

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: 4 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss in einem Sechsfamilienwohnhaus mit 2 Kellergaragen

Adresse: Johannes-Raster-Straße 44
72461 Onstmettingen
Flurstück Nr. 956/2

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 27/24

Wertermittlungstichtag: 23.05.2025



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

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	17
3.5	Angaben der Hausverwaltung	19
3.6	Würdigung der Angaben der Hausverwaltung	20
3.7	Grundstücksbeschreibung	22
3.8	Gebäudebeschreibung	23
3.9	Objektbeurteilung	30
4	WERTERMITTLUNG	32
4.1	Verfahrenswahl	32
4.2	Bodenwert.....	33
4.3	Ertragswertverfahren	36
4.3.1	Eingangsdaten	37
4.3.2	Marktanpassung	48
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
4.3.4	Ertragswert	51
4.4	Plausibilisierung durch on-geo Verkaufspreise.....	52
5	ZUBEHÖR	53
6	VERKEHRSWERT	54
7	ANLAGEN.....	55
7.1	Lageinformationen	55
7.2	Auszug Energieausweis.....	58
7.3	Baupläne	60
7.4	Fotodokumentation	64

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Onstmettingen Nr. 1408 Flurstück Nr. 956/2
	bebaut mit Sechsfamilienwohnhaus mit 2 Kellergaragen
Objektart	Bewertungsobjekt besteht aus 4 Wohnungen mit jeweils 2 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss Miteigentumsanteil von 651,1/1.000 Zuordnung der Kellergaragen in der Eintragungsbewilligung nicht explizit geregelt (siehe Seiten 15 f. und 17)
Nutzungssituation	Alle Wohnungen sind vermietet.
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	Miteigentümergeinschaft nach § 1010 BGB: Belastung eines jeden Anteils zugunsten des jeweiligen anderen Miteigentümers, wonach die Aufhebung der Gemeinschaft auf Dauer ausgeschlossen ist Festlegung welcher Inhaber des Miteigentumsanteils welche Räumlichkeiten unter Ausschluss des anderen Miteigentümers zu nutzen berechtigt ist. Eintragungsbewilligung regelt nicht die Nutzung der beiden Kellergaragen.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	23.05.2025
Ortstermin	23.05.2025
Qualitätsstichtag	23.05.2025
Grundstücksgröße	788 m ²
Bodenrichtwert	105 €/m ²
angepasster Bodenwert	126 €/m ²
Miteigentumsanteil	651,1 / 1.000
Bodenwertanteil	64.646 €
6-Familienwohnhaus mit 2 Kellergaragen	
Baujahr	1965
Fiktives Baujahr	1966
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Bewertungsobjekt bestehend aus je 2 Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss links	74 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss rechts	75 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss links	63 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss rechts	63 m ²
Mietansatz Wohnungen Erdgeschoss	9,00 €/m ²
Mietansatz Wohnungen Dachgeschoss	8,90 €/m ²
Jahresrohertrag	30.960 €
Bewirtschaftungskosten	20%
Liegenschaftszinssatz	2,75%
Vorläufiger Ertragswert	426.667 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	426.667 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.000 €
Ertragswert Miteigentumsanteil 1 Eigentümerin X	404.667 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	23.05.2025	405.000 €
--	-------------------	------------------

Zubehör: - €

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 Miteigentumsanteil von 651,1 / 1.000 an dem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und 2 Kellergaragen, mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an den Wohnungen (siehe Seiten 15 und 17):

Erdgeschoss links
Erdgeschoss rechts
Dachgeschoss links
Dachgeschoss rechts

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Onstmettingen Nr. 1408

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	956/2	Johannes-Raster-Straße 44 Gebäude- und Freifläche	788 m²

Eigentümer Eigentümer sind laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 12.11.2024

Frau X
- Anteil 651,1/1.000 -

Herr Y
- Anteil 348,9/1.000 -

Hausverwaltung Es ist folgende Hausverwaltung bestellt:

Hausverwaltung Z

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 17.04.2025 am 23.05.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

Frau X
Mieter in den jeweiligen Wohnungen
Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Zum Dachspitz konnte die Einschubtreppe nicht vollständig herausgezogen werden. Es war somit nur ein Blick von unten in den Dachspitz möglich.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 23.05.2025.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 11.08.2025 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.¹

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Grundbuchauszug vom 12.11.2024

Die Zwangsverwalterin hat mir Folgendes zur Verfügung gestellt:

- Inbesitznahmebericht vom 15.02.2025
- Mietverträge des Bewertungsobjekts

Die Hausverwaltung hat mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 16.06.2025
- Wirtschaftspläne für die 4 Wohnungen
- Schriftliche Auskunft zur Erhaltungsrücklage

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan aus dem Liegenschaftskataster
- Schriftliche Auskünfte Stadt Albstadt vom 17.04. und 24.04.2025

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Baugenehmigungspläne vom 1964 und 1981
- Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim Eintragungsbewilligung vom 19.11.2013
- Lageinformation der on-geo GmbH Bestellung Nrn. 03437473 und 03598155

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2025
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 23. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf

ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Albstadt²	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 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. Onstmettingen ist nach Ebingen der 2. größte Stadtteil. Die Gemeinde verfügt über 2 Kitas und eine Grund- und Werkrealschule. Weitere weiterführende Schulen sind in Tailfingen 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 (naVo) 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. Der Stadtteil verfügt über einen Bahnanschluss.

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

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>
[Eingesehen am 11.08.2025]

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyt 4³ 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 Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort liegt über dem Durchschnitt vergleichbarer Kommunen. Die Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Gradmesser für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort. Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb⁴.

Demografische Entwicklung⁵

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.

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 11.08.2025]

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 11.08.2025]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 11.08.2025]

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:⁶

- 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 Bewertungsobjekt liegt nahe dem westlichen Ortsrand von Onstmettingen. Das Wohnumfeld wird überwiegend von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt. In ca. 120 m südwestlich des Mehrfamilienwohnhauses ist der Friedhof gelegen. Naherholungsmöglichkeiten sind aufgrund der Ortsrandlage in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Entfernung zur nächst gelegenen Kita beträgt ca. 500 m, zur Grundschule ca. 550 m. Ein Discounter und eine Bäckerei sind in ca. 550 m erreichbar. Eine Bushaltestelle ist in ca. 500 m, der Bahnhof in ca. 750 m gelegen.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Garagenstellplätze und 4 offene Stellplätze

Immissionen

Das Bewertungsobjekt grenzt an die Johannes-Raster-Straße. Bei der Johannes-Raster-Straße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur mäßiges Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁷ besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr.

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

⁷ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Erdbebengefahr

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

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

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

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	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zum 2. Quartal 2024 leicht gestiegen sind und seitdem auf diesem Niveau verharren, wobei im 1. Quartal 2025 ein geringfügiger Preisanstieg zu beobachten ist. Eine erneute Leitzinssenkung im Juni 2025 hat nicht zu einer Senkung der Bauzinsen geführt. Diese bewegen sich weiterhin bei einer Laufzeit von 10 Jahren um ca. $\pm 3,4\%$, bei einer Laufzeit von 15 Jahren bei ca. $\pm 3,7\%$. Geopolitische Risiken und wirtschaftliche Unwägbarkeiten sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den zuvor beschriebenen Lagemerkmalen leitet sich eine überwiegend gute Mikrolage ab.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Besichtigt werden konnten die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Für diese Wohnungen liegen die Mietverträge vor:

Wohnung Erdgeschoss links

Mietbeginn	01.12.2023
Mietdauer	3 Jahre bis laut Mietvertrag zum 01.12.2026
Vereinbarte Nettokaltmiete	600,00 €
Garage	50,00 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	keine Angabe
vereinbarte Mieterhöhungen laut Mietvertrag	keine Vereinbarung
Mietanpassungen seit Mietbeginn	entsprechend vorliegenden Unterlagen keine
Schönheitsreparaturen	tragen die Mieter sofern Mietsache renoviert übernommen wurde; Fristenregelung mit dem Zusatz in der Regel oder im Allgemeinen

