

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

Adresse: Bahnhofstraße 16  
72458 Albstadt-Ebingen  
Stadtteil Ebingen  
Flurstück Nr. 528/1

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt  
Vollstreckungsgericht  
Aktenzeichen: 9 K 23/24

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2025



**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](mailto: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 .....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Makrolage .....	9
3.1.2	Mikrolage .....	11
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	14
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten .....	18
3.5	Grundstücksbeschreibung .....	21
3.6	Gebäudebeschreibung.....	22
3.7	Objektbeurteilung.....	32
4	WERTERMITTLUNG .....	35
4.1	Verfahrenswahl.....	35
4.2	Bodenwert.....	36
4.3	Ertragswertverfahren .....	39
4.3.1	Eingangsdaten .....	40
4.3.2	Marktanpassung .....	53
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	54
4.3.4	Ertragswert .....	56
4.4	Plausibilisierung .....	57
5	Belasteter Verkehrswert.....	58
6	ZUBEHÖR .....	61
7	VERKEHRSWERT .....	62
8	ANLAGEN.....	63
8.1	Lageinformationen .....	63
8.2	Ausschnitt Lageplan zur Abstandsflächenbaulast von 1953 .....	66
8.3	Lageplan Grunddienstbarkeiten Abt. II Grundbuch.....	67
8.4	Lageplan Bodendenkmal .....	68
8.5	Baupläne .....	70
8.6	Auswertungen des qualifizierten Mietspiegels 2024/2025 .....	78
8.7	Fotodokumentation .....	83

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Ebingen Nr. 1909 Flurstück Nr. 528/1
	bebaut mit
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Ladenlokalen und einem zusätzlichen Gewerberaum in Anbau sowie 5 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
Nutzungssituation	1 Laden und Dachgeschoss vermietet, ansonsten Leerstand
Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Abstandsflächenbaulast (siehe Seiten 16 und 20)
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	Grunddienstbarkeit entsprechend der Abstandsflächenbaulast  Grunddienstbarkeit Bauverbot sowohl begünstigend als auch belastend und damit ohne Werteeinfluss (siehe Seiten 15 f. und 18 f.)  weitere Einträge ohne Werteeinfluss
Denkmalschutz	Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, die als Boddendenkmal ausgewiesen ist
<b>Hinweis</b>	Für den Dachgeschossausbau liegt keine Baugenehmigung vor. Eine Baugenehmigung kann ohne die Durchführung von Brandschutzmaßnahmen im Bewertungsobjekt vermutlich auch nicht erteilt werden.

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	12.09.2025
Qualitätsstichtag	12.09.2025
Ortstermin	12.09.2025
Grundstücksgröße	628 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 1	780 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert 2	540 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	420.888 €
Ursprungsbaujahr ca.	1880
gewichtetes Baujahr	1930
Fiktives Baujahr	1960
Anzahl der Wohneinheiten	5
Anzahl der Gewerbeeinheiten	3
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Wohnfläche gesamt	405 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gewerbe	281 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	56.244 €
Bewirtschaftungskosten	24%
Liegenschaftszinssatz	6,9%
Vorläufiger Ertragswert	544.561 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	544.561 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
<b>Ertragswert</b>	<b>524.561 €</b>

<b>Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>12.09.2025</b>	<b>525.000 €</b>
--	-------------------	------------------

<b>Belasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>12.09.2025</b>	<b>493.000 €</b>
--	-------------------	------------------

Zubehör : ohne Wert

## 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 in zentraler Lage bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie eingeschossigem Anbau  
3 Gewerbeeinheiten und 5 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss

**Bauliche Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt.

**Grundbuchrechtliche Angaben** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Albstadt  
Grundbuch von Ebingen Nr. 1909

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
7	528/1	Bahnhofstraße 16 Gebäude- und Freifläche	628 m <sup>2</sup>

**Eigentümer** Eigentümer sind laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 26.09.2024

Herr und Frau X je zur Hälfte

**Hausverwaltung** Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom am 12.09.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

Frau Rechtsanwältin X, Zwangsverwalterin  
Herr Y, Vertreter der Gläubigerin  
Herr Z, Mieter Dachgeschoss  
Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter  
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Die Blechgarage war mangels Schlüssel nicht in Augenschein zu nehmen. Im Untergeschoss waren die Räume teilweise aufgrund zahlreicher Gegenstände nur bedingt einsehbar.

**Wertermittlungsstichtag** Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 12.09.2025.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30.10.2025 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.<sup>1</sup>

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 26.09.2024

Herr Rechtsanwalt XY wurden mir folgende Unterlagen zugesandt:

- Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt
- Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis
- Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2020
- Grundbuchauszug vom 16.07.2019

Die Zwangsverwalterin hat uns folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietverträge Laden rechts und Dachgeschoss
- Inbesitznahmebericht vom 03.03.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte Stadt Albstadt vom 27.08. und 01.09. und 04.09.2025
- Baugenehmigungspläne Stadt Albstadt
- Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim Eintragungsbewilligung Grunddienstbarkeiten vom 03.12.1951
- Stromeinspeisungen Blockheizkraftwerk 2015 bis 2024 Albstadtwerke

<sup>1</sup> Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Lageinformation der on-geo GmbH Bestellung Nr. 03777481
- Qualifizierter Mietspiegel Stadt Albstadt 2024/2025

## 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
- Allgemeine Ausführungsverordnung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen zur Landesbauordnung (LBOAVO)
- Vom 5. Februar 2010
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF) 2023 der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), letzte berücksichtigte Änderung vom 9. Dezember 20014 (GBl. S. 686)
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

## 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
- Spezialimmobilien von A-Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2014
- Fischer ■ Lorenz/ Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 6/2021
- 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 Holzerstörer 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.

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

### 3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Basisdaten von</b>	Bundesland	Baden-Württemberg
<b>Albstadt<sup>2</sup></b>	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	47.164 (Stand 30.06.2025) davon in Onstmettingen ca. 5.012

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt-Ebingen verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Onstmettingen liegt ca. 9 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 2 Kitas und eine Grund- und Werkrealschule. Weitere weiterführende Schulen sind in Tailfingen und Albstadt erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben. Eine Apotheke ist vor Ort.

**Verkehrsanbindung** Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt-Ebingen, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt-Ebingen besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Onstmettingen ist im öffentlichen Personennahverkehr an Albstadt angebunden.

<sup>2</sup> <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>  
[Eingesehen am 30.10.2025]

**Wirtschaftliche Entwicklung** Albstadt-Ebingen ist Mittelzentrum im Zollernalbkreis. Angesiedelt sind unter anderem Unternehmen der Textilbranche und der technischen Textilien sowie des Werkzeug- und Maschinenbaus.

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyt 4<sup>3</sup> und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine starke Einkommensarmut. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb<sup>4</sup>.

**Demografische Entwicklung<sup>5</sup>** Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2025 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,5%. Danach wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 1,0% wachsen, während die Bevölkerungsgruppe der Älteren (ab 65 Jahren) um ca. 13,9% zunehmen wird.

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 30.10.2025]

<sup>4</sup> <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 30.10.2025]

<sup>5</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 30.10.2025]

## 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:<sup>6</sup>

- 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

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentrumsnah nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die nähere Umgebungsbebauung wird überwiegend durch weitere Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Die Fußgängerzone mit Läden, Gastronomie und Stadtverwaltung liegt in einer Entfernung von ca. 150 m. Naherholungsmöglichkeiten sind in einer kleinen Parkanlage in ca. 230 m gegeben. Die Hochschule Albstadt-Sigmaringen befindet sich nur 100 m östlich des Bewertungsobjekts. Eine Kita und eine Grundschule sind im Radius von ca. 500 m gelegen. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 130 m, zum Busbahnhof ca. 300 m.

### Geschäftslage

Wichtige Kriterien für die Mikrolage sind:<sup>7</sup>

- Lageklassifizierung, Umfeld
- Sichtwirkung
- Branchenmix
- Erreichbarkeit
- Passantenfrequenz
- Parkmöglichkeiten
- 

Das Bewertungsobjekt liegt gut sichtbar zwischen Bahnhof und der Fußgängerzone. Damit ist von einer erhöhten Fußgängerfrequenz auszugehen. Das Umfeld ist geprägt durch Geschäfte, Dienstleister und Gastronomie, teilweise mit Straßenbewirtung. Durch die Nähe zum Bahnhof sowie dem Busbahnhof ist eine gute Erreichbarkeit des Bewertungsobjekts gegeben. Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Bahnhof- und der Gartenstraße. Ein Parkhaus ist am Bahnhof in ca. 220 m und am Bürgerturm in ca. 140 m gelegen.

<sup>6</sup> 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 Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichsverfahrens > 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

<sup>7</sup> Siehe HypZert-Studie Industrieimmobilien S. 36

- Parkplätze** Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 offene Stellplätze vor der vermutlich nicht mehr nutzbaren Stahlblech-Doppelgarage. Die nach Landesbauordnung erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist damit nicht erfüllt. Über eine Ablösung der erforderlichen Stellplätze liegt mir keine Information vor. Nach Abbruch der Doppelgarage könnten auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Ich empfehle dies mit der Baurechtsbehörde zu klären. Ich berücksichtige das hieraus verbleibende Risiko im Risikozuschlag auf den Liegenschaftszinssatz. Für Garagen und Stellplätze erfolgt kein Mietansatz.
- Immissionen** Das Bewertungsobjekt grenzt an die Bahnhof- und an die Gartenstraße. Bei beiden Straßen handelt es sich um Erschließungsstraßen im Innenstadtbereich (Kerngebiet laut Bebauungsplan). Bei der Ortsbesichtigung konnte reges Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmimmissionen festgestellt werden.
- Hochwasserrisiko** Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>8</sup> besteht keine Hochwassergefahr.
- Erdbebengefahr** Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2.<sup>9</sup> Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 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.<sup>10</sup>
- Weitere Beeinträchtigungen** Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

<sup>8</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

<sup>9</sup> [http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbehörde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf)

<sup>10</sup> <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/>

## 3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

### Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	moderates Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	gut bis durchschnittlich
Immobilienmarkt	gedämpfte Nachfrage nach Immobilien mit Ladenlokalen

Für Albstadt-Ebingen ist insgesamt eine gute bis mittlere Makrolage gegeben.

### Mikrolage

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmalen leitet sich eine einfache bis mittlere Wohnlage ab. Die Geschäftslage ist als 1b-Lage einzuordnen.

### Berücksichtigung der Lagemerkmale

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Ober-Verkaufer  
Dritte ist untersagt!

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### Mietverträge

Im Bewertungsobjekt ist der Laden im Erdgeschoss links vermietet. Der Mietvertrag liegt mir vor:

Mietbeginn	01.03.2017
Mietdauer	auf unbestimmte Zeit
vereinbarte Nettokaltmiete	700,00 €
Nutzfläche laut Mietvertrag	110 m <sup>2</sup>
Mietanpassungen seit Mietbeginn	keine
Schönheitsreparaturen	obliegen der Mieterin
Regelung zur kleinen Instandhaltung	bis zu 5% der jährlichen Nettokaltmiete von der Mieterin zu tragen

Für das Mietobjekt liegt mir ein weiterer Mietvertrag vor. Danach waren sich die Parteien einig, dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden sollte. Der Mietvertrag ist von den Parteien jedoch nicht unterzeichnet. Die Nettokaltmiete wurde aufgrund „erheblicher Mängel“ reduziert. Aufgrund von getätigten Investitionen der Mieterin wurde eine *Mietzinsgarantie* für 10 Jahre *unstreitig* vereinbart. Gleichzeitig erhielt die Mieterin eine garantierte Mietdauer von 10 Jahren.

Inhalt des neu vereinbarten Mietvertrags:

Mietbeginn	01.06.2018
garantierte Mietzeit	jeweils 5 Jahre, insgesamt 10 Jahre
Mietende	nach Ablauf garantierter Mietzeit verlängert sich das Mietvertrag automatisch auf unbestimmte Zeit
Kündigungsmöglichkeit	während der 2. Mietverlängerung vom 01.06.2023 bis 31.05.2028 kann die Mieterin das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich kündigen  gemäß Mietvertrag ist Kündigung im Falle von Eigenbedarf bzw. wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen
Untervermietung	gestattet, sofern Vermieter schriftlich Zustimmung erklärt
Nutzfläche laut Mietvertrag	110 m <sup>2</sup>
Konkurrenzschutz	Verpflichtung des Vermieters, Vermietung an gleichartige Betriebe nur mit schriftlicher Zustimmung des Mieters
Schönheitsreparaturen	Übernahme durch Mieterin

Regelung zur kleinen Instandhaltung	im Einzelfall 100 € bis zu 10% der jährlichen Nettokaltmiete von der Mieterin zu tragen
Weiteres	keine Verpflichtung zum Rückbau oder zur Beseitigung vorgenommener baulicher Umbauarbeiten nach Beendigung des Mietverhältnisses

Für das Dachgeschoss existiert ein Mietvertrag, Mietbeginn 01.04.2018. Die Nettokaltmiete beträgt 100 €. Ich verweise jedoch auf die Problematik eines nicht genehmigten Dachgeschossausbaus.

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 für Flurstück Nr. 515/1 (172 m<sup>2</sup>), bestehend in dem Recht, das Abwasser des auf dem herrschenden Grundstück zu erbauenden Wohn- und Geschäftshauses über das dienende Grundstück Geb. 16 Bahnhofstraße mit Flst. 528/1 in den in der Gartenstraße liegenden städtischen Hauptkanal abzuleiten.

Bezug: Bewilligung vom 03. Dezember 1951.

Lfd. Nr. 2

Lastend auf Flst. 528/1 alt (315 m<sup>2</sup>; MU 1951 S. 420): Grunddienstbarkeit (Baulast und in einem Bauverbot) für Flst. 515/1 (172 m<sup>2</sup>).

Bezug: Bewilligung vom 03. Dezember 1951.

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor (siehe Lageplan Anlagen Seite 67). Die Flurstücksnummern stimmen nicht mehr mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein. Beim begünstigten (herrschenden) als auch belasteten Grundstück handelt es sich um das Grundstück Flurstück Nr. 527/2.

Lfd. Nr. 3

Lastend auf 1/2 Miteigentumsanteil von Herrn X:

Verfügungen über den Nachlass sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 02.12.2019 (10 IN 170/19).

