



Kein Original  
Gutachten!

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

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



Sachverständigenbüro  
**BITZER**

Sachverständigenbüro BITZER | Bismarckstraße 19 | 72336 Balingen

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

**477/1.000 und 159/1000 Miteigentumsanteile an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in**

**72379 Hechingen**

**Kanzleistraße 1, Am Rain 8**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum im 1. Obergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum samt WC im 2. Obergeschoß des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 2. Obergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Dachgeschoß des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Lager) im 2. Dachgeschoß des Gebäudes Am Rain 8, an der Treppe innerhalb der Verkaufs- und Ausstellungsräume zwischen Erdgeschoß und 2. Obergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1, sowie an 5 Autoabstellplätzen im Untergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1  
sowie

an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoß von Gebäude Am Rain 8



### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 112 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und einer PDF-Version erstellt.

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**RICS**

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung)  
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 28.10.2025

Az.: 2025-037

Gericht Az.: K 1/25

signiert von:

Benjamin Tobias  
Bitzer

am: 28.10.2025

mit:

digiSeal®  
by secrypt

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19  
72336 Balingen

Tel. +49 7133 2107507  
info@svb-bitzer.de  
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Geislingen-Rosental eG  
BIC GENODES1GEI  
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 06

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Gewerbeeinheiten nebst 2 projektierten Wohnungen im Teileigentum**

in Hechingen, Kanzleistraße 1, Am Rain 8

Flurstücksnummern **4052, 4053**

Wertermittlungsstichtag: **28.07.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtbodenwert [€]	anteiliger Bodenwert [€]
baureifes Land	frei	280,-	311	rd. 87.000,-	rd. 55.500,-

<b>Objektdaten</b>					
Gebäudebezeichnung / Nutzung		WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Kanzleistraße 1		ca. 177	1972	65	25
Am Rain 8		ca. 129	unbekannt	65	20

<b>Wesentliche Daten</b>			
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
Teileigentum Nr. 3	19.728,-	4.037,- € (20,46 %)	ca. 2,8
Teileigentum Nr. 5	12.000,-	2.646,- € (22,05 %)	6,0

### **Relative Werte**

relativer, anteiliger Bodenwert:

rd. 181,- €/m<sup>2</sup> WF/NF

(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

rd. – 452,- €/m<sup>2</sup> WF/NF; – 138.197,- € absolut

relativer Verkehrswert:

rd. 931,- €/m<sup>2</sup> WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag:

8,98

Verkehrswert/Reinertrag:

11,38

### **Ergebnisse**

Ertragswert Teileigentum Nr. 3:

rd. 175.000,- €

Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 3:

rd. 175.000,- €

Ertragswert Teileigentum Nr. 5:

rd. 110.000,- €

Verkehrswert (Marktwert) Teileigentum Nr. 5:

rd. 110.000,- €



### **Bemerkungen**

Die Teileinheit Nr. 3 besteht aus einer Gastronomieeinheit im Erdgeschoss und 2 projektierten, sich im Rohbau befindlichen Wohnungen im 1. Und 2. Obergeschoss;

Die Gastronomieeinheit Nr. 3 und 5 sind in sofern miteinander verbunden, dass diese als wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind;

Der Teileinheit Nr. 3 sind 5 Stellplätze im UG zugeordnet, von denen tatsächlich nur 2 als solche nutzbar sind

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form .....	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	14
2.4	Privatrechtliche Situation .....	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	16
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	17
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	17
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>18</b>
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Kanzleistraße 1.....	18
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
3.1.2	Nutzungseinheiten.....	19
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	23
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	23
3.1.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	24
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Am Rain 8 .....	24
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	24
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	25
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	25
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	25
3.3	Außenanlagen .....	25
3.4	Sondereigentum an Teileigentum Nr. 3.....	26
3.4.1	Lage im Gebäude, Flächen, Raumaufteilung und Orientierung .....	26
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	27
3.4.2.1	Gaststätte im EG .....	27

3.4.2.2	projektierte Wohnung im 1. OG .....	29
3.4.2.3	projektierte Wohnung im 2. OG .....	30
3.5	Sondereigentum an Teileigentum Nr. 5.....	31
3.5.1	Lage im Gebäude, Flächen, Raumaufteilung und Orientierung .....	31
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	31
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	33
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>35</b>
4.1	Bodenwertermittlung .....	37
4.2	Ertragswertermittlung .....	39
4.2.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.2.2	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 .....	44
4.2.2.1	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Imbiss) .....	44
4.2.2.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Imbiss).....	45
4.2.2.3	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG).....	49
4.2.2.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG).....	50
4.2.2.5	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 2. OG).....	56
4.2.2.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG).....	57
4.2.2.7	Ertragswertableitung Teileigentum Nr. 3 .....	59
4.2.3	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 5 .....	59
4.2.3.1	Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 5 .....	59
4.2.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 5 .....	60
4.3	Verkehrswert .....	64
4.3.1	Verkehrswertableitung Teileigentum Nr. 3 .....	64
4.3.2	Verkehrswertableitung Teileigentum Nr. 5 .....	66
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>68</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	68
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	69
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	69
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>70</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Teileigentum (Gewerberäume) in einem Wohn- und Geschäftshaus inkl. 2 projektierte, sich im Rohbau befindliche Wohnungen

Objektadresse:

Kanzleistraße 1, Am Rain 8  
72379 Hechingen

Teileigentumsgrundbuchangaben:

Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hechingen – Vollstreckungsgericht vom 01.07.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag **28.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 28.07.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 02.07.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.

**Umfang der Besichtigung etc.:**

Es konnten alle Räume des Sonder- und einige Räume des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Eindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauenteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

**Teilnehmende am Ortstermin:**

Die Schuldnerin, der Schuldner und der Sachverständige. Die betreibende Gläubigerin sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

**Eigentümer\*in gem. Teileigentumsgrundbüchern:**

Entsprechen den Schuldnerparteien im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren je zur Hälfte. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

**herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Teileigentumsgrundbuchabrufe vom 01.07.2025 (ohne Abt. III)

Vom Schuldner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen in digitaler Form zur Verfügung gestellt:

- Grundrisspläne der projektierten Wohnungen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500; Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 01.07.2025

- Bewilligungen vom 10.08.1994 (Teilungserklärung) nebst Nachträgen vom 12.04.2006 und 29.06.2006

**• Bauunterlagen:**

- *Veränderung der Bäckerei* vom 14.07.1911
- *Wohn- und Geschäftshaus Umbau* mit Prüfungsstempel vom 17.03.1938
- *Freilegung des Fachwerks* vom 07.11.1938

- *Abbruch und Neubau* mit Genehmigungsstempel vom 09.03.1971
- *Umbau des Ladengeschäfts* mit Genehmigungsstempel vom 10.07.1975
- *Einbau eines HIFI-Studios im 1. Obergeschoß* mit Genehmigungsstempel vom 28.08.1987

*Einbau einer Gaststätte in ehemaliges Elektrofachgeschäft im EG mit Genehmigungsstempel vom 06.04.2017*

- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Sanierungsgebiet, Baulasten, Anliegerbeiträgen, Meldebestätigung, Wohnungsbindung, Denkmalschutz und Altlasten

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei den beiden Versteigerungsobjekten handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit. Auftragsgemäß werden die beiden Bewertungsobjekte separat bewertet.

Von immobilienpool.de übernommen  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

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

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

**Quelle Lageeinschätzung:**

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

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

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

**Risiken:** ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung  
Starkregengefährdung: gering

**Topografie:** leicht hängig, von West nach Ost abfallend;  
starke Hanglage von Nord nach Süd ansteigend



24.08.2025 | 03701402 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000



0

100 m

Ausdehnung: 170 m x 170 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

**DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS**

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

**Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?**

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farnton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farnton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

**Datenquelle**

on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2025

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 43 m

mittlere Tiefe:

ca. 12 m

Grundstücksgröße gem. Teileigentumsgrundbuch:

Flurstück Nr. 4052: 218 m<sup>2</sup>

Flurstück Nr. 4053: 93 m<sup>2</sup>

insgesamt: 311 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast trapezförmige Grundstücksform;

Eckgrundstück;

die beiden Flurstücke bilden aufgrund ihrer Form, Lage, Bebauung und Eigentumsverhältnisse eine wirtschaftliche Einheit

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Kanzleistraße für PKW als Sackgasse ausgebildete, innerstädtische Anliegerstraße;

Am Rain als Fußgängerbereich

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Pflastersteinen  
angespannte Parksituation während üblicher Geschäftszeiten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen nach Westen und Süden (geschlossene Bauweise, nach Norden und beinahe auch nach Osten;  
überbaute grundstückseigene Flurstücksgrenze

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Lehm und Schiefer

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

teileigentumsgrundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Teileigentumsgrundbuchabrufe vom 01.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II jeweils folgende, gleichlautende Eintragungen:

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Oberstadt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen. Eine wertmäßige Beeinflussung liegt folglich nicht vor.

Die Zwangsversteigerungsvermerke bleiben vorliegend ohne wertmäßige Berücksichtigung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Teileigentumsgrundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung stehen die Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Beim Boden handelt es sich um einen Prüffall. Bei Bodeneingriffen muss im Einzelfall geklärt werden, ob archäologische Belange berührt sind. Vorliegend wird unterstellt, dass ein evtl. vorhandener Werteinfluss bei der Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt wurde.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II der Teileigentumsgrundbücher kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Untergeschoss befinden sich in der Teilungserklärung 5 als Kfz-Stellplätze definierte Flächen, von denen tatsächlich 2 dauerhaft als solche nutzbar sind.

Die Einheit Nr. 5 im Erdgeschoss wird derzeit teilweise von einem Familienangehörigen des Schuldners zum Betrieb eines Tabakladens ohne Mietzinsvereinbarung genutzt. Die weiteren Räumlichkeiten der Einheit Nr. 5 im Erdgeschoss, sowie die damit verbundene Einheit Nr. 3 im Erdgeschoss, stehen leer, sind aber weitestgehend für einen Gastronomiebetrieb möbliert. Die weiteren Einheiten Nr. 3 in den Obergeschossen (2 projektierte Wohnungen) befinden sich im Rohbauzustand. Die Flächen im Dachgeschoss sind nicht ausgebaut.

Es wurden ansonsten keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterehlich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelte Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verarbeitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

#### 3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Kanzleistraße 1

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;

dreigeschossig;

unterkellert;

(vermutlich) ausgebautes Dachgeschoss;

zweiseitig angebaut

Baujahr: 1972 (Jahr nach der Baugenehmigung)

wesentliche Modernisierungen: 2017: Einbau einer Gaststätte im EG

**Energieeffizienz:**

Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Wohngebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

**Barrierefreiheit:**

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über ausreichende Bewegungsflächen (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

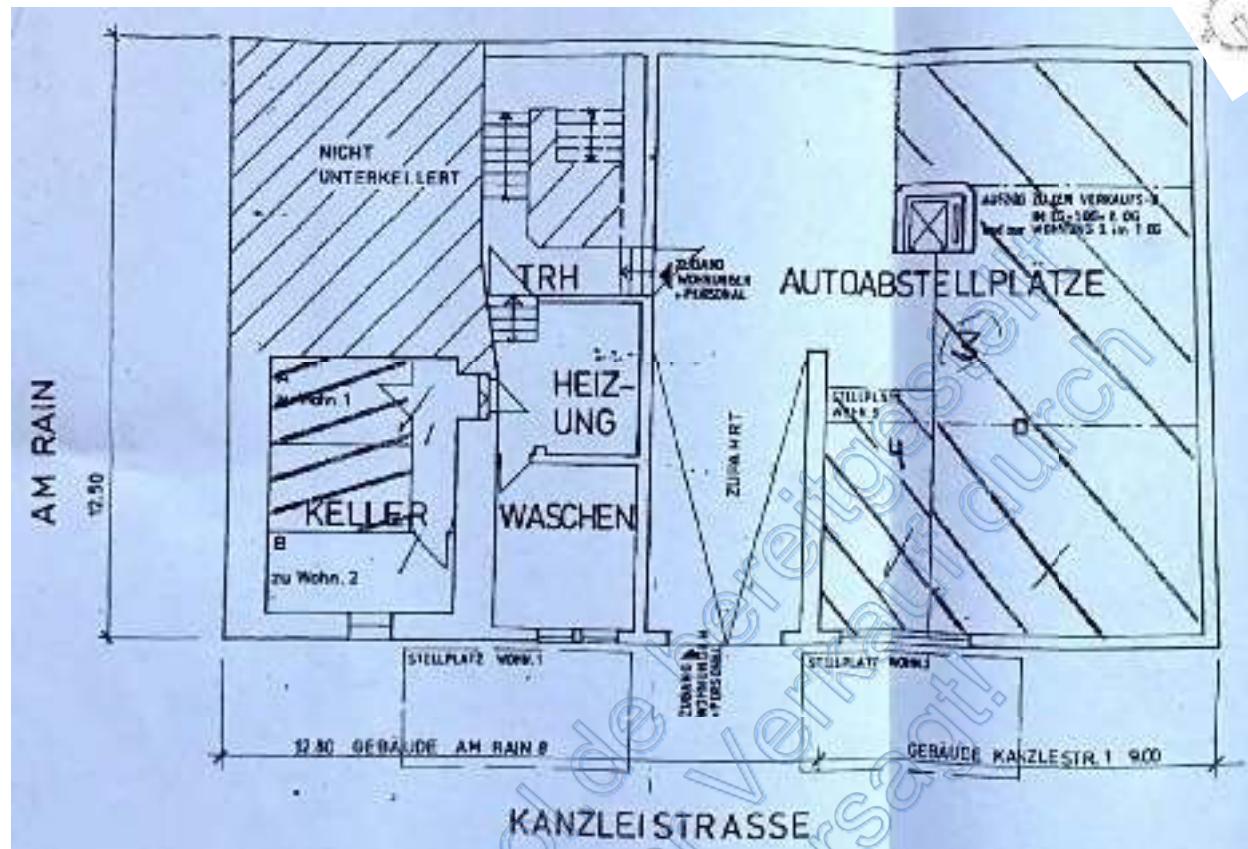
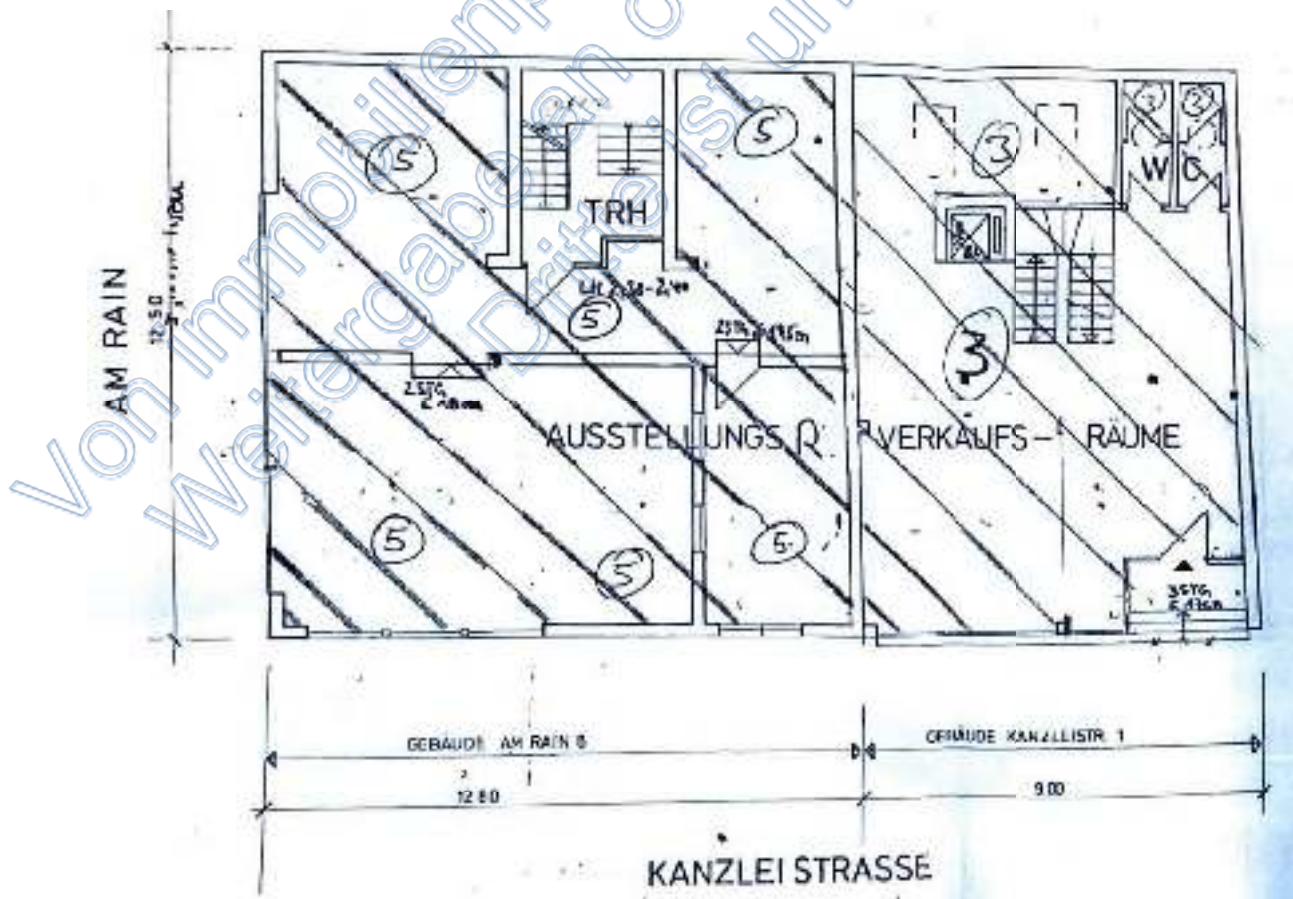
**Außenansicht:**