Wohnung Erdgeschoss rechts

Mietbeginn	01.07.2023
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Vereinbarte Nettokaltmiete	720,00 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	keine Angabe
vereinbarte Mieterhöhungen laut Mietvertrag	keine Vereinbarung
Mietanpassungen seit Mietbeginn	entsprechend vorliegenden Unterlagen keine
Schönheitsreparaturen	tragen die Mieter sofern Mietsache renoviert übernommen wurde; Fristenregelung mit dem Zusatz in der Regel oder im Allgemeinen

Wohnung Dachgeschoss links

Mietbeginn	15.08.2023
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Vereinbarte Nettokaltmiete	500,00 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	keine Angabe
vereinbarte Mieterhöhungen laut Mietvertrag	keine Vereinbarung
Mietanpassungen seit Mietbeginn	entsprechend vorliegenden Unterlagen keine
Schönheitsreparaturen	tragen die Mieter sofern Mietsache renoviert übernommen wurde, Fristenregelung mit dem Zusatz in der Regel oder im Allgemeinen

Wohnung Dachgeschoss rechts

Mietbeginn	01.01.2025
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Vereinbarte Nettokaltmiete	600,00 €
Stellplatz	20,00 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	keine Angabe
vereinbarte Mieterhöhungen laut Mietvertrag	Sicherung durch VPI (Indexmiete), Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben
Schönheitsreparaturen	tragen die Mieter, Fristenregelung mit dem Zusatz in der Regel oder im Allgemeinen

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1

Belastung eines jeden Anteils zugunsten des jeweiligen anderen Miteigentümers:

Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.

Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.

Bezug: Bewilligung vom 18.11.2013 (Anwalts- und Notarkanzlei, UR. Nr. 1177/2013).

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Danach haben die beiden Eigentümer folgende Miteigentümervereinbarung gem. § 1010 BGB getroffen:

1. Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird auf Dauer ausgeschlossen.
2. Der jeweilige Inhaber des Miteigentumsanteils von Frau X ist befugt, folgende Räumlichkeiten unter Ausschluss des anderen Miteigentümers zu nutzen:
Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss und die beiden Wohnungen im zweiten Obergeschoss des auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses.

Hinweis: Es handelt sich um das Dachgeschoss. Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über kein 2. Obergeschoss.

3. Der jeweilige Inhaber des Miteigentumsanteils von Herrn Y ist befugt, folgende Räumlichkeiten unter Ausschluss des anderen Miteigentümers zu nutzen:
Die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss des auf dem Grundstück befindlichen Wohnhauses.

Nicht geregelt ist die Nutzung der beiden Kellergaragen.

Die Eintragungsbewilligung regelt nicht die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Lfd. Nr. 2
betrifft nicht das Bewertungsobjekt

Lfd. Nr. 3 - Nur lastend auf dem 651,1/1.000- Anteil von Frau X (Abt. 14.1):
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Amtsgericht Albstadt vom 17.10.2024
(9 L 2/24).

Lfd. Nr. 4 - Nur lastend auf dem 651,1/1.000- Anteil von Frau X (Abt. 14.1):
Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Altlastenverdacht. 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 (Baulinienplan).

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

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sonstiges

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

Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt ist die Johannes-Raster-Straße endgültig hergestellt. Die Erschließungsbeiträge sind vollständig abgerechnet.

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.

Für die Ertragswertberechnung ist die marktübliche Miete, angepasst auf das Bewertungsobjekt, in Ansatz zu bringen.

Die nach vorliegenden Mietverträgen erzielten Mieterträge sind auf die marktüblich erzielbaren Mieten zu überprüfen.

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

Das Mietverhältnis der Wohnung im Erdgeschoss links ist auf die Dauer von 3 Jahren beschränkt. Ob diese Mietvertragsklausel rechtlichen Bestand hat, bedarf der juristischen Klärung.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1

Es liegt mir eine schriftliche Mitteilung vor, wonach der Miteigentümer Herr X seine beiden Wohnungen verkauft hat.

Gemäß der Eintragungsbewilligung darf eine Aufhebung der Gemeinschaft nicht verlangt werden.

Ob ein Verkauf der Miteigentumsanteile gemäß der Eintragungsbewilligung tatsächlich möglich war, ohne dass eine Rückabwicklung des Vertrags zu befürchten ist, kann ich nicht beurteilen. Dies bedarf einer juristischen Klärung. Dennoch muss ich im Rahmen der Verkehrswertermittlung eine Annahme treffen. Ich unterstelle, dass die Eintragung aufgrund des erfolgten Verkaufs den Verkehrswert nicht beeinflusst.

Die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums ist in der Eintragungsbewilligung nicht geregelt. Ich unterstelle, dass dies gemäß der Miteigentumsanteile erfolgt. Des Weiteren unterstelle ich, dass die Instandhaltung und Modernisierung der Fenster in den zum Bewertungsobjekt gehörenden Wohnungen von der Eigentümerin zu tragen sind.

Laut Eintragungsbewilligung vom 18.11.2013 wurden die 2 Kellergaragen nicht den Miteigentumsanteilen zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet. Die eigentumsrechtliche Frage fällt nicht in mein Sachgebiet. Ich

unterstelle im vorliegenden Bewertungsfall, dass die Mieterträge nach den Miteigentumsanteilen aufzuteilen sind.

Des Weiteren ist die Gartennutzung inklusive des überdachten Sitzplatzes nicht geregelt.

Aufgrund fehlender Regelungen bzw. Vereinbarungen erfolgt ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz.

Das Ergebnis dieser Verkehrswertermittlung steht somit unter dem Vorbehalt einer juristischen Prüfung dieses Sachverhaltes.

Lfd. Nr. 3 und 4

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

Altlasten

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

Baurecht

Die Baugenehmigungsunterlagen liegen mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann unterstellt werden.

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

3.5 Angaben der Hausverwaltung

Einsicht Unterlagen Hinweis: Eine Hausverwaltung wurde gemäß Inbesitznahmebericht der Zwangsverwalterin rückwirkend zum 01.01.2025 beauftragt.

Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend wiedergegeben:

Hausgeld

Beim Hausgeld wird in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden. Die nicht umlagefähigen Kosten hat der Eigentümer einer Eigentumswohnung zu tragen. Die umlagefähigen Kosten können im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden. Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 für jede Wohnung:

Umlagefähige Kosten	1.416,20 €
auf Mieter umlegbare Heizkosten	1.953,36 €
Nicht umlagefähige Kosten	903,43 €
Erhaltungsrücklage	488,34 €
Hausgeld gesamt jährlich inkl. Erhaltungsrücklage	4.761,33 €
Hausgeld monatlich	397,00 €

Gemäß schriftlicher Auskunft des Hausverwalters wurden die Zahlungen gemäß den Einzelwirtschaftsplänen erst zum 01.06.2025 aufgenommen.

Erhaltungsrücklage Die Gesamtzuführung aller Miteigentümer sowie je Wohnung beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 2025:

Gesamtzuführung aller Miteigentümer 2025	3.000,00 €
je Wohnung	488,34 €
Anteil Bewertungsobjekt gesamt	1.953,36 €

Da die Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan erst zum 01.06.2025 aufgenommen wurden, betrug der Stand der Erhaltungsrücklage zum Wertermittlungstichtag 0 €.

Sonderumlagen

Bis zum 31.05.2025 wurde nach Angabe keine Erhaltungsrücklage angespart. Im Falle von erforderlichen Instandhaltungen und Reparaturen könnten Sonderumlagen fällig werden.

3.6 Würdigung der Angaben der Hausverwaltung

Grundsätzliches

Folgenden Unterlagen sind Rückschlüsse in Bezug auf gegenwärtige und zukünftige Kosten des Wohnungseigentums zu entnehmen:

- Teilungserklärung
- Beschlusssammlung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle

In der Teilungserklärung wird das Gemeinschaftseigentum benannt, das von allen Eigentümern zu unterhalten ist. Sie regelt zusätzlich die Stimmverteilung in der Eigentümerversammlung. Dabei könnte es problematisch werden, wenn ein hoher Stimmanteil in einer Hand liegt oder sogar ein Mehrheitseigentümer vorhanden ist. Der Einfluss des einzelnen Eigentümers ist dann bei bestimmten Beschlüssen, die mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, wie z.B. die Veränderung der Hausgeldumlage oder die Durchführung von Instandhaltungen gering. Die Richtigkeit der Teilungserklärung und der darin enthaltenen Miteigentumsanteile wird unterstellt.

