Die Gewerberäume im 2. und 3. Obergeschoss sind nicht modernisiert und nicht ertragsfähig. Eine fiktive Modernisierung dieser Räume und Berücksichtigung im Gebäudeertrag würde die Wertermittlung zu einer zu großen Ungenauigkeit führen. Die Möglichkeit einer Erweiterung der Mietflächen berücksichtige ich zinssenkend (werterhöhend) in der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine Angabe zum Energieverbrauchskennwert des Gebäudes gemacht werden. Nach überschlägiger Einschätzung ist der Energiestandard des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag als unterdurchschnittlich einzuschätzen.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Nach GEG besteht die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Dachs. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt ein wertmindernder Ansatz.

Drittverwendbarkeit

Das Gebäude ist zu Wohn- und Gewerbebezwecken konzipiert. Für diese Nutzung hat es eine durchschnittliche Drittverwendbarkeit im engeren Sinne.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit schätze ich nach Beseitigung der Instandhaltungsrückstände und Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen zu marktüblichen Mieten als durchschnittlich ein.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation und das Kostenrisiko für die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses lässt auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen.

Hinweis

In den Wohnungen und in den Gewerberäumen befinden sich abschließbare Fenstertüren, jedoch ohne Absturzsicherung.

Es besteht bei unberechtigtem Öffnen dieser Fenstertüren Lebensgefahr!

Ich empfehle eine dauerhafte Abänderung dieser Fenstertüren durch einen Fachbetrieb.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein gemischt genutztes Mehrfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Ertragswert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellt der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt jedoch keine Kaufpreise zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ertragswerts abgeleitet.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Straßberg zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹³

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

¹³ <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie der Lage, der Größe, der Ausformung, der baulichen Nutzung und der Topografie des Grundstücks sowie auf eine konjunkturelle Anpassung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dies ist mit einer stärkeren Lärmbelastung sowie mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht verbunden. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Größe

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Größe für ein Richtwertgrundstück definiert. Eine Anpassung für die Größe ist deshalb nicht erforderlich.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig, für die Bebauung jedoch nicht nachteilig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen. Nach Auskunft der Leiterin des Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt zeichnet sich noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten ab. Für Straßberg gehe ich von stagnierenden Bodenrichtwerten aus. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Eckgrundstück	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		0,95

Bodenwertaufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
617/13 Bauland	874 m ²	85 €/m ²	0,95	70.576 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert				70.576 €

Freilegung

Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

4.3 Ertragswertverfahren

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie Punkt 4.4

Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz durchgeführt. Der angegebene Mietertrag wird auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge hin überprüft.

4.3.1 Eingangsdaten

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Unter marktüblich erzielbaren Erträgen sind die nach den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielbaren Erträge zu verstehen.

Gewerberaummiete

Die Gewerbeflächen eignen sich aufgrund der Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für eine Büro- oder Praxisnutzung. Es werden deshalb Vergleichsmieten für Büro- und Praxisflächen recherchiert. Die marktübliche Gewerberaummiete wurde aktuell aus dem Gewerbemietenspiegel 2018 der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg¹⁴, Information aus dem Mietpreisspiegel für Büroflächen 2025 der IHK Reutlingen für den Zollernalbkreis (ZAK), den ImmoScout24 Mietpreisen für Gewerbeimmobilien aus dem geobasierten Datenportal on-geo GmbH sowie mir vorliegenden Gewerbemieten recherchiert. Diese Angaben müssen auf das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Von der zuständigen Sachbearbeiterin bei der IHK Reutlingen wurde mir für den Zollernalbkreis eine Medianmiete von 8,95 €/m² für Büroflächen genannt.

Aus dem zuletzt veröffentlichten gewerblichen Mietspiegel 2018 der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg sind für Büroflächen folgende Mietwerte zu entnehmen:

¹⁴ Gewerblicher Mietpreisspiegel 2018 der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, Herausgeber: Industrie- und Schwarzwald-Baar-Heuberg in Villingen-Schwenningen

Aus dem Datenportal on-geo GmbH liegen mir für Straßberg folgende Mietspannen vor:

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72479 Straßberg , Hohenz, Ringstr. 1



Gewerbemieten in der Kreis Zollernalbkreis				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	427	8,79 €	3,00 € - 17,89 €	5.158
Büro / Praxis	231 (54,1%)	9,10 €	4,72 € - 15,00 €	524 (9%)
Einzelhandel	67 (20,4%)	10,45 €	5,00 € - 25,26 €	827 (13,9%)
Hallen / Produktion	74 (17,3%)	4,81 €	1,37 € - 9,62 €	1.574 (26,4%)
Sonstige	6 (1,4%)	10,71 €	4,51 € - 20,00 €	922 (15,5%)

on-geo GmbH Bestellung Nr. 04273936

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen 11 Vergleichsmieten aus Albstadt vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.¹⁵

Vergleichsobjekt	Nutzfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	38 m²	5,26 €/m²	
Nr. 2	123 m²	8,01 €/m²	8,01 €/m²
Nr. 3	114 m²	5,00 €/m²	
Nr. 4	105 m²	10,00 €/m²	
Nr. 5	38 m²	5,73 €/m²	5,73 €/m²
Nr. 6	25 m²	6,10 €/m²	6,10 €/m²
Nr. 7	253 m²	11,86 €/m²	
Nr. 8	296 m²	8,11 €/m²	8,11 €/m²
Nr. 9	272 m²	7,99 €/m²	7,99 €/m²
Nr. 10	165 m²	6,06 €/m²	6,06 €/m²
Nr. 11	70 m²	7,86 €/m²	7,86 €/m²
im Mittel	136 m²	7,45 €/m²	7,12 €/m²
Standardabweichung		2,11 €/m²	
unterer Wert		5,34 €/m²	
oberer Wert		9,56 €/m²	

¹⁵ Streuung einer Stichprobe um das arithmetische Mittel bei Eliminierung von Extremwerten nach oben und unten

Die aus den recherchierten Mieten abgeleiteten Ausgangswerte für die Büroflächen müssen auf das Bewertungsobjekt in Bezug auf die mietwertbildenden Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage entsprechend den Ausführungen bei der Objektbeurteilung angepasst werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine Anpassungen für die mietwertbildenden Merkmale vorzunehmen.

Für das Bewertungsobjekt leite ich folgende marktübliche Mieten ab:

Büroflächen		Spanne		Gewählt
IHK Gewerbemieten 2018 Landkreis SBH	5,91 €	bis	7,99 €	6,95 €
IHK Büromieten 2025 Landkreis ZAK	Median			8,95 €
Geoport IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien	4,72 €	bis	15,00 €	9,10 €
eigene Recherche	5,00 €	bis	11,86 €	7,12 €
durchschnittliche Miete				8,03 €
Anpassung :		Faktor		
Art	Wohn- und Geschäftshaus	x	1,00	
Größe	durchschnittlich	x	1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	x	1,00	
Beschaffenheit	durchschnittlich	x	1,00	
Lage	durchschnittlich	x	1,00	1,00
				8,03 €

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss muss zur Erzielung dieser Gewerbemiete modernisiert werden. Ich berücksichtige die Modernisierungskosten wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Außenstellplätze werden zwischen 20 und 30 € monatlich vermietet. Ich erachte einen Ansatz von 25 € pro Stellplatz als sachgerecht. Garagenmieten liegen überwiegend zwischen 40 und 80 €. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten wird ein Ansatz in Höhe 45 € pro Garagenstellplatz als marktgerecht erachtet.