Lfd. Nr. 4

Zwangsversteigerungsvermerk

**Altlasten**

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt kein Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis vor. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.

**Baurecht**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. Dieser legt nur die Art der Bebauung als Kerngebiet (MK) fest.

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

**Baulasten**

Laut Auskunft sind folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 358 vom 21.02.1953

Danach haben die Eigentümer des Bewertungsobjekts für sich und ihre Rechtsnachfolger folgende Verpflichtung übernommen:

1. *20 m<sup>2</sup> ihres Grundstücks dauernd unüberbaut zu lassen und auf den Hofbedarf des Baugrundstücks Parz. Nr. 515/1<sup>11</sup> anrechnen zu lassen;*
2. *ihr Grundstück im Abstand von 3 m von dem neuen Gebäude Bahnhofstraße 20 im Abstand von 1 m von der Eigentumsgrenze dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist vom Hausgrund an zu messen.*

Der Lageplan zur Baulast liegt mir vor (siehe Anlagen Seite 66).

Baulastenblatt Nr. 2048 vom 29.01.1974 – betrifft nicht das Bewertungsobjekt

Baulastenblatt Nr. 2083 vom 16.07.1976

Danach wird die Erstellung von 2 Blechgaragen auf längstens 5 Jahre genehmigt.

**Sanierungsgebiet**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

<sup>11</sup> Gemäß aktuellem Lageplan aus dem Geoportal Baden-Württemberg handelt es sich um das Flurstück Nr.527/2.

**Denkmalschutz**

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt ist ein Teilbereich der Bahnhofstraße/Gartenstraße als Kulturdenkmal nach § 2 DschG als Bodendenkmal ausgewiesen (siehe Anlagen Seite 68).

Danach muss mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Zollernalbkreises Rücksprache gehalten werden, sofern an dem Bewertungsgrundstück Änderungen durchgeführt werden. Explizit genannt werden Abriss, Neubau und sonstige Arbeiten.

**Abgabenrechtliche Situation**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge vollständig abgerechnet.

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

### 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.

Der bestehende Mietvertrag im Erdgeschoss rechts bleibt unberücksichtigt, da dieser nicht unterzeichnet ist (siehe Ausführungen Seite 45).

Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht genehmigt und zum Wertermittlungsstichtag vermutlich auch nicht genehmigungsfähig. Ich verweise auf meine Ausführungen zum Baurecht auf Seite 19. Damit ist im Rahmen der Ertragswertberechnung kein Mietertrag zu berücksichtigen. Des Weiteren war zum Wertermittlungsstichtag auch kein Wohnungsabschluss gegeben.

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

##### Lfd. Nr. 1

Der Leitungsverlauf ist dem Lageplan Seite 67 zu entnehmen. Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungskosten hat der Berechtigte zu tragen. Der Berechtigte hat auch die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf dem dienenden Grundstück zu tragen.

Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks sind ihrerseits berechtigt, ihre Entwässerungsleitung auf eigene Kosten an den Abwasserkanal der Berechtigten des herrschenden Grundstücks anzuschließen.

Die Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit wird im belasteten Verkehrswert ausgewiesen.

##### Lfd. Nr. 2

Die Grunddienstbarkeit entspricht in Bezug auf die Baulast dem Eintrag im Baulastenverzeichnis. Die Berücksichtigung der Wertminderung erfolgt im belasteten Verkehrswert.

##### Lfd. Nr. 3

Um sich gegenseitig den ungehinderten Zugang zu den Gebäuden Bahnhofstraße 16 und 20 zu ermöglichen, haben sich die Eigentümer entsprechende Bauabstände per Grunddienstbarkeit gesichert. So hat Gebäude Nr. 20 gegen das Bewertungsgrundstück einen Bauabstand von 2 m einzuhalten. Das Bewertungsgrundstück hat bei einer Bebauung des nördlich gelegenen Hofraums einen Bauabstand von 1 m zu gewährleisten.

Die Grundstücke sind sowohl berechtigt als auch belastet. Ein Wertminderung leitet sich aus dem Bauverbot nicht ab.

Lfd. Nr. 3 und 4

Die Verfügungsbeschränkung sowie der Zwangsversteigerungsvermerk sind den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

**Altlasten**

Nach Auskunft der Stadt Albstadt besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

**Baurecht**

Es liegen diverse Baugenehmigungen vor. Das Ursprungsbaujahr ist durch einen Genehmigungsvermerk dokumentiert

ca. 1880	Erstellung eines Wohngebäudes
10.10.1973	Erstellung einer Doppelgarage in stets widerruflicher Weise
22.09.1977	Umbau Wohn- und Geschäftshaus
29.12.1993	Erweiterung Eisdiele

Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses liegt nicht vor.

Die Gebäudehöhe entsprechend der Definition von § 2 Abs.4 Landesbauordnung Baden-Württemberg<sup>12</sup> beträgt ca. 9,20 m. Damit ist das Bewertungsobjekt nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 LBO Baden-Württemberg in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen. Diese erfordert erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gemäß der Allgemeinen Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO).

Im Falle der Beantragung einer Nachtragsbaugenehmigung ist davon auszugehen, dass entsprechende Brandschutzauflagen durch die Baurechtsbehörde gestellt werden, ohne deren Ausführung eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Ich ziehe daraus den Schluss, dass ohne die Ausführung erheblicher Brandschutzmaßnahmen eine Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschosses nicht zu erreichen ist. Damit kann das ausgebaute Dachgeschoss bei der Ertragswertberechnung nicht berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass ein potenzieller Erwerber Brandschutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde ergreifen muss, um Personen- und Vermögensschäden abzuwenden. Das Kostenrisiko berücksichtige ich in einem zusätzlichen Risikoaufschlag auf den Liegenschaftszinssatz.

<sup>12</sup> Maß der über der Geländeoberfläche bis Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem Aufenthaltsräumen

## **Baulasten**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Zweck der Baulast ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde zu schaffen. Als rechtliche Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB sind diese zu berücksichtigen. In § 45 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind Baulasten als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen genannt. Für den Verpflichteten wirken sich Baulasten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs) aus. Sie sind somit bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.<sup>13</sup>

Baulastenblatt Nr. 358 vom 21.02.1953

Es handelt sich um eine Abstandsflächenbaulast. Die Flurstücksnummern entsprechen nicht mehr dem aktuellen Liegenschaftskataster. Aus dem Lageplan zur Baulast (siehe Anlagen Seite 66) geht jedoch eindeutig das begünstigte Grundstück und die belastete Fläche auf dem Bewertungsgrundstück hervor. Die Belastung durch die Baulast wird im belasteten Verkehrswert berücksichtigt.

Baulastenblatt Nr. 2083 vom 16.07.1976

Zum Wertermittlungsstichtag war die Blechgarage noch vorhanden. Aufgrund des desolaten Zustands gehe ich von einer Freilegung/Beseitigung aus. Überschlägige Kosten werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

## **Denkmalschutz**

Kommt es in Gebieten mit archäologischen Denkmälern im Boden bei Grabarbeiten zu Funden, muss die Stadtverwaltung oder die Archäologische Landesdenkmalpflege informiert werden. Es besteht Meldepflicht. Unter Umständen müssen Bauarbeiten unterbrochen werden. Das Risiko berücksichtige ich bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

<sup>13</sup> Allgemeines Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 1 Vorbemerkungen > 1.4 Baulast > 1.4.1 Allgemeines

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Bahnhofstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 18 m, an der Gartenstraße ca. 24 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 39 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 628 m<sup>2</sup>.
- Topografie** Das Grundstück fällt von West nach Ost um ca. 0,8 m leicht ab. Im Bereich der Bebauung steigt das Grundstück von Nord nach Süd leicht an (0,6 m).
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Bahnhof- und der Gartenstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang erfolgt über die Bahnhofstraße. Die Garage ist über die Gartenstraße anfahrbar. Die Zufahrt zum ehemaligen Eisdiel erfolgt über die Bahnhofstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung über die Gartenstraße, die weitere Erschließung (z. B. Wasser und Strom) über die Bahnhofstraße verläuft.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Von Immobilienpost.de bereitgestellt  
Weitergabe an odenwälderkauf durch  
Dritte ist untersagt

### 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, bestehend aus Unter-, Erd-, 1. + 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss mit eingeschossigem Anbau

**Baujahr** Originalbaujahr vermutlich um 1880

**Fiktives Baujahr** 1960

**Bauweise Wohn- und Geschäftshaus**

Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	Mauerwerk verputzt, ab dem 1. Obergeschoss Riegelfachwerk verputzt, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen, im Untergeschoss teilweise Naturstein Holztreppe in die Wohngeschosse mit Textilbelag, teilweise unterseitig mit Gipskartonlaten
Dach	Pfettendach aus Nadelholz mit Wärmedämmung
Dachdeckung	Tonziegel
Dachrinnen und Ablaufrohre	Kupferblech

**Bauweise Anbau Eisdiele** Massivbauweise mit Flachdach, Dachabdichtung vermutlich mit PVC-Folie, darüber Trapezblech, innenliegende Ablaufrinne

**Installationen**

Gasleitungen	Kupferrohre
Wasserleitungen	soweit einsehbar verzinkte Stahlrohre
Abwasserleitungen	soweit einsehbar Guss- und PVC-Rohre

	Elektroleitungen	soweit feststellbar dreiadrige Installation, Standard vermutlich nach 1980
	Heizung	Gas-Blockheizkraftwerk <i>Dachs</i> laut Stromabrechnung aus dem Jahr 2012 mit zentraler Warmwasserbereitung Kachelöfen im 1. Obergeschoss Bahnhofstraße Süd und Dachgeschoss
<b>Untergeschoss Wohn- und Geschäftshaus</b>	Boden	Beton
	Wände	verputzt und gestrichen
	Kellertüren	aus dem Baujahr
<b>Anbau Eisdiele</b>	Fußböden	Erdgeschoss: Fliesenbelag Zugang zum Untergeschoss des Hauptgebäudes: PVC-Belag, Fliesen und Laminat, Lageraum Beton
	Wände	überwiegend verputzt und gestrichen
	Decken	verputzt und gestrichen
	Fenster	überwiegend PVC isolierverglast von 1995
	Türen	Zugangstür PVC isolierverglast als Falлтür
	Sanitäre Einrichtungen	im Untergeschoss WC Damen: Bodenbelag Laminat; ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken WC Herren: Bodenbelag Laminat; ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung; Urinal und Handwaschbecken Bad: Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefließt, PVC-Fenster 3-scheibenisolierverglast; ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten Waschbecken und Dusche
	ehemalige Küche	Bodenbelag Fliesen, Wände auf 2 m gefließt, PVC-Fenster 3-scheibenisolierverglast
<b>Ausbau Laden links</b>	Schaufensteranlage	2-scheibenisolierverglast
	Ladentür	Aluminium isolierverglast
	Fenster	PVC-Fenster 3-scheibenisolierverglast
	Bodenbelag	Textilbelag, Lagerraum und WC PVC-Belag
	Wände und Decken	tapeziert und gestrichen
	Sanitärbereich	Bodenbelag PVC, Wände teilgefließt, ausgestattet mit wandhängendem WC, Handwaschbecken; motorische Entlüftung

<b>Ausbau Laden rechts (Friseur)</b>	Schaufensteranlage	Einfachverglasung
	Ladentür	Aluminium einfach verglast
	Fenster	PVC-Fenster isolierverglast
	Bodenbelag	Laminat
	Wände	überwiegend Malervlies gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Sanitärbereich	WC innenliegend, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
<b>Ausbau Wohnung 1. Obergeschoss Bahnhofstraße Süd</b>	Fußböden	PVC, Wohn- und Schlafzimmer Parkett
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster isolierverglast, erneuert ca. 2012
	Türen	Wohnungseingangstür Holz, Zimmertüren Holzfurniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Bad innenliegend, Belichtung über Glasbausteine zur angrenzenden Küche, vermutlich keine motorische Entlüftung, Bodenbelag PVC, Wände teilgefließt, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken
	Küchenausstattung	Einbauküche ohne Wert
Balkon	nicht vorhanden	
<b>Ausbau Wohnung 1. Obergeschoss Bahnhofstraße Nord</b>	Fußböden	Laminat, Schlafen und Bad PVC-Belag
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster isolierverglast
	Türen	Wohnungseingangstür und Zimmertüren Holzfurniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Bad mit Fenster PVC-Bodenbelag, Wände teilgefließt ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
	Küchenausstattung	provisorische Einbauküche ohne Wert
Balkon	nicht vorhanden	
<b>Ausbau Wohnung 1. Obergeschoss Gartenstraße</b>	Fußböden	Laminat, Küche PVC-Belag, Bad Fliesen, Schlafzimmer Fertigparkett
	Wände	tapeziert und gestrichen

	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster isolierverglast
	Türen	Holzfurniertüren, Ganzglastüren zum Bad und Kinderzimmer
	Sanitäre Einrichtungen	Bad mit Fenster Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken separates WC ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken
	Küchenausstattung	ältere Einbauküche in desolatem Zustand, ohne Wert
	Balkon	nicht vorhanden
<b>Ausbau Wohnung 2. Obergeschoss zur Bahnhofstraße</b>	Fußböden	Diele und Küche PVC-Belag, Bad Fliesenbelag, Wohn- und Schlafzimmer Parkett, Kinderzimmer Textilbelag
	Wände	tapeziert und gestrichen, teilweise Tapete
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	Holzfenster isolierverglast
	Türen	Holzfurniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Bad innenliegend, Belichtung über Glasbausteine zur angrenzenden Küche, Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, innenliegend vermutlich motorisch entlüftet
	Küchenausstattung	ältere Einbauküche ohne Wert
	Balkon	Bodenbelag Fliesen, Holzgeländer
<b>Ausbau Wohnung 2. Obergeschoss Gartenstraße</b>	Fußböden	Laminat
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen
	Fenster	Holzfenster isolierverglast
	Türen	Holzfurniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Bad Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und 2 Waschbecken, innenliegend mit motorische Entlüftung

		separates WC
		Stand-WC mit Druckspülung, kein Handwaschbecken, innenliegend vermutlich motorisch entlüftet
	Küchenausstattung	ältere Einbauküche ohne Wert
	Balkon	nicht vorhanden
<b>Ausbau Dachgeschoss</b>	<b>Hinweis:</b> Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht genehmigt.	
	Fußböden	Parkett, Diele Holzdielen, Bad Fliesen, Küche PVC-Belag
	Wände	Dekorschalung, tapeziert und gestrichen
	Decken	Dachschrägen und Decken mit Profilholzschalung, teilweise tapeziert und gestrichen
	Fenster	Holzfenster isolierverglast, vermutlich aus den 1980er Jahren, Dachflächenfenster erneuert
	Türen	Holz furniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Bad
		Bodenbelag Fliesen, Wände und Dachschrägen Fliesen und Profilholzschalung, ausgestattet mit Dusche, Stand-WC mit Spülkaste, Waschbecken
	Küchenausstattung	ältere Einbauküche ohne Wert
	Balkon	nicht vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	Einfriedung	teilweise Schmiedestahlzaun
	Befestigungen	Betonpflaster und Asphalt
	Garage	Doppelgarage aus Stahlblech, vermutlich nicht mehr nutzbar
	Weitere Kfz-Stellplätze	ca. 2 Stellplätze
	Gartengestaltung	Wildwuchs mit Koniferen und Gehölze

**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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden nachfolgende Instandsetzungsrückstände, Baumängel und Bauschäden festgestellt. Die Aufzählung erhebt aufgrund zahlreicher kleinerer Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden. Hinweise auf Hauschwamm und auf umweltschädigende Substanzen konnten nicht festgestellt werden.