Die Beschlusssammlung enthält alle von der Eigentümerversammlung aufgestellten Beschlüsse, die auch für den Rechtsnachfolger verbindlich sind.

Aus dem Wirtschaftsplan sind die Kosten des Gemeinschaftseigentums und die entsprechende Hausgeldumlage ersichtlich.

Die Protokolle der Eigentümerversammlungen geben Aufschluss über anstehende Instandhaltungen. In der Regel ist u.a. aus dem Abstimmungsverhalten ersichtlich, ob die Eigentümerversammlung konstruktiv zusammenarbeitet.

Hausgeldrückstände führen in der Regel zu einer finanziellen Belastung der Eigentümergemeinschaft. Neben drohenden Rechtsverfolgungskosten fehlen zunächst Einnahmen auf dem Gemeinschaftskonto, die je nach Umfang der Rückstände unter Umständen von der Eigentümergemeinschaft auszugleichen sind.

Angemessenheit Erhaltungsrücklage

Das Wohnungseigentumsgesetz spricht nur von der „Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrückstellung“¹⁰.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 liegen die Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 bei

- | | |
|----------|---|
| 13,20 € | jährlich je m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden |
| 100,00 € | jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen |

¹⁰ § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG

Die tatsächliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage liegt unter dem Ansatz der ImmoWertV 2021:

tatsächliche Zuführung		4	488,34 €		1.953,36 €
Wohnungen u. Garagen					
Zuführung nach ImmoWertV 2021		13,20 €/m ²	275,00 m ²	3.630,00 €	
dto. Garagen	100,00 €	2	0,6511	130,22 €	3.760,22 €
Differenz					-1.806,86 €

Der Anteil des Bewertungsobjekts liegt insgesamt bei:

Gesamtzuführung aller Miteigentümer 2025	3.000,00 €
je Wohnung	488,34 €
Anteil Bewertungsobjekt gesamt	1.953,36 €

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

3.7 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig ausgeformt. An der Johannes-Raster-Straße beträgt die Grundstückslänge ca. 27 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 30 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 788 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt Nordwest nach Südost um ca. 5 m ab.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Johannes-Raster-Straße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Johannes-Raster-Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Johannes-Raster-Straße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.8 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 Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen als Zweispänner¹¹ bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss mit 2 Kellergaragen

Baujahr 1965

Fiktives Baujahr 1966

Bauweise	Fundamente	Beton
	Außenwände	Untergeschoss Stahlbeton
		Erdgeschoss: Mauerwerk verputzt, im Treppenhaus Glasbausteine
	Haustür	Aluminiumtür, einfachverglast, mit Seitenelement Briefkästen / Klingelanlage
	Fenster und -türen	PVC-Fenster, 2-scheibenisolierverglast
		teilweise Holzverbundfenster in den Wohnungen im Erdgeschoss und Holzverbundfenster in der Wohnung im Dachgeschoss rechts
	Rollläden	Holzrollläden teilweise Kunststoffrollläden
	Innenwände	Mauerwerk verputzt
	Decken	Vermutlich Steinmontagedecke , über DG Holzbalkendecke
	Treppen	Betontreppe über alle Geschosse
		Eischubleiter in Dachspitz
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz mit Zwischensparrendämmung bis zum First
	Dachdeckung	Tonziegel aus dem Baujahr
	Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblechlackiert

¹¹ 2 Wohnungen pro Etage

Ausbau	Gasleitungen	verzinkte Stahlrohre
	Heizungsleitungen	Kupferrohre
	Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	Guss- und PVC-Rohre
	Elektroleitungen	üblicher Standard des Baujahres, keine FI-Schutzschalter
	Heizung	Gas-Zentralheizung aus 2003 mit zentraler Warmwasserbereitung Heizkörper überwiegend aus dem Baujahr als Stahlgliederheizkörper, Wohnung im Dachgeschoss links erneuert mit Kompaktheizkörpern
	Hauszugang und Treppenhaut	Haustür Aluminium mit Glasausschnitt aus dem Baujahr Briefkastenanlage Bodenbelag im Hausflur Kunststeinfliesen, Wände verputzt und gestrichen
	Balkone im Erdgeschoss	Bodenbelag Fliesen, Geländer Stahl und Stahlblech
	Dachspitz	zugänglich über Einschubtreppe
	Untergeschoss	Bodenbelag überwiegend Fliesen, Kellertüren Holztüren lackiert, einfach verglaste Stahlkellerfenster Abstellräume über Holzlattenwände abgetrennt
	Kellergaragen	Garage links: Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Stahl-/Holzschwingtore mit elektrischem Torantrieb Garage rechts: Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Stahl-/Holzschwingtore ohne elektrischen Torantrieb
	Sonstige Ausstattung	keine Türsprechanlage
Wohnung Erdgeschoss links	Sanitärausstattung	Bad: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss separate Toilette: Wände tapeziert und gestrichen, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken Installationen verlaufen über der Wand
	Fußböden	Fliesen, Schlafen Laminat
	Wände	tapeziert und gestrichen
	Decken	tapeziert und gestrichen, Wohnen mit Styropordeckorplatten
	Türen	Wohnungseingangstür Holz mit Glasausschnitt, Zimmertüren Holztüren lackiert
	Küchenausstattung	Einbauküche im Eigentum der Mieter

Wohnung Erdgeschoss rechts

Sanitärausstattung

Bad: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Duschkabine, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

separate Toilette: Wände tapeziert und gestrichen, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken

Fußböden

Fliesen, Schlafen und Kinderzimmer Laminat

Wände

tapeziert und gestrichen

Decken

tapeziert und gestrichen, Wohnen und Bad Styropordecorplatten

Türen

Wohnungseingangstür Holz mit Glasausschnitt, Zimmertüren Holztüren lackiert

Küchenausstattung

Einbauküche nach Angabe im Eigentum des Mieters

Wohnung Dachgeschoss links

Sanitärausstattung

Bad: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

separate Toilette: Wände tapeziert und gestrichen, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken

Fußböden

Diele PVC, Bad und WC Fliesen, ansonsten Laminat

Wände

tapeziert und gestrichen

Decken

tapeziert und gestrichen, Küche Styropordecorplatten

Türen

Wohnungseingangstür Holz mit Glasausschnitt, Zimmertüren Holztüren lackiert

Küchenausstattung

Einbauküche nach Angabe der Mieter in ihrem Eigentum und somit nicht Teil der Mietsache

Wohnung Dachgeschoss rechts

Sanitärausstattung

Bad: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

separate Toilette: Wände tapeziert und gestrichen, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken

Fußböden

Fliesen, Wohnen und Schlafen Laminat

Wände und Decken

tapeziert und gestrichen

Türen

Wohnungseingangstür Holz mit Glasausschnitt, Zimmertüren Holztüren lackiert

Küchenausstattung

Einbauküche nach Auskunft der Mieter in ihrem Eigentum, gestellt wurde von der Vermieterin lediglich der Backofen

Außenanlagen	Einfriedung	teilweise Hecken, Holzschutzwand
	Befestigungen	Eingangsbereich und Zufahrt zu den Garagen Asphalt, Gartenwege Betonplatten an der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Straße und im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern, zur Straße Beton im Garten vermutlich ebenfalls Beton mit Holzverkleidung weitere Hangbefestigungen teilweise mit Betonstelen Holzsteg zum rückwärtigen Garten, Bodenbelag Holzsteg Siebdruckplatten, Holzsteg dient lediglich einer Wohnung im Obergeschoss als Zugang zum Garten
	Weitere Kfz-Stellplätze	ca. 4 Außenstellplätze
	Gartengestaltung	Rasen, Hang im Gartenbereich mit Bodendeckern, Gehölze und Koniferen Gartenterrasse mit überdachtem Sitzplatz, Holzkonstruktion, lichtdurchlässige Kunststoffplatten als Dachabdeckung, zur Terrasse mit Rollläden verschlossen

**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.

- nach Angabe im Außenbereich stillgelegter Heizöltank, der noch nicht gereinigt wurde
- Dachrinnen gartenseitig durchgerostet
- Betonstufen der Außentreppen teilweise mit Abplatzungen, Gartenwege mit Absenkungen
- in Wohnung im Dachgeschoss rechts war im WC am Abwasserrohr starke Korrosion feststellbar
- im Untergeschoss ist an Kupferleitungen Grünspan erkennbar

Der Holzsteg im Gartenbereich ist in einem maroden Zustand. Auf der Unterseite ist mittig eine Reparaturstelle erkennbar. Die mir vorliegende Eintragungsbewilligung regelt nichts über die Instandhaltung und

Instandsetzung sowie Modernisierung des Gemeinschaftseigentums (vergleiche Seiten 15 und 17). Da der Holzsteg nur über eine Wohnung im Obergeschoss nutzbar ist, unterstelle ich, dass sich die Eigentümerin X an einer Instandsetzung nicht beteiligen muss. Es bleibt jedoch ein Restrisiko.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt mir vor.