Wohnraummiete

Die marktübliche Wohnraummiete wurde aktuell aus den ImmoScout24 Mietpreisen für Wohnimmobilien aus dem geobasierten Datenportal on-geo GmbH, dem Immoscout24 Mietspiegel Straßberg sowie Vergleichsmieten aus der eigenen Mietdatensammlung abgeleitet. Die hieraus ermittelte durchschnittliche marktübliche Miete muss nach den mietwertrelevanten Merkmalen des Bewertungsobjekts angepasst werden.

Aus dem Datenportal on-geo GmbH liegen mir für Straßberg folgende Mietspannen vor:

Ich wähle hieraus zunächst die Miete für eine 90 – 120 m² große Wohnung, da die Anpassung für die Wohnungsgröße erst mit der Anpassung der durchschnittlichen Miete nach den mietwertrelevanten Merkmalen des Bewertungsobjekts erfolgt.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

72479 Straßberg , Hohenz, Ringstr. 1



Mietpreise PLZ-Bereich 72479				
Größe	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	84	8,66 €	5,44 € - 12,70 €	19.842
<=30 m ²	1 (1,2%)	11,00 €	-	13.862 (69,9%)
>30 - 60 m ²	20 (23,8%)	10,16 €	5,86 € - 11,91 €	15.430 (77,8%)
>60 - 90 m ²	21 (25%)	8,09 €	5,44 € - 12,70 €	15.905 (80,2%)
>90 - 120 m ²	24 (28,6%)	7,72 €	5,17 € - 10,00 €	14.821 (74,7%)
>120 m ²	10 (11,9%)	8,77 €	5,50 € - 13,38 €	14.396 (72,5%)

on-geo GmbH Bestellung Nr. 04273936

Laut dem Immoscout24 Mietspiegel für Straßberg¹⁶ liegen die Mieten in einer Spanne von 7,00 €/m² bis 10,50 €/m² im Mittel bei 8,26 €/m².

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen 10 Vergleichsmieten aus Straßberg, Albstadt und Winterlingen vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	63 m ²	12,70 €/m ²	
Nr. 2	105 m ²	8,48 €/m ²	8,48 €/m ²
Nr. 3	118 m ²	8,47 €/m ²	8,47 €/m ²
Nr. 4	85 m ²	10,88 €/m ²	10,88 €/m ²
Nr. 5	70 m ²	8,57 €/m ²	8,57 €/m ²
Nr. 6	93 m ²	11,61 €/m ²	
Nr. 7	150 m ²	5,93 €/m ²	
Nr. 8	120 m ²	7,92 €/m ²	7,92 €/m ²
Nr. 9	100 m ²	9,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Nr. 10	67 m ²	8,81 €/m ²	8,81 €/m ²
im Mittel	97 m ²	9,24 €/m ²	8,88 €/m ²
Standardabweichung		1,97 €/m ²	0,95 €/m ²
unterer Wert		7,27 €/m ²	
oberer Wert		11,21 €/m ²	
Variationskoeffizient			0,11

Der Variationskoeffizient gibt Auskunft über die Güte der Datenauswahl. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Grundmenge. Bei einem Wert von 0,11 kann von einer guten bis ordentlichen Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

¹⁶ <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/zollernalbkreis/strassberg/mietspiegel?mapCenter=48.185153%2C9.07362%2C12.431204323035695>

Zusammenstellung der Vergleichsmieten

	von	bis	gewählt
Immoscout24 Mietpreisinformationen	5,17 €/m ²	10,00 €/m ²	7,72 €/m ²
Immoscout Mietspiegel Straßberg	7,00 €/m ²	10,50 €/m ²	8,26 €/m ²
Eigene Mieten	5,93 €/m ²	12,70 €/m ²	8,88 €/m ²
durchschnittliche marktübliche Vergleichsmiete			8,29 €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.¹⁷ Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich¹⁸. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m²-Zahl die m²-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Aufgrund der damit verbundenen Lärmbelastung wegen erhöhtem Publikumsverkehr halte ich für die Gebäudeart einen Anpassungsfaktor von 0,90 als angemessen.

Der Anpassungsfaktor für eine Größe der Wohnung von 182 m² beträgt nach der Formel Streich 0,87. Für eine 147 m² große Wohnung beträgt der Anpassungsfaktor 0,91.

Die Wohnungen verfügen über keinen Balkon oder eine Terrasse. Ich halte für die Ausstattung der Wohnungen einen Anpassungsfaktor in Höhe von 0,95 als angemessen.

Die Wohnung im Erdgeschoss weist einen geringeren Modernisierungsstand als die Wohnung im 1. Obergeschoss auf. Ich halte für die Beschaffenheit der Wohnungen im Erdgeschoss einen Anpassungsfaktor in Höhe von 0,90 als angemessen.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt an einer Ortsdurchgangsstraße. Für die damit verbundenen Lärmimmissionen halte ich einen Anpassungsfaktor für die Lage in Höhe von 0,80 als angemessen.

Für die Wohnung im Erdgeschoss leite ich folgende marktübliche Miete ab:

Wohnung Erdgeschoss			8,29 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	0,90	5%	0,37 €/m ²
Größe	0,87	10%	0,72 €/m ²
Ausstattung	0,95	50%	3,94 €/m ²
Beschaffenheit	0,90	10%	0,75 €/m ²
Lage	0,80	25%	1,66 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete			7,44 €/m²
gerundet			7,40 €/m²

¹⁷ Siehe Dröge S. 242 ff.

¹⁸ Dto. S. 245

Für die Wohnung im 1. Obergeschoss leite ich folgende marktübliche Miete ab:

Wohnung Obergeschoss			8,29 €/m ²
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	0,90	5%	0,37 €/m ²
Größe	0,91	10%	0,75 €/m ²
Ausstattung	0,95	50%	3,94 €/m ²
Beschaffenheit	1,00	10%	0,83 €/m ²
Lage	0,80	25%	1,66 €/m ²
marktübliche Nettokaltmiete			7,55 €/m ²
gerundet			7,60 €/m²

Tatsächliche Mieterträge

Die vertraglich vereinbarten Wohnraummieten liegen deutlich unter der marktüblichen Miete:

	Vertrag vom	erhöht am	Nettokalt	Wohnfläche	€/m ²
Wohnung EG	18.08.2018		500,00 €	182 m ²	2,75 €/m²
Wohnung 1.OG	23.08.2018		400,00 €	147 m ²	2,72 €/m²

Der Mietminderertrag (Underrent) wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Kostenansätze sind der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Die Kostenansätze sind jährlich entsprechend Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 anzupassen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Weichen die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjekts davon erheblich ab, so ist der Unterschied im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat noch keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt eine Ableitung aus den vom Immobilienverband Deutschland empfohlenen Spannen. Zur Wahrung der Modellkonformität sind keine von der Anlage 3 ImmoWertV 2021 abweichenden Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 betragen diese für das Jahr 2026:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,40 €
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen"	109,00 €

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 sind für Gewerbeobjekte jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Höhe von 14,40 €/m² für das Jahr 2026 zugrunde zu legen, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt:

100%	z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50%	z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

30% z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Für Außenstellplätze sind nach Kleiber¹⁹ 20 € pro Stellplatz ausreichend. Aufgrund der Kostensteigerung im Tief- und Straßenbau wird dieser Ansatz auf 25 € pro Stellplatz erhöht.

Verwaltungskosten

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

Für eine reine oder gemischte gewerbliche Nutzung betragen die Verwaltungskosten 3% des Jahresrohertrags.

Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung²⁰. In der Regel verbleibt ein geringer Betrag beim Eigentümer. Dieser wird auf 0,5% des Rohertrags geschätzt.