Erdgeschoss Verblendung;  
darüber Fenster über die kompletten Flächen

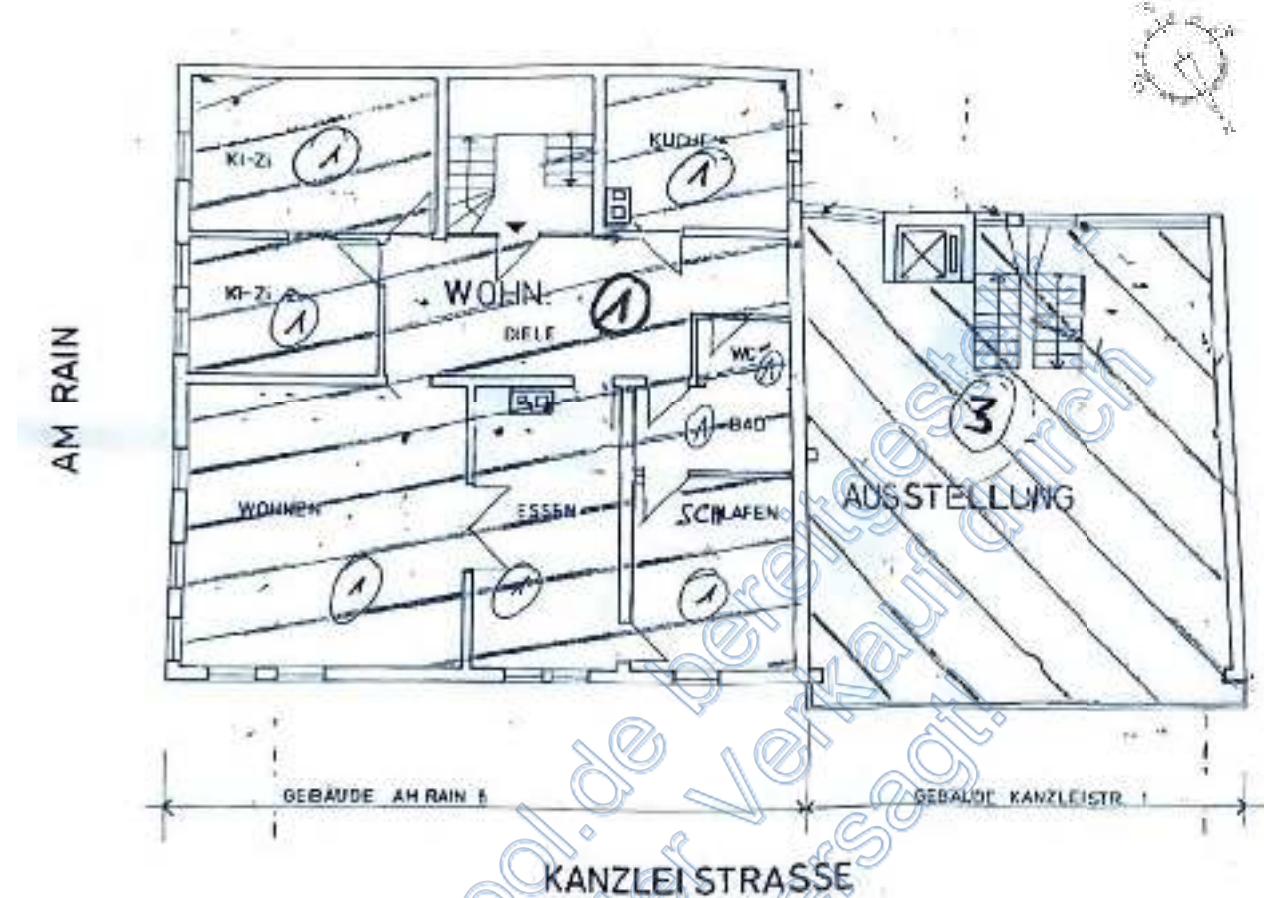
### **3.1.2 Nutzungseinheiten**

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

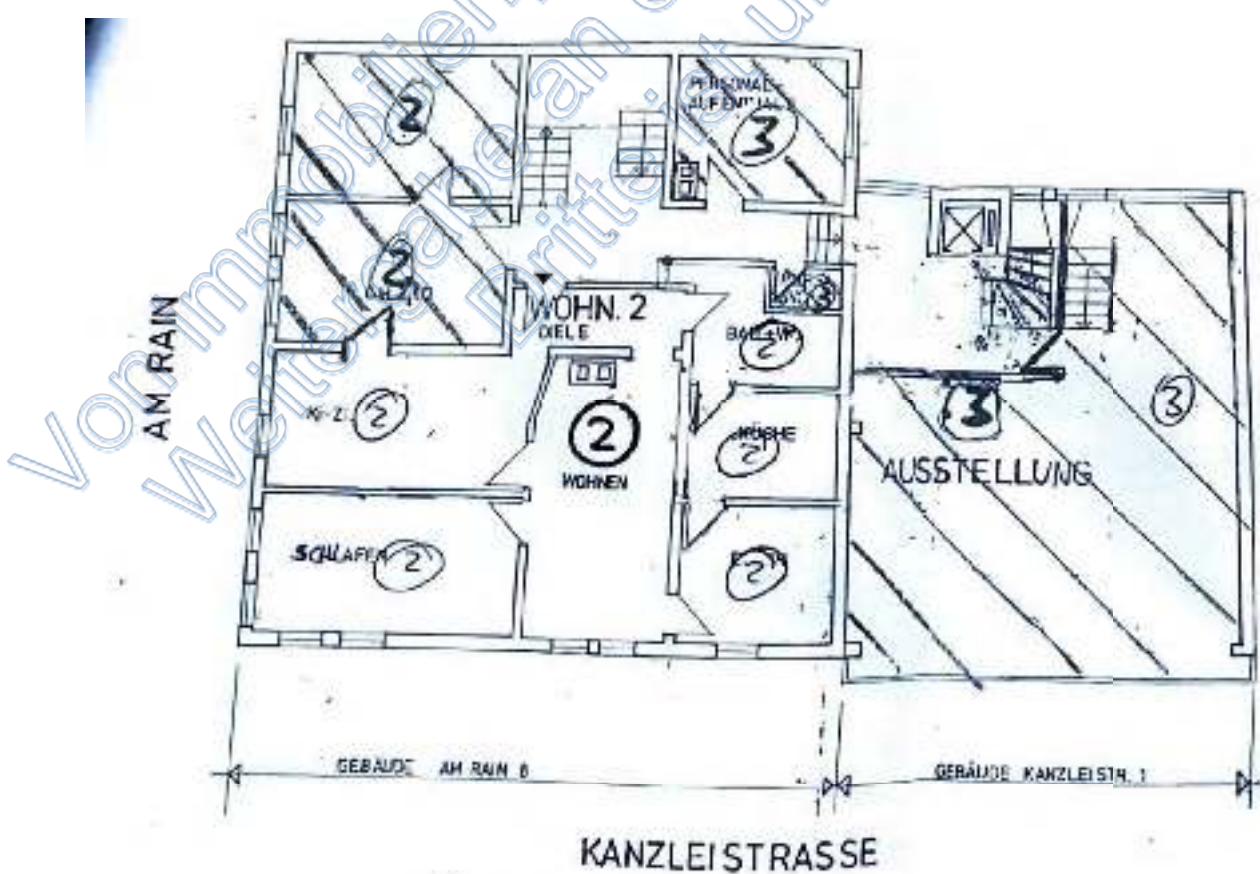
Nachfolgende Grundrisse bilden auch das Gebäude Am Rain 8 ab. Bei den Gewerbeeinheiten Nr. 3 im Erdgeschoss und der Einheit Nr. 5, handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit.

Kellergeschoß:Erdgeschoss:

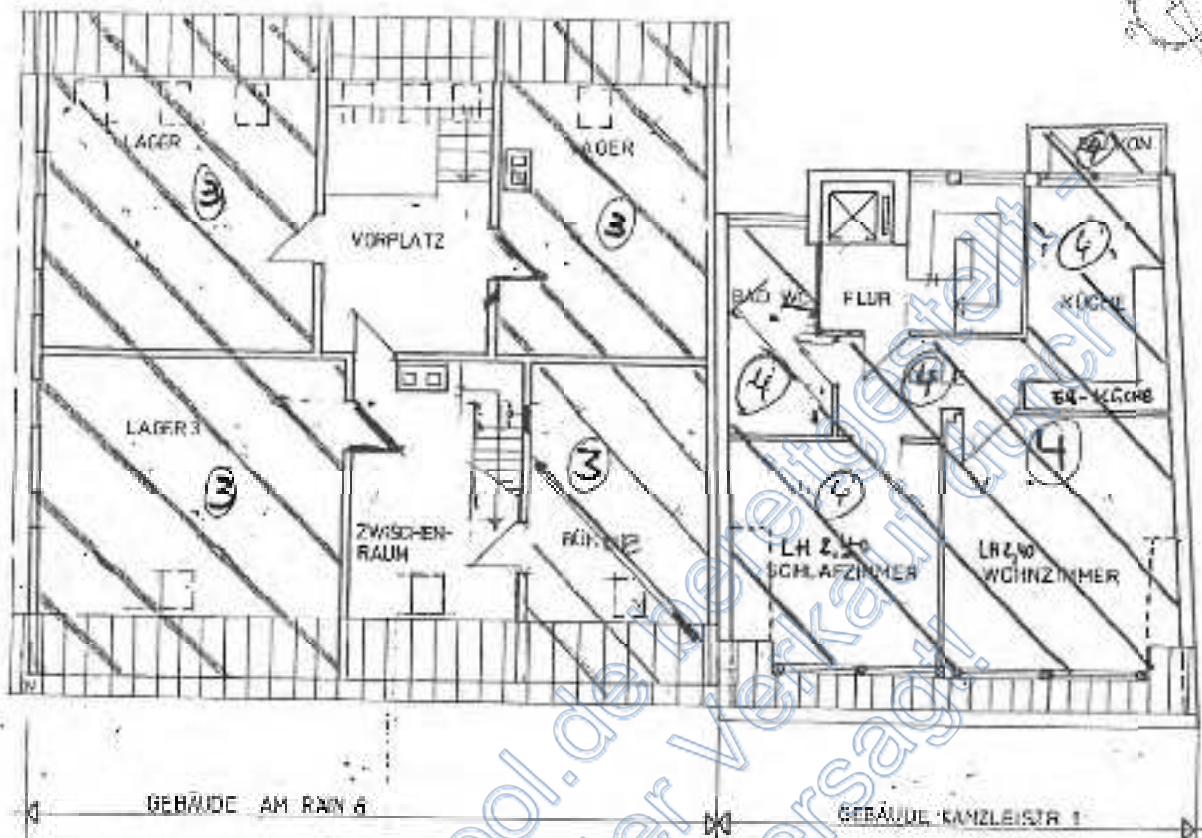
1. Obergeschoss:



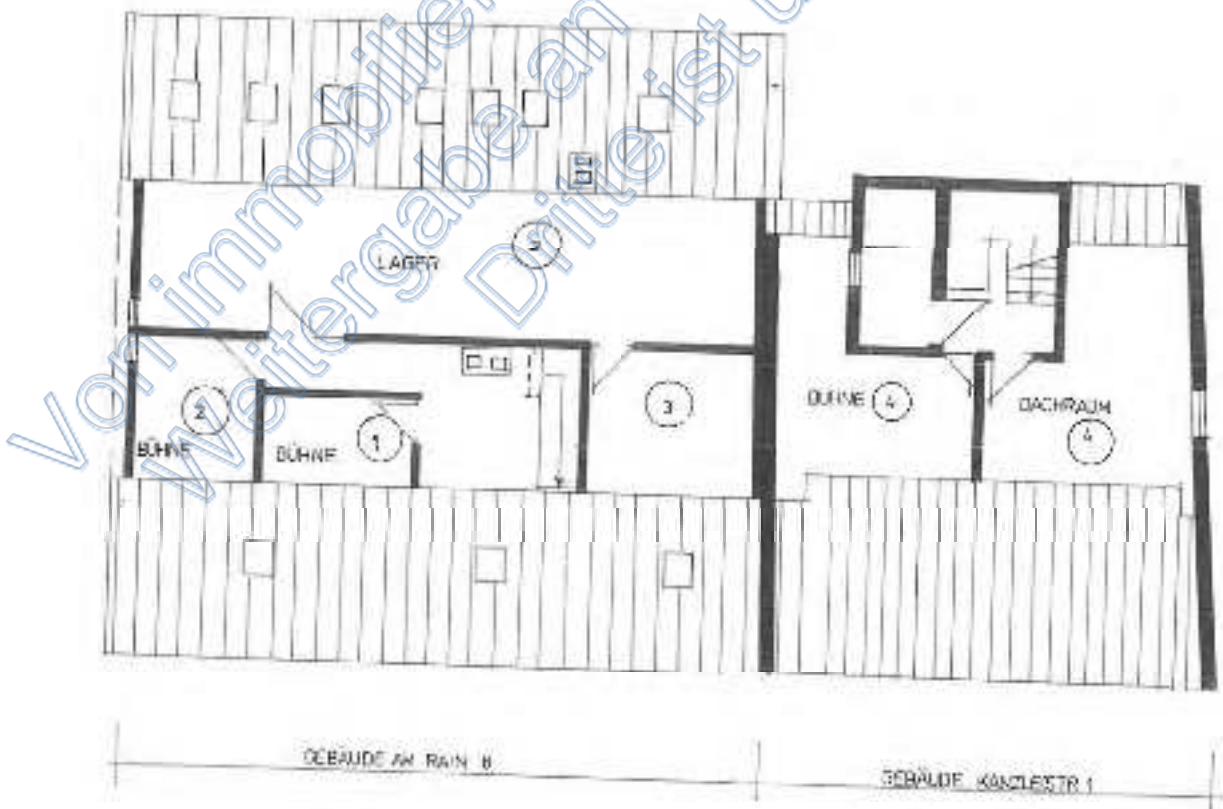
2. Obergeschoss:



## 1. Dachgeschoss:



## 2. Dachgeschoss:



### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Beton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Blockheizkraftwerk, Strom; technisch überaltert
Lüftung:	Entlüftungsanlage im EG; ansonsten keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug (außer Betrieb)
Besonnung und Belichtung:	nach Norden ausgerichtete (projektete) Wohnräume, großzügige Fensteröffnungen, enge Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	projektete Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss in Rohbauzustand; Treppenhaus und projektierter Zugang über EG Kanzleistraße 1 ebenso; Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;
	Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter, erfolgten Umbauten und Modernisierungen entsprechend normal. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf bzw. Herstellungsbedarf.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Am Rain 8

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; überwiegend unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	unbekannt; die älteste vorliegende Bauunterlage benennt den Einbau einer Bäckerei im Jahr 1911
wesentliche Modernisierungen:	2017: Einbau einer Gaststätte im EG
Energieeffizienz/Barrierefreiheit:	vgl. Erläuterungen zur Kanzleistraße 1
Erweiterungsmöglichkeiten:	der Dachraum ist theoretisch ausbaufähig
Außenansicht:	Erdgeschoss verputzt und gestrichen; darüber überwiegend Holzfachwerk mit Ausfachung

### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

vgl. Erläuterungen zur Kanzleistraße 1

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

Besonnung und Belichtung:	nach Norden und Osten ausgerichtete Wohnräume, nur geringe Fensteröffnungen, enge Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baualter, erfolgten Umbauten und Modernisierungen entsprechend normal. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

### 3.4 Sondereigentum an Teileigentum Nr. 3

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Flächen, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 1. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum samt WC im 2. Obergeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Lager) im 2. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, an der Treppe innerhalb der Verkaufs- und Ausstellungsräume zwischen Erdgeschoss und 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, sowie an 5 Autoabstellplätzen im Untergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1

Wohnflächen/Nutzflächen:

Kanzleistraße 1		
Erdgeschoss		
Imbiss: 2,50 x 4,20	=	10,50 m <sup>2</sup>
+ 2,50 x 2,70	=	7,05 m <sup>2</sup> = 18,35 m <sup>2</sup>
Küchen: 2,50 x 1,60	=	6,24 m <sup>2</sup>
+ 2,60 x 3,00	=	7,80 m <sup>2</sup> = 14,04 m <sup>2</sup>
Vorbereitung: 2,50 x 1,10	=	2,75 m <sup>2</sup>
WC-D: 1,50 x 1,00	=	1,50 m <sup>2</sup>
Pers. WC: 1,70 x 1,00	=	1,70 m <sup>2</sup>
Flur: 2,70 x 4,30	=	11,58 m <sup>2</sup>
Abschluß: 3,70 x 1,40	=	5,18 m <sup>2</sup>
	Summe	= 64,61 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putzabschlag		= 1,94 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	= 62,67 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss		
Schlafen: 1,60 x 5,70	=	9,12 m <sup>2</sup>
+ 1,60 x 4,20	=	6,72 m <sup>2</sup> = 15,84 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küchen: 5,70 x 3,50	=	20,45 m <sup>2</sup>
+ 5,00 x 1,50	=	7,50 m <sup>2</sup>
+ 1,50 x 1,20	=	1,80 m <sup>2</sup>
/ 1,00 x 0,30	=	0,30 m <sup>2</sup> = 39,45 m <sup>2</sup>
Bad: 2,40 x 3,10	=	7,44 m <sup>2</sup>
	Summe	= 62,73 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putzabschlag		= 1,88 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	= 60,85 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss		
Schlafen: 1,50 x 1,20	=	1,80 m <sup>2</sup>
+ 1,30 x 1,20 / 2	=	0,78 m <sup>2</sup>
+ 2,70 x 5,10	=	13,77 m <sup>2</sup>
/ 0,60 x 0,60	=	0,36 m <sup>2</sup> = 15,59 m <sup>2</sup>
Essen/Küchen: 5,70 x 5,00	=	28,50 m <sup>2</sup>
+ 2,50 x 1,30	=	3,25 m <sup>2</sup>
/ 1,00 x 0,30	=	0,30 m <sup>2</sup> = 31,45 m <sup>2</sup>
Bad: 2,40 x 3,00	=	7,20 m <sup>2</sup>
	Summe	= 54,64 m <sup>2</sup>
abzgl. 3 % Putzabschlag		= 1,64 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	= 53,00 m <sup>2</sup>

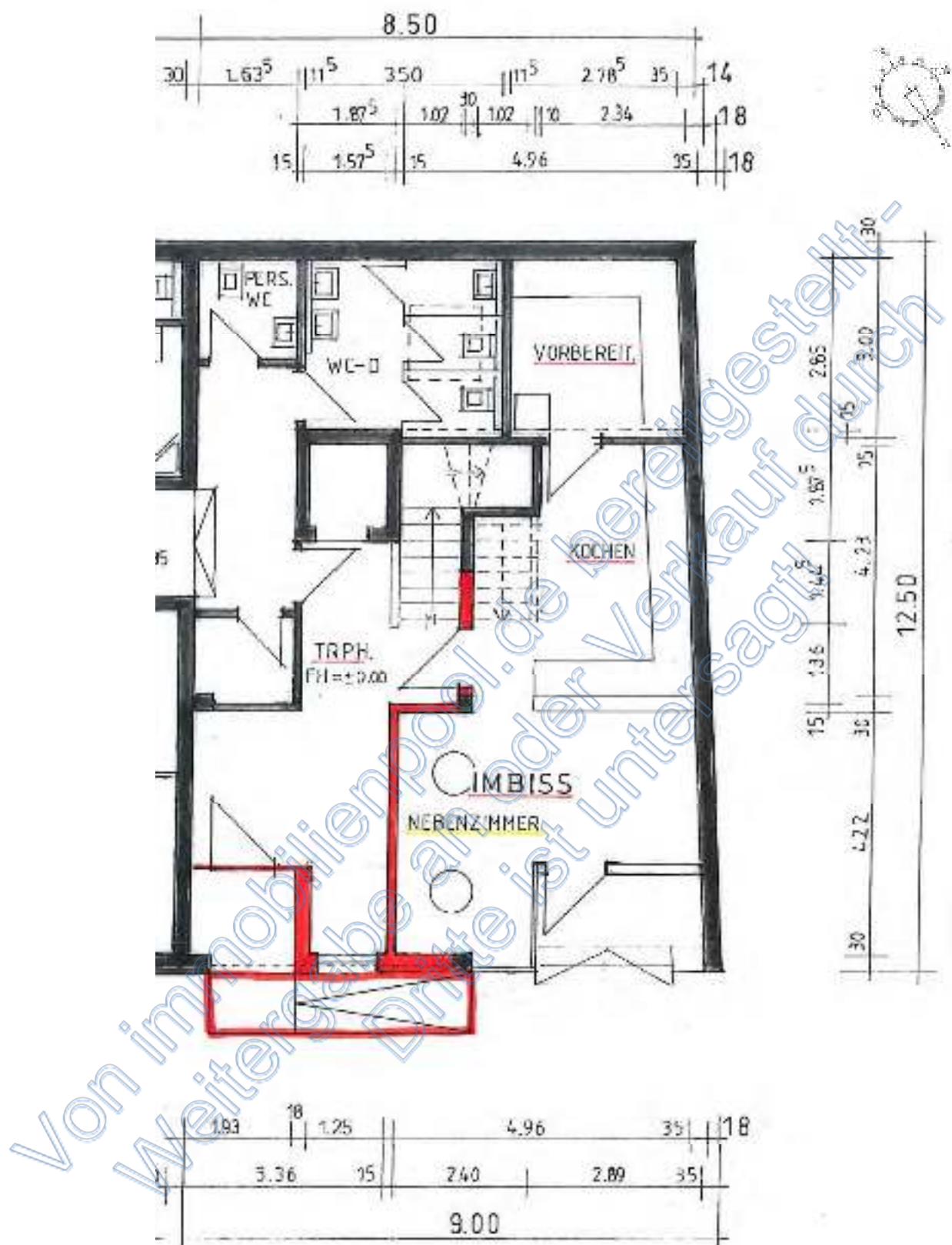
Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zu grunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemäßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Es wurde kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Flächenberechnungen basieren auf den projektierten Flächen.

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

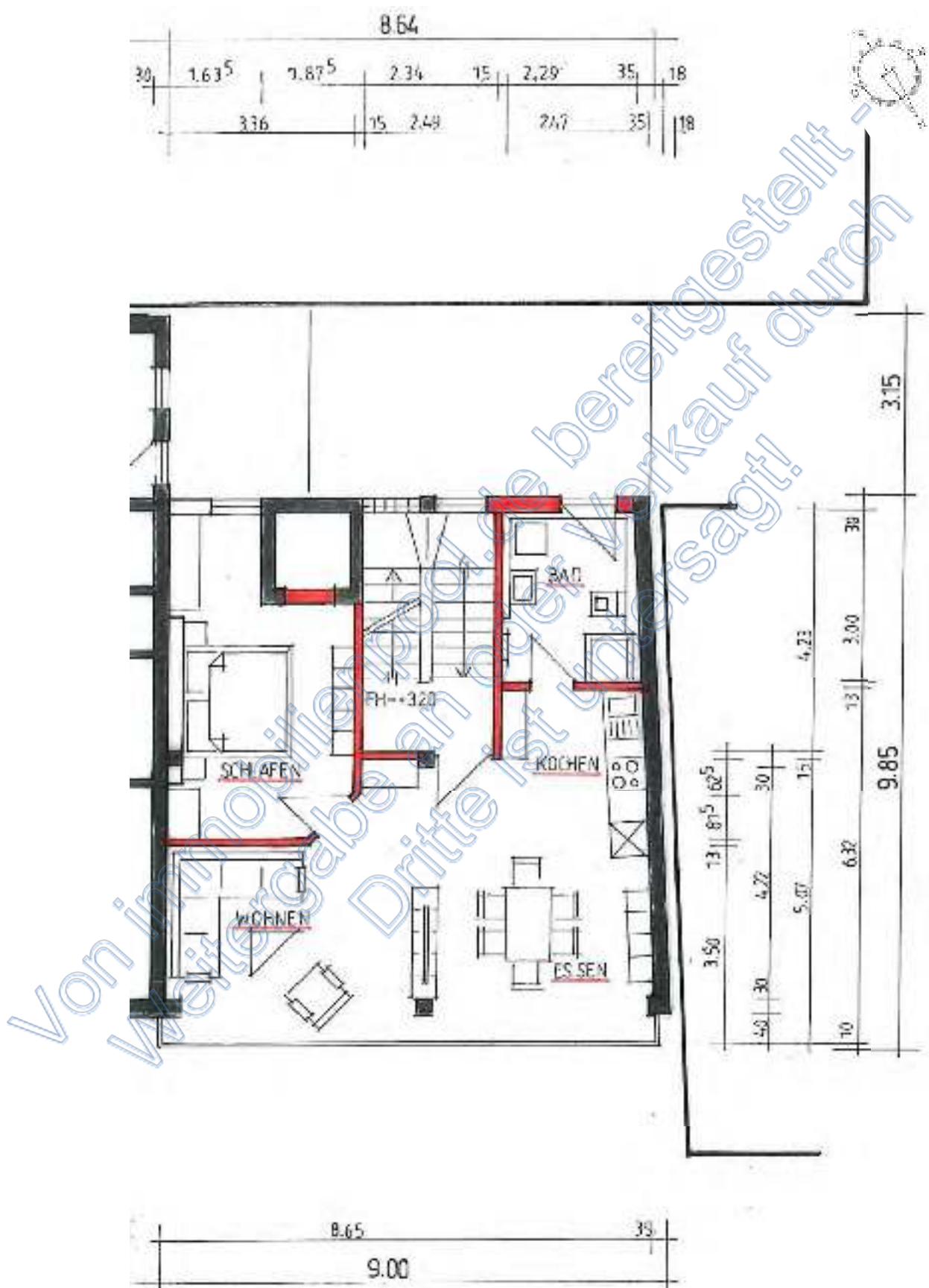
#### 3.4.2.1 Gaststätte im EG

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	durchschnittliche Qualität in weiterhin nutzbaren Zuständen
Fenster:	durchschnittliche Qualität in weiterhin nutzbaren Zuständen
Türen:	durchschnittliche Qualität in weiterhin nutzbaren Zuständen
sanitäre Installation:	Personal-WC und WC-Damen in durchschnittlicher Qualität in weiterhin nutzbaren Zuständen
Bauschäden und Baumängel:	Abtrennung vom Zugang zum Obergeschoss sowie Herstellung einer Haustüre nicht erfolgt
Grundrissgestaltung:	Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine Abbildung im Maßstab 1:100 bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelte Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.



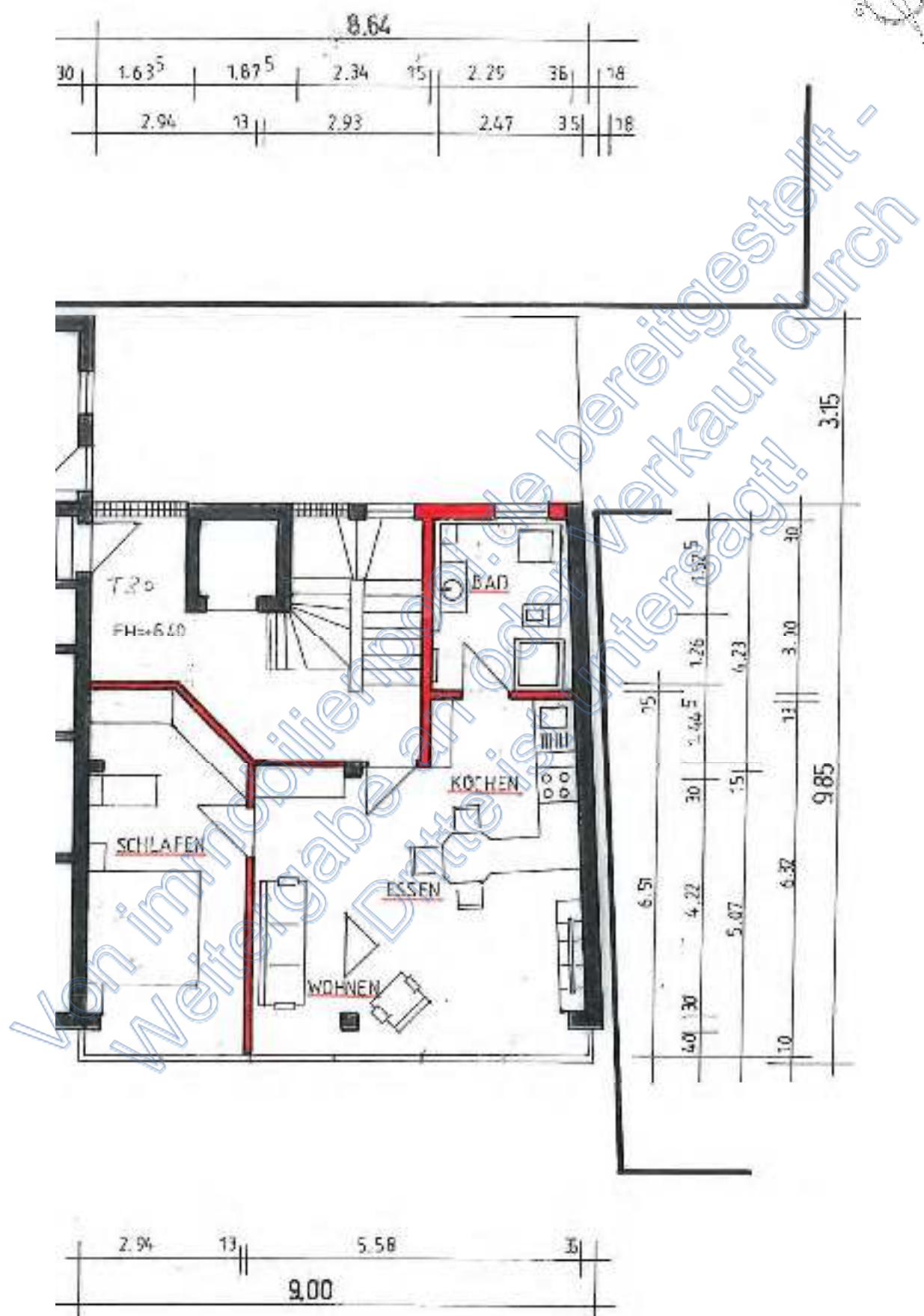
### 3.4.2.2 projektierte Wohnung im 1. OG

die projektierte Wohnung befindet sich im Rohbauzustand



### 3.4.2.3 projektierte Wohnung im 2. OG

die projektierte Wohnung befindet sich im Rohbauzustand



### 3.5 Sondereigentum an Teileigentum Nr. 5

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Flächen, Raumauflteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Am Rain 8)