Aussteller	mvn.energy GmbH, Hamburg
Ausstellungsdatum	16.06.2025
Gültig bis	16.06.2035
Endenergiebedarf	278,3 kWh/(m²*a)

Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- gleiches gilt für entsprechende Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nach dem Ablauf von 30 Jahre

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

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Gaszentralheizung stammt ca. aus dem Jahr 2003 und ist somit vermutlich eine Brennwerttherme.
- Die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind soweit einsehbar wärmegeämmt.
- Soweit erkennbar ist das Dach bis unter den Dachfirst wärmegeämmt.

Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Für das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss liegen keine gültigen Pläne vor. Ich habe beim Ortstermin ein Aufmaß dieser Geschosse erstellt und daraus Bestandspläne erstellt. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand dieser Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt.

Erdgeschoss rechts	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Flur	1,00	3,000	1,150	3,45 m ²	-0,10 m ²	3,35 m ²
	1,00	1,300	0,115	0,15 m ²	0,00 m ²	0,15 m ²
	1,00	3,015	1,235	3,72 m ²	-0,11 m ²	3,61 m ²
Küche	1,00	3,000	3,500	10,50 m ²	-0,32 m ²	10,18 m ²
Balkon	0,25	3,000	1,200	0,90 m ²	-0,03 m ²	0,87 m ²
Wohnzimmer	1,00	4,945	5,210	25,76 m ²	-0,77 m ²	24,99 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,595	4,050	14,56 m ²	-0,44 m ²	14,12 m ²
Bad	1,00	2,000	2,700	5,40 m ²	-0,16 m ²	5,24 m ²
WC	1,00	0,900	2,700	2,43 m ²	-0,07 m ²	2,36 m ²
Kind	1,00	2,500	4,050	10,13 m ²	-0,30 m ²	9,83 m ²
Wohnfläche						74,70 m²
gerundet						75,00 m²

Erdgeschoss links	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Putz	Nettofläche
Flur	1,00	3,000	1,150	3,45 m ²	-0,10 m ²	3,35 m ²
	1,00	1,300	0,115	0,15 m ²	0,00 m ²	0,15 m ²
	1,00	3,015	1,235	3,72 m ²	-0,11 m ²	3,61 m ²
Küche	1,00	3,000	3,500	10,50 m ²	-0,32 m ²	10,18 m ²
Balkon	0,25	3,000	1,200	0,90 m ²	-0,03 m ²	0,87 m ²
Wohnzimmer	1,00	4,945	5,210	25,76 m ²	-0,77 m ²	24,99 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,595	4,050	14,56 m ²	-0,44 m ²	14,12 m ²
Bad	1,00	2,000	2,700	5,40 m ²	-0,16 m ²	5,24 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,385	0,750	-0,29 m ²		-0,29 m ²
WC	1,00	0,900	2,700	2,43 m ²	-0,07 m ²	2,36 m ²
Kind	1,00	2,500	4,050	10,13 m ²	-0,30 m ²	9,83 m ²
Wohnfläche						74,41 m²
gerundet						74,00 m²

Dachgeschoss rechts	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Flur	1,00	3,000	1,650	4,95 m ²	-0,15 m ²	4,80 m ²
	1,00	1,300	0,115	0,15 m ²	0,00 m ²	0,15 m ²
	1,00	3,015	1,235	3,72 m ²	-0,11 m ²	3,61 m ²
	1,00	1,380	0,415	0,57 m ²	-0,02 m ²	0,55 m ²
Küche	1,00	3,000	3,310	9,93 m ²	-0,30 m ²	9,63 m ²
Wohnzimmer	1,00	4,945	3,850	19,04 m ²	-0,57 m ²	18,47 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,945	0,400	-0,99 m ²		-0,99 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,595	3,600	12,94 m ²	-0,39 m ²	12,55 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	3,595	0,200	-0,72 m ²		-0,72 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,595	1,200	-2,16 m ²		-2,16 m ²
Bad	1,00	2,000	2,700	5,40 m ²	-0,16 m ²	5,24 m ²
WC	1,00	0,900	2,700	2,43 m ²	-0,07 m ²	2,36 m ²
Kind	1,00	2,500	4,050	10,13 m ²	-0,30 m ²	9,83 m ²
						63,32 m ²
						63,00 m²

Dachgeschoss links	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Flur	1,00	3,000	1,650	4,95 m ²	-0,15 m ²	4,80 m ²
	1,00	1,300	0,115	0,15 m ²	0,00 m ²	0,15 m ²
	1,00	3,015	1,235	3,72 m ²	-0,11 m ²	3,61 m ²
	1,00	1,380	0,415	0,57 m ²	-0,02 m ²	0,55 m ²
Küche	1,00	3,000	3,310	9,93 m ²	-0,30 m ²	9,63 m ²
Wohnzimmer	1,00	4,945	3,850	19,04 m ²	-0,57 m ²	18,47 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,945	0,400	-0,99 m ²		-0,99 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,595	3,600	12,94 m ²	-0,39 m ²	12,55 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	3,595	0,200	-0,72 m ²		-0,72 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,595	1,200	-2,16 m ²		-2,16 m ²
Bad	1,00	2,000	2,700	5,40 m ²	-0,16 m ²	5,24 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,385	0,750	-0,29 m ²		-0,29 m ²
WC	1,00	0,900	2,700	2,43 m ²	-0,07 m ²	2,36 m ²
Kind	1,00	2,500	4,050	10,13 m ²	-0,30 m ²	9,83 m ²
						63,03 m ²
						63,00 m²

3.9 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Aufteilung der Wohnfläche erfolgt weitgehend nach den Plänen zum Bauantrag. Das Gebäude entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet und ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar. Die Wohnungen im Erdgeschoss befinden sich im Hochparterre.

Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem mittleren Ausstattungsstandard.

Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über keinen Balkon.

Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist überwiegend noch zeitgemäß. Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Erneuerung der noch vorhandenen Holzverbundfenster in den Wohnungen des Bewertungsobjekts.

Energetische Eigenschaften

Mit einem Endenergiebedarf von 278,3 kWh/(m²*a) ist das Mehrfamilienwohnhaus in die Energieeffizienzklasse H einzuordnen.

Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz, sowie teilweise Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

Endenergiebedarf [kWh/(m²*a)]	Endenergiebedarf [kWh/(m²*a)]
A	< 45
B	< 55
C	< 65
D	< 75
E	< 85
F	< 95
G	< 105
H	< 115

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem GEG war nicht festzustellen.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit der zu bewertenden Wohnungen zu marktüblichen Mieten ist gut.

Vermarktbarkeit

Das Mehrfamilienwohnhaus stand im Eigentum von 2 Miteigentümern. Ob die Wohnungen im Obergeschoss jeweils separat verkauft wurden, ist unbekannt. Eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist (WEG) bis zum Wertermittlungstichtag nicht erfolgt. Aufgrund der damit verbundenen Unwägbarkeiten gehe ich von einer eher schwierigen Vermarktbarkeit aus.

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 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 Ertragswert abgeleitet.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Onstmettingen zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹²

Der Gutachterausschuss benennt keine Grundstücksmerkmale für ein Bodenrichtwertgrundstück.