Betriebskosten werden bei Gewerbeimmobilien üblicherweise auf den Mieter umgelegt.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von 0,5% des Jahresrohertrags für die Wohnungen in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

¹⁹ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 7.1.2022 Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 3 ImmoWertV: Wertermittlungsverfahren > Syst. Darst. Ertragswertverfahren – Unterabschnitt 2 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) > 3 Grundzüge der Ertragswertverfahren > 3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts > 3.3.3 Bewirtschaftungskosten > 3.3.3.7 Instandhaltungskosten

²⁰ Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Nach Anlage 3 ImmoWertV sind bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 4 % berücksichtigt.

Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten

Die dargestellten Bewirtschaftungskosten liegen im Verhältnis zum jährlichen Rohertrag bei insgesamt:

Instandhaltung	793,00 m ²	14,40 €	11.419 €
Instandhaltung Garagenstellplätze	4	109,00 €	436 €
Instandhaltung Stellplätze	7	25,00 €	175 €
Verwaltung	3%	78.372 €	2.351 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	29.568 €	148 €
Mietausfallwagnis	4,0%	78.372 €	3.135 €
		23%	17.664 €

Die Bewirtschaftungskosten überschreiten im vorliegenden Bewertungsfall nicht die zulässigen Ansätze laut Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren die entscheidende Größe zur Wertfindung. Der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach § 33 ImmoWertV 2021 auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt werden keine marktüblichen Liegenschaftszinssätze gemäß § 193 Abs. 5 BauGB für Objekte der vorliegenden Art veröffentlicht. Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen weist im Grundstücksmarktbericht 2024 für gemischt genutzte Grundstücke lediglich eine allgemeine Spanne von 1,0 % bis 3,0 % aus.

Diese Zinsspanne wird für das Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen, da sie ersichtlich auf marktgängige, nachhaltig vermietete sowie hinsichtlich Bauzustand, Drittverwendungsfähigkeit und Ertragsstabilität durchschnittliche Objekte abstellt. Das Bewertungsobjekt weist demgegenüber erhebliche objektspezifische Besonderheiten und Risiken auf, die eine deutliche Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erforderlich machen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Ursprungsbaujahr ca. 1904, welches lediglich teilweise zu Wohn- und Gewerbenutzungen umgebaut und modernisiert wurde. Die äußere Gebäudehülle, insbesondere Dachdeckung und Fassadenbereiche, entspricht im Wesentlichen einem technischen und wirtschaftlichen Standard der 1950er Jahre. Rund 580 m² Nutzfläche im 2. und 3. Obergeschoss befinden sich derzeit in nicht modernisiertem Zustand und sind aktuell nicht

ertragsfähig. Zudem sind die beiden Gewerbeeinheiten im Erd- und 1. Obergeschoss nicht adäquat vermietet.

Darüber hinaus bestehen objektspezifische Risiken und wertbeeinflussende Faktoren insbesondere hinsichtlich:

- der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit aufgrund der atypischen Gebäudestruktur
- des erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsrisikos
- des bestehenden Leerstands- und Vermietungsrisikos
- der eingeschränkten Vermarktbarkeit
- der Lage an einer Ortsdurchgangsstraße
- der unterdurchschnittlichen Stellplatzsituation
- der fehlenden Außenwohnbereiche der Wohnungen
- sowie der insgesamt eingeschränkt nachhaltigen Ertragssituation

Positiv berücksichtigt wurden demgegenüber die vorhandene barrierefreie Erreichbarkeit der Erdgeschosswohnung sowie die barrierefreie Erschließung der Gewerbeeinheiten mittels Aufzugs.

Zinserhöhend ist das bestehende Altlastenrisiko aus der früheren Nutzung einer privaten Tankstelle zu berücksichtigen. Auch wenn konkrete Schäden oder Sanierungsmaßnahmen derzeit nicht bekannt sind, verbleibt aus sachverständiger Sicht ein objektspezifisches wirtschaftliches Risiko hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen und hieraus künftig resultierender Untersuchungs- oder Sanierungskosten.

Weiterhin wurde zinserhöhend berücksichtigt, dass aufgrund des Gebäudealters sowie des teilweise überalterten Gebäudezustands mit weiteren, derzeit noch nicht vollständig quantifizierbaren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Darüber hinaus wirkt sich zinsenkend aus, dass in den derzeit nicht modernisierten Flächen im 2. und 3. Obergeschoss grundsätzlich ein erhebliches Erweiterungs- und Entwicklungspotential besteht. Durch zukünftige Modernisierung und Nutzbarmachung dieser Flächen kann die Ertragssituation des Objekts langfristig verbessert werden. Das Objekt verfügt damit trotz der derzeit eingeschränkten Ertragsfähigkeit über ein erkennbares Nachverdichtungs- bzw. Revitalisierungspotential.

Mangels geeigneter regionaler Vergleichswerte erfolgt die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sachverständig durch die Orientierung an den Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen. Für Wohn- und Geschäftshäuser mit höherem Gewerbeanteil wird dort eine marktübliche Zinsspanne von 4,0 % bis 7,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, des erhöhten wirtschaftlichen Risikos, der eingeschränkten Marktgängigkeit, des Leerstands sowie des erheblichen Investitionsbedarfs wird die marktübliche Bandbreite für das Bewertungsobjekt auf 5,5 % bis 6,5 % eingegrenzt.

Für das Bewertungsobjekt leite ich den Liegenschaftszinssatz wie folgt ab:

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes									
Kriterien	Beschreibung	4,00%	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
Lage	gute Sichtbarkeit, Durchgangsstraße								
Baujahr / Alter	mittlere-geringe Restnutzungsdauer								
Instandhaltungsrisiko	hoch								
Modernisierungsrisiko	hoch								
Funktionalität	durchschnittliche Drittverwendbarkeit								
Vermietbarkeit	durchschnittlich								
Vermarktbarkeit	eingeschränkt								
Liegenschaftszinssatz überwiegend in der Spanne von besondere objektspezifische Zu- und Abschläge		5,50%		bis 6,50%		im Mittel		6,00%	
Erweiterungspotential		-0,50%							
Altlastenrisiko		0,50%							
Kostenrisiko für Instandsetzung und Modernisierung		0,50%							
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz		6,50%							

Der gewählte Zinssatz berücksichtigt einerseits die erhöhten objektspezifischen Risiken, insbesondere das Leerstands-, Altlasten- und Modernisierungsrisiko sowie die eingeschränkte Vermarktbarkeit und andererseits das vorhandene Entwicklungspotential durch die bislang nicht modernisierten Flächen.

Insgesamt werden durch den gewählten Liegenschaftszinssatz die nachhaltigen Renditeerwartungen eines durchschnittlichen Marktteilnehmers für das Bewertungsobjekt sachgerecht abgebildet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 10 ImmoWertV 2021 ist bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Laut Modellbeschreibung des Immobilienverbandes Deutschland entspricht die Gesamtnutzungsdauer der Anlage 1 ImmoWertV 2021. Danach beträgt die Gesamtnutzungsdauer für gemischt genutzte Gebäude 80 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich zunächst ein gewichtetes Baujahr nach den aus der Bauakte recherchierten Bauabschnitten:

	Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1	10%	1904	190
Bauabschnitt 2	10%	1919	192
Bauabschnitt 3	20%	1948	390
Bauabschnitt 4	60%	1961	1177
gewichtetes Baujahr	100%		1949

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

Modernisierungen, welche nahe am Wertermittlungsstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	2026	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	8	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	8	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	8	2
Modernisierung Innenausbau	2	8	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			9

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter und ein relatives Alter wie folgt:

Wertermittlungsstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1949
= Alter (Jahre)	77

Alter (Jahre) - höchstens GND -	77
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	96%

Unter Berücksichtigung der festgestellten Modernisierungspunkte und den Variablen nach Tabelle 3 ergibt sich folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,4660 \times \frac{5929}{80} - 1,0270 \times 77 + 0,9906 \times 80$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 35 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
= fiktives Baujahr	1981

**Ertrags-
vervielfältiger**

Mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) wird der Anteil der baulichen Anlage am Jahresreinertrag auf die Restnutzungsdauer in Höhe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

q = 1+p
p = Liegenschaftszinssatz
n = Restnutzungsdauer

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	35 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,50%
Vervielfältiger	13,6870

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

4.3.2 Marktanpassung

Nach § 21 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021 sollen mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich eine weitere Marktanpassung für nicht erforderlich.