Nutzfläche:

Am Rain 8	
Erdgeschoss	
Bar-Central	4,80 x 6,00 = 28,80 m <sup>2</sup>
	./. 0,80 x 0,20 = 0,16 m <sup>2</sup>
	+ 7,70 x 1,90 = 14,63 m <sup>2</sup>
	+ 8,80 x 6,10 = 53,68 m <sup>2</sup>
	./. 0,30 x 0,80 = 0,24 m <sup>2</sup> = 96,71 m <sup>2</sup>
WC-H	2,00 x 3,80 = 7,60 m <sup>2</sup>
	+ 2,00 x 1,00 = 2,00 m <sup>2</sup> = 9,60 m <sup>2</sup>
Beh.-WC	2,00 x 2,70 = 5,40 m <sup>2</sup>
Küche	3,50 x 6,10 = 21,35 m <sup>2</sup>
	Summe = 133,06 m <sup>2</sup>
	abzgl. 3 % Putzabschlag = 3,99 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche = 129,07 m<sup>2</sup></b>

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zu grunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemäßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Es wurde kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge: durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen

Fenster: durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen

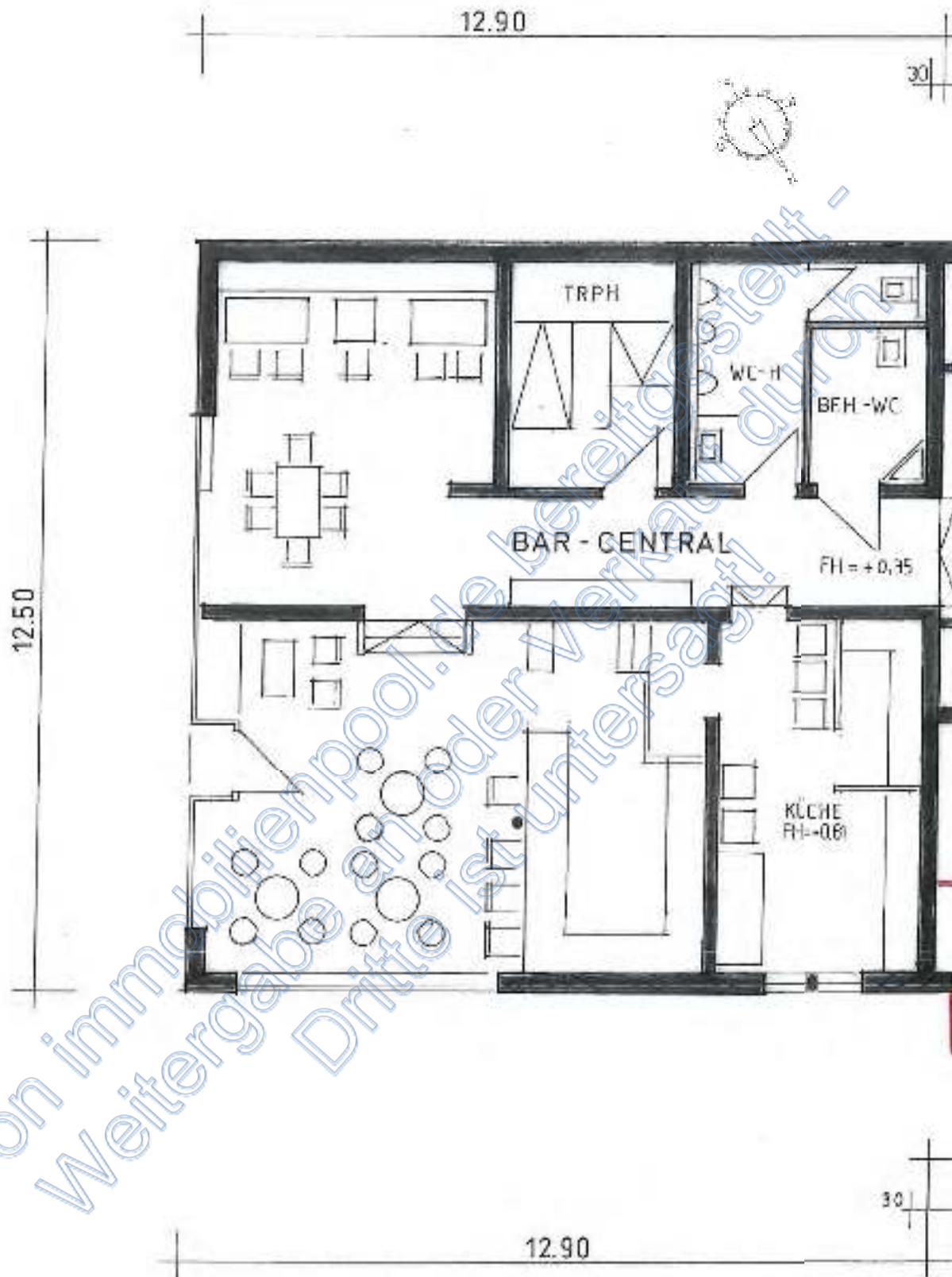
Türen: durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen

sanitäre Installation: durchschnittliche Qualität in gebräuchlichen Zuständen

Zubehör: Kücheneinbau und Mobiliar (ohne wertmäßige Berücksichtigung)

wirtschaftliche Wertminderungen: Damen-WC defakto in Teileinheit Nr. 3

Grundrissgestaltung:



### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Teilungserklärung:

Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 10.08.1994, nebst Änderungen vom 12.04.2006 und 29.06.2006 lediglich kurSORisch durchgesehen. Dabei ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen von üblichen Regelungen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter II. des Nachtrags vom 12.04.2006:

a) Miteigentumsanteil von	437/1.000
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Teileinheit, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 1. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum samt WC im 2. Obergeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Lager) im 2. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, an der Treppe innerhalb der Verkaufs- und Ausstellungsräume zwischen Erdgeschoss und 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, sowie an 5 Autoabstellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1;

b) Miteigentumsanteil von	159/1.000
	verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Am Rain 8 <u>im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet</u> -

Sondernutzungsrechte:

Der Aufzug und aller zum Betrieb des Aufzugs erforderlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich Maschinenraum im Gebäude Kanzleistr. 1 wird von dem Eigentümer des Teileigentums Nr. 3 ausschließlich allein genutzt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine Wesentlichen

wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.

abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.

Hausverwaltung:	keine
Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan:	da keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass auch keine Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt werden
Hausgeld:	da keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass auch kein Hausgeld bezahlt wird
Instandhaltungsrücklage:	da keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass auch keine Instandhaltungsrücklage existiert

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

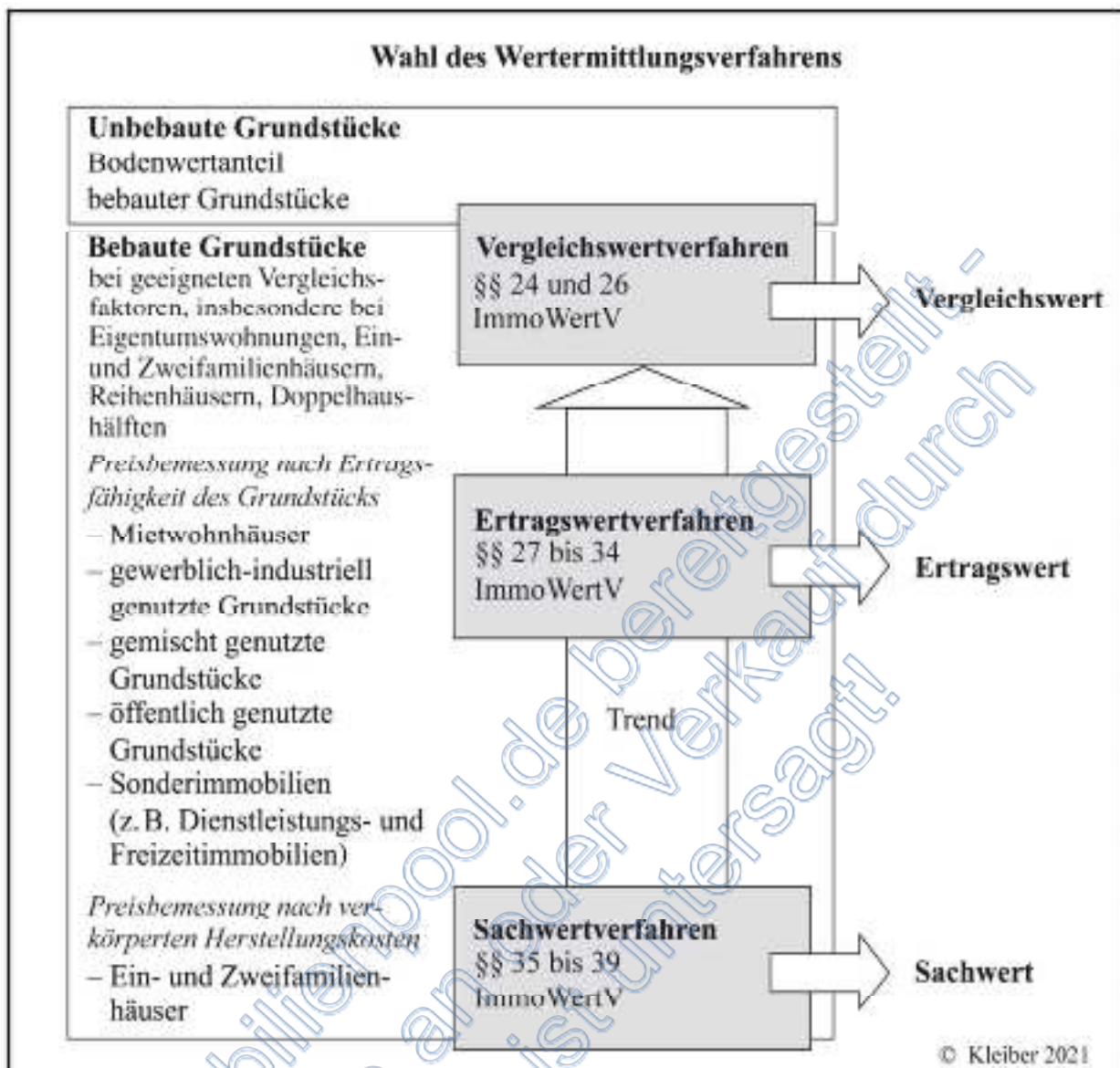
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks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

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

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

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

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



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftsgebäude, bestehend aus zwei Baukörpern. Es handelt sich nicht um standardisiertes Wohnungseigentum. Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** scheidet in der Folge aus.

Eine Nachfrage wird von Interessierten mit der Absicht zur Erwirtschaftung von Renditen erwartet. Eigennutzungsaspekte spielen keine Rolle. Da es sich dementsprechend um die Bewertung eines typischen Renditeobjektes handelt, findet entsprechend das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) Anwendung.

Zudem werden die vorliegenden Eingangsdaten als am qualitativ besten für die Ertragswertermittlung beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichs- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und auch keine geeigneten Sachwertfaktoren verfügbar sind.

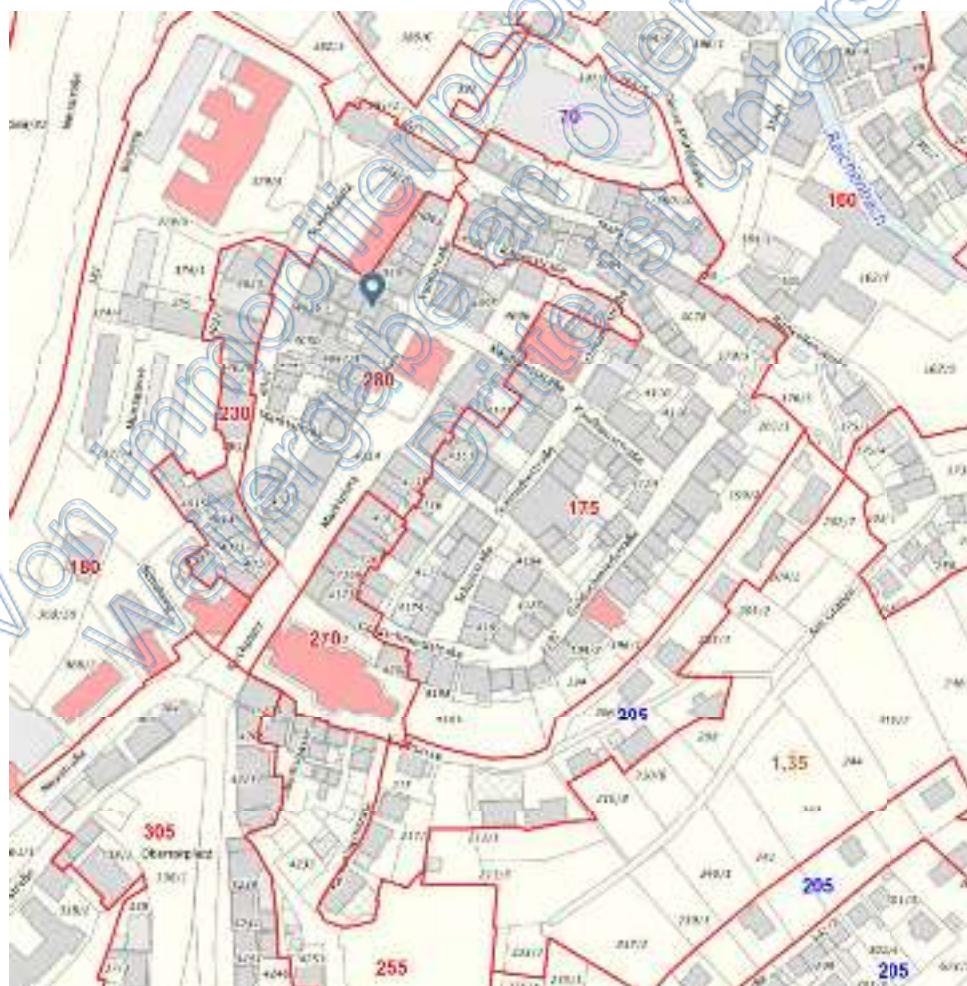
#### 4.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.