Der Gutachterausschuss benennt folgende Grundstücksmerkmale für das Bodenrichtwertgrundstück:

erschließungsbeitragsfreies Bauland,
Mischgebiet

Anpassung

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.

¹² <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht weitgehend der Lagequalität der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke. Eine Anpassung für die Lage halte ich nicht für erforderlich.

Größe

Der Gutachterausschuss hat kein Richtwertgrundstück definiert. Eine Anpassung für die Größe ist deshalb nicht vorzunehmen.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend regelmäßig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Der Gutachterausschuss hat kein Richtwertgrundstück definiert. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht vorzunehmen.

Topografie

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

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Auf Nachfrage beim Gutachterausschuss wurde mir mitgeteilt, dass die Bodenrichtwerte im Herbst 2025 neu beschlossen werden. Es ist für die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts mit einer Erhöhung von ca. 20%-24% zu rechnen. Ich wähle einen Anpassungsfaktor in Höhe von 1,20.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	rechteckig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,20
Anpassungsfaktor		1,20

Bodenwertaufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	MEA	Bodenwert
956/2	Bauland	788 m²	105 €/m²	1,20	0,6511	64.646 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert						64.646 €

Freilegung

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

4.3 Ertragswertverfahren

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV

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. Die angegebenen Mieterträge werden auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge hin überprüft.

4.3.1 Eingangsdaten

Mieten

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.

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus der eigenen Mietensammlung, den on-geo Vergleichsmieten und dem Internetportal Wohnpreis.de¹³ ab.

Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen mir 15 Vergleichsmieten aus der Gemeinde Albstadt und Onstmettingen vor.

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltemiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	100 m ²	6,20 €/m ²	
Nr. 2	76 m ²	9,08 €/m ²	9,08 €/m ²
Nr. 3	100 m ²	8,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Nr. 4	126 m ²	9,01 €/m ²	9,01 €/m ²
Nr. 5	71 m ²	9,45 €/m ²	9,45 €/m ²
Nr. 6	100 m ²	7,50 €/m ²	7,50 €/m ²
Nr. 7	45 m ²	11,11 €/m ²	
Nr. 8	75 m ²	10,67 €/m ²	
Nr. 9	118 m ²	6,69 €/m ²	
Nr. 10	76 m ²	11,29 €/m ²	
Nr. 11	113 m ²	9,27 €/m ²	9,27 €/m ²
Nr. 12	71 m ²	9,45 €/m ²	9,45 €/m ²
Nr. 13	100 m ²	7,80 €/m ²	7,80 €/m ²
Nr. 14	54 m ²	9,14 €/m ²	9,14 €/m ²
Nr. 15	90 m ²	9,44 €/m ²	9,44 €/m ²
im Mittel	88 m ²	8,97 €/m ²	8,86 €/m²
Standardabweichung		1,47 €/m ²	0,70 €/m ²
unterer Wert		7,50 €/m ²	
oberer Wert		10,44 €/m ²	
Variationskoeffizient			0,08

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 0,08 kann von einer guten Auswahl an Vergleichsmieten ausgegangen werden.

¹³ <https://www.wohnpreis.de/>

on-geo Vergleichsmiete

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

Internetportal Wohnpreis.de¹⁴

	von	bis	gewählt
Eigene Mieten	6,20 €/m ²	11,29 €/m ²	8,86 €/m ²
on-geo Vergleichsmiete	7,92 €/m ²	9,97 €/m ²	8,88 €/m ²
Wohnpreisschätzung.de	6,00 €/m ²	15,83 €/m ²	9,43 €/m ²
im Mittel			9,06 €/m ²

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.¹⁵ Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich¹⁶ $y = 2,9526 \cdot x^{-0,2351}$. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m²-Zahl die m²-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

Für die Wohnungen im Dachgeschoss erachte ich aufgrund des fehlenden Balkons einen Anpassungsfaktor von 0,95 als sachgerecht.

Für die Beschaffenheit erfolgt ein Anpassungsfaktor von 0,95. Dieser berücksichtigt das Baujahr sowie das fiktives Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses sowie dessen energetische Beschaffenheit.

¹⁴ <https://www.wohnpreis.de/>

¹⁵ Siehe Dröge S. 242 ff.

¹⁶ Dto. S. 245

Wohnungen im Erdgeschoss	9,06 €/m ²
Anpassung Anpassungsfaktor Gewichtung	Anteile
Art 0,95 5%	0,43 €/m ²
Größe 1,07 10%	0,97 €/m ²
Ausstattung 0,99 50%	4,48 €/m ²
Beschaffenheit 0,95 10%	0,86 €/m ²
Lage 1,00 25%	2,27 €/m ²

marktübliche Nettokaltmiete Erdgeschoss 9,01 €/m²
gerundet 9,00 €/m²

Wohnungen im Dachgeschoss	9,06 €/m ²
Anpassung Anpassungsfaktor Gewichtung	Anteile
Art 0,95 5%	0,43 €/m ²
Größe 1,11 10%	1,01 €/m ²
Ausstattung 0,95 50%	4,30 €/m ²
Beschaffenheit 0,95 10%	0,86 €/m ²
Lage 1,00 25%	2,27 €/m ²

marktübliche Nettokaltmiete Dachgeschoss 8,87 €/m²
gerundet 8,90 €/m²

Tatsächliche Mieterträge

Die tatsächlich erzielten Mieterträge stellen sich wie folgt dar:

Wohnung	Miete	Wohnfläche	€/m ² Wohnfläche
01.07.2023 EG rechts	720 €	75 m ²	9,60 €/m ²
01.12.2023 EG links	600 €	74 m ²	8,11 €/m ²
01.01.2025 DG rechts	600 €	63 m ²	9,52 €/m ²
15.08.2023 DG links	500 €	63 m ²	7,94 €/m ²

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

Die Wohnungen im Erdgeschoss links und Dachgeschoss links sind unter der marktüblich erzielbaren Miete vermietet. Eine Mieterhöhung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist sofort möglich. Ein Underrent ist somit nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss rechts und Dachgeschoss rechts liegen über der marktüblichen Miete. Eine Kündigung der Mieter ist jederzeit möglich. Ein Overrent¹⁷ ist somit nicht zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die

¹⁷ Als Overrent bezeichnet man den Teil der Miete, der über den marktüblich erzielbaren Mietsätzen liegt.

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 folgende Kosten anzusetzen:¹⁸

- a) marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten entsprechend § 32 ImmoWertV 2021
- b) den als Modellansatz bei der Ableitung des im Einzelfall herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angesetzten Bewirtschaftungskosten

Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblich anfallenden bzw. als Modellansatz herangezogenen Bewirtschaftungskosten sind, sofern sie ins Gewicht fallen ggf. für den jeweiligen (vertraglichen) Zeitraum bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten muss nach Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 mit dem Prozentsatz erfolgen, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Der Gutachterausschuss Albstadt hat noch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für 5-8 Familienwohnhäuser. Der Stichtag ist entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der 01.01.2023. Somit sind die Bewirtschaftungskosten 2023 anzusetzen. Diese beruhen auf der Anpassung entsprechend dem Monat Oktober 2022.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 zum Ansatz gebracht.

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 2023:

jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern	388 €
jährlich je Eigentumswohnung	421 €

¹⁸ Siehe Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.4 Ertragswertverfahren > 2.5.4.3 Bewirtschaftungskosten

jährlich je Garagen- oder Einstellplatz 44 €
Ich orientiere mich an den Verwaltungskosten für Eigentumswohnungen.

Die Verwaltungskosten der Hausverwaltung liegen laut Wirtschaftsplan bei gerundet 472 € und damit geringfügig unter den Ansätzen der ImmoWertV 2021.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommen die Verwaltungskosten der ImmoWertV zum Ansatz.

Instandhaltungskosten

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

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 betragen diese für das Jahr 2023:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	13,20 €
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen"	100,00 €

Für Außenstellplätze sind nach Kleiber¹⁹ 20 € pro Stellplatz ausreichend.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage liegt weit unter den Ansätzen der ImmoWertV 2021 (siehe Seite 21). Es kommen die Instandhaltungskosten der ImmoWertV 2021 zum Ansatz.