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

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten²¹, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten führen im vorliegenden Bewertungsfall zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um ein Jahr.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Untergeschoss			
Erneuerung Garagentor			6.000 €
Wohnung Erdgeschoss			
Bodenbelag reparieren			5.000 €
Innenputz und Anstrich fertigstellen			5.000 €
Erneuerung Fenster			5.000 €
Gewerberaum Erdgeschoss			
Bodenbelag erneuern einschl. FB-Heizung			50.000 €
Erneuerung alter Verbundfenster			7.000 €
Herstellung Toilettenanlage Damen/Herren			25.000 €
Treppenhaus Wohnteil			
Erneuerung alter Verbundfenster			5.000 €
Boden- und Wandbeläge			3.000 €
Treppenhaus Gewerbeteil			
Erneuerung alter Verbundfenster			5.000 €
Boden- und Wandbeläge			5.000 €
Dämmung der obersten Geschossdecke			20.000 €
Absturzsicherung der Fenstertüren			5.000 €
Zwischensumme	0 €	0 €	146.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	0 €	14.600 €
Zwischensumme	0 €	0 €	160.600 €
Alterswertminderungsfaktor	0,4375	1,00	1,00
Zwischensumme	0 €	0 €	160.600 €
gesamt			160.600 €

²¹ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

Weitere Umstände

Underrent

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der bestehenden Mietverträge für die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss ein Mietminderertrag (Underrent) wertmindernd zu berücksichtigen.

Nach § 558 BGB ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur möglich, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung 15 Monate unverändert geblieben ist. Des Weiteren darf die Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20% betragen (Kappungsgrenze).

Aufgrund der mir vorgelegten Mietverträge kann eine sofortige Mieterhöhung bis zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

Der jeweils mögliche Erhöhungsbetrag wird auf die Anzahl der Jahre mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Die Summe dieser kapitalisierten Mindererträge ergibt den Underrent.

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

Wohnung Erdgeschoss

1. Schritt: Übersicht der Mieterhöhungsmöglichkeiten

vereinbarte Miete 2,75 €/m²							marktübliche Miete 7,40 €/m²
	sofort	nach 3.Jahr	nach 6.Jahr	nach 9.Jahr	nach 12.Jahr	nach 15.Jahr	
	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%	
x	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,08	
Miete	3,30 €/m²	3,96 €/m²	4,75 €/m²	5,70 €/m²	6,84 €/m²	7,40 €/m²	
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	marktübliche	
Underrent	-0,66	-0,79	-0,95 €/m²	-1,14 €/m²	-0,56 €/m²	Miete	

Die Vorgehensweise lässt sich an folgendem Schaubild darstellen:

marktübliche Miete erreicht					
Underrent				Phase 5	7,40 €/m²
				-0,56 €/m²	
			Phase 4	6,84 €/m²	
			-1,14 €/m²		
		Phase 3	5,70 €/m²		
		-0,95 €/m²			
	Phase 2	4,75 €/m²			
	-0,79 €/m²				
Phase 1	3,96 €/m²		3,96 €/m²		
-0,66 €/m²					
3,30 €/m²					
					Miete
WES	3.	6.	9.	12.	15.

© Hans G. Beirow

2. Schritt: Kapitalisierung des jährlichen Underrents in der jeweiligen Mieterhöhungsphase

	Underrent	WFl.	/Monat	/ Jahr	Vervielfältiger	kapitalisierter Underrent
3 Jahre	-0,66 €/m²	182,00 m²	-120,12 €	-1.441,00 €	2,6484	-3.816,00 €
6 Jahre	-0,79 €/m²	182,00 m²	-143,78 €	-1.725,00 €	4,8428	-8.354,00 €
9 Jahre	-0,95 €/m²	182,00 m²	-173,00 €	-2.076,00 €	6,6545	-13.815,00 €
12 Jahre	-1,14 €/m²	182,00 m²	-207,00 €	-2.484,00 €	8,1582	-20.265,00 €
15 Jahre	-0,56 €/m²	182,00 m²	-102,00 €	-1.224,00 €	9,4007	-11.506,00 €
Underrent kapitalisiert						-57.756,00 €

Wohnung 1. Obergeschoss

1. Schritt: Übersicht der Mieterhöhungsmöglichkeiten

vereinbarte Miete 2,72 €/m ²							marktübliche Miete 7,60 €/m ²	
	sofort	nach 3.Jahr	nach 6.Jahr	nach 9.Jahr	nach 12.Jahr	nach 15.Jahr		
	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%	max. 20%		
x	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,12		
Miete	3,26 €/m ²	3,91 €/m ²	4,69 €/m ²	5,63 €/m ²	6,76 €/m ²	7,60 €/m ²		
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	marktübliche		
Underrent	-0,65	-0,78	-0,94 €/m ²	-1,13 €/m ²	-0,84 €/m ²	Miete		

Die Vorgehensweise lässt sich an folgendem Schaubild darstellen:

marktübliche Miete erreicht					
Underrent				Phase 5	7,60 €/m ²
				-0,84 €/m ²	
			Phase 4	6,76 €/m ²	
			-1,13 €/m ²		
		Phase 3	5,63 €/m ²		
		-0,94 €/m ²			
	Phase 2	4,69 €/m ²			
	-0,78 €/m ²				
Phase 1	3,91 €/m ²	3,91 €/m ²			
-0,65 €/m ²					
3,26 €/m ²					
					Miete
WES	3.	6.	9.	12.	15.

© Hans G. Beirow

2. Schritt: Kapitalisierung des jährlichen Underrents in der jeweiligen Mieterhöhungsphase

	Underrent	WFI.	/Monat	/ Jahr	Vervielfältiger	Underrent
3 Jahre	-0,65 €/m ²	147,00 m ²	-95,55 €	-1.147,00 €	2,6484	-3.038,00 €
6 Jahre	-0,78 €/m ²	147,00 m ²	-114,66 €	-1.376,00 €	4,8428	-6.664,00 €
9 Jahre	-0,94 €/m ²	147,00 m ²	-138,00 €	-1.656,00 €	6,6545	-11.020,00 €
12 Jahre	-1,13 €/m ²	147,00 m ²	-166,00 €	-1.992,00 €	8,1582	-16.251,00 €
15 Jahre	-0,84 €/m ²	147,00 m ²	-123,00 €	-1.476,00 €	9,4007	-13.875,00 €
Underrent kapitalisiert						-50.848,00 €

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsrückstände alterswertgemindert	0 €
Instandhaltungsrückstände nicht disponibel	0 €
Modernisierungen	-160.600 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Underrent Wohnung Erdgeschoss	-57.756 €
Underrent Wohnung Obergeschoss	-50.848 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-269.204 €
gerundet	-269.000 €