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

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV). Das Bewertungsgrundstück entspricht in diesen Merkmalen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück, weshalb diesbezüglich keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>280,- €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.07.2025	×	1,0

#### E1

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird der zum Kaufdatum (hier: Wertermittlungsstichtag) gültige Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

<b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>280,- €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 311 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>87.080,- €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 insgesamt **rd. 87.000,- €**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 477/1.000 Teileigentum Nr. 3 und ME = 159/1.000 Teileigentum Nr. 5) des jeweils zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht jeweils auch in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts Teileigentum Nr. 3</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	87.000,- €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 477/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert Teileigentum Nr. 3</b>	= <b>41.499,- €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 **rd. 41.500,- €**

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts Teileigentum Nr. 5</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	87.000,- €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 159/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert Teileigentum Nr. 5</b>	= <b>13.833,- €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025 **rd. 14.000,- €**

## 4.2 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

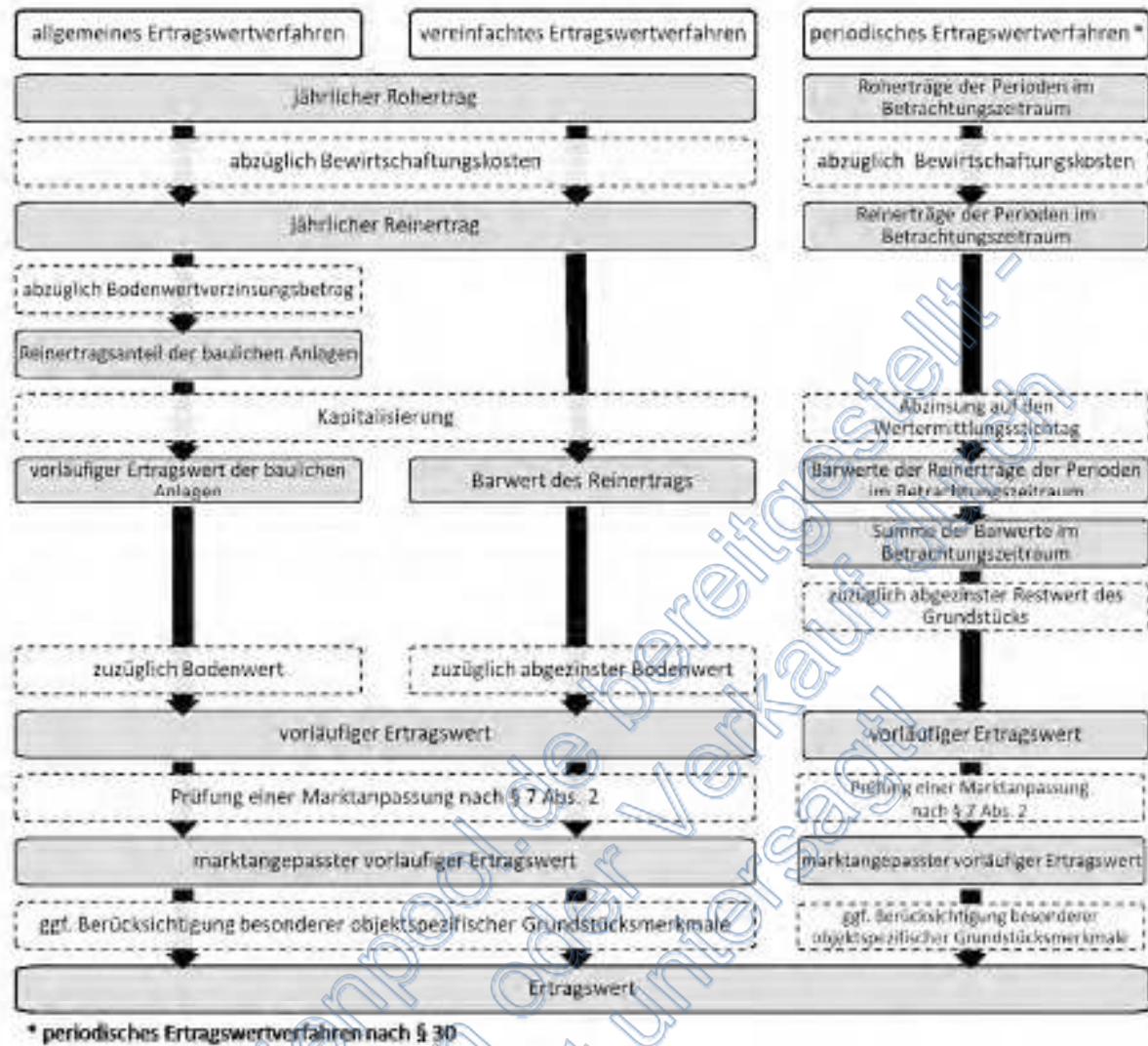
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

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

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

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



#### 4.2.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht identisch mit dem Zinssatz, der sich bei reiner betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungsstichtag oder Qualitätsstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt. § 6 Abs. 6 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

Der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung bezieht sich nicht darauf, dass nur eine bestimmte Nutzung möglich ist, sondern beschreibt eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung. Problematisch wird diese Betrachtung, wenn ein Grundstück mit Gebäude durch unterlassene Instandhaltung oder in der falschen Lage von einer hochwertigen Nutzung mit entsprechenden Erträgen über weniger hochwertige nutzungen zu einfachen nutzungen wie Lagerflächen sich verändert. Theoretisch kann selbst für ein sehr schlechtes Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft. Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, ImmoWertA, NHK 2010 u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung derge- stalt, dass sich der Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Beteiligten und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kos- tenschätzung angesetzt sind.

#### 4.2.2 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3

Die beiden Bewertungsobjekte (Teileigentum Nr. 3 und Nr. 5) sind auftragsgemäß separat zu bewerten. Das nachfolgend zu bewertende Teileigentum Nr. 3 besteht defakto aus einem Imbiss im EG, einer sich im Rohbau befindlichen Wohnung im 1. OG und einer weiteren sich im Rohbau befindlichen Wohnung im 2. OG. Hierfür liegt eine Baufreigabe vom 23.06.2021 vor. Das Vorhaben ist begonnen und wird nach sachverständiger Einschätzung als wirtschaftlich sinnvoll beurteilt. Auch wenn es sich bei dem Imbiss und den beiden Wohnungen am Wertermittlungsstichtag grundbuchlich um eine Teileinheit handelt, ist eine Aufteilung nach WEG denkbar und wirtschaftlich möglicherweise auch wirtschaftlich sinnvoll. In der Wertfindung werden die drei Einheiten deshalb einzeln bewertet und die Ergebnisse summiert.

##### 4.2.2.1 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Imbiss)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Imbiss	1	Imbiss EG	63	8,13	512,-	6.144,-

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.144,- €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelauflistung) **– 1.312,- €**

**jährlicher Reinertrag** **= 4.832,- €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**5 % von 14.000,- €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 700,- €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 5 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer

**× 14,09**

**= 58.220,- €**

**+ 14.000,- €**

**= 72.220,- €**

**– 10.000,- €**

**= 62.220,- €**

**rd. 62.000,- €**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Imbiss)**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Imbiss)**

#### 4.2.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Imbiss)

##### Rohertrag

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein qualifizierter Gewerbemietspiegel. Aus Ableitungen der einschlägigen Online-Immobilienportale geht hervor, dass mindestens seit dem 1. Quartal 2024 keinerlei vergleichbare Gastronomieimmobilien zur Miete angeboten wurden. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird deshalb über dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für Wohnungsmieten der Stadt Hechingen ermittelt. Nach sachverständiger Erfahrung kann in der näheren Umgebung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten für vergleichbare Gastronomieimmobilien, den Wohnungsmieten vergleichbar großer Wohnungen weitestgehend entsprechen.

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

## Bewirtschaftungskosten

Gem. Anlage 3 der ImmoWertV

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	3 % vom Rohertrag	184,- €	
Instandhaltungskosten	63 m <sup>2</sup> × 14,- €/m <sup>2</sup>	882,- €	
Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag	246,- €	
Summe		1.312,- €	ca. 21 % vom Rohertrag

## Liegenschaftszinssatz

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit im Teileigentum. Hierfür wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es wird deshalb auf allgemein zugängliche Daten von Kleiber und vom IVD zurückgegriffen. Auch hiervon liegen keine Ableitungen für Gewerbeeinheiten im Teileigentum vor. Vorliegend wird der Liegenschaftszinssatz deshalb durch eine Näherung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen und für gewerblich genutzte Grundstücke gesucht.

Auf Grundlage der genannten Quellen bewegen sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 und 4,5 %, für gewerblich genutzte Grundstücke (Geschäftshäuser zwischen 4,0 und 8,0 %).

Gewerbeeinheiten im Teileigentum werden mit einem höheren Risiko – und folglich mit einem höheren Liegenschaftszinssatz – bewertet, als Wohneigentum. Gleichzeitig besteht aufgrund des lediglich gegebenen Teileigentums ein geringeres Risiko – und folglich ein geringerer Liegenschaftszinssatz – als bei Gewerbeobjekten im Gesamteigentum.

Vorliegend ist der Liegenschaftszinssatz deshalb zwischen den jeweiligen Spannen (1,5 % - 4,5 % und 4,0 – 8,0 %) zu suchen.

Die relativ gute Lage in der Hechinger Oberstadt und die relativ geringe Nutzfläche wirkt sich auf einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz aus, die individuelle Gebäudegestaltung und das wirtschaftliche Risiko der bereits seit längerer Zeit leerstehenden Immobilie auf einen höheren Liegenschaftszinssatz.

Unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wird ein Ansatz i. H. v. **5,0 %** für angemessen beurteilt.

## Bodenwert

Die drei fiktiv getrennten Einheiten sind in etwa ähnlich groß. Der anteilige Bodenwert i. H. v. 41.500,- € wird deshalb zu einem Drittel berücksichtigt und gerundet, somit: 41.500,- € / 3 = 13.833,- €, **rd. 14.000,- €**

## Gesamtnutzungsdauer

In Vorgriff auf die nachfolgende Bewertung der fiktiven Wohnungen, wird zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie abgeleitet.

## Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Kanzleistraße 1

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			

Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

#### Restnutzungsdauer

Das 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B03
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	B04
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,0	2,0	

#### B01

Eingangstüre in den Imbiss modernisiert. Der Haupteingang ins Treppenhaus ist herzustellen. Da dieser Bereich allen drei (fiktiven) Einheiten dient, werden die Herstellungskosten jeweils zu einem Drittel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

**B02**

Bei der Modernisierung des Teileigentums wurde der Strom, die Wasser- und Abwasserleitungen in der Einheit modernisiert, nicht jedoch die Leitungen am Gesamtobjekt. Es werden deshalb Teilpunkte vergeben.

**B03**

WC und Personal-WC modernisiert

**B04**

Imbisseinheit komplett modernisiert. Eine Abtrennung zum Treppenhaus sowie die Sanierung desselben ist herzustellen. Da dieser Bereich allen drei (fiktiven) Einheiten dient, werden die Herstellungskosten jeweils zu einem Drittel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Ausgehend von den 7,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 53 Jahre =) 12 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 25 Jahren**.

**Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren**

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	48	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	30	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	15	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	35	46

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Herstellungskosten für die Abtrennung des Zugangs zum Treppenhaus und der Imbisseinheit, die Herstellung eines Zugangs mit Haustüre, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und Elektroinstallation des Treppenhauses werden nach Rücksprache mit mehreren, regional ansässigen Handwerksunternehmen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 30.000,- € kalkuliert. Hiervon wird vorliegend aufgrund der drei fiktiven Bewertungseinheiten jeweils ein Ansatz eines Drittels berücksichtigt, somit: 30.000,- € / 3 = **10.000,- €**

#### 4.2.2.3 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)
Wohnung	2	Wohnung 1. OG	61	9,66	589,-

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.068,- €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

**jährlicher Reinertrag**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**1,5 % von 14.000,- €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **1,5 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **25** Jahren Restnutzungsdauer

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Imbiss)**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (-1 %)**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)**

**–** **1.424,- €**

**=** **5.644,- €**

**–** **210,- €**

**=** **5.434,- €**

**x** **20,72**

**=** **112.592,- €**

**+** **14.000,- €**

**=** **126.592,- €**

**–** **1.262,- €**

**=** **125.330,- €**

**–** **70.399,- €**

**=** **54.931,- €**

**rd.** **55.000,- €**

#### 4.2.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Es wurde der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Hohenzollern zugrunde gelegt. Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden nachfolgende Modellparameter verwendet:

Objektart	Wohnungseigentum
besondere objektspezifische Grundsatzmerkmale (boG)	Alle Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der im Kaufvertrag enthaltenen boG's bereinigt. Die Objekte wurden als schadensfrei angenommen.
Baunebenkosten	Sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten.
Stellplätze	Der Werteinfluss von Stellplätzen wurde als mitverkauftes Teileigentum bei Vorliegen konkreter Preisangaben zu diesem Wert abgezogen, ansonsten als indexierter und alterswertgeminderte pauschalierten Neuherstellungskosten abgezogen. Es wurde nicht zwischen mitverkauftem Teileigentum und Sondernutzungserrecht unterchieden.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage § 12 (5) und Anlage 3 ImmoWertV berechnet, auch in Bezug auf die Übernahme von Schönheitsreparaturen. Die Mietausfallwagnis wurde auf der Grundlage der marktüblichen Mieten errechnet.
Bezugseinheit	Wohnfläche in m <sup>2</sup> berechnet nach WoFIV
Grundstücksgröße	Teilflächen übergroßer Grundstücke, die nicht der Hauptnutzung entsprechend genutzt werden können, werden nicht in Abzug gebracht. Verkehrsflächenanteile und Gartenlandmehrflächen werden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	Grundlage ist der zum Kaufdatum gültige Bodenrichtwert ohne eine objektspezifische Anpassung
Baujahr	Angegeben wird das Folgejahr der Baugenehmigung
Gesamtnutzungsdauer Gebäude	Die GND wird die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend nach Anlage 3 SW-RL (2012) auf 5 Jahre gerundet ermittelt.
Wohn- und Nutzfläche	Ermittelt wird nach der Teilungserklärung, wenn diese dem Kaufvertrag zu Grunde lag, ansonsten erfolgt eine Berechnung nach WoFIV (2003) auf der Grundlage von Bauakten
Reinertrag	Ermittlung des jährlichen Reinertrags aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten
Rohertrag	Der Rohertrag wird ermittelt gemäß den marktüblichen Mieten, abgeleitet aus den qualifizierten Mietspiegeln, (Bisingen und Grosselfingen richten sich nach Auskunft der Verwaltungen an Rangendingen, Burladingen: Nach Stadt- und Infrastrukturvergleich wurde für Burladingen der Mietspeigel von Trochtelfingen zu Grunde gelegt). Bei Wohnungseigentum entspricht die Miete/ m <sup>2</sup> der tatsächlichen Wohnfläche, da sonstige Mietelerträge vorab rausgerechnet wurden.

Restnutzungsdauer Gebäude Modernisierungen	Die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend wird die RND abweichend von § 12 (5) ImmoWertV nach 4.3.2 und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (2012) nach Modernisierungspunkten errechnet. Abweichend wird bei einer Überschreitung der GND, aber einer tatsächlichen Vermietbarkeit oder wirtschaftlichen Nutzbarkeit zum Kaufdatum pauschal eine RND von 10 Jahren angenommen, bei Scheunen 5 Jahre. Da auch durch Versand von Fragebögen an Käufer und Verkäufer der Zeitpunkt von Sanierungen, die überalterte und offensichtlich sanierte Gebäude betreffen, nicht ermittelt werden können, da Wohnungseigentümer oft keine Auskunft über das Gesamtgebäude machen können, werden analog zur Fachliteratur (10. Auflage Kleiber, S. 759 RNr. 70 Beispiel 5) mit einem pauschalisierten Tumus bei einer Kernsanierung nach 60 Jahren eine Verjüngung von 40 Jahren und bei einer Sanierung der Gebäudenüsse nach 30 Jahren eine Verjüngung von 10 Jahren pauschalisiert angenommen.
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Rohertrag

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird über den qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Hechingen ermittelt.