- Fassade mit Putzabplatzungen im Sockelbereich, teilweise Risse
- Untergeschoss mit Ausblühungen und Putzabplatzungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit
- ehemaliger Eisdiele Fliesenschäden, im Untergeschoss WC Herren schadhafter Laminatbelag, Druckspülung defekt, im Untergeschoss Türen teilweise beschädigt
- Blechgarage überaltert und vermutlich nicht mehr nutzbar
- im Wohn- und Geschäftshaus ohne Anbau wurden nur 3 Elektrozähler festgestellt
- Boden- und Wandbeläge teilweise stark abgewohnt

Nach Angabe bestand im Untergeschoss im Deckenbereich ein Feuchteschaden, der zwischenzeitlich behoben wurde.

Dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwalterin habe ich entnommen, dass sich die Hauseingangstür nur schwer öffnen und schließen lässt. Diese stand zum Ortstermin offen. Eine Funktionsprüfung fand nicht statt.

### **Energetischer Zustand**

Es wurde mir kein Energieausweis vorgelegt.

Nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 bestehen folgende Nachrüstpflichten:

- 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)

Die Beheizung erfolgt über ein Gas-Blockheizkraftwerk. Die Dachflächen sind aufgrund des Dachausbaues vermutlich wärme gedämmt. Die Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sind wärme gedämmt.

### Einzelraum- feuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt in einer Wohnung im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss über einen Kachelofen. Nach § 26 1. BImSchV sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen:

Datum auf dem Typenschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder Datum nicht mehr feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010	31. Dezember 2024

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

## Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine vollständige 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 ermittelt.

Die nutzbare Fläche der Gewerberäume habe ich den mir überlassenen Bestandsplänen entnommen und auf der Grundlage der gif-Richtlinie ermittelt.<sup>14</sup>

<b>Erdgeschoss</b>	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
<b>Laden rechts</b>						
Wartebereich	1,00	5,00	4,30	21,50 m <sup>2</sup>	-0,65 m <sup>2</sup>	20,85 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	1,50	0,60	-0,90 m <sup>2</sup>		-0,90 m <sup>2</sup>
Friseursalon	1,00	4,80	4,25	20,40 m <sup>2</sup>	-0,61 m <sup>2</sup>	19,79 m <sup>2</sup>
	1,00	3,00	1,10	3,30 m <sup>2</sup>	-0,10 m <sup>2</sup>	3,20 m <sup>2</sup>
	1,00	3,80	3,90	14,82 m <sup>2</sup>	-0,44 m <sup>2</sup>	14,38 m <sup>2</sup>
	1,00	1,90	1,70	3,23 m <sup>2</sup>	-0,10 m <sup>2</sup>	3,13 m <sup>2</sup>
Kunden-WC	1,00	1,20	0,85	1,02 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	0,99 m <sup>2</sup>
Büro	1,00	1,75	2,10	3,68 m <sup>2</sup>	-0,11 m <sup>2</sup>	3,57 m <sup>2</sup>
						65,01 m <sup>2</sup>
						<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Laden links</b>						
Ausstellung	1,00	5,00	4,30	21,50 m <sup>2</sup>	-0,65 m <sup>2</sup>	20,85 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	1,50	0,60	-0,90 m <sup>2</sup>		-0,90 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,60	0,50	-0,30 m <sup>2</sup>		-0,30 m <sup>2</sup>
Laden	1,00	5,00	7,30	36,50 m <sup>2</sup>	-1,10 m <sup>2</sup>	35,40 m <sup>2</sup>
Laden	1,00	5,00	7,20	36,00 m <sup>2</sup>	-1,08 m <sup>2</sup>	34,92 m <sup>2</sup>
Lager	1,00	6,80	5,20	35,36 m <sup>2</sup>	-1,06 m <sup>2</sup>	34,30 m <sup>2</sup>
						124,27 m <sup>2</sup>
						<b>124,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Eisdiele</b>						
	1,00	7,60	4,03	30,63 m <sup>2</sup>	-0,92 m <sup>2</sup>	29,71 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	0,80	1,70	-1,36 m <sup>2</sup>		-1,36 m <sup>2</sup>
Vorplatz	0,50	2,60	9,50	12,35 m <sup>2</sup>	-0,37 m <sup>2</sup>	11,98 m <sup>2</sup>
WC Herren	0,50	1,40	1,50	1,05 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	1,02 m <sup>2</sup>
WC Damen	0,50	1,10	1,50	0,83 m <sup>2</sup>	-0,02 m <sup>2</sup>	0,81 m <sup>2</sup>
Lager	0,50	2,90	6,20	8,99 m <sup>2</sup>	-0,27 m <sup>2</sup>	8,72 m <sup>2</sup>
	0,50	3,90	3,50	6,83 m <sup>2</sup>	-0,20 m <sup>2</sup>	6,63 m <sup>2</sup>
Personal	0,50	3,70	2,50	4,63 m <sup>2</sup>	-0,14 m <sup>2</sup>	4,49 m <sup>2</sup>
Eisküche	0,50	7,00	4,30	15,05 m <sup>2</sup>	-0,45 m <sup>2</sup>	14,60 m <sup>2</sup>
Lager	0,50	3,90	4,20	8,19 m <sup>2</sup>	-0,25 m <sup>2</sup>	7,94 m <sup>2</sup>
Lager	0,50	3,90	4,20	8,19 m <sup>2</sup>	-0,25 m <sup>2</sup>	7,94 m <sup>2</sup>
						92,48 m <sup>2</sup>
						<b>92,00 m<sup>2</sup></b>

<sup>14</sup> Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum, Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung, Wiesbaden, herausgegeben Mai 2017

<b>1.Obergeschoss</b>	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
<b>Wohnung zur Bahnhofstraße Süd</b>						
Flur	1,00	1,00	1,50	1,50 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,45 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	1,80	1,00	1,80 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
	1,00	2,30	3,50	8,05 m <sup>2</sup>	-0,24 m <sup>2</sup>	7,81 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	2,50	4,51	11,28 m <sup>2</sup>	-0,34 m <sup>2</sup>	10,94 m <sup>2</sup>
Essen / Schlafen	1,00	4,00	4,30	17,20 m <sup>2</sup>	-0,52 m <sup>2</sup>	16,68 m <sup>2</sup>
	1,00	4,00	3,18	12,72 m <sup>2</sup>	-0,38 m <sup>2</sup>	12,34 m <sup>2</sup>
						50,72 m <sup>2</sup>
						<b>51,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung zur Bahnhofstraße Nord</b>						
Wohnen	1,00	4,30	4,30	18,49 m <sup>2</sup>	-0,55 m <sup>2</sup>	17,94 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,70	0,50	-0,35 m <sup>2</sup>		-0,35 m <sup>2</sup>
Schlafen	1,00	4,91	1,50	7,37 m <sup>2</sup>	-0,22 m <sup>2</sup>	7,15 m <sup>2</sup>
	1,00	3,30	2,80	9,24 m <sup>2</sup>	-0,28 m <sup>2</sup>	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	1,50	2,70	4,05 m <sup>2</sup>	-0,12 m <sup>2</sup>	3,93 m <sup>2</sup>
						37,63 m <sup>2</sup>
						<b>38,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung zur Gartenstraße</b>						
Diele	1,00	1,10	1,00	1,10 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	1,07 m <sup>2</sup>
	1,00	3,30	5,00	16,50 m <sup>2</sup>	-0,50 m <sup>2</sup>	16,00 m <sup>2</sup>
WC	1,00	2,00	0,90	1,80 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
	1,00	1,00	1,00	1,00 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	0,97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	1,00	3,75	5,45	20,44 m <sup>2</sup>	-0,61 m <sup>2</sup>	19,83 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,00	3,75	4,86	18,23 m <sup>2</sup>	-0,55 m <sup>2</sup>	17,68 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,30	3,46	11,42 m <sup>2</sup>	-0,34 m <sup>2</sup>	11,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00	2,10	1,50	3,15 m <sup>2</sup>	-0,09 m <sup>2</sup>	3,06 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	1,00	1,10	1,10 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	1,07 m <sup>2</sup>
	1,00	2,80	2,75	7,70 m <sup>2</sup>	-0,23 m <sup>2</sup>	7,47 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	3,80	3,80	14,44 m <sup>2</sup>	-0,43 m <sup>2</sup>	14,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	1,00	3,80	3,50	13,30 m <sup>2</sup>	-0,40 m <sup>2</sup>	12,90 m <sup>2</sup>
	1,00	1,10	1,40	1,54 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,49 m <sup>2</sup>
						108,38 m <sup>2</sup>
						<b>108,00 m<sup>2</sup></b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
 Weitergabe an Ober-Vertraggeber  
 Dritte ist nicht erlaubt

<b>2.Obergeschoss</b>	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
<b>Wohnung zur Bahnhofstraße</b>						
Flur	1,00	2,50	2,00	5,00 m <sup>2</sup>	-0,15 m <sup>2</sup>	4,85 m <sup>2</sup>
	1,00	1,80	1,00	1,80 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,75 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,33	3,89	9,06 m <sup>2</sup>	-0,27 m <sup>2</sup>	8,79 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	2,50	4,51	11,28 m <sup>2</sup>	-0,34 m <sup>2</sup>	10,94 m <sup>2</sup>
Essen	1,00	4,30	4,30	18,49 m <sup>2</sup>	-0,55 m <sup>2</sup>	17,94 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,00	7,68	3,18	24,42 m <sup>2</sup>	-0,73 m <sup>2</sup>	23,69 m <sup>2</sup>
	1,00	4,31	1,12	4,83 m <sup>2</sup>	-0,14 m <sup>2</sup>	4,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	1,00	4,91	4,35	21,36 m <sup>2</sup>	-0,64 m <sup>2</sup>	20,72 m <sup>2</sup>
	-1,00	0,60	2,60	-1,56 m <sup>2</sup>	0,05 m <sup>2</sup>	-1,51 m <sup>2</sup>
Balkon	0,25	1,20	5,60	1,68 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,63 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	4,31	2,95	12,71 m <sup>2</sup>	-0,38 m <sup>2</sup>	12,33 m <sup>2</sup>
						105,82 m <sup>2</sup>
						<b>106,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung zur Gartenstraße</b>						
Flur	1,00	3,20	1,85	5,92 m <sup>2</sup>	-0,18 m <sup>2</sup>	5,74 m <sup>2</sup>
	1,00	1,10	3,85	4,24 m <sup>2</sup>	-0,13 m <sup>2</sup>	4,11 m <sup>2</sup>
WC	1,00	1,10	0,90	0,99 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	0,96 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	1,00	3,75	5,45	20,44 m <sup>2</sup>	-0,61 m <sup>2</sup>	19,83 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	1,00	3,75	4,86	18,23 m <sup>2</sup>	-0,55 m <sup>2</sup>	17,68 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,20	3,46	11,07 m <sup>2</sup>	-0,33 m <sup>2</sup>	10,74 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	1,00	4,91	4,86	23,86 m <sup>2</sup>	-0,72 m <sup>2</sup>	23,14 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	4,91	2,76	13,55 m <sup>2</sup>	-0,41 m <sup>2</sup>	13,14 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	1,90	3,85	7,32 m <sup>2</sup>	-0,22 m <sup>2</sup>	7,10 m <sup>2</sup>
						102,44 m <sup>2</sup>
						<b>102,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>						
	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche		Nettofläche
Diele	1,00	4,19	3,52			14,75 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,28	4,32			9,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,00	7,39	5,50			40,65 m <sup>2</sup>
Essen	1,00	4,73	2,96			14,00 m <sup>2</sup>
Flur	1,00	0,96	2,50			2,40 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,36	2,39			8,03 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	2,29	5,46			12,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	1,00	5,64	3,58			20,19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>						122,37 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>						<b>122,00 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis**

Der Ausbau zu Wohnzwecken im Dachgeschoss ist baurechtlich nicht genehmigt. Die Flächenermittlung erfolgt nur nachrichtlich.

### 3.7 Objektbeurteilung

#### Bausubstanz

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

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

Ich empfehle generell, den Brandschutz des Bewertungsobjekts durch einen Brandschutzsachverständigen überprüfen zu lassen.

Ein Feuchteschaden im Untergeschoss des Anbaus wurde nach Angabe zwischenzeitlich behoben. Nicht fachgerecht getrocknete Feuchteschäden können bei entsprechenden Bedingungen die Bildung von holzzerstörenden Pilzen begünstigen. Nach Augenschein wurde nichts festgestellt. Dennoch empfehle ich zur Sicherheit eine Untersuchung der Schadenstelle.

#### Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse der Wohnungen sind eingeschränkt funktional. Im 2. Obergeschoss ist ein Kinderzimmer nur über das Treppenhaus zugänglich. Teilweise sind Zimmer als gefangene Räume konzipiert. Die wohnlich nutzbaren Räume sind mit Ausnahme einzelner Bäder natürlich belichtet und belüftet sowie ausreichend bemessen. Nur eine Wohnung verfügt über einen Balkon. Ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen ist nicht gegeben. Insgesamt entsprechen die Wohnungen nur eingeschränkt den Anforderungen an modernes Wohnen.

Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss liegen eine Stufe über dem Straßenniveau und sind deshalb nicht barrierefrei erreichbar. Der Gewerberaum links ist zudem intern nicht barrierefrei. Die ehemalige Eisdiele ist barrierefrei zugänglich.

#### Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist nur teilweise bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. 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.

Das Bewertungsobjekt ist in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.

<b>Modernisierung</b>	<p>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.</p> <p>Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Energieeffizienz der Gebäudehülle.</p> <p>Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Der zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird ohne Modernisierungskosten und ohne weitere Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt.</p>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	<p>Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine Angabe zum Energieverbrauchskennwert des Gebäudes gemacht werden.</p> <p>Ich schätze hierfür eine Energieeffizienzklasse F-H.</p> <p>Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)</p> <p>Eine Nachrüstpflicht nach GEG ist nicht anzunehmen.</p>
<b>Einzelraumfeuerungsanlagen</b>	<p>Nach Angabe haben die Kachelöfen keine Betriebszulassung mehr. Es erfolgt kein Wertansatz.</p>
<b>Baumängel/Bauschäden</b>	<p>Die festgestellten Instandhaltungsrückstände, Baumängel und Bauschäden werden nur insoweit berücksichtigt, wie diese nicht durch die Einschätzung der Restnutzungsdauer gedeckt sind.</p>
<b>Drittverwendbarkeit im engeren Sinne</b>	<p>Die Gewerberäume im Erdgeschoss könnten auch als Büros oder Praxen genutzt werden.</p>
<b>Drittverwendbarkeit im weiteren Sinne</b>	<p>Eine nachhaltige Drittverwendbarkeit für gewerbliche Zwecke nehme ich aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes nicht an.</p>

**Vermietbarkeit**

Die Vermietbarkeit der Wohnung schätze ich als gut ein. Die Vermietbarkeit der Gewerbeflächen schätze ich als schwierig ein.

Insgesamt schätze ich die Vermietbarkeit als erschwert ein.

**Vermarktbarkeit**

Aufgrund der erschweren Vermietbarkeit schätze ich auch die Vermarktbarkeit als erschwert ein.

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 Gutachterausschuss jedoch keine Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind.

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

## 4.2 Bodenwert

**Bodenrichtwert** Den aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2022 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.<sup>15</sup>

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind neue Bodenrichtwerte beschlossen, jedoch noch veröffentlicht. Für das Bewertungsgrundstück ist keine Erhöhung gegeben.

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.

<sup>15</sup> <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

#### Lage

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

#### Größe

Die Bodenrichtwerte beziehen sich nicht auf ein Richtwertgrundstück. Eine Anpassung für die Größe ist nicht erforderlich.

#### Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist stark unregelmäßig ausgeformt. Wegen der Aufteilung des Grundstückes in zwei Bodenrichtwertzonen entfällt eine Anpassung wegen der Grundstücksform.

#### Bauliche Nutzung

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

#### Topografie

Das Bewertungsgrundstück liegt weitgehend eben. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

#### Konjunkturelle Anpassung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Albstadt habe ich die Auskunft erhalten, dass sich Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für das Bewertungsobjekt nicht erhöht haben.

#### Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Eckgrundstück	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	nach Bodenwertaufteilung	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	nahezu eben	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		<b>0,95</b>

### Bodenwertaufteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen. Die Teilflächen habe ich mit dem Flächenberechnungswerkzeug in Geoportal Baden-Württemberg ermittelt.

#### Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m <sup>2</sup>	Anpassung	Bodenwert	
528/1	Bauland	433 m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>	0,95	320.853 €
	Bauland	195 m <sup>2</sup>	540 €/m <sup>2</sup>	0,95	100.035 €
				628 m <sup>2</sup>	
				<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>	<b>420.888 €</b>

#### Freilegung

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

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

### 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.

#### Gewerbemiete

Die marktübliche Gewerberaummiete wurde aktuell aus dem Gewerbemietenspiegel 2018 der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg<sup>16</sup> für Tuttlingen, den Immoscout24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien in Albstadt und im Postleitzahlenbereich Albstadt, sowie mir vorliegenden Gewerbemieten recherchiert. Diese Angaben müssen auf das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Gewerbemietenspiegel der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg

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

Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Tuttlingen

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Tuttlingen entnehme ich folgende Gewerbemieten für Ladenlokale:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Südlicher Landkreis Tuttlingen

<sup>16</sup> Gewerblicher Mietpreisspiegel 2010 und 2018 der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, Herausgeber: Industrie- und Schwarzwald-Baar-Heuberg in Villingen-Schwenningen

## Datenportal Geoport

Aus dem Datenportal Geoport habe ich für die Stadt Albstadt folgende IS 24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien recherchiert:

### IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72458 Albstadt , Württ, Bahnhofstr. 16



Gewerbemieten in der Gemeinde Albstadt, Stadt				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	148	7,98 €	3,88 € - 16,08 €	3.927
Büro / Praxis	69 (46,6%)	8,24 €	4,67 € - 12,99 €	257 (6,5%)
Einzelhandel	35 (23,6%)	7,67 €	4,62 € - 14,44 €	525 (13,4%)
Hallen / Produktion	18 (12,2%)	4,12 €	2,16 € - 6,58 €	816 (20,8%)
Sonstige	2 (1,4%)	19,20 €	18,40 € - 20,00 €	706 (18%)

### IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72458 Albstadt , Württ, Bahnhofstr. 16



Gewerbemieten: PLZ-Bezirke 72423				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	91	8,30 €	4,61 € - 18,40 €	3.927
Büro / Praxis	46 (50,5%)	8,71 €	5,12 € - 15,00 €	257 (6,5%)
Einzelhandel	29 (31,9%)	8,52 €	5,00 € - 14,44 €	525 (13,4%)
Hallen / Produktion	5 (5,5%)	5,08 €	4,00 € - 6,11 €	816 (20,8%)
Sonstige	2 (2,2%)	19,20 €	18,40 € - 20,00 €	706 (18%)

Quelle: on-geo Bestellnummer 03777481

## Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen x Vergleichsmieten aus Stadt2 vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.<sup>17</sup>

Vergleichsobjekt	Nutzfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	700 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 2	1265 m <sup>2</sup>	5,53 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 3	78 m <sup>2</sup>	4,62 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 4	98 m <sup>2</sup>	9,08 €/m <sup>2</sup>	9,08 €/m <sup>2</sup>
Nr. 5	90 m <sup>2</sup>	14,44 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 6	40 m <sup>2</sup>	12,25 €/m <sup>2</sup>	12,25 €/m <sup>2</sup>
Nr. 7	139 m <sup>2</sup>	8,53 €/m <sup>2</sup>	8,53 €/m <sup>2</sup>
Nr. 8	73 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>
Nr. 9	162 m <sup>2</sup>	14,81 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 10	61 m <sup>2</sup>	9,84 €/m <sup>2</sup>	9,84 €/m <sup>2</sup>
Nr. 11	152 m <sup>2</sup>	8,55 €/m <sup>2</sup>	8,55 €/m <sup>2</sup>
im Mittel	260 m <sup>2</sup>	9,33 €/m <sup>2</sup>	9,71 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung		3,49 €/m <sup>2</sup>	1,39 €/m <sup>2</sup>
unterer Wert		5,84 €/m <sup>2</sup>	
oberer Wert		12,82 €/m <sup>2</sup>	
Variationskoeffizient			0,14

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 0,14 kann von einer noch ordentlichen Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

<sup>17</sup> Streuung einer Stichprobe um das arithmetische Mittel bei Eliminierung von Extremwerten nach oben und unten

## Zusammenfassung

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

Für das Bewertungsobjekt leite ich folgende marktübliche Gewerbemieten ab:

Ladenflächen	Spanne		Gewählt
IHK Gewerbemieten 2018 - Tuttlingen	2,31 €	bis 19,52 €	5,09 €
Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Tuttlingen	3,41 €	bis 23,21 €	9,60 €
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien Albstadt	4,62 €	bis 14,44 €	7,67 €
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien PLZ-Bezirk	5,00 €	bis 14,44 €	8,52 €
eigene Recherche	4,62 €	bis 14,81 €	9,71 €
Gewählt:			8,12 €
Anpassung :		Faktor	
Art Einzelhandel	x	1,00	
Größe durchschnittlich	x	1,00	
Ausstattung einfache bis mittlere Ausstattung	x	0,90	
Beschaffenheit einfache bis mittlere Beschaffenheit	x	0,90	
Lage Innenstadt	x	1,05	0,85
			6,90 €
<b>marktübliche Miete für Ladenflächen</b>		gerundet	<b>6,90 €</b>

Aufgrund der einfacheren Beschaffenheit der Eisdiele leite ich folgende marktüblich erzielbare Miete ab:

Eisdiele	Spanne		Gewählt
IHK Gewerbemieten 2018 - Tuttlingen	2,31 €	bis 19,52 €	5,09 €
Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Tuttlingen	3,41 €	bis 23,21 €	9,60 €
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien Albstadt	4,62 €	bis 14,44 €	7,67 €
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien PLZ-Bezirk	5,00 €	bis 14,44 €	8,52 €
eigene Recherche	4,62 €	bis 14,81 €	9,71 €
Gewählt:			8,12 €
Anpassung :		Faktor	
Art Einzelhandel	x	1,00	
Größe durchschnittlich	x	1,00	
Ausstattung einfache bis mittlere Ausstattung	x	0,90	
Beschaffenheit einfache bis mittlere Beschaffenheit	x	0,80	
Lage Innenstadt	x	1,05	0,76
			6,17 €
<b>marktübliche Miete für Ladenflächen</b>		gerundet	<b>6,20 €</b>

## Wohnraummiete

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.

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt.

Nach Kleiber ist bei der Ertragswertermittlung von Wohnimmobilien in der Regel der ortsüblichen Vergleichsmiete als der marktüblich erzielbaren Miete i. S. d. § 27 Abs. ImmoWertV auszugehen, da die Marktmiete nicht nachhaltig ist. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt nach Kleiber den langfristig bedeutsamen Grundstücksertrag dar. Bei der Verwendung von Mietspiegeln ist nach Kleiber in der Regel das fiktive Baujahr maßgebend, wenn die Wohnung modernisiert wurde und sich dadurch die Restnutzungsdauer verlängert hat.

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024/2025 der Stadt Albstadt ab. Gemäß dem qualifizierten Mietspiegel weist der Wohnungsmarkt im Schnitt Preisspannen von +/- 19 Prozent um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete auf, in der sich zwei Drittel der Mietpreise ähnlicher Wohnungen befinden.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich bei der Neuvermietung einen Zuschlag von 10% auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete als sachgerecht. Die Ableitungen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind den Anlagen ab Seite 78 ff. zu entnehmen.

Wohnungen	Größe	oüVM	+ 10%	Ergebnis	gerundet
Wohnung 1.OG Bahnhofstraße Süd	51,00 m <sup>2</sup>	6,71 €/m <sup>2</sup>	0,67 €	7,38 €	<b>7,40 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnung 1.OG Bahnhofstraße Nord	38,00 m <sup>2</sup>	8,07 €/m <sup>2</sup>	0,81 €	8,88 €	<b>8,90 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnung 1.OG Gartenstraße	108,00 m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>	0,59 €	6,44 €	<b>6,40 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnung 2.OG Bahnhofstraße	106,00 m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>	0,64 €	7,05 €	<b>7,10 €/m<sup>2</sup></b>
Wohnung 2.OG Gartenstraße	102,00 m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>	0,59 €	6,44 €	<b>6,40 €/m<sup>2</sup></b>

**Tatsächliche  
Mietträge**

Laden rechts (Friseur)

Die mit Mietvertrag vom 27.01.2017 vereinbarte Nettokaltmiete in Höhe 700 €/Monat zuzüglich Mehrwertsteuer sollte wegen Modernisierungsleistungen durch den Mieter für 10 Jahre auf 500 €/Monat reduziert werden. Der Mietvertrag wurde jedoch nicht unterzeichnet und kann deshalb nicht ausgewertet werden. Es wird die marktübliche Miete für Gewerbeflächen in Ansatz gebracht.

Wohnung Dachgeschoss

Die Wohnung im Dachgeschoss ist baurechtlich nicht genehmigt. Es erfolgt kein Mietansatz für diese Wohnung.

**Bewirtschaftungs-  
kosten**

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 Gutachterausschuss Albstadt leitet keine Liegenschaftszinssätze ab. Zur Wahrung der Modellkonformität sind keine von der Anlage 3 ImmoWertV 2021 abweichenden Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen.

**Verwaltungs-  
kosten**

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.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 (jährliche Anpassung) betragen diese für das Jahr 2025:

3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblichen Nutzung

**Instandhaltungs-  
kosten**

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 2025:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 14,00 €

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 sind für Gewerbeobjekte jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Höhe von 14,00 €/m<sup>2</sup> für das Jahr 2025 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

### **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 Betriebskostenverordnung<sup>18</sup>. 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.

### **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.

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.

<sup>18</sup> 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.

**Angemessenheit  
der Bewirtschaf-  
tungskosten**

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

Instandhaltung	686,00 m <sup>2</sup>	14,00 €	9.604 €
Verwaltung	3%	56.244 €	1.687 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	33.744 €	169 €
Mietausfallwagnis	4,0%	56.244 €	2.250 €
		24%	13.710 €

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

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

## 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.

Da der Gutachterausschuss Albstadt keine aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellt, wird im vorliegenden Bewertungsfall eine näherungsweise Ableitung des Liegenschaftszinssatzes nach der Empfehlung des Immobilienverbands Deutschland IVD durchgeführt.