Betriebskosten

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

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

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

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 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 2 % berücksichtigt.

Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltung	275,00 m ²	13,20 €		3.630 €
Instandhaltung KFZ-Stellplätze	4	20,00 €	0,6511	52 €
Instandhaltung Garage	2	100,00 €	0,6511	130 €
Verwaltung	4	404,00 €		1.616 €
Verwaltung Garage	2	44,00 €	0,6511	57 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	30.960 €		155 €
Mietausfallwagnis	2,0%	30.960 €		619 €
		20%		6.259 €

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

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.

Der Gutachterausschuss Albstadt hat keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für 5-8 Familienwohnhäuser.

durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	1,00%
Lagezuschlag für Onstmettingen geschätzt	1,00%
Risikozuschlag Regelungsbedarf	0,50%
Risikozuschlag Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko	0,25%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	2,75%

Gesamt- und Restnutzungsdauer Nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser 80 Jahre.

Laut Modellbeschreibung hat der Gutachterausschuss für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 Sachwert-Richtlinie 2012 gerundet auf 5 Jahre in Ansatz gebracht. Diese sieht für Mehrfamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre +/- 10 Jahren vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen.

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dachneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Tabella 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenden Punkten.

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

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

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:

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,8250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0757	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	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	0,4660	1,0270	0,9905	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9505	14 %
15	0,2790	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	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	29	
Modernisierung der Fenster und Türen	2		0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	22	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	25	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	25	0,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			0,5

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

Wertermittlungsstichtag	2025
- Ursprungsbaujahr	1965
= Alter (Jahre)	60
Alter (Jahre) - höchstens GND -	60
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	75%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{3600}{80} - 2,6250 \times 60 + 1,5250 \times 80$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 21 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	21 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
= fiktives Baujahr	1966

Ertrags- vervielfältiger

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

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

$$\begin{aligned} q &= 1 + p \\ p &= \text{Liegenschaftszinssatz} \\ n &= \text{Restnutzungsdauer} \end{aligned}$$

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	21 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,75%
Vervielfältiger	15,7929

Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind alterswertgeminderte Instandhaltungskosten anzusetzen:

$$\begin{aligned} &= \text{modifizierte Restnutzungsdauer von} && 21 \text{ Jahre} \\ &\div \text{Gesamtnutzungsdauer} && 80 \text{ Jahre} \\ &= \textbf{Alterswertminderungsfaktor} && \textbf{0,2625} \end{aligned}$$

4.3.2 Marktanpassung

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

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

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

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder 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 Literaturwerten²¹, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten führen im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Gemeinschaftseigentum			
Reparatur Wasserleitungen		3.000 €	
Reparatur Außenputz	10.000 €		
Reparatur Gartenwege / -treppen		3.000 €	
Reparatur Dachrinnen und Dachabläufe		2.000 €	
Reinigung und Verfüllung Erdtank		5.000 €	
Zwischensumme	10.000 €	13.000 €	0 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	10.000 €	13.000 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,2625	1,0000	1,0000
	2.625 €	13.000 €	0 €
gesamt			15.625 €
Miteigentumsanteil - Frau X		0,6511	10.173 €
Miteigentumsanteil - Herr Y		0,3489	5.452 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Miteigentumsanteil Frau X			
Erneuerung Holzverbundfenster			12.000 €

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

Weitere Umstände

Als weitere wertbeeinflussende Umstände sind der Underrent zu berücksichtigen.

Zusammenstellung Miteigentumsanteil 1 - Frau X

Instandhaltungsrückstände Gemeinschaftseigentum gerundet	10.000 €
Modernisierungen Miteigentumsanteil Frau X gerundet	12.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	0
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22.000 €

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

4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Erdgeschoss rechts	75,00 m²	9,00 €	675 €
Wohnung Erdgeschoss links	74,00 m²	9,00 €	666 €
Wohnung Dachgeschoss rechts	63,00 m²	8,90 €	561 €
Wohnung Dachgeschoss links	63,00 m²	8,90 €	561 €
KFZ-Stellplätze	4	20,00 €	0,6511 52 €
Garagen	2	50,00 €	0,6511 65 €
Rohrertrag /Monat			2.580 €
Jahresrohertrag			30.960 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	275,00 m²	13,20 €	3.630 €
Instandhaltung KFZ-Stellplätze	4	20,00 €	0,6511 52 €
Instandhaltung Garage	2	100,00 €	0,6511 130 €
Verwaltung	4	404,00 €	1.616 €
Verwaltung Garage	2	44,00 €	0,6511 57 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	30.960 €	155 €
Mietausfallwagnis	2,0%	30.960 €	619 €
		20%	6.259 €
Jahresrohertrag			30.960 €
- Bewirtschaftungskosten		20%	6.259 €
= Jahresreinertrag			24.701 €
- Bodenwertverzinsung	2,75%	64.646 €	1.778 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			22.923 €
Restnutzungsdauer	21 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,75%		
x Ertragsvervielfältiger			15,7929
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			362.021 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			64.646 €
vorläufiger Ertragswert			426.667 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			426.667 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Miteigentumsanteil 1			-22.000 €
= Ertragswert Miteigentumsanteil 1 - Frau X			404.667 €
gerundet			405.000 €

4.4 Plausibilisierung durch on-geo Verkaufspreise

Die für das Bewertungsobjekt recherchierten on-geo Vergleichspreise aus dem Datenportal geoport liegen in einer Spanne von 1.456 €/m² bis 2.014 €/m². Der angemessene Wert wird mit 1.712 €/m² angegeben.

Ergebnis

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Wohnflächenfaktor ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei

vorläufiger Ertragswert	426.667 €
Wohnfläche	275,00 m ²
Wohnflächenfaktor	1.552 €/m²

und damit innerhalb der recherchierten Spanne etwas unterhalb des angemessenen Wertes. Dies ist im Hinblick auf die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken sowie der Ausstattung und Beschaffenheit plausibel.

Der ermittelte Verkehrswert wird durch die on-geo Vergleichspreise hinreichend plausibilisiert.

5 ZUBEHÖR

Der in der Wohnung im Dachgeschoss rechts festgestellte Backofen ist Teil der Mietsache und somit als Zubehör zu bewerten. Der Zeitwert beträgt überschlägig 0 €.

Weiteres Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2025 sachverständig geschätzt auf

405.000 €

in Worten: -vierhundertundfünftausend- 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 12.08.2023