Die marktübliche Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vorliegend wird deshalb ein Ansatz i. H. v.  $8,78 \text{ €} + 10 \% = 9,66 \text{ €}$  berücksichtigt.

## Bewirtschaftungskosten

Gem. Anlage 3 der ImmoWertV

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	61 m <sup>2</sup> × 14,- €/m <sup>2</sup>	854,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	141,- €
Summe		1.424,- €
		ca. 20 % vom Rohertrag

## Liegenschaftszinssatz

Im verwendeten Grundstücksmarktbericht wurden folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:



Demnach wurden für mit dem vorliegend zu bewertenden Wohnungseigentum vergleichbare Objekte, Liegenschaftszinssätze in einer Spanne zwischen ca. 0 % und 3,2 % abgeleitet. Überwiegend und im Mittel kann von einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ausgegangen werden. Es handelt sich vorliegend im Hinblick auf die Lage, der Objektqualität und des Zustands (nach fiktiver Fertigstellung) um ein durchschnittliches Objekt, weshalb vorliegend der mittlere Ansatz i. H. v. **1,5 %** für angemessen erachtet wird.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht für die interessierte Öffentlichkeit vierteljährlich transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in Deutschland. Mit diesen Indizes werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.

Grundlage zur Ermittlung der Indizes ist die vdp-eigene Transaktionsdatenbank, die derzeit rund 3 Mio. Fälle umfasst. Diese wird quartalsweise im Durchschnitt um 60.000 Objekte mit detaillierten objektbezogenen Daten zu kreditfinanzierten Verkaufsfällen erweitert, die mehr als 580 Kreditinstitute liefern.

## Selbst genutztes Wohneigentum

Deutschland

Eigentumswohnungen

3. Quartal 2023

### Bodenwert

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Imbiss)

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Imbiss)

### Restnutzungsdauer

Das 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B04
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		0,0	7,0	

#### B01

Die Fenster sind abgenutzt und sind für eine nachhaltige Nutzung modernisierungsbedürftig. Der Haupteingang ins Treppenhaus ist herzustellen. Da dieser Bereich allen drei (fiktiven) Einheiten dient, werden die Herstellungskosten jeweils zu einem Drittel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

#### B02

Bei der Modernisierung des Teileigentums wird der Strom, die Wasser- und Abwasserleitungen in der Einheit als modernisiert unterstellt, nicht jedoch die Leitungen am Gesamtobjekt. Es werden deshalb Teilpunkte vergeben. Die Herstellungskosten sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

#### B03

Als modernisiert unterstellt. Die Herstellungskosten sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

#### B04

Eine Abtrennung zum Treppenhaus sowie die Sanierung desselben ist herzustellen. Da dieser Bereich allen drei (fiktiven) Einheiten dient, werden die Herstellungskosten jeweils zu einem Drittel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht. Die Herstellungskosten für die Modernisierung der Wohnung sind komplett in Abzug zu bringen.

Ausgehend von den 7,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 53 Jahre =) 12 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 25 Jahren**.

**Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren**

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde ein fiktiv modernisierter Zustand unterstellt. Die dafür notwendigen Herstellungskosten sind in Abzug zu bringen. Die Ermittlung der Höhe erfolgt vorliegend mit den von Sprengnetter veröffentlichten pauschalen Ansätzen für Modernisierungspunkte. Im vorliegenden Fall von 7,0 Modernisierungspunkten sind das 525,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Basis des Jahres 2010. Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes beträgt am Wertermittlungsstichtag 188,6 für Wohngebäude. Abschlag somit: 525,- € x 61 m<sup>2</sup> x 1,886 BPI = 60.399,- €

Die Herstellungskosten für die Abtrennung des Zugangs zum Treppenhaus und der Imbisseinheit, die Herstellung eines Zugangs mit Haustüre, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und Elektroinstallation des Treppenhauses werden nach Rücksprache mit mehreren, regional ansässigen Handwerksunternehmen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 30.000,- € kalkuliert. Hiervon wird vorliegend aufgrund der drei fiktiven Bewertungseinheiten jeweils ein Ansatz eines Drittels berücksichtigt, somit: 30.000,- € / 3 = 10.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale somit: 60.399,- € + 10.000,- € = **70.399,- €**

#### 4.2.2.5 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 2. OG)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)
Wohnung	3	Wohnung 2. OG	53	10,24	543,-
					6.516,- €

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

**6.516,- €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

**jährlicher Reinertrag**

**–** **1.301,- €**

**=** **5.215,- €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**1,5 % von 14.000,- €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

**–** **210,- €**

**=** **5.005,- €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 1,5 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer

**x** **20,72**

**=** **103.704,- €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**=** **14.000,- €**

**vorläufiger Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Imbiss)**

**=** **117.704,- €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (-1 %)**

**–** **1.177,- €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums**

**=** **116.527,- €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**=** **62.478,- €**

**Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 (Wohnung im 2. OG)**

**=** **54.049,- €**

**rd.** **54.000,- €**

**—————**

**Von immobilien- oder verkaufsgesetzlich  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!**

#### 4.2.2.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Es wurde der Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Hohenzollern zugrunde gelegt. Vgl. die Erläuterungen zum Teileigentum Nr. 3 (Wohnung im 1. OG) zu den bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendeten Modellparameter.

##### Rohertrag

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird über den qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Hechingen ermittelt.

Die marktübliche Miete liegt regelmäßig ca. 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Vorliegend wird deshalb ein Ansatz i. H. v.  $9,31 \text{ €} + 10\% = 10,24 \text{ €}$  berücksichtigt.

**Bewirtschaftungskosten**

Gem. Anlage 3 der ImmoWertV

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		429,- €
Instandhaltungskosten	53 m <sup>2</sup> × 14,- €/m <sup>2</sup>	742,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	130,- €
Summe		<b>1.301,- €</b>
		ca. 20 % vom Rohertrag

**Liegenschaftszinssatz**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

**Bodenwert**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Imbiss)

**Gesamtnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Imbiss)

**Restnutzungsdauer**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zur Teileinheit Nr. 3 (Wohnung im 1. OG)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde ein fiktiv modernisierter Zustand unterstellt. Die dafür notwendigen Herstellungskosten sind in Abzug zu bringen. Die Ermittlung der Höhe erfolgt vorliegend mit den von Sprengnetter veröffentlichten pauschalen Ansätzen für Modernisierungspunkte. Im vorliegenden Fall von 7,0 Modernisierungspunkten sind das 525,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Basis des Jahres 2010. Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes beträgt am Wertermittlungsstichtag 188,6 für Wohngebäude. Abschlag somit: 525,- € × 53 m<sup>2</sup> × 1,886 BPI = 52.478,- €

Die Herstellungskosten für die Abtrennung des Zugangs zum Treppenhaus und der Imbisseinheit, die Herstellung eines Zugangs mit Haustüre, der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und Elektroinstallation des Treppenhauses werden nach Rücksprache mit mehreren, regional ansässigen Handwerksunternehmen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 30.000,- € kalkuliert. Hiervon wird vorliegend aufgrund der drei fiktiven Bewertungseinheiten jeweils ein Ansatz eines Drittels berücksichtigt, somit: 30.000,- € / 3 = 10.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale somit: 52.478,- € + 10.000,- € = **62.478,- €**

#### 4.2.2.7 Ertragswertableitung Teileigentum Nr. 3

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. 3 ergibt sich vorliegend aus der Summe der jeweils ermittelten Ertragswerte für den Imbiss, der Wohnung im 1. OG und der Wohnung im 2. OG. Zum Teileigentum Nr. 3 gehört außerdem eine Fläche im UG, in denen 2 Stellplätze für die Abstellung von Kraftfahrzeugen genutzt werden können. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden für Einzel- und Reihengaragen Vergleichspreise mit einem Median i. H. v. 2.340,- € (ohne Bodenwertanteil) abgeleitet. Der Bodenwert wurde vorliegend bereits bei der Ermittlung der drei fiktiven Bewertungsteilbereiche berücksichtigt. Es wird deshalb ein Zuschlag i. H. v. 2 Stellplätzen x 2.340,- € = 4.680,- € berücksichtigt.

Ertragswert Teileigentum Nr. 3 somit: 62.000,- € (Imbiss) + 55.000,- € (Wohnung 1. OG) + 54.000,- € (Wohnung 2. OG) + 4.680,- € (Stellplätze) = 175.680,- €, rd. **175.000,- €**

#### 4.2.3 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 5

Die beiden Bewertungsobjekte (Teileigentum Nr. 3 und Nr. 5) sind auftragsgemäß separat zu bewerten.

##### 4.2.3.1 Ertragswertberechnung Teileigentum Nr. 5

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Gastronomie	1	Gastronomie EG	129	7,75	1.000,-	12.000,-

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.000,- €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **- 2.646,- €**

**jährlicher Reinertrag** **= 9.354,- €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,  
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

**6 % von 14.000,- €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 840,- €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 8.514,- €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 6 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer

**× 11,47**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 97.656,- €**

**anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 14.000,- €**

**Ertragswert des Teileigentums Nr. 5** **= 111.656,- €**

**rd. 110.000,- €**

#### 4.2.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung zu Teileigentum Nr. 5

##### Rohertrag

Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein qualifizierter Gewerbemietspiegel. Aus Ableitungen der einschlägigen Online-Immobilienportale geht hervor, dass mindestens seit dem 1. Quartal 2024 keinerlei vergleichbare Gastronomieimmobilien zur Miete angeboten wurden. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird deshalb über dem qualifizierten Mietspiegel 2024 für Wohnungsmieten der Stadt Hechingen ermittelt. Nach sachverständiger Erfahrung kann in der näheren Umgebung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten für vergleichbare Gastronomieimmobilien, den Wohnungsmieten vergleichbar großer Wohnungen weitestgehend entsprechen.

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

## Bewirtschaftungskosten

Gem. Anlage 3 der ImmoWertV

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	3 % vom Rohertrag	360,- €	
Instandhaltungskosten	129 m <sup>2</sup> × 14,- €/m <sup>2</sup>	1.806,- €	
Mietausfallwagnis	4 % vom Rohertrag	480,- €	
Summe		2.646,- €	ca. 22 % vom Rohertrag

## Liegenschaftszinssatz

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit im Teileigentum. Hierfür wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es wird deshalb auf allgemein zugängliche Daten von Kleiber und vom IVD zurückgegriffen. Auch hiervon liegen keine Ableitungen für Gewerbeeinheiten im Teileigentum vor. Vorliegend wird der Liegenschaftszinssatz deshalb durch eine Näherung der vorliegenden Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen und für gewerblich genutzte Grundstücke gesucht.

Auf Grundlage der genannten Quellen bewegen sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 und 4,5 %, für gewerblich genutzte Grundstücke (Geschäftshäuser zwischen 4,0 und 8,0 %). Gewerbeeinheiten im Teileigentum werden mit einem höheren Risiko – und folglich mit einem höheren Liegenschaftszinssatz – bewertet, als Wohneigentum. Gleichzeitig besteht aufgrund des lediglich gegebenen Teileigentums ein geringeres Risiko – und folglich ein geringerer Liegenschaftszinssatz – als bei Gewerbeobjekten im Gesamteigentum.

Vorliegend ist der Liegenschaftszinssatz deshalb zwischen den jeweiligen Spannen (1,5 % - 4,5 % und 4,0 – 8,0 %) zu suchen.

Die relativ gute Lage in der Hechinger Oberstadt wirkt sich auf einen niedrigeren Liegenschaftszinssatz aus, die individuelle Gebäudegestaltung und das wirtschaftliche Risiko der bereits seit längerer Zeit leerstehenden Immobilie auf einen höheren Liegenschaftszinssatz.

Unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wird ein Ansatz i. H. v. **6,0 %** für angemessen beurteilt.

## Gesamtnutzungsdauer

Gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie

## Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Am Rain 8

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

#### Restnutzungsdauer

Das Gebäude unbekannten Baujahres wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	B01
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	B03
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	B04
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

#### B01

Im Bereich des Bewertungsobjektes tlw. modernisiert.

#### B02

Bei der Modernisierung des Teileigentums wurde der Strom, die Wasser- und Abwasserleitungen in der Einheit modernisiert, nicht jedoch die Leitungen am Gesamtobjekt. Es werden deshalb Teilpunkte vergeben.

#### B03

WC modernisiert

#### B04

modernisiert, Bodenbeläge in Altbestand aber nutzbaren Zuständen

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) höheren Gebäudealter, ergibt sich keine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer. Aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 20 Jahren**.

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

## 4.3 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beleihungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetisches Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbaren Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genaugkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von  $\pm 5\% - 15\%$  zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrwertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genaugkeit (range of valuation) von "bis zu  $\pm 20$  bis 30 %" ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

### 4.3.1 Verkehrswertableitung Teileigentum Nr. 3

Das Angebot an kleinen Laden-/Imbissflächen in Hechingen ist begrenzt. Es werden nur selten passende Inserrate (kleine Ladenflächen, einzelne Imbisse) sichtbar. Die lokale Basis sorgt für eine Grundnachfrage. Die EZB-/Leitzinsphase 2022 – 2024 mit stark erhöhten Zinsen hat Investoren zurückhaltend gemacht. Seit 2024 sind bereits Zinssenkungen eingetreten bzw. eingeleitet worden, was den Finanzierungsspielraum leicht verbessert. Das Niveau ist dennoch deutlich über dem Vor-Pandemie-Nullzins. Das bleibt ein wichtiger Entscheidungsfaktor für Erwerb vs. Miete. Für kleine Wohnungen mit Modernisierungsbedarf in Hechingen gibt es klares Potenzial, vor allem wenn man günstig kauft, solide modernisiert und die Lage stimmt. Zinskosten sind ein wesentlicher Risikofaktor. Wer günstig finanzieren oder Zinsen festschreiben kann, ist klar im Vorteil. Wer bereit ist Aufwand und Risiko einzugehen und auf langfristige Nutzung oder Vermietung setzt, kann profitieren.

Wohnungen, die renovierungs- oder sanierungsbedürftig sind, kosten spürbar weniger pro m<sup>2</sup> als bezugsferige. Es gibt eine steigende Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen, also sind gut renovierte Objekte mit schlankem Schnitt attraktiv – sowohl für Singles, Pendler, Studenten, ältere Menschen.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 175.000,- €** ermittelt. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aus wertermittlungsrelevanter Sicht aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Erzielung von Redniten. Eigennutzungsaspekte sind allenfalls von nachrangigem Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **477/1000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in **72379 Hechingen, Am Rain 8, Kanzleistraße 1**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 1. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum samt WC im 2. Obergeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Ausstellungsraum) im 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im 1. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, nicht zu Wohnzwecken dienender Raum (Lager) im 2. Dachgeschoss des Gebäudes Am Rain 8, an der Treppe innerhalb der Verkaufs- und Ausstellungsräume zwischen Erdgeschoss und 2. Obergeschoss des Gebäudes Kanzleistraße 1, sowie an 5 Autoabstellplätzen im Untergeschoß des Gebäudes Kanzleistraße 1), wird zum **Wertermittlungsstichtag 28.07.2025** gleich dem Ertragswert geschätzt, mit rd.