Quelle: Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland IVD

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich die Spanne auf 4,00% bis 7,50% eingrenzen. Ausgehend vom Mittelwert wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wie folgt objektspezifisch angepasst:

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes			Spanne
			4,0% bis 7,5%
Kriterien	Beschreibung	Einordnung	gewählt
Makrolage	mittel bis gut	untere-mittlere Bandbreite	5,00%
Mikrolage	insgesamt durchschnittlich	mittlere Bandbreite	5,80%
Objektgröße	gute Teilbarkeit	untere-mittlere Bandbreite	5,00%
Instandhaltungsrisiko	hoch	obere Bandbreite	7,50%
Modernisierungsrisiko	hoch	obere Bandbreite	7,50%
Vermietbarkeit	erschwert	mittlere-obere Bandbreite	6,50%
Vermarktbarkeit	erschwert	mittlere-obere Bandbreite	6,50%
Energiestandard	unterdurchschnittlich	obere Bandbreite	7,50%
Sonstige Risiken	Bodendenkmal	mittlere-obere Bandbreite	6,50%
Mittelwert			6,42%
Zu- / Abschlag für	Risiko Brandschutz und Stellplätze		0,50%
<b>objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b>			<b>6,92%</b>
<b>gerundet</b>			<b>6,90%</b>

**Gesamt- und Restnutzungsdauer** 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. Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es kommt die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren zum Ansatz.

**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.

Aufgrund des historischen Baujahrs mit unterschiedlichen Bauabschnitten ist zunächst ein gewichtetes Baujahr zu ermitteln:

	Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1	50%	1880	940
Bauabschnitt 2	45%	1977	890
Bauabschnitt 3	5%	1994	100
<b>gewichtetes Baujahr</b>	<b>100%</b>		<b>1930</b>

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:

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,3500	2,8250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2506	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4425	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3840	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6780	0,8506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,8488	13 %
16	0,2520	0,5580	0,8463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,8442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,8420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,8420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,8420	10 %

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	48	0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	13	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	48	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	13	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	48	0
Modernisierung von Bädern	2	35	0
Modernisierung Innenausbau	2	35	0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
<b>Modernisierungspunkte gesamt</b>			<b>2</b>

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

Wertermittlungsstichtag	2025
- gewichtetes Baujahr	1930
= Alter (Jahre)	95
Alter (Jahre) - höchstens GND	80
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,0767 \times \frac{6400}{80} - 2,2757 \times 80 + 1,3878 \times 80$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 15 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
= <b>fiktives Baujahr</b>	<b>1960</b>

**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	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	6,90%
<b>Vervielfältiger</b>	<b>9,1657</b>

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.

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 Modellansätzen 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 wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten<sup>19</sup>, 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. Modernisierungskosten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind nicht zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Reparaturarbeiten pauschal		20.000 €	
Freilegung Stahlblechgarage		1.000 €	
Putzausbesserungen an der Fassade		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	23.000 €	0 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	2.300 €	0 €
Zwischensumme	0 €	25.300 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,1875	1,00	1,00
	0 €	25.300 €	0 €
gesamt			25.300 €
gerundet			<b>25.000 €</b>

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

<sup>19</sup> Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

## Weitere Umstände

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Gas-Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Stromerzeugung und Einspeisung in das Versorgungsnetz der Albstadtwerke. Es liegen mir Stromabrechnungen für die Stromeinspeisungen der Jahre 2015-2024 vor, nicht jedoch die Betriebskosten Gas. Eine Ertragswertberechnung zur Ermittlung des Restwertes der Anlage ist somit nicht möglich. Die Herstellungskosten sind ebenfalls unbekannt.

Hilfsweise erfolgt eine grobe Schätzung des Zeitwertes aus den geschätzten Herstellungskosten (Wiederbeschaffungswert) unter Abzug einer linearen Alterswertminderung.

Wiederbeschaffungswert	geschätzt	35.000 €
Herstellungsjahr	2012	
Wertermittlungsstichtag	2025	
Alter	13 Jahre	
Technische Lebensdauer	15 Jahre	
lineare Wertminderung	0,867	-30.345 €
<b>Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		<b>4.655 €</b>
<b>gerundet</b>		<b>5.000 €</b>

## Zusammenstellung

Instandhaltungsrückstände alterswertgemindert	0 €
Instandhaltungsrückstände nicht disponibel	-25.000 €
Modernisierungen	0 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Zeitwert BHKW	5.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-20.000 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>-20.000 €</b>

#### 4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m <sup>2</sup>	Miete
Laden Erdgeschoss rechts	65,00 m <sup>2</sup>	6,90 €	449 €
Laden Erdgeschoss links	124,00 m <sup>2</sup>	6,90 €	856 €
Eisdiele	92,00 m <sup>2</sup>	6,20 €	570 €
Wohnung 1.OG Bahnhofstraße Süd	51,00 m <sup>2</sup>	7,40 €	377 €
Wohnung 1.OG Bahnhofstraße Nord	38,00 m <sup>2</sup>	8,90 €	338 €
Wohnung 1.OG Gartenstraße	108,00 m <sup>2</sup>	6,40 €	691 €
Wohnung 2.OG Bahnhofstraße	106,00 m <sup>2</sup>	7,10 €	753 €
Wohnung 2.OG Gartenstraße	102,00 m <sup>2</sup>	6,40 €	653 €
Wohnung Dachgeschoss			0 €
Garagen / Stellplätze			0 €
Rohrertrag /Monat			4.687 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>56.244 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>			
Instandhaltung	686,00 m <sup>2</sup>	14,00 €	9.604 €
Verwaltung	3%	56.244 €	1.687 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	33.744 €	169 €
Mietausfallwagnis	4,0%	56.244 €	2.250 €
		24%	13.710 €
Jahresrohertrag			56.244 €
- Bewirtschaftungskosten		24%	13.710 €
= Jahresreinertrag			42.534 €
- Bodenwertverzinsung	6,90%	420.888 €	29.041 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			13.493 €
Restnutzungsdauer	15 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	6,90%		
x Ertragsvervielfältiger			9,1657
			123.673 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			420.888 €
= vorläufiger Ertragswert			544.561 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			544.561 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-20.000 €
= <b>Ertragswert</b>			<b>524.561 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>525.000 €</b>

## 4.4 Plausibilisierung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses südlicher Landkreis Tuttlingen wurden Rohertragsfaktoren veröffentlicht. Für Wohn- und Geschäftshäuser (Altbau) mit einer Restnutzungsdauer 10-19 Jahren liegt der Rohertragsfaktor in einer Spanne zwischen 7,64 bis 15,68 im Mittel bei 12,07.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Rohertragsfaktor bei

Verkehrswert	525.000 €
Jahresrohertrag	56.244 €
Rohertragsfaktor	9,3

und damit am unteren Ende der genannten Spanne. Dies begründet sich aus der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts.

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

## 5 Belasteter Verkehrswert

### Leitungsrecht

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Leitungsrecht für einen Abwasserkanal belastet. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die die in der Regel nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen.<sup>20</sup>

Es ist die Wertminderung für das Bewertungsgrundstück zu ermitteln. Diese orientiert sich an der Nutzungseinschränkung, die sich für das belastete Grundstück ergibt. Dabei wird nach gängiger Wertermittlungspraxis nur die Wertminderung der unmittelbar belasteten Fläche betrachtet. Einflussfaktoren für den Grad der Beeinträchtigung sind:



Quelle: Kleiber digital<sup>21</sup>

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks bemisst sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Dieser wird nach dem Modell von Springer und Noack<sup>22</sup>, dem die Zielbaumethode zugrunde liegt, hergeleitet. Die Beeinträchtigung wird in unterschiedliche Teilbereiche mit Gewichtung entsprechend ihrer Bedeutung für die Bemessung der Wertminderung aufgeteilt.

	Beeinträchtigung	Gewichtung
1. Teil	Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück	60%
2. Teil	Sonstige bauliche Nutzung und wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks bzw. des Schutzstreifens	20%
3. Teil	Beeinträchtigung durch Betretungsrecht des Berechtigten	10%
4. Teil	Sonstige Nutzungseinschränkung und subjektive Wertgesichtspunkte	10%
		100%

<sup>20</sup> Siehe Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 23.8.2021 Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.7 Leitungsrecht > 4.2.7.1 Allgemeines

<sup>21</sup> dto.

<sup>22</sup> Siehe GuG Grundstück und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Werner Verlag Ausgabe 1 2014 S. 23 ff.

Es erfolgt eine Einordnung der Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück entsprechend dieser Kriterien. In Verbindung mit Leitungsrechten wird im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, der nicht überbaut werden darf. Im vorliegenden Bewertungsfall wird in der Eintragungsbewilligung eine belastete Fläche von 172 m<sup>2</sup> genannt. Aufgrund der hohen Bodenrichtwerte würde dies zu einer unangemessen hohen Wertminderung führen, welche die Kosten einer Verlegung des Kanals in die nicht überbaubare Grenzabstandsfläche übersteigen würde.

Ich wähle deshalb einen Schutzstreifen mit der Breite von 2,5 m.

Der Leitungsverlauf liegt innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Bebauung ist zu 100% beeinträchtigt.

Die sonstige bauliche und wirtschaftliche Nutzung der belasteten Fläche sehe ich nicht eingeschränkt. Ich schätze diese auf 0%.

Die Beeinträchtigung der Betretungsrechte zum Zwecke der Unterhaltung, Wartung und Ausbesserung etc. fallen aufgrund der zu erwartenden geringen Intensität kaum ins Gewicht. Die Minderung wird auf 20% geschätzt.

Sonstige Nutzungseinschränkungen sowie subjektive Wertgesichtspunkte, wie z. B. Erschwernisse in Hinblick auf einen Verkauf bzw. die Beleihung des Bewertungsgrundstücks schätze ich gering ein. Die Minderung schätze ich auf 20%.

	Gewichtung	Wertminderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	100%	0,60
2. Nutzung	20%	0%	0,00
3. Betretungsrechte	10%	20%	0,02
4. Sonstiges	10%	20%	0,02
	100%		64%

Die Wertminderung für die unmittelbar belasteten Fläche des Bewertungsgrundstücks ergibt damit 64%. Es erfolgen die Ermittlung der belasteten Fläche und der Wert der Beeinträchtigung:

Belastete Fläche	24,00	2,50	60,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert			741,00 €/m <sup>2</sup>
Wert der belasteten Fläche			44.460 €
Wertminderung in %			64%
<b>Wertminderung</b>			<b>28.454 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>28.000 €</b>

#### **Baulast**

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Zweck der Baulast ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde zu schaffen. Als rechtliche Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB sind diese zu berücksichtigen. In § 45 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind Baulasten als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen genannt. Für den Verpflichteten wirken sich Baulasten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit in

Abt. II des Grundbuchs) aus. Sie sind somit bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.<sup>23</sup>

Die Wertminderung durch die Abstandsflächenbaulast leite ich wie folgt ab:

	Gewichtung	Wertminderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	100%	0,60
2. Nutzung	20%	0%	0,00
3. Betretungsrechte	10%	0%	0,00
4. Sonstiges	10%	0%	0,00
	100%		60%

Die Bebauung auf dem belasteten Grundstück wird mit der durch Baulast vereinbarten Abstandsfläche zu 100 % beeinträchtigt. Die führt zu folgender Wertminderung:

Belastete Fläche	5,50	1,65	9,08 m <sup>2</sup>
	5,58	1,93	10,77 m <sup>2</sup>
			19,84 m <sup>2</sup>
Bodenwert			741,00 €/m <sup>2</sup>
Wert der belasteten Fläche			6.725 €
Wertminderung in %			60%
<b>Wertminderung</b>			4.035 €
			<b>4.000 €</b>

Insgesamt ergibt sich folgender belastete Verkehrswert:

Unbelasteter Verkehrswert	525.000 €
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen Abt. II	
Nr. 1 Leitungsrecht	-28.000 €
Nr. 2 Abstandsflächenbaulast	-4.000 €
<b>Belasteter Verkehrswert Zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025</b>	<b>493.000 €</b>

<sup>23</sup> Allgemeines Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 1 Vorbemerkungen > 1.4 Baulast > 1.4.1 Allgemeines

## 6 ZUBEHÖR

Als Zubehör wurde festgestellt:

Einbauküchen in den Wohnungen im 1. und 2.Obergeschoss - jeweils ohne Zeitwert

Kühlvitrine in der ehemaligen Eisdiele – ohne Zeitwert

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

## 7 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. Der Verkehrswert wurde durch recherchierte Rohertragsfaktoren plausibilisiert.

### Unbelasteter Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 festgestellt auf

**525.000 €**

**in Worten: - fünfhundertfünfundzwanzigtausend - Euro**

### Belasteter Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der belastete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 festgestellt auf

**493.000 €**

**in Worten: - vierhundertdreißigtausend - 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 31.10.2025

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

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



## 8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

### 8.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

<sup>24</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

## Stadtplan

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

### Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

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

## 8.2 Ausschnitt Lageplan zur Abstandsflächenbaulast von 1953

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

Quelle: Stadt Albstadt

### 8.3 Lageplan Grunddienstbarkeiten Abt. II Grundbuch

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

## 8.4 Lageplan Bodendenkmal

Quelle: Stadt Albstadt.