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

4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Erdgeschoss	182,00 m²	7,40 €	1.347 €
Gewerberaum Erdgeschoss	206,00 m²	8,00 €	1.648 €
Wohnung 1. Obergeschoss	147,00 m²	7,60 €	1.117 €
Gewerberaum 1.Obergeschoss	258,00 m²	8,00 €	2.064 €
Stellplätze	7	25,00 €	175 €
Garagenstellplätze	4	45,00 €	180 €
Rohrertrag /Monat			6.531 €
Jahresrohertrag			78.372 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	793,00 m²	14,40 €	11.419 €
Instandhaltung Garagenstellplätze	4	109,00 €	436 €
Instandhaltung Stellplätze	7	25,00 €	175 €
Verwaltung	3%	78.372 €	2.351 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	29.568 €	148 €
Mietausfallwagnis	4,0%	78.372 €	3.135 €
		23%	17.664 €
Jahresrohertrag			78.372 €
- Bewirtschaftungskosten		23%	17.664 €
= Jahresreinertrag			60.708 €
- Bodenwertverzinsung	6,50%	70.576 €	4.587 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			56.121 €
Restnutzungsdauer	35 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	6,50%		
x Ertragsvervielfältiger			13,6870
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			768.128 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			70.576 €
vorläufiger Ertragswert			838.704 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			838.704 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-269.000 €
= Ertragswert			569.704 €
gerundet			570.000 €

5 ZUBEHÖR

Als Zubehör wurde Folgendes festgestellt:

Teeküche Gewerberaum im 1. Obergeschoss, ausgestattet mit Kochfeld, Spültisch und Unterschränken

Den Zeitwert schätze ich auf 2.000 €.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden gemischt genutzte Wohnhäuser in der Regel nach dem Ertragswert bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2026 sachverständig geschätzt auf

570.000 €

in Worten: - fünfhundertsiebzigtausend- Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 21.05.2026

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 21.05.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

Quelle: OpenStreetMap²²

²² <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap²³

²³ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

7.2 Lageplan zur Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

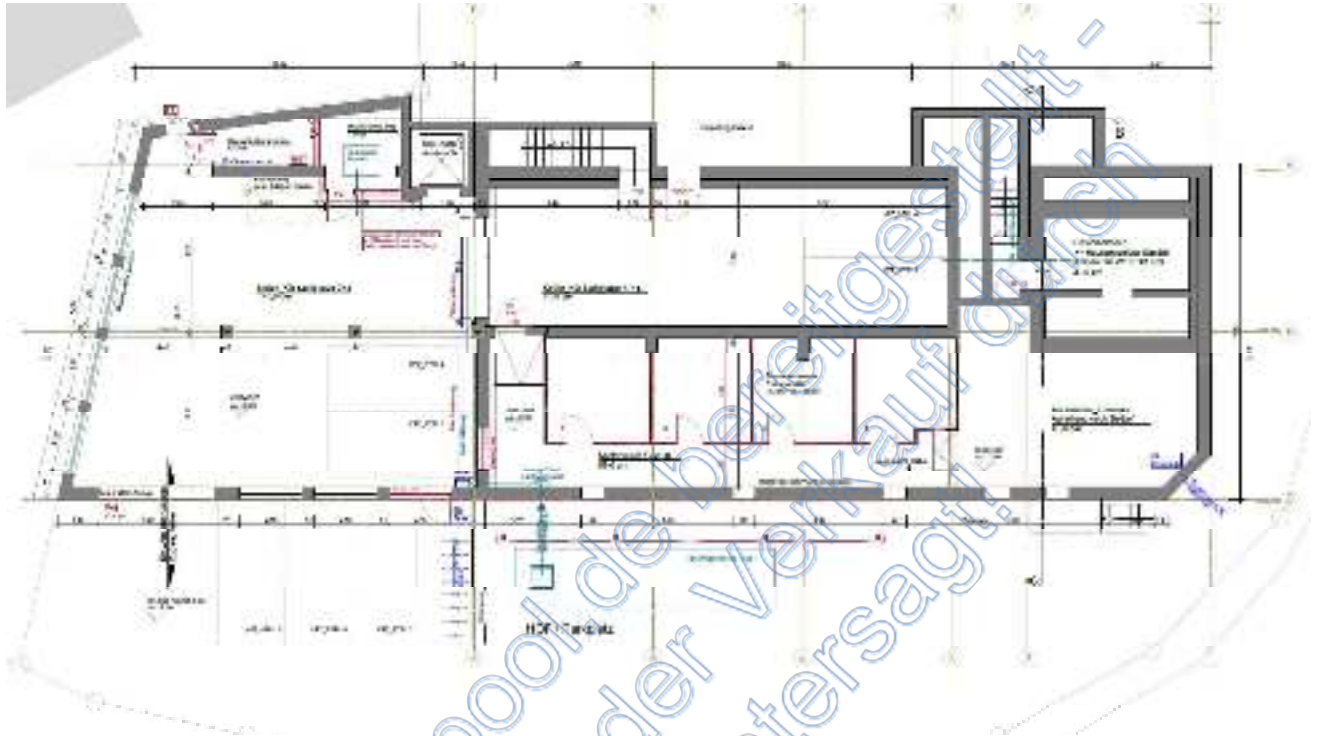
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.3 Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster

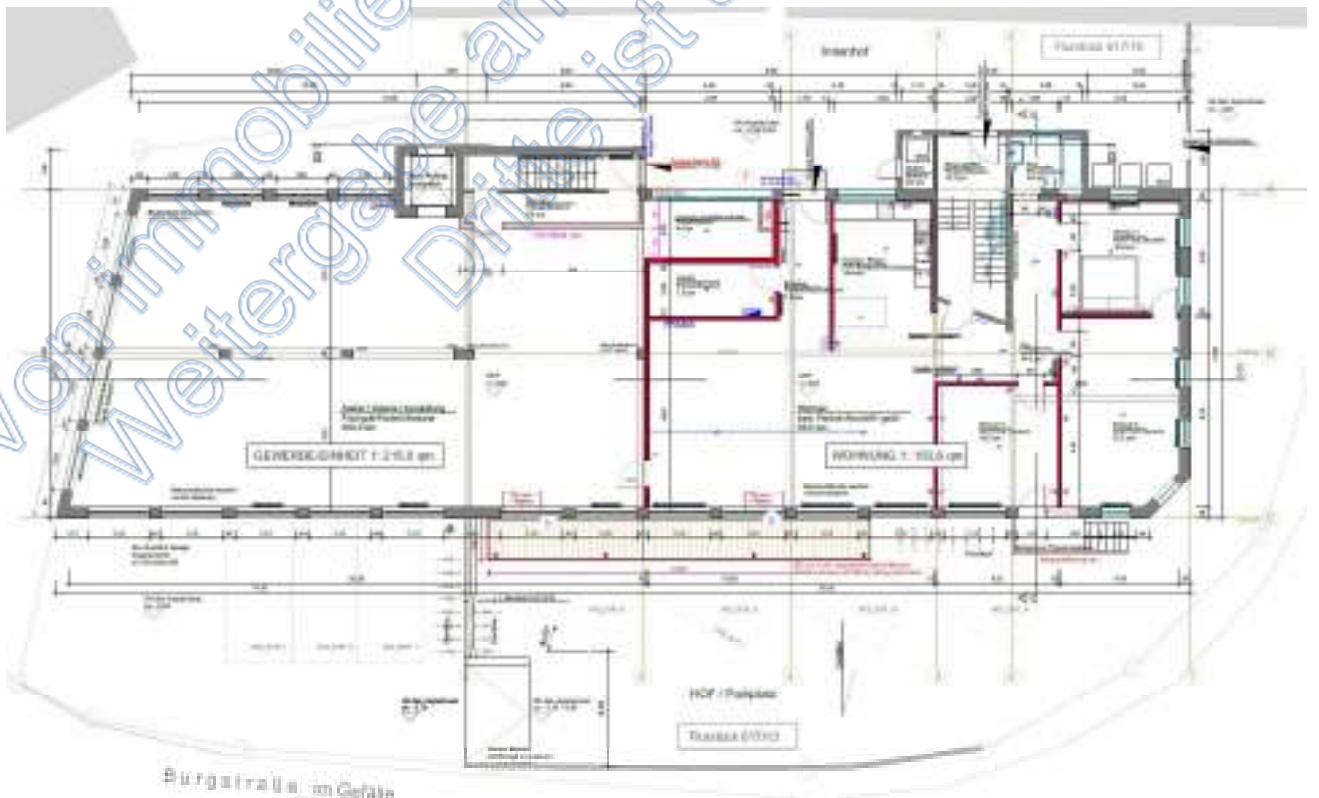
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.4 Baupläne