**175.000 €**

in Worten: **einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

Balingen, den 28.10.2025

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

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



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

#### 4.3.2 Verkehrswertableitung Teileigentum Nr. 5

Das Angebot an Gastronomieflächen in Hechingen ist begrenzt. Es werden nur selten passende Inserate sichtbar. Die lokale Basis sorgt für eine Grundnachfrage. Die EZB-/Leitzinsphase 2022 – 2024 mit stark erhöhten Zinsen hat Investoren zurückhaltend gemacht. Seit 2024 sind bereits Zinssenkungen eingetreten bzw. eingeleitet worden, was den Finanzierungsspielraum leicht verbessert. Das Niveau ist dennoch deutlich über dem Vor-Pandemie-Nullzins. Das bleibt ein wichtiger Entscheidungsfaktor für Erwerb vs. Miete.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 110.000,- €** ermittelt. Der Ertragswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Eine Nachfrage für das Bewertungsobjekt rekrutiert sich aus wertermittlungsrelevanter Sicht aufgrund der Bauart und Lage vordergründig aus Interessierten mit der Absicht der Erzielung von Renditen. Eigennutzungsaspekte sind nicht von Interesse. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für die **159/1000 Miteigentumsanteile** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in **72379 Hechingen, Kanzleistraße 1, Am Rain 8**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss von Gebäude Am Rain 8), wird zum **Wertermittlungsstichtag 28.07.2025** gleich dem Ertragswert geschätzt, mit rd.

**110.000 €**

in Worten: einhundertzehntausend Euro

Balingen, den 28.10.2025

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

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



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

### Hinweise zum Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

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

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**EW-RL:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)

Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)

Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 17



Bild 1: Kanzleistraße 1



Bild 2: Am Rain 8 von Kanzleistraße

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 17

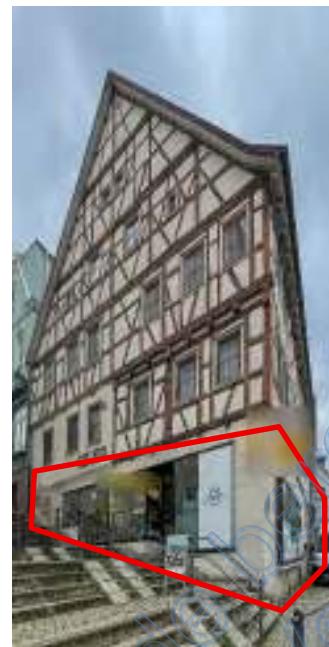


Bild 3: Am Rain 8



Bild 4: Am Rain 8

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 17



Bild 5: Teileigentum Nr. 3 im EG



Bild 6: Teileigentum Nr. 3 im EG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 17

Bild 7: Teileigentum Nr. 3 im EG

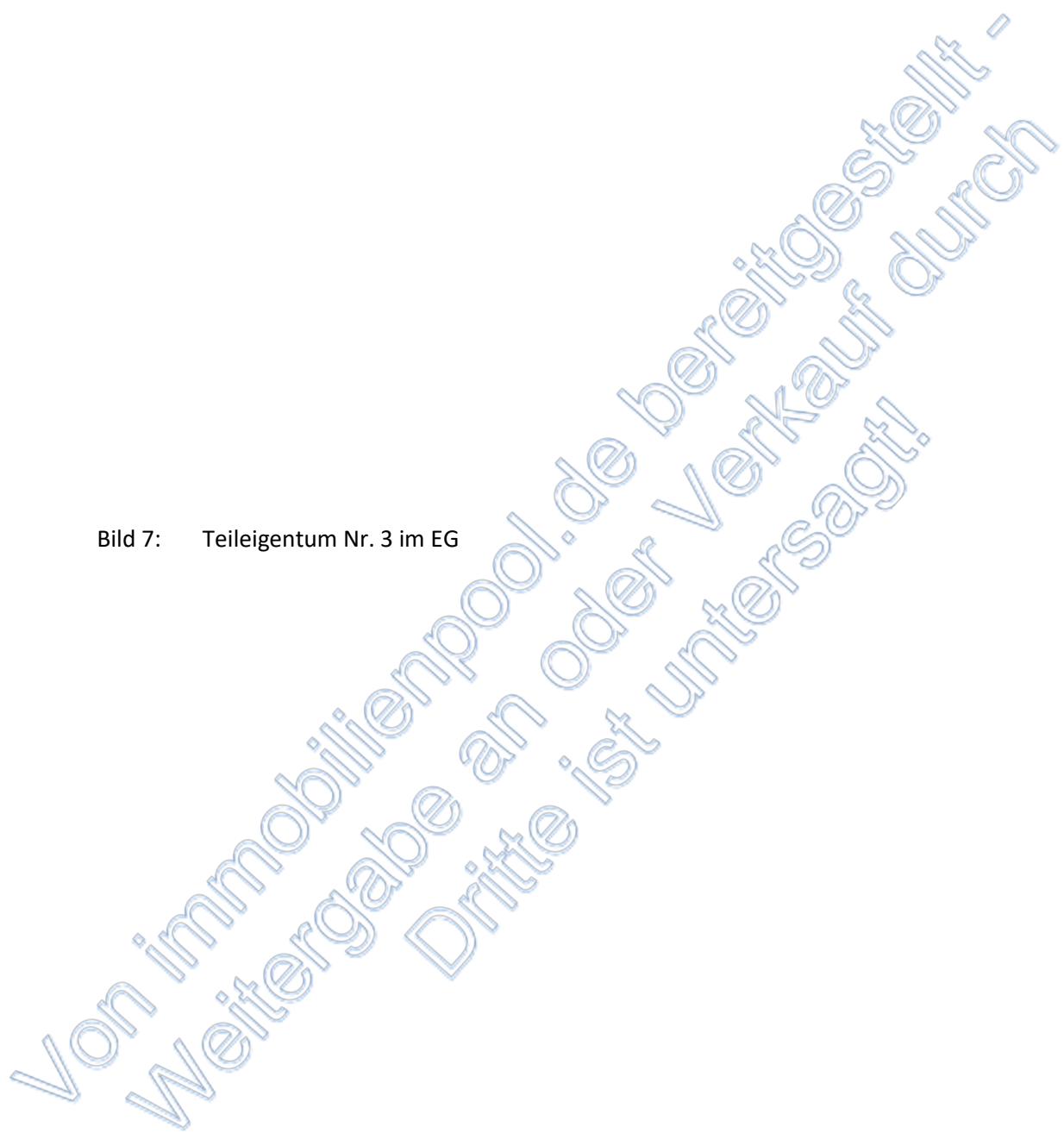


Bild 8: Teileigentum Nr. 3 im EG; nicht hergestellter Hauszugang

**Anlage 1: Fotos**

Seite 5 von 17



Bild 9: Teileigentum Nr. 3 im EG; Flur

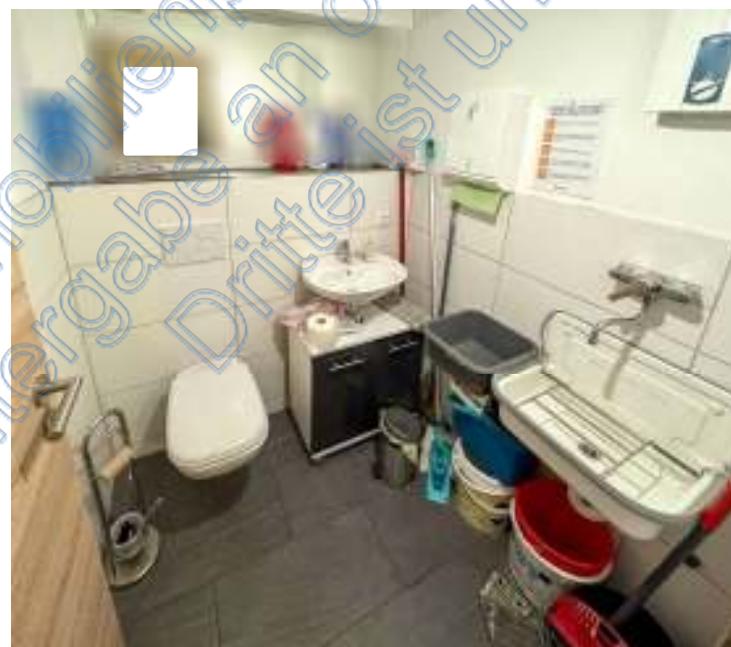


Bild 10: Teileigentum Nr. 3 im EG; Personal-WC

**Anlage 1: Fotos**

Seite 6 von 17



Bild 11: Teileigentum Nr. 3 im EG; Damen-WC



Bild 12: Teileigentum Nr. 3 im EG; Damen-WC

**Anlage 1: Fotos**

Seite 7 von 17



Bild 13: Teileigentum Nr. 3; Treppenhaus



Bild 14: Teileigentum Nr. 3; Treppenhaus

**Anlage 1: Fotos**

Seite 8 von 17

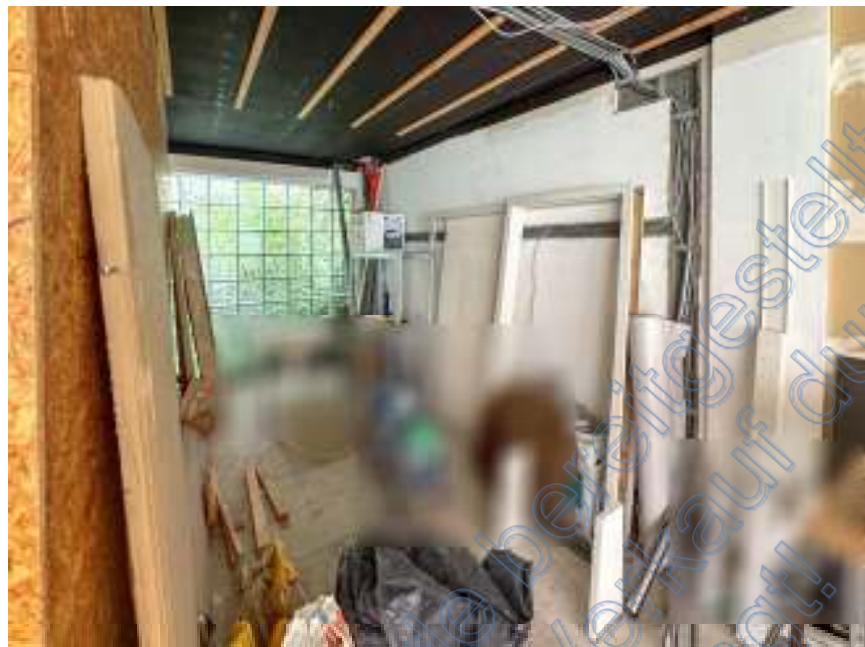


Bild 15: Teileigentum Nr. 3 im 1. OG

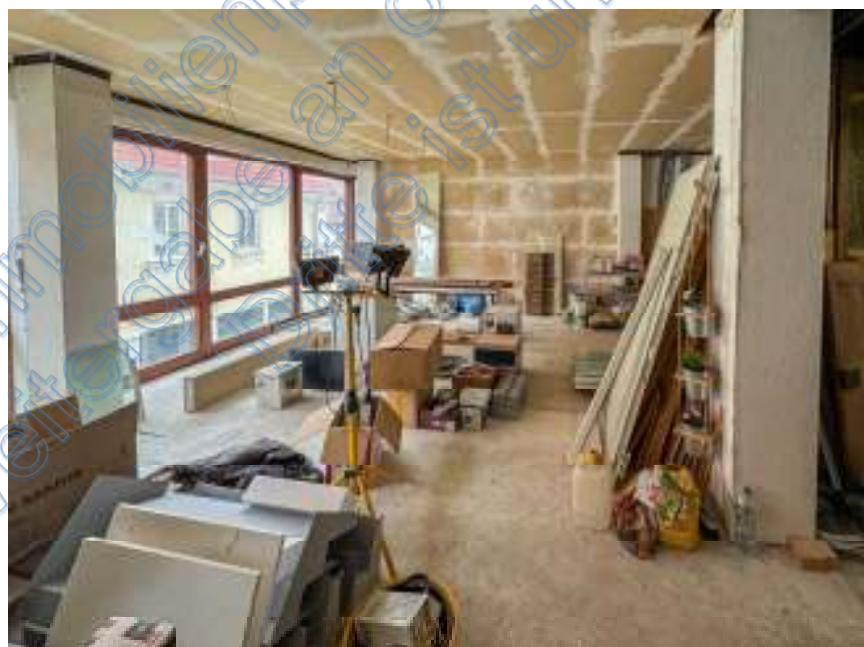


Bild 16: Teileigentum Nr. 3 im 1. OG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 9 von 17



Bild 17: Teileigentum Nr. 3 im 1. OG; Detail

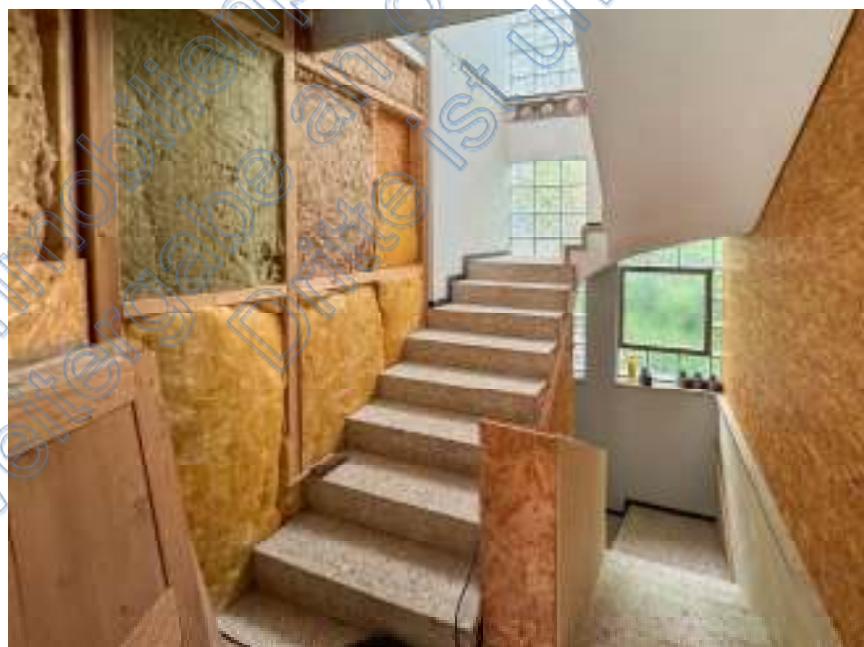


Bild 18: Teileigentum Nr. 3; Treppenhaus

**Anlage 1: Fotos**

Seite 10 von 17



Bild 19: Teileigentum Nr. 3 im 2. OG



Bild 20: Teileigentum Nr. 3 im 2. OG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 11 von 17



Bild 21: Teileigentum Nr. 3 im 2. OG; separater Raum im Gebäude Am Rain 8



Bild 22: Teileigentum Nr. 3 im DG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 12 von 17