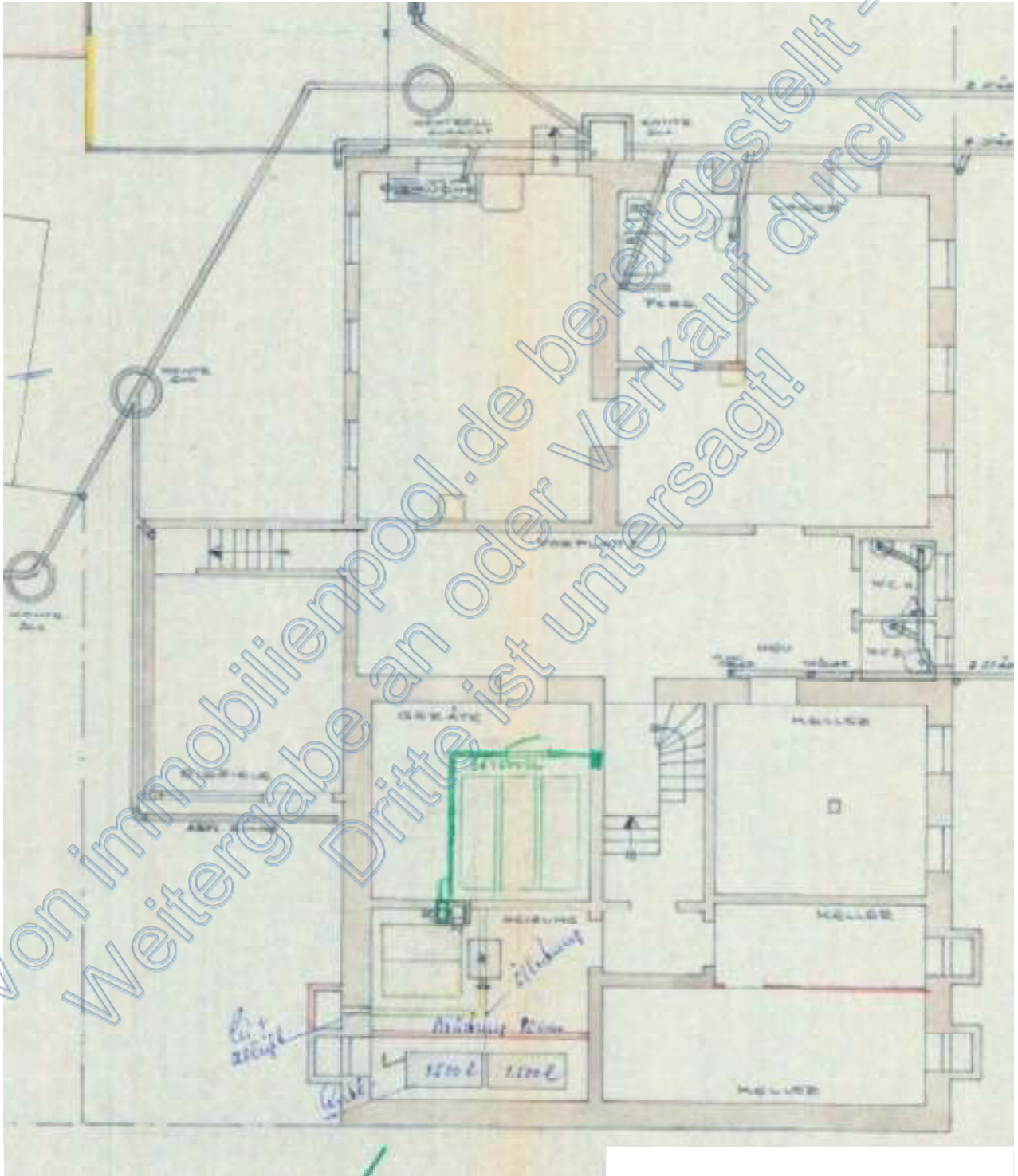
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Hochwassergefahrenkarte

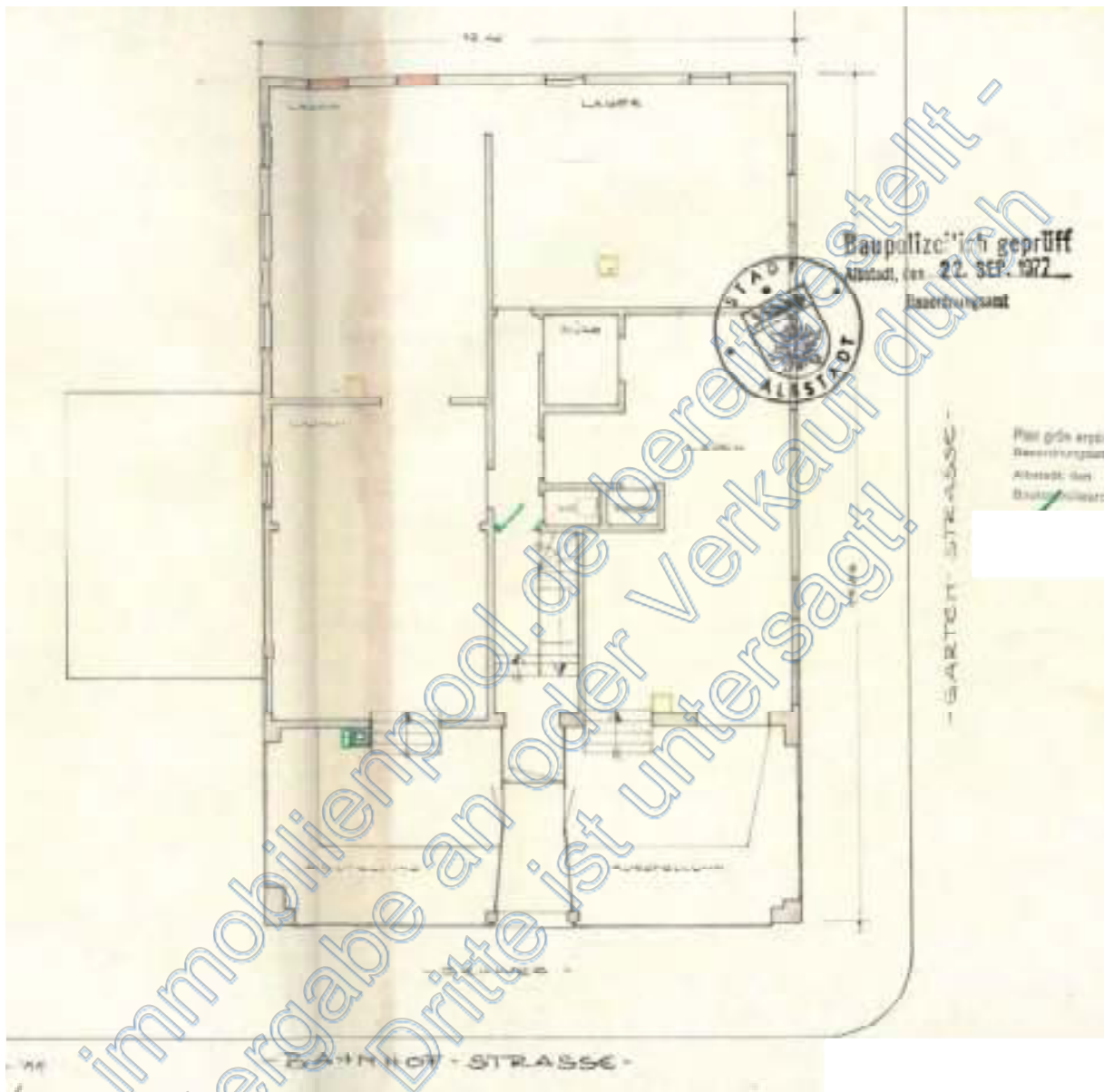
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8.5 Baupläne