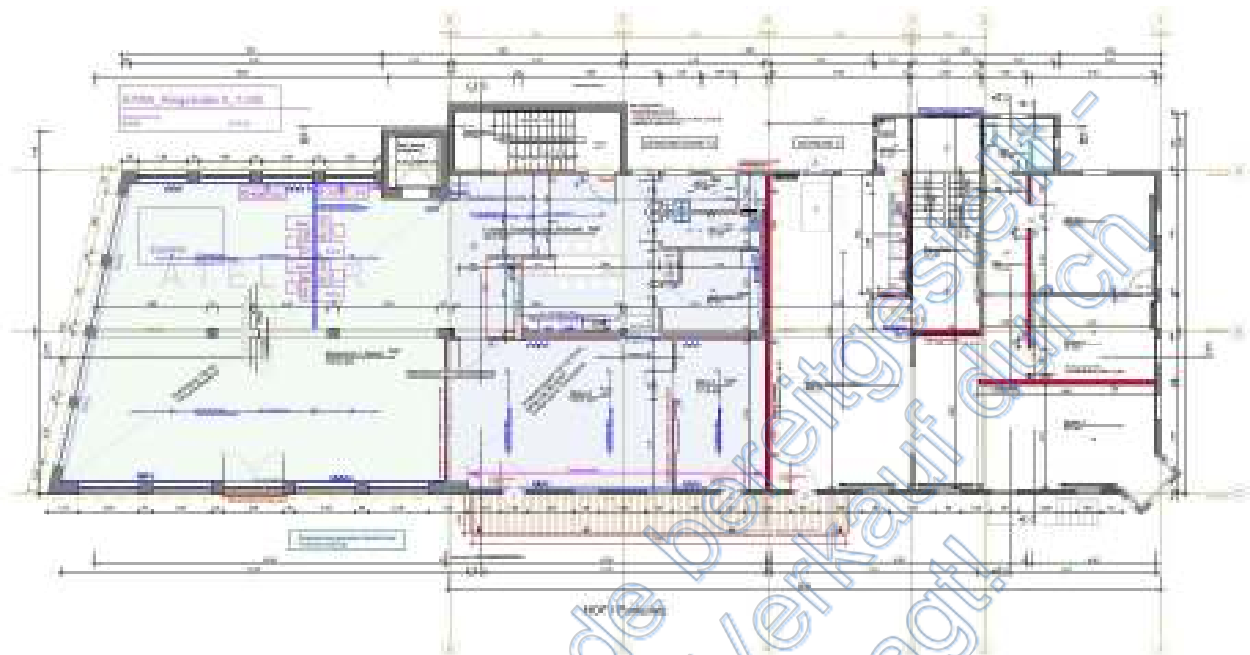
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