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

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

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

Stadtplan

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

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

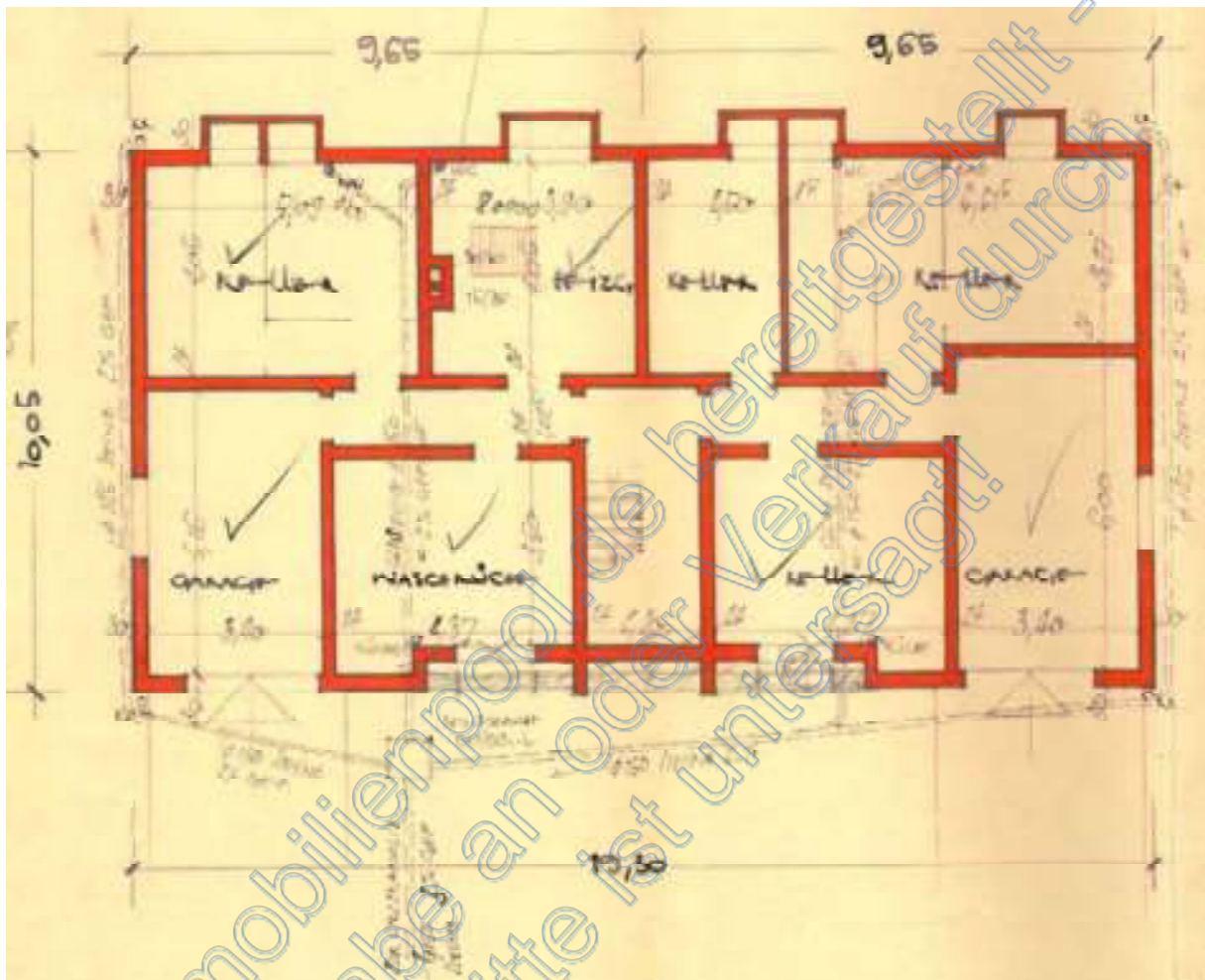
7.2 Auszug Energieausweis

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

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

7.3 Baupläne

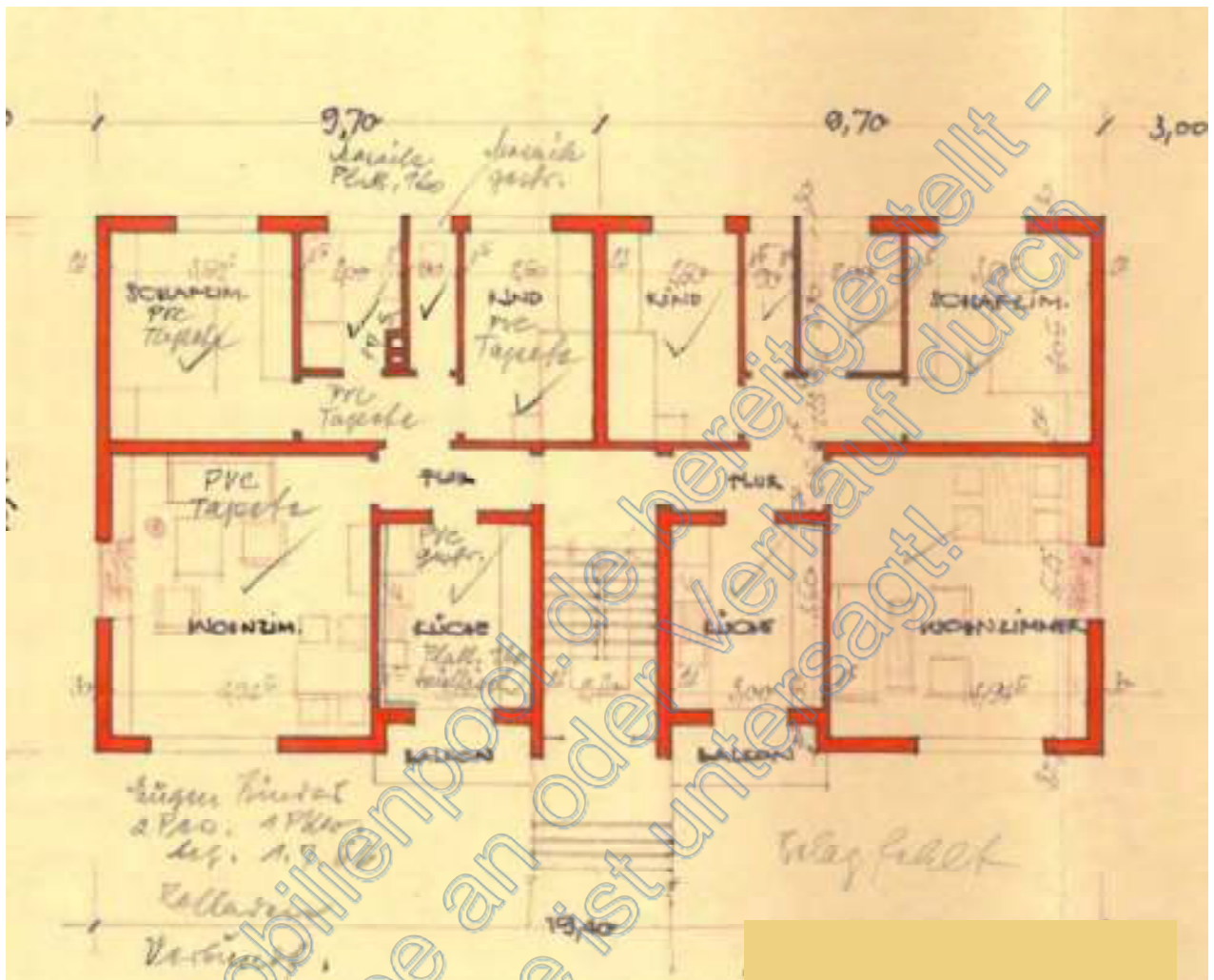
Grundriss Untergeschoss



Hinweis

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 18.11.2013 wurden die Garagen nicht einem Miteigentumsanteil zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Damit sind die Erträge aus den Garagen und Stellplätzen den jeweiligen Miteigentumsanteilen zuzurechnen.