### Grundriss Untergeschoss



### Grundriss Erdgeschoss

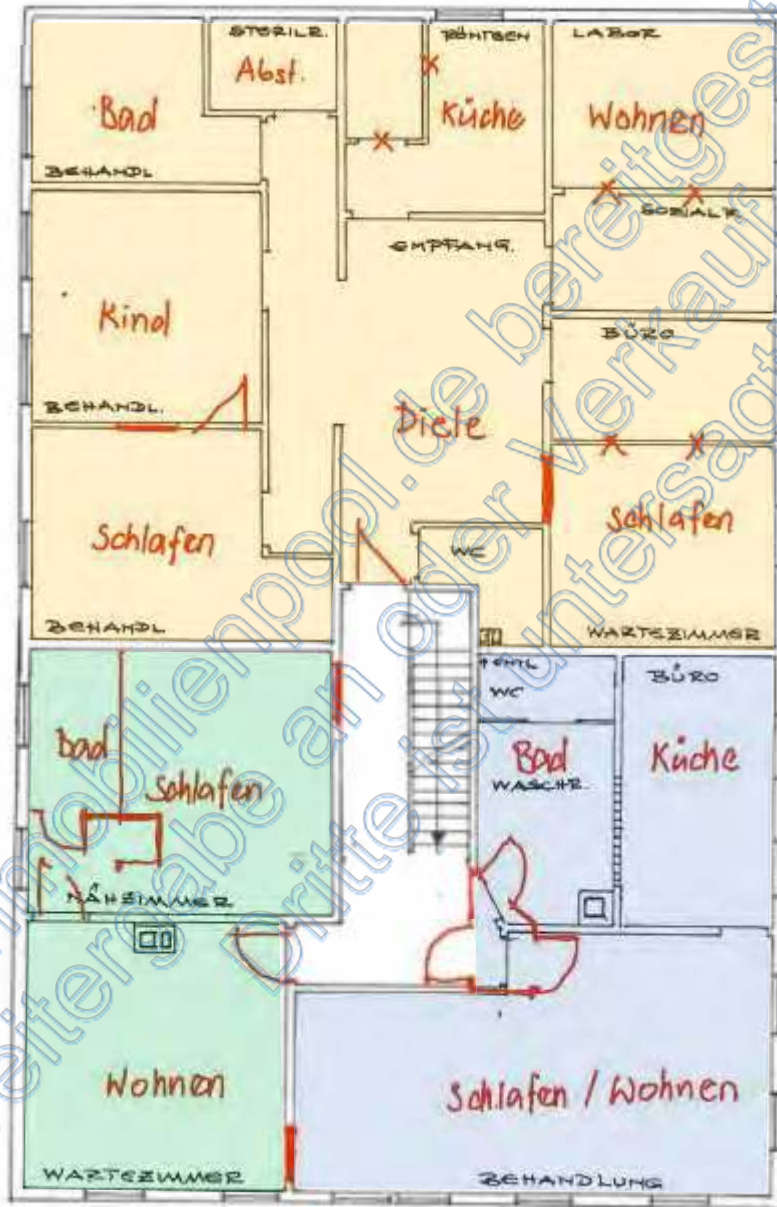


Grundriss 1.Obergeschoss

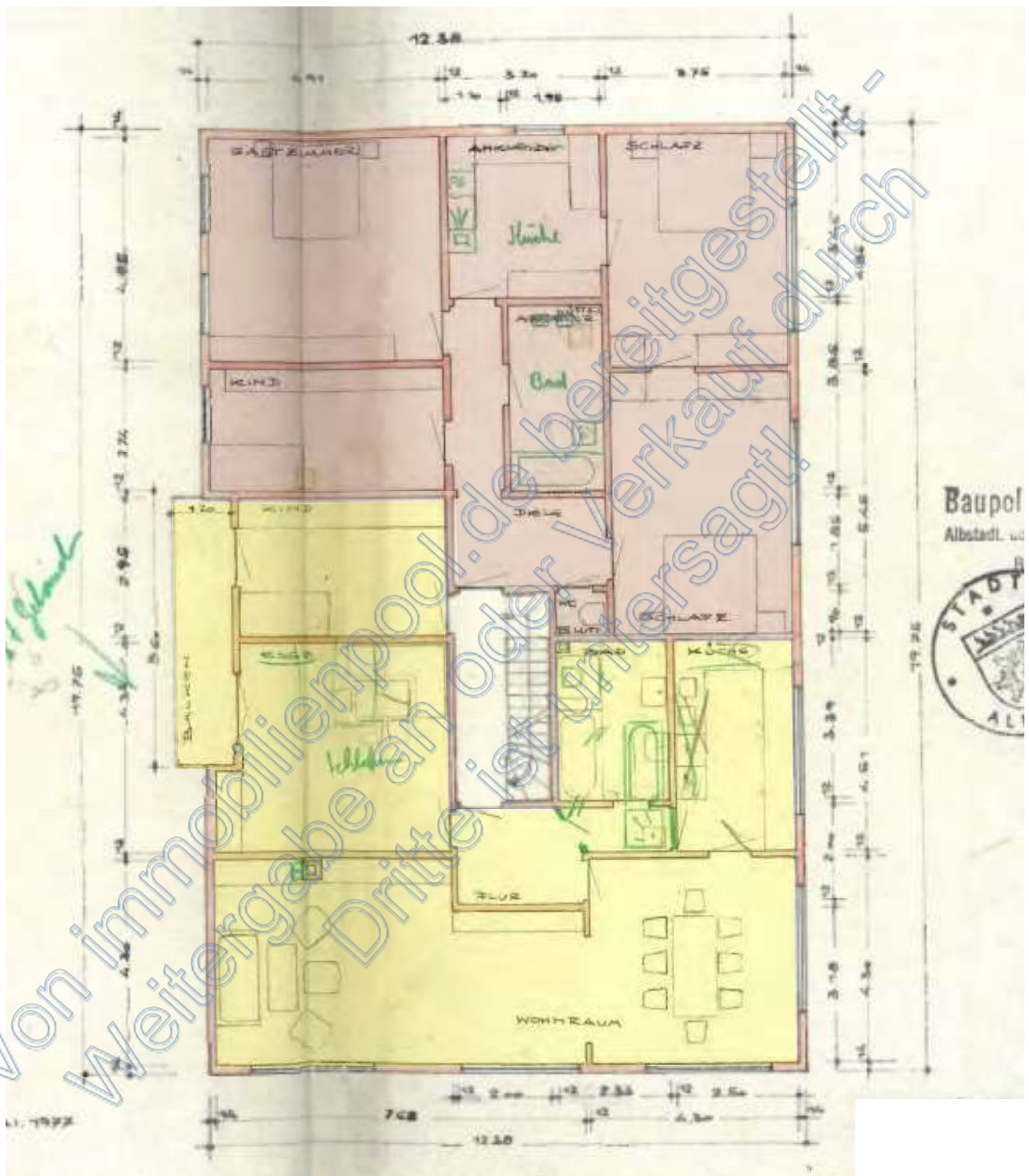
1. OBERGESCHOSS:  
M 1:100

Deckblatt

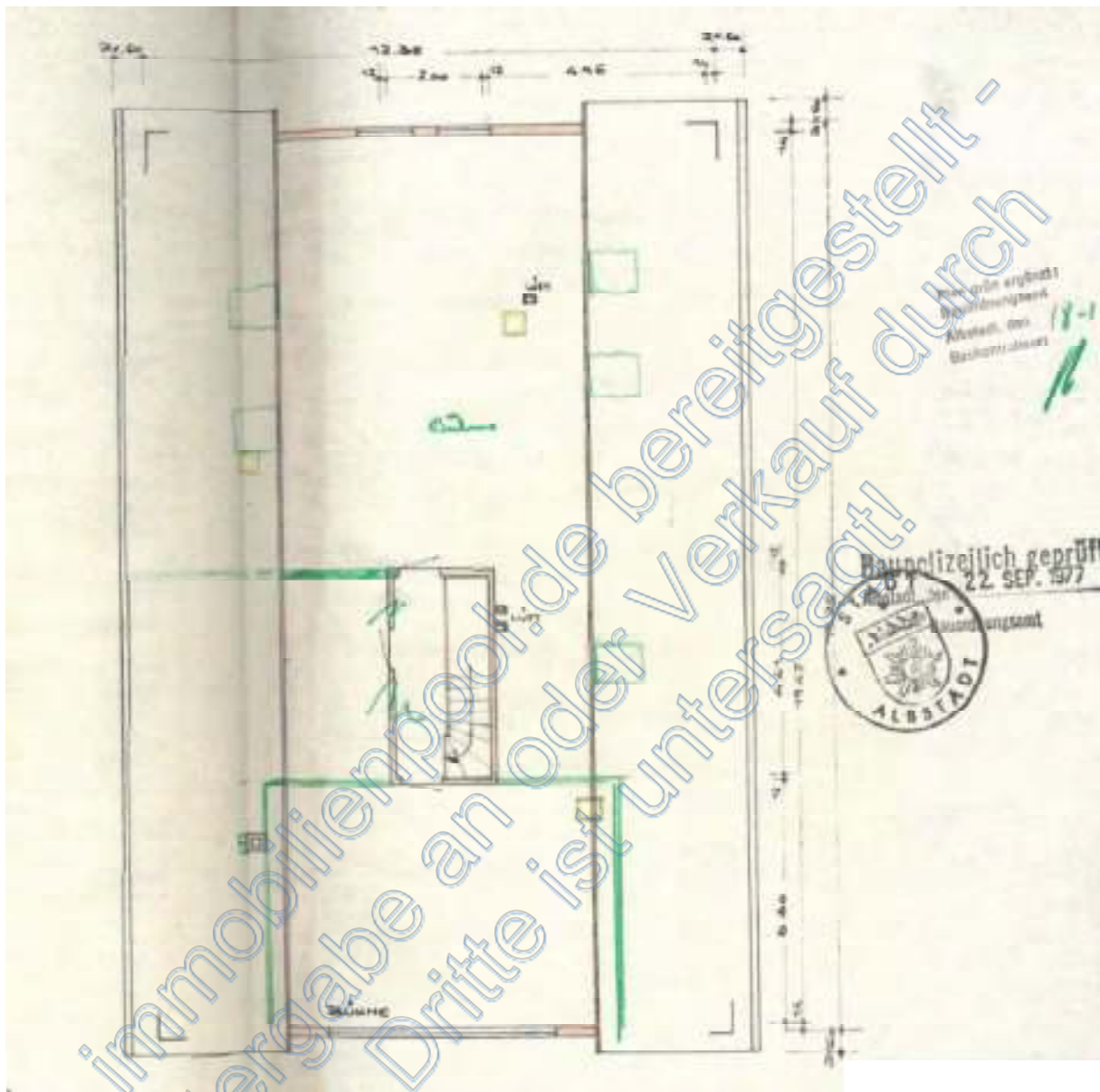
30. Juli 1979



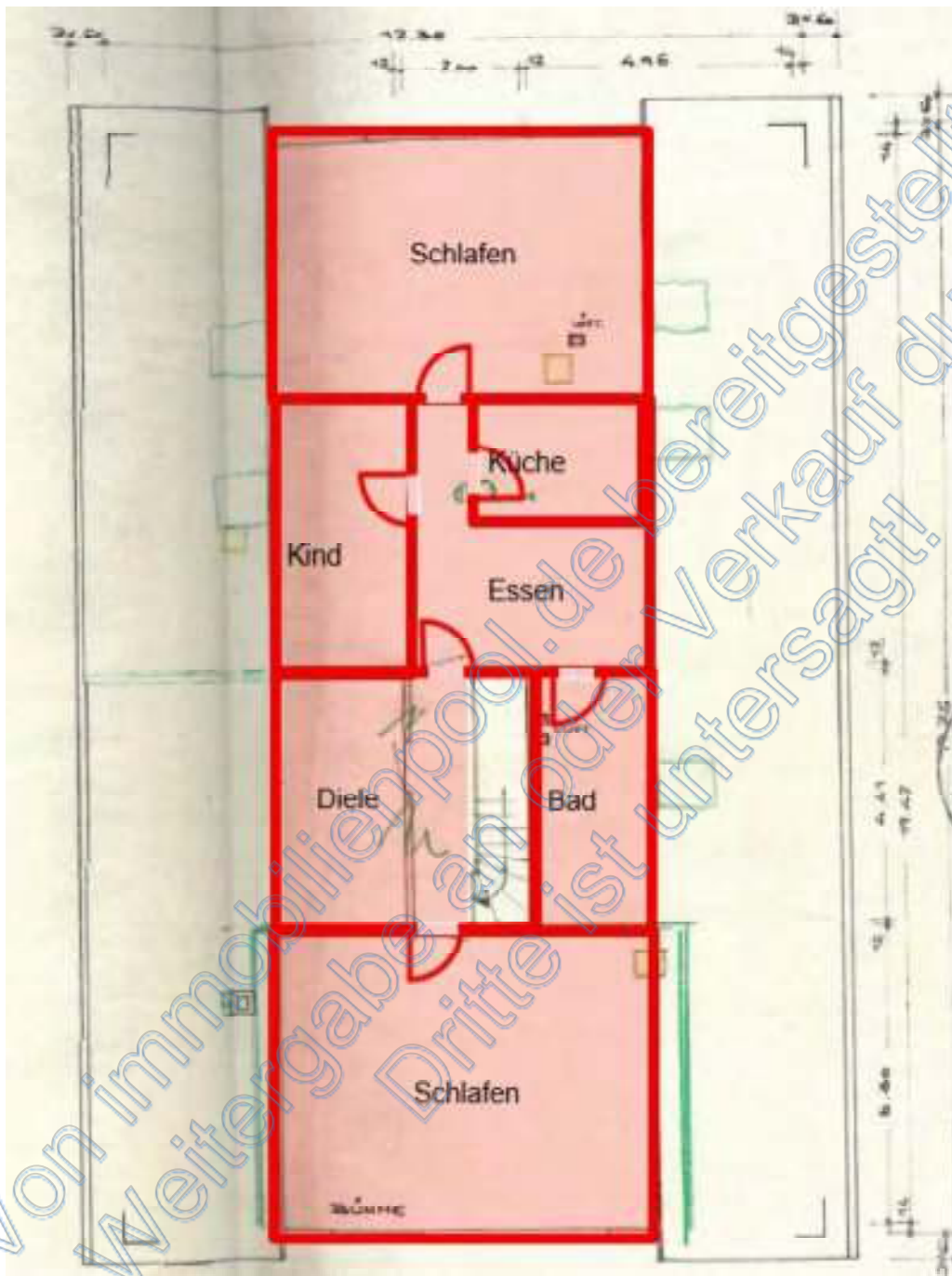
Grundriss 2.Obergeschoss



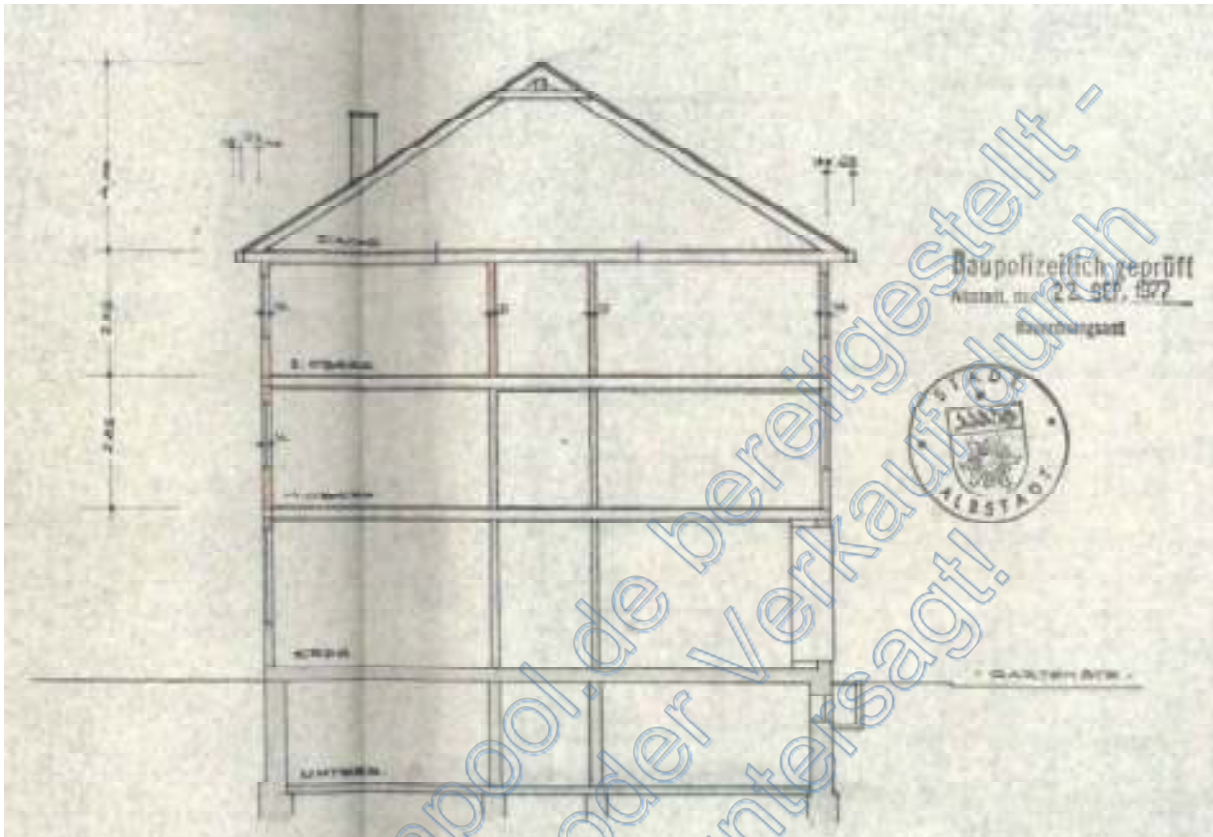
### Grundriss Dachgeschoss laut Baugenehmigung



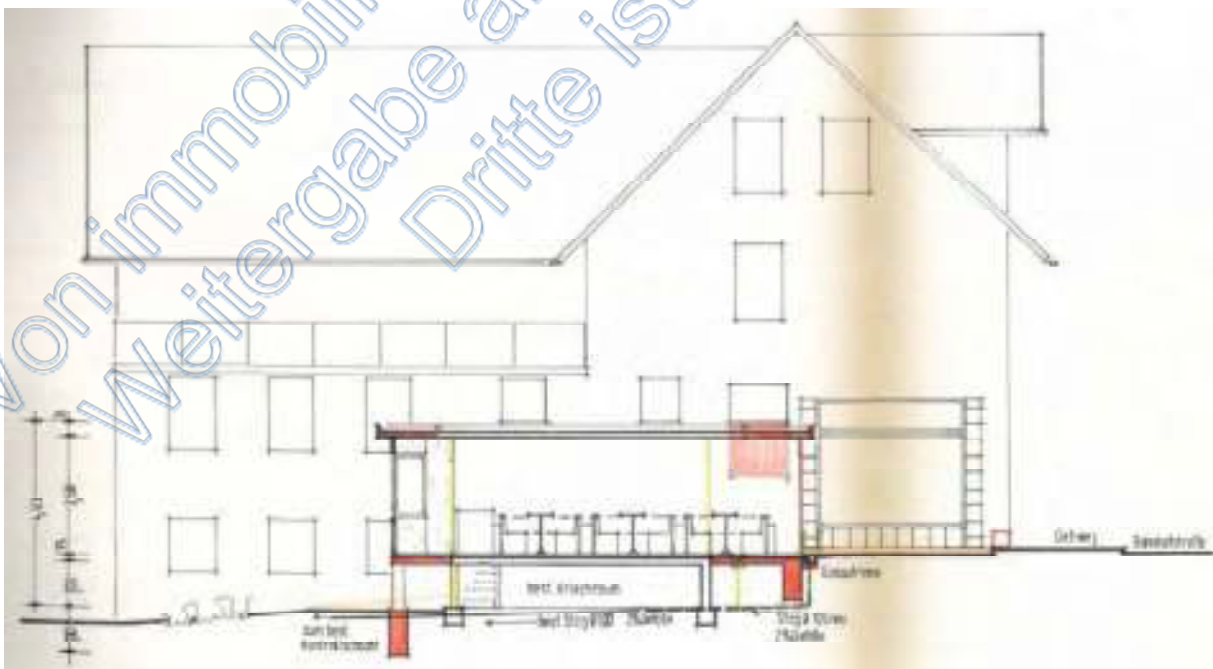
**Grundriss Dachgeschoss (nicht genehmigter Dachausbau)**