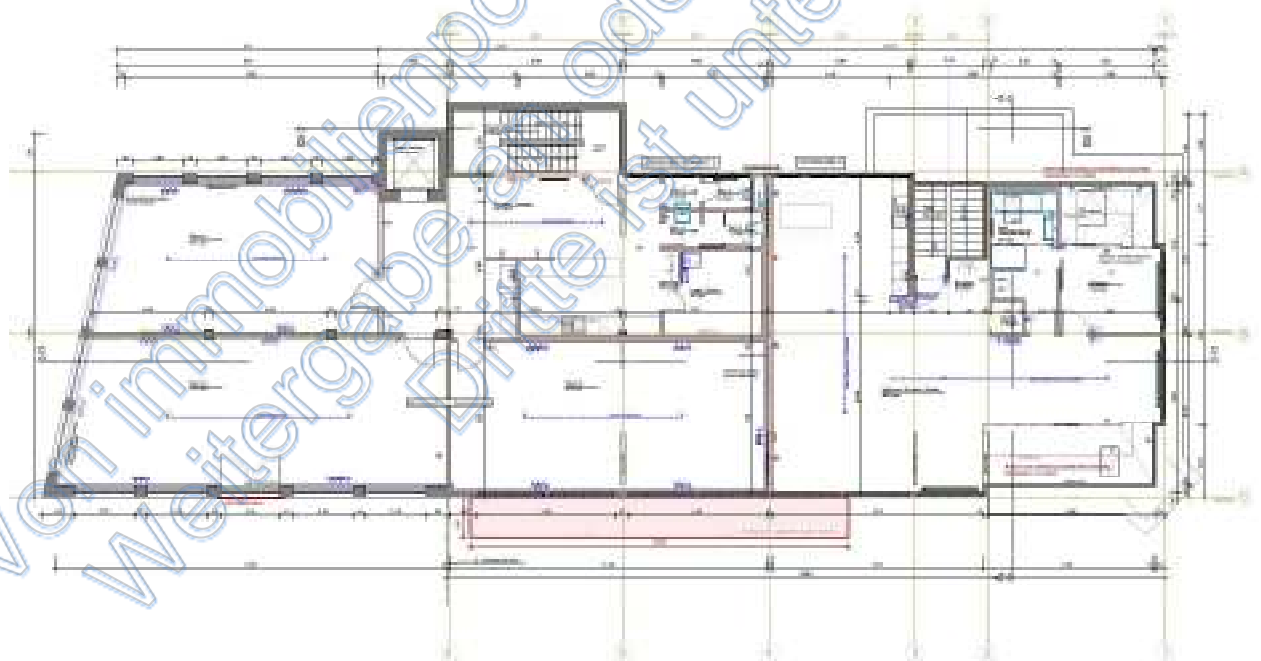


Grundriss 1.Obergeschoss



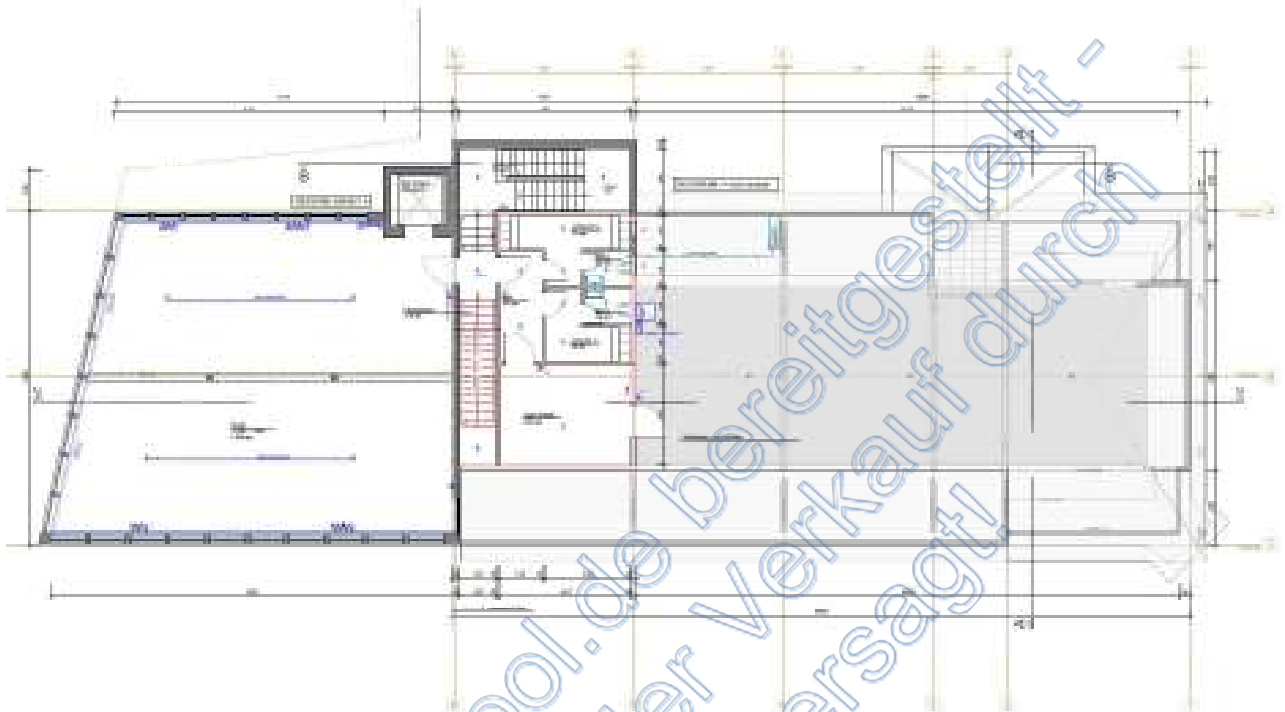
Grundriss 2.Obergeschoss / Dachgeschoss

Modernisierung nicht durchgeführt



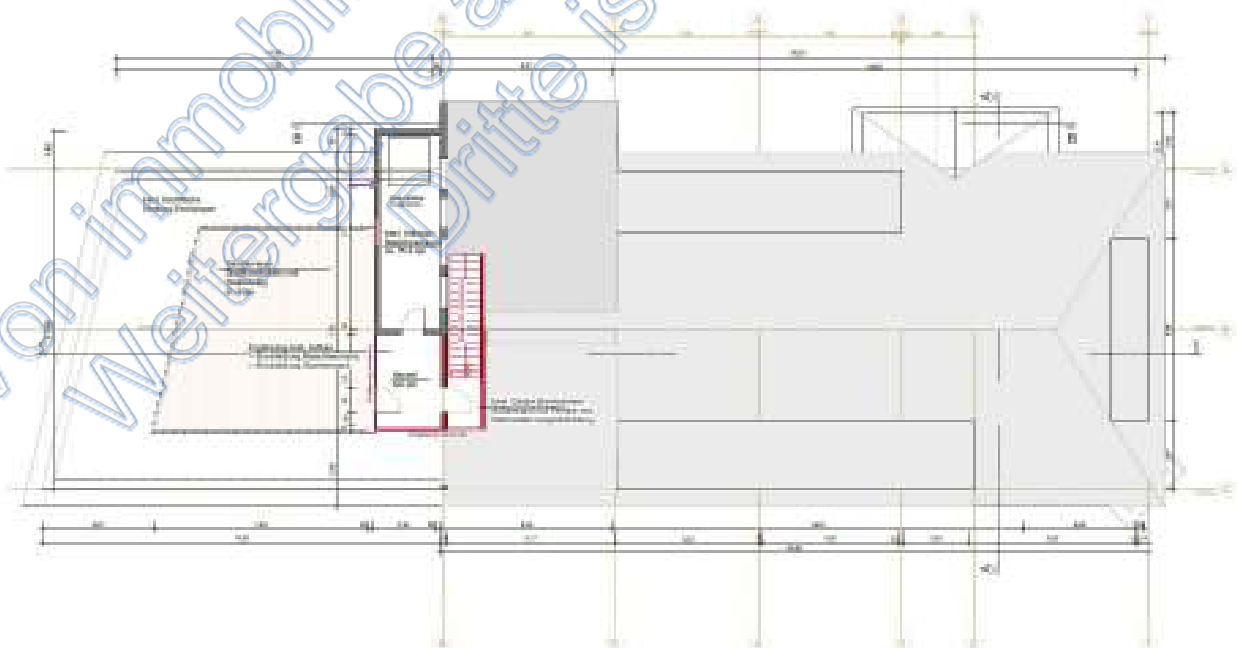
Grundriss 3.Obergeschoss

Modernisierung nicht durchgeführt

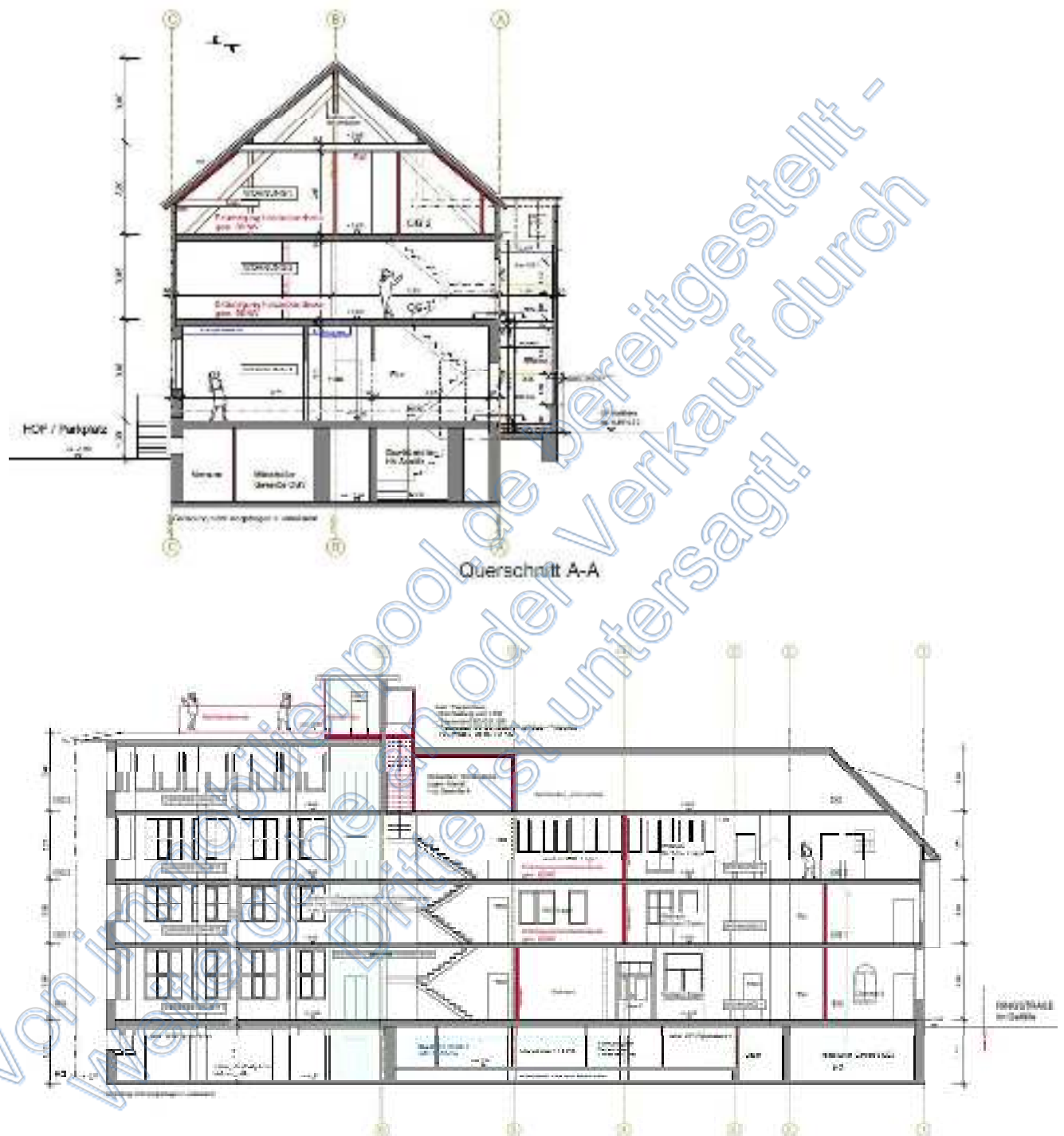


Grundriss Dachterrasse

Modernisierung nicht durchgeführt



Gebäudeschnitte



Ansichten



Hinweis: Der Balkon wurde nicht hergestellt.

7.5 Fotodokumentation

Hinweis: Aus den Wohnungen und der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss können aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes nur wenige Fotos verwendet werden.

Bild 1 Ansicht West



Bild 2 Ansicht Süd



Bild 3

Ansicht Ost, Bildmitte Treppenhaus Wohnungen, rechts Treppenhaus Gewerbe



Bild 4

Untergeschoss - Garagenstellplätze



Bild 5 Untergeschoss - Heizung



Bild 6 Untergeschoss – Elektroinstallation



Bild 7

Separater Eingang Wohnung im Erdgeschoss



Bild 8

Wohnung im Erdgeschoss – Wandbeläge nicht fertiggestellt



Bild 9 Wohnung im Erdgeschoss - Bad



Bild 10 Treppenhaus Wohnungen



Bild 11

Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss über das Treppenhaus