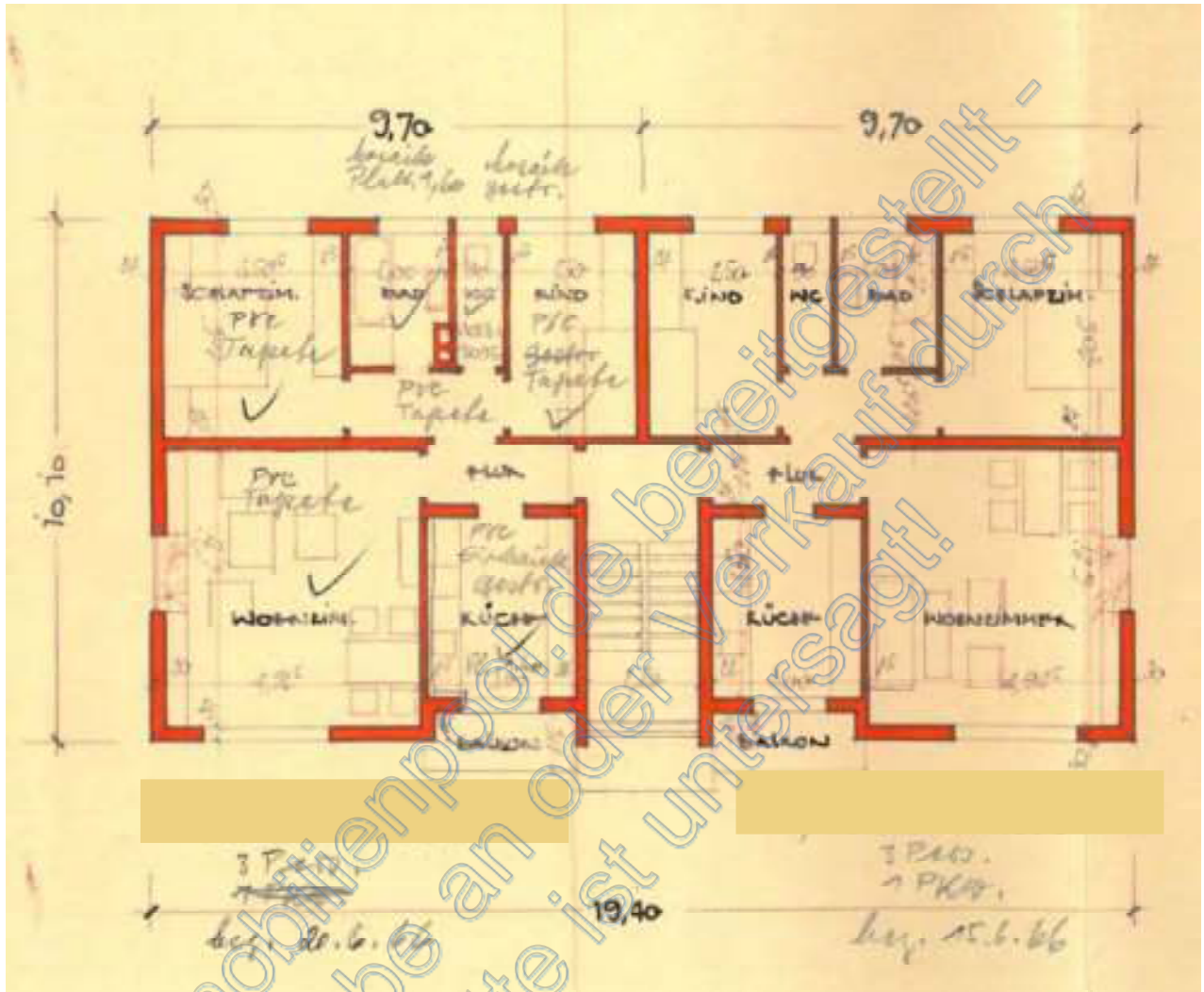
Grundriss Erdgeschoss



Hinweis

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 18.11.2013 wurden die Wohnungen Erdgeschoss links und Erdgeschoss rechts dem **Miteigentumsanteil 1** zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

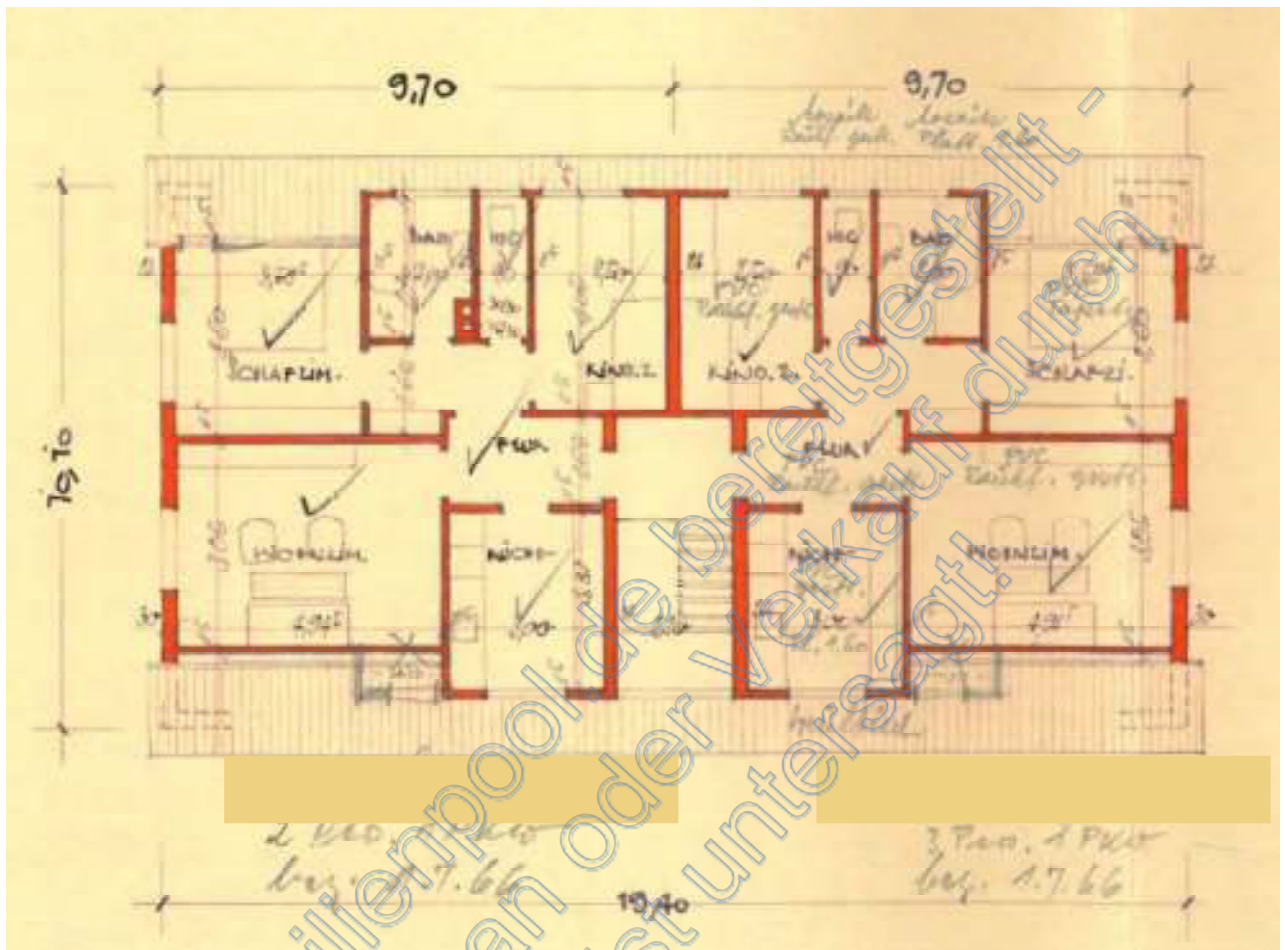
Grundriss Obergeschoss



Hinweis

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 18.11.2013 wurden die Wohnungen im Obergeschoss links und Obergeschoss rechts dem **Miteigentumsanteil 2** zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

Grundriss Dachgeschoss (bezeichnet mit 2.Obergeschoss)



Hinweis

Gemäß Eintragungsbewilligung vom 18.11.2013 wurden die Wohnungen 2.Obergeschoss links und 2. Obergeschoss rechts dem **Miteigentumsanteil 1** zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

7.4 Fotodokumentation

Hinweis: Aufgrund zahlreicher persönlicher Gegenstände der Mieter in den Wohnungen können nur wenige Innenaufnahmen verwendet werden.

Bild 1 Ansicht Südost



Bild 2 Ansicht Ost



Bild 3

Ansicht Nordwest



Bild 4

Ansicht Südwest



Bild 5 Gebäudeostseite mit Hangbefestigung und Steg



Bild 6 Steg – Zugang nur zu einer Wohnung im Obergeschoss



Bild 7

Gartenhaus



Bild 8

Hauszugang



Bild 9

Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss Hochparterre



Bild 10

Wohnung Erdgeschoss links - Wohnungsflur



Bild 11

Wohnung Erdgeschoss links - Wohnen



Bild 12

Wohnung Erdgeschoss links - Bad



Bild 13

Wohnung Erdgeschoss rechts – Wohnungsflur im Hintergrund Bad



Bild 14

Wohnung Erdgeschoss rechts – Wohnungsflur im Hintergrund Bad



Bild 15

Zugang zu den Wohnungen im Dachgeschoss



Bild 16

Wohnung Dachgeschoss links - Wohnungsflur



Bild 17

Wohnung Dachgeschoss links – Bad



Bild 18

Wohnung Dachgeschoss rechts – Bad



Bild 19

Gaszentralheizung im Untergeschoss



Bild 20

Untergeschoss – Heizungsleitungen mit Grünspan



Bild 21 und
Bild 22

Kellergaragen, links mit und rechts ohne motorischen Antrieb



Bild 23 und
Bild 24

Elektroinstallationen im Treppenhaus und Untergeschoss