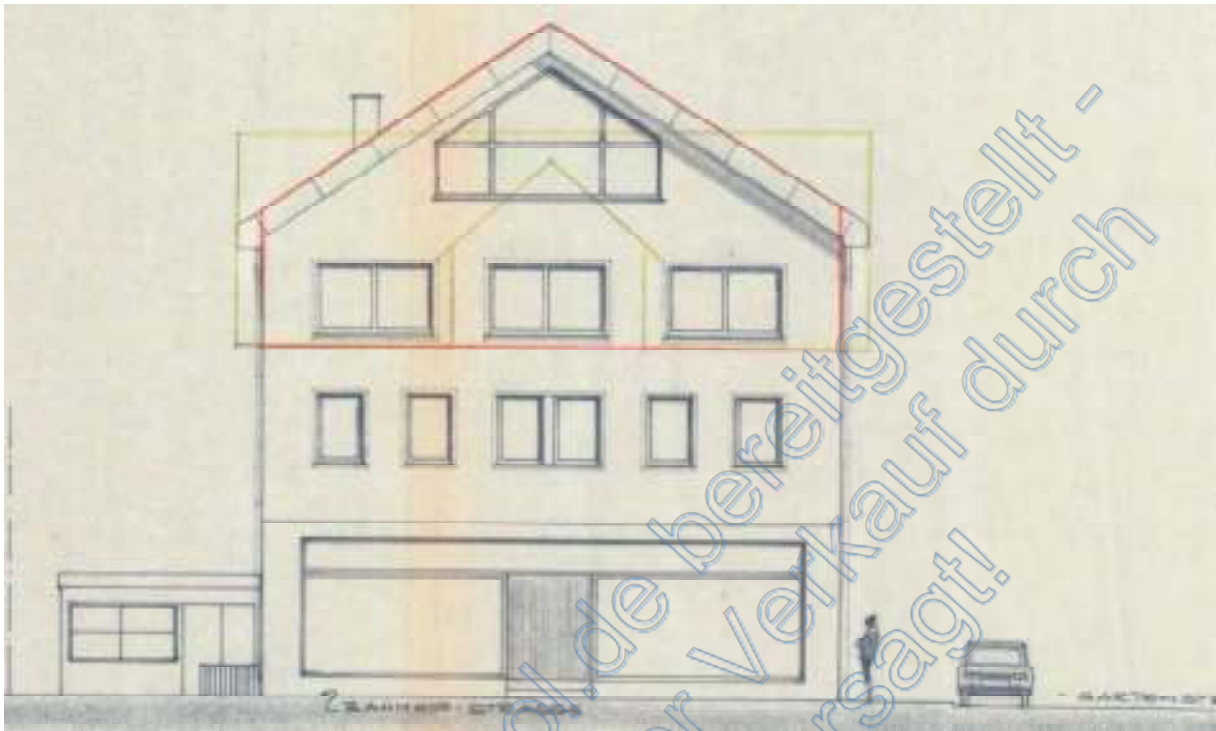
## Gebäudeschnitt



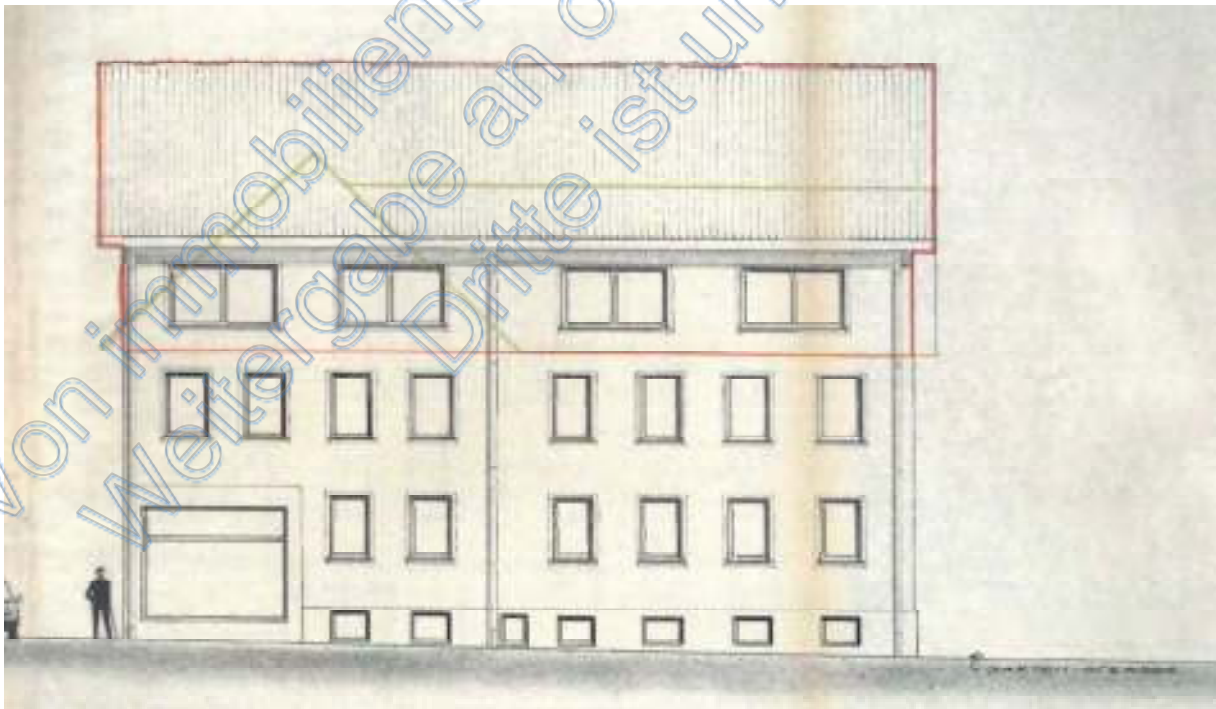
Ansicht mit Schnitt durch die ehem. Eisdiele



Ansicht von der Bahnhofstraße



Ansicht von der Gartenstraße



## 8.6 Auswertungen des qualifizierten Mietspiegels 2024/2025

### 1. Obergeschoss Bahnhofstraße Süd

— Auswertung —

Objektname: <b>Bahnhofstraße 16</b>	Wohnfläche: <b>51 m<sup>2</sup></b>	Baujahr: <b>1960</b>
Basismiete pro m <sup>2</sup> : <b>6,39 €/m<sup>2</sup></b>		

Wärmehaushaltsklasse

**Teilsanierung** **±0 %**

keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen [ ±0% ]

– Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)

**Ausstattung und Beschaffenheit** **-5 %**

Teppich- oder PVC-Böden (ausgenommen Vinylböden) welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde [ -5% ]

**Wohnlage** **+10 %**

Betrifft nur Albstadt-Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen [ +4% ]

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m<sup>2</sup>) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +2% ]

Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +4% ]

**Summe der Zu- und Abschläge** **+5 %**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	6,71 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	342,21 €
Preisspanne in Euro pro m <sup>2</sup>	5,44 € – 7,98 €/m <sup>2</sup>
Preisspanne	277,19 € – 407,23 €

## 1. Obergeschoss Bahnhofstraße Nord

— Auswertung —

Objektname: <b>Bahnhofstraße 16</b>	Wohnfläche: <b>38 m<sup>2</sup></b>	Baujahr: <b>1960</b>
Basismiete pro m <sup>2</sup> : <b>7,69 €/m<sup>2</sup></b>		

Wohnraumbeschreibung

**Teilsanierung** ±0 %

keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen [ ±0% ]

– Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)

**Ausstattung und Beschaffenheit** -5 %

Teppich- oder PVC-Boden (ausgenommen Vinylboden) welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde [ -5% ]

**Wohnlage** +10 %

Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen [ +4% ]

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m<sup>2</sup>) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +2% ]

Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +4% ]

**Summe der Zu- und Abschläge** +5 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 8,07 €/m<sup>2</sup>

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 306,66 €

Preisspanne in Euro pro m<sup>2</sup> 6,54 € – 9,60 €/m<sup>2</sup>

Preisspanne 248,39 € – 364,93 €

## 1. Obergeschoss Gartenstraße

— Auswertung —

Objektname: <b>Bahnhofstraße 16</b> Basismiete pro m <sup>2</sup> : <b>5,57 €/m<sup>2</sup></b>	Wohnfläche: <b>107 m<sup>2</sup></b>	Baujahr: <b>1960</b>
--	--------------------------------------	----------------------

(Mietstromgröße für Vw)

**Teilsanierung** ±0 %

keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen [ ±0% ]

— Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)

**Ausstattung und Beschaffenheit** -5 %

Teppich- oder PVC-Boden (ausgenommen Vinylboden) welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde [-5%]

**Wohnlage** +10 %

Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen [ +4% ]

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m<sup>2</sup>) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +2% ]

Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +4% ]

**Summe der Zu- und Abschläge** +5 %

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	625,95 €
Preisspanne in Euro pro m <sup>2</sup>	4,74 € – 6,96 €/m <sup>2</sup>
Preisspanne	507,02 € – 744,88 €

## 2. Obergeschoss Bahnhofstraße

– Auswertung –

Objektname: <b>Bahnhofstraße 16</b>	Wohnfläche: <b>106 m<sup>2</sup></b>	Baujahr: <b>1960</b>
Basismiete pro m <sup>2</sup> : <b>5,57 €/m<sup>2</sup></b>		

### Teilsanierung

±0 %

keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen

[ ±0% ]

– Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)

### Ausstattung und Beschaffenheit

+5 %

Parkettboden, Dielenholzboden, Natursteinboden, Fliesen-/Kachelboden

[ +3% ]

Terrasse (mind. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche)

[ +2% ]

### Wohnlage

+10 %

Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen

[ +4% ]

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m<sup>2</sup>) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt

[ +2% ]

Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt

[ +4% ]

### Summe der Zu- und Abschläge

+15 %

– Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung –

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	679,46 €

Preisspanne in Euro pro m<sup>2</sup> 5,19 € – 7,63 €/m<sup>2</sup>

Preisspanne 550,36 € – 808,56 €

## 2. Obergeschoss Gartenstraße

– Auswertung –

Objektname: <b>Bahnhofstraße 16</b>	Wohnfläche: <b>102 m<sup>2</sup></b>	Baujahr: <b>1960</b>
Basismiete pro m <sup>2</sup> : <b>5,57 €/m<sup>2</sup></b>		

Wohnflächenmiete

**Teilsanierung** **±0 %**

keine Wertung für Modernisierungsmaßnahmen [ ±0% ]

– Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)

**Ausstattung und Beschaffenheit** **-5 %**

Teppich- oder PVC-Boden (ausgenommen Vinylboden) welcher in den letzten 15 Jahren nicht erneuert wurde [ -5% ]

**Wohnlage** **+10 %**

Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen [ +4% ]

Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m<sup>2</sup>) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +2% ]

Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) nicht weiter als 1.000 m fußläufig entfernt [ +4% ]

**Summe der Zu- und Abschläge** **+5 %**

– Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung –

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 5,85 €/m<sup>2</sup>

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete 596,70 €

Preisspanne in Euro pro m<sup>2</sup> 4,74 € – 6,96 €/m<sup>2</sup>

Preisspanne 483,33 € – 710,07 €

## 8.7 Fotodokumentation

Bild 1 Ansicht Südwest



Bild 2 Ansicht Nordost, linke Bildseite Blechgarage, Bildmitte Anbau mit Eisdielen



Bild 3 Anbau Eisdiele



Bild 4 Anbau Eisdiele Erdgeschoss



Bild 5 Untergeschoss Zugang über Eisdiele - Flur



Bild 6 Untergeschoss Zugang über Eisdiele - Sanitärräume



Bild 7 Untergeschoss Zugang über Eisdiele – Deckenöffnung Flur (nach Angabe behobener Feuchteschaden)

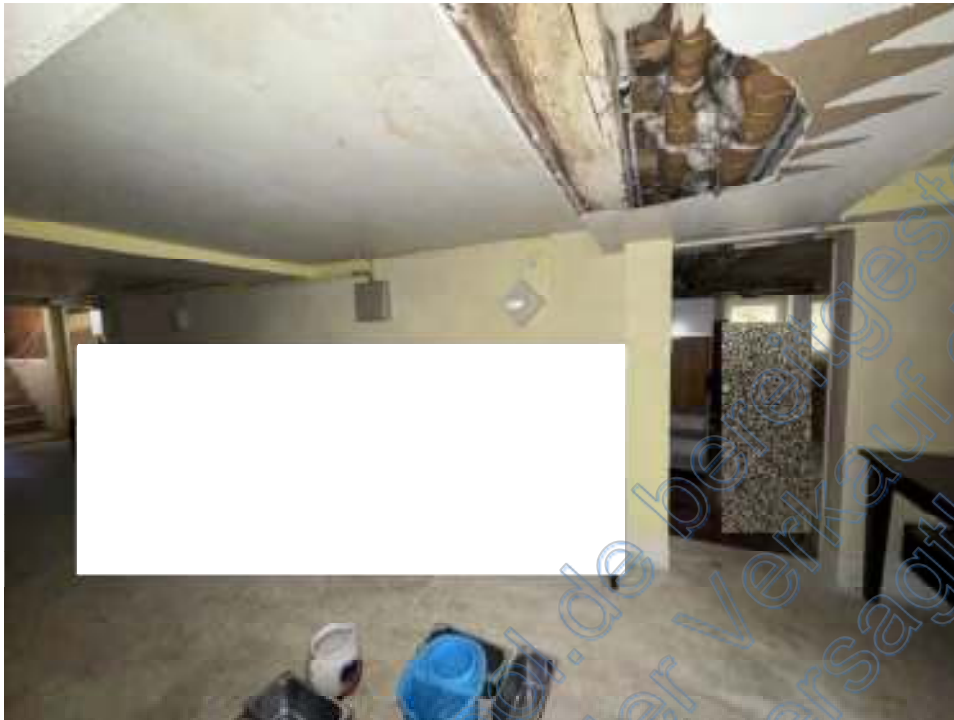


Bild 8 Untergeschoss Zugang über Eisdiele – Küche



Bild 9 Untergeschoss Zugang über Eisdiele – Bad



Bild 10 Untergeschoss – Blockheizkraftwerk mit zentraler Warmwasserbereitung



Bild 11 Untergeschoss – Elektroinstallation



Bild 12 Erdgeschoss – Laden links



Bild 13 Erdgeschoss – Laden links



Bild 14 Erdgeschoss – Laden rechts



Bild 15

Erdgeschoss – Laden rechts



Bild 17

1. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße Süd – Wohnen und Schlafen



Bild 18

1. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße Süd - Bad



Bild 19

1. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße Süd - Küche

Bild 20

1. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße Nord – Wohnen, Essen, Kochen

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

Bild 21

1. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße Nord - Bad



Bild 22

1. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Diele



Bild 23

1. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Küche



Bild 24

1. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Bad

Bild 25

2. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße - Wohnen

Bild 26

2. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße - Küche

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

Bild 27

2. Obergeschoss Wohnung Bahnhofstraße - Bad



Bild 28

2. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Diele



Bild 29

2. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Wohnen



Bild 30

2. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Küche

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

Bild 31 2. Obergeschoss Wohnung Gartenstraße - Bad



Bild 32 nicht genehmigter Ausbau des Dachgeschosses – Diele mit Blick ins Esszimmer



Bild 33 nicht genehmigter Ausbau des Dachgeschosses – Bad



Bild 34 nicht genehmigter Ausbau des Dachgeschosses – Küche

Bild 35 Zufahrt Blechgarage



Bild 36 Rückwärtiger Gartenbereich, links Anbau mit Eisdielen, rechts Blechgarage