Bild 12

Aufgang zur Wohnung im 1. Obergeschoss



Bild 13

Wohnung im 1. Obergeschoss - Wohnen



Bild 14

Wohnung im 1. Obergeschoss – Bad



Bild 15 Treppenhaus Wohnungen



Bild 16 Eingang Treppenhaus Gewerbe



Bild 17

Gewerbebeeinheit 1. Obergeschoss – Eingangsbereich mit Sanitärräumen



Bild 18

Gewerbebeeinheit 1. Obergeschoss – Sanitärräume

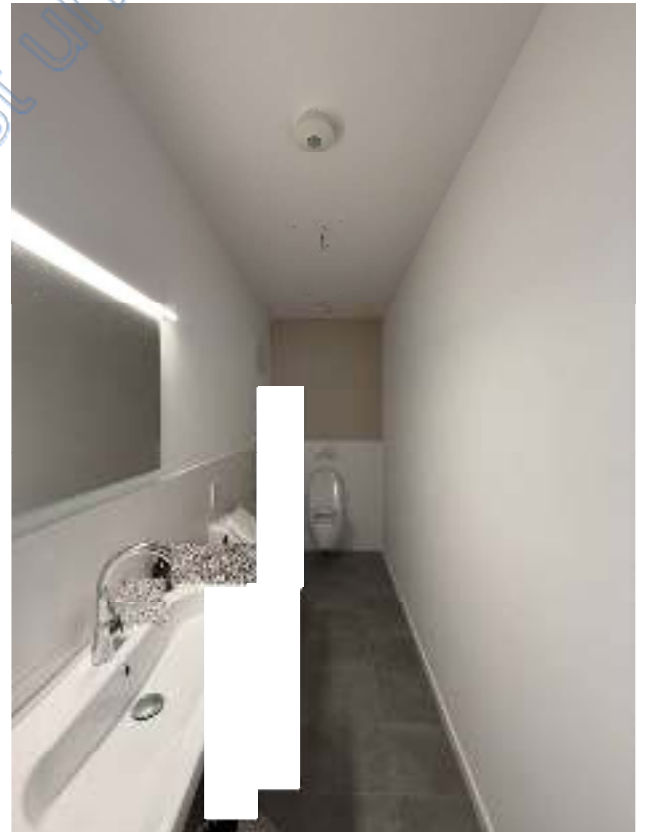


Bild 19

Gewerbeeinheit 1. Obergeschoss – Teeküche



Bild 20

Gewerbeeinheit 1. Obergeschoss



Bild 21 Gewerbeeinheit 1. Obergeschoss – separat vermietete Räumlichkeit



Bild 22 Aufgang zum 2. Obergeschoss Treppenhaus Gewerbe

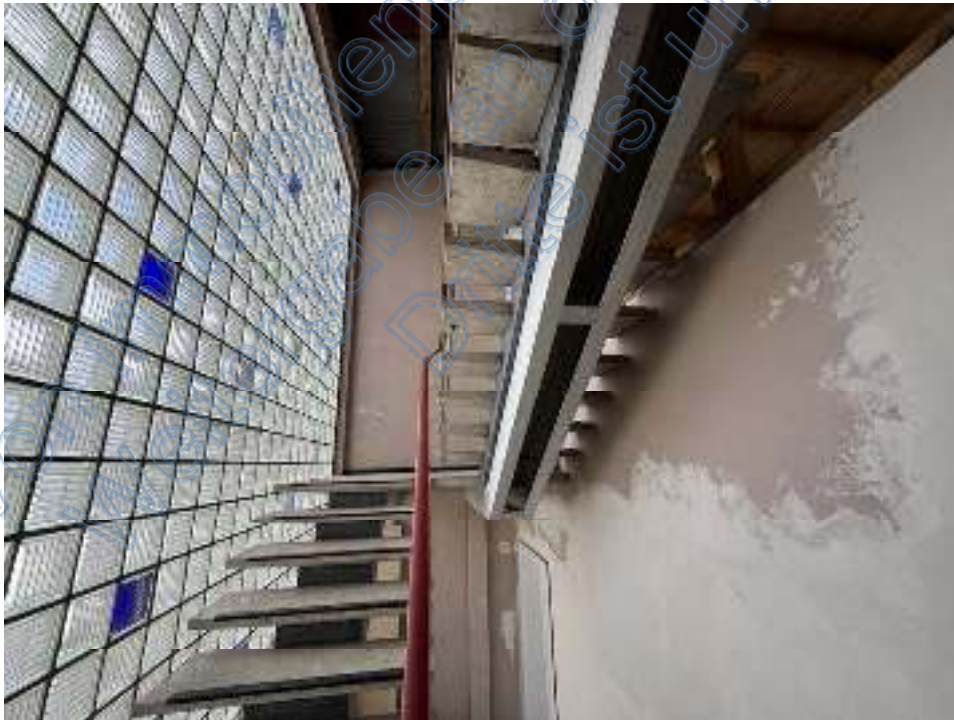


Bild 23

Gewerbe im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss



Bild 24

Dachgeschoss



Bild 25 Nagekäferbefall an Holzbalken



Bild 26 Gewerbe im 2. Obergeschoss – Aufzug



Bild 27

Gewerbe im 3. Obergeschoss mit Zugang zu Maschinenraum Aufzug und Dachspitz



Bild 28



Bild 29

Dachgebälk Dachspitz



Bild 30

Maschinenraum Aufzug



Bild 31

Dachlandschaft



Bild 32

Hofraum zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Nachbargebäude (Geh- und Fahrrecht)