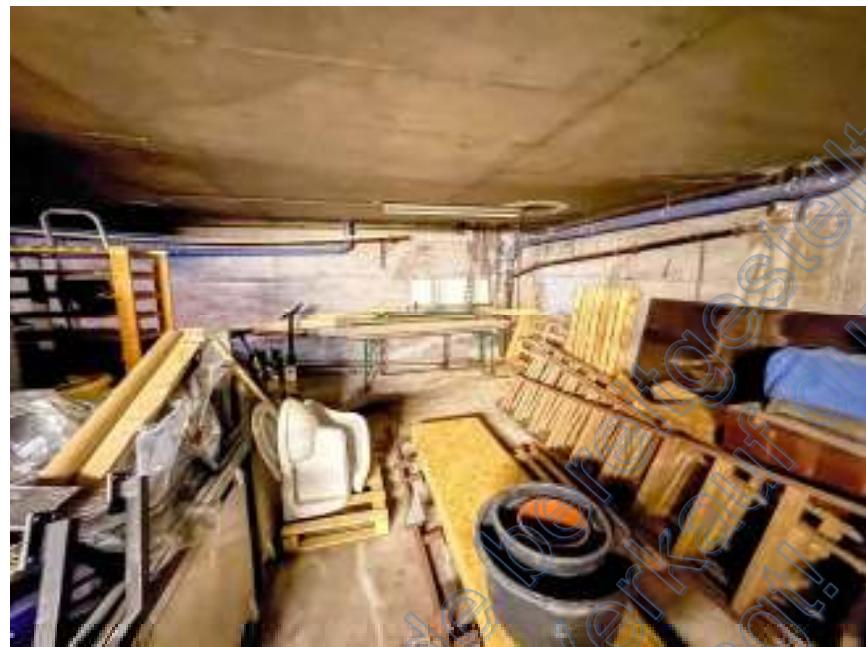


Bild 23: Teileigentum Nr. 3 im KG; Stellplätze



Bild 24: Am Rain 8; Zugang in Teileigentum Nr. 5

**Anlage 1: Fotos**

Seite 13 von 17

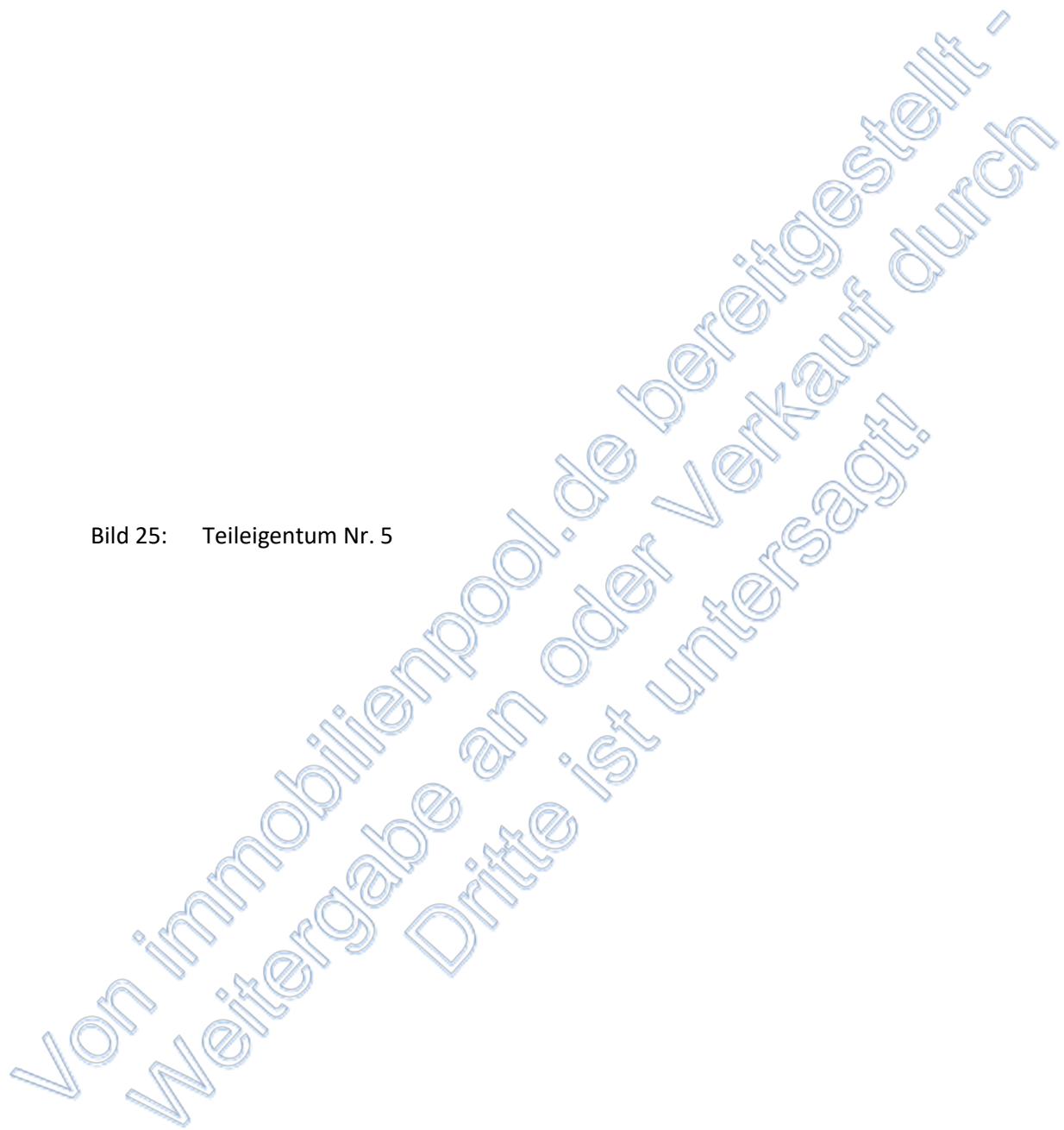


Bild 25: Teileigentum Nr. 5

**Anlage 1: Fotos**

Seite 14 von 17



Bild 27: Teileigentum Nr. 5

Von immobilienspool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt.

Bild 28: Teileigentum Nr. 5

**Anlage 1: Fotos**

Seite 15 von 17



Bild 29: Teileigentum Nr. 5



Bild 30: Teileigentum Nr. 5

**Anlage 1: Fotos**

Seite 16 von 17



Bild 31: Teileigentum Nr. 5

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

Bild 32: Teileigentum Nr. 5

**Anlage 1: Fotos**

Seite 17 von 17

Bild 33: Teileigentum Nr. 5; Küchengeräte



Bild 34: Blockheizkraftwerk im KG

**Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500**

Seite 1 von 1

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

Maßstab 1:500

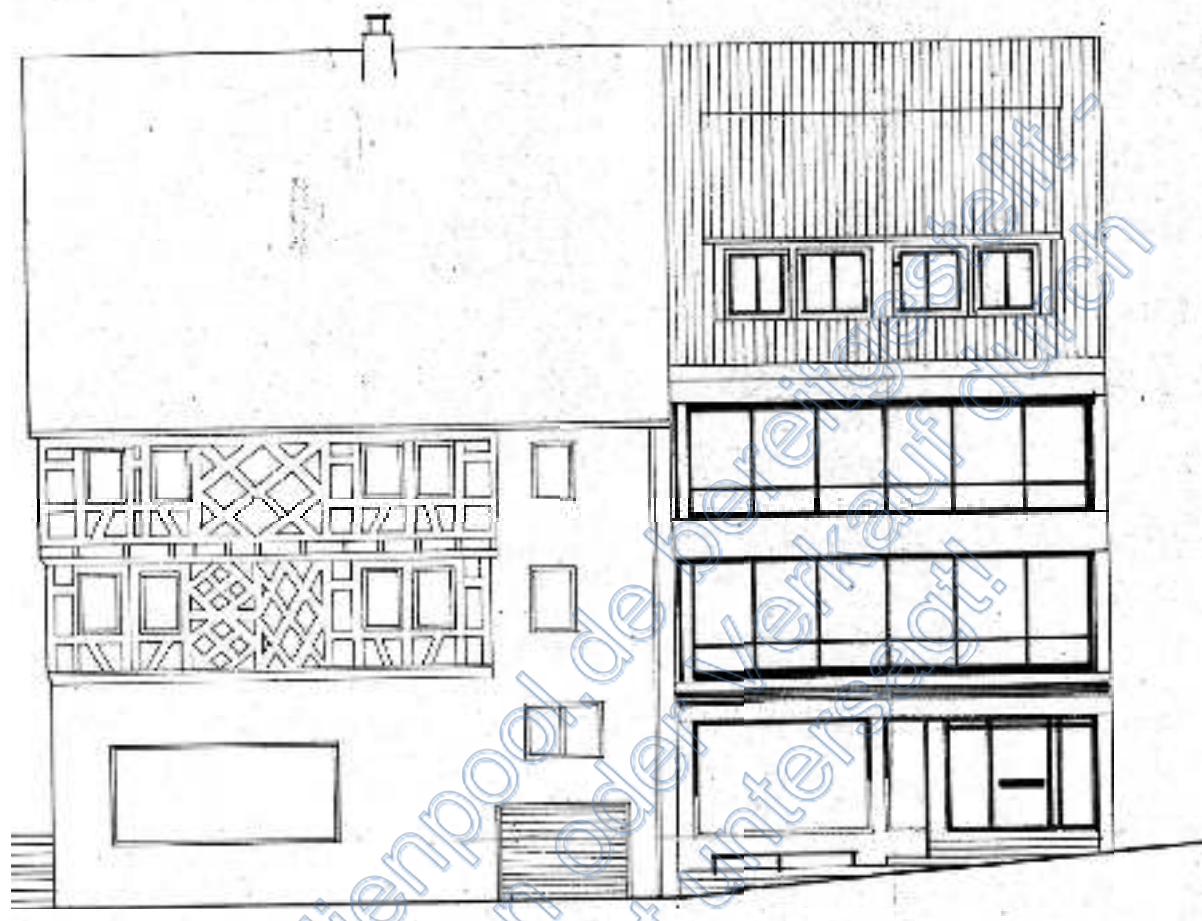
5 10

15 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskartens unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 8 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 468, 508) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

**Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 1 von 4



**Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)**

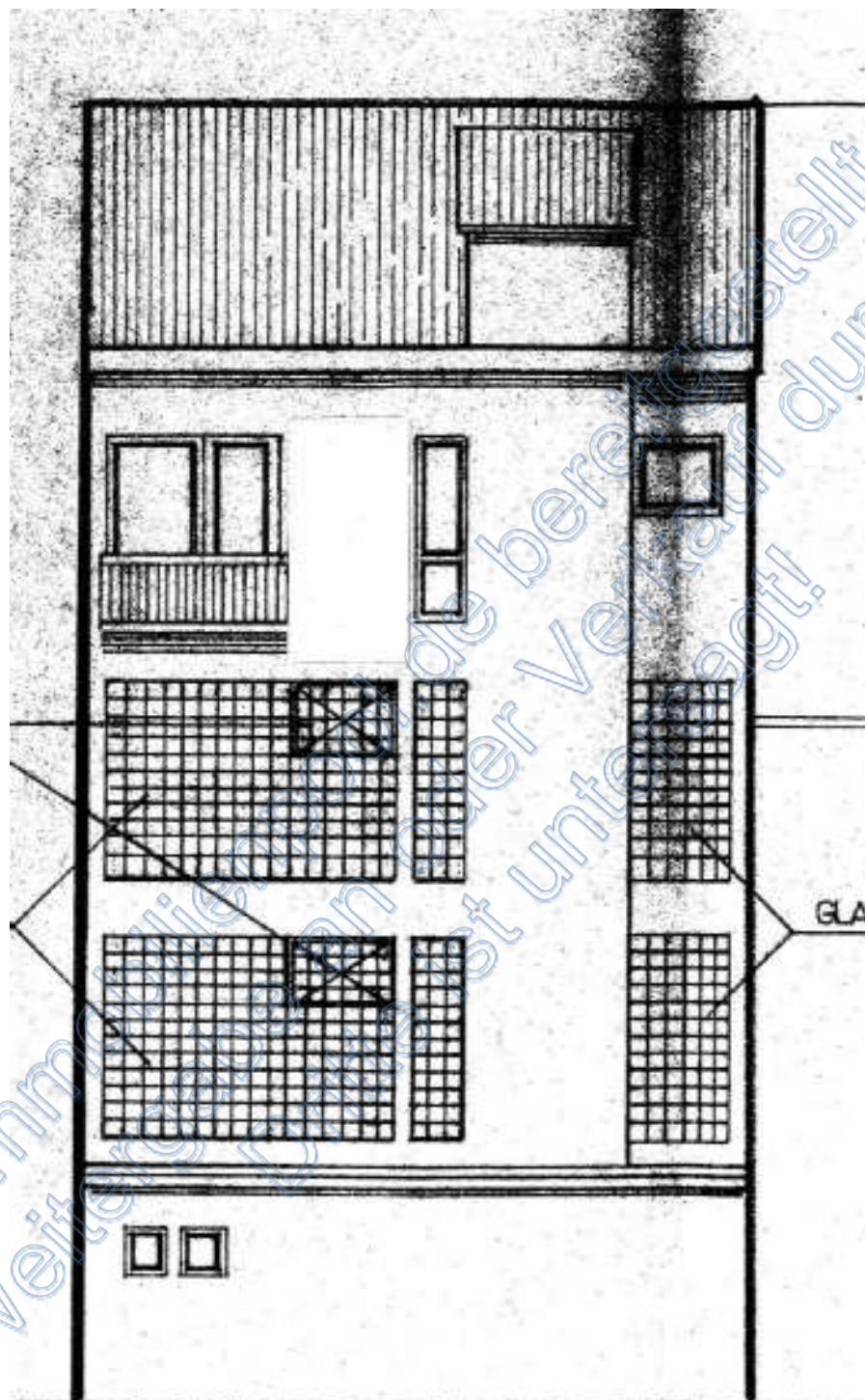
Seite 2 von 4



Von immobilienpartner.de erstellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

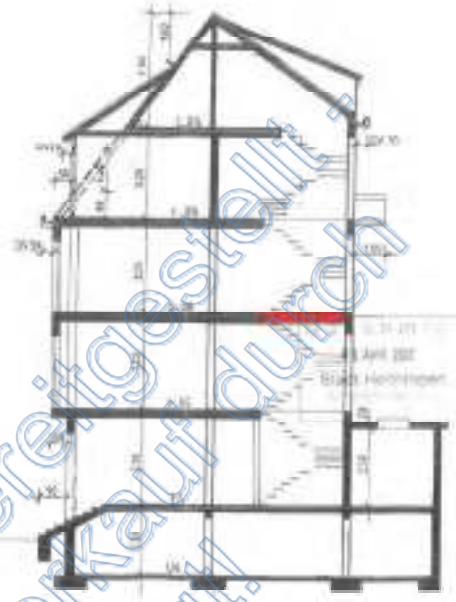
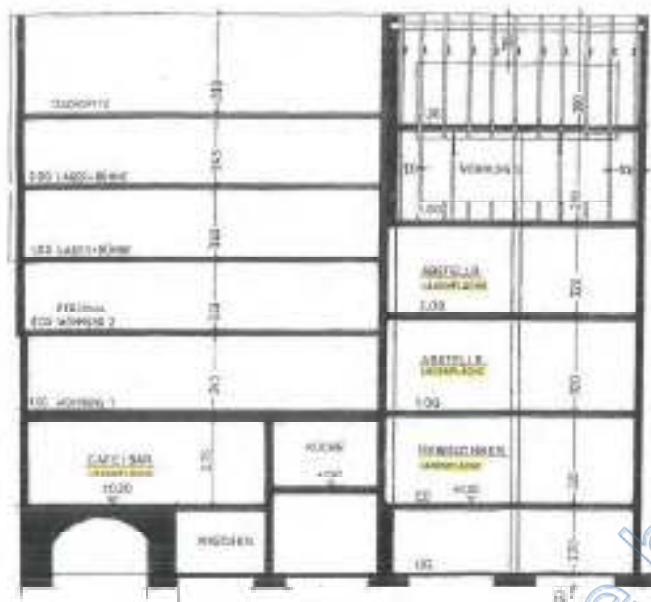
**Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 3 von 4



### **Anlage 3: Ansichten und Schnitte (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 4 von 4



**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 12

Aufschrift:  
Einlegedatum:  
**1**

**Amtsgericht Sigmaringen****Gemeinde Hechingen****Grundbuch**

von

**Hechingen****Nr. 4924****Teileigentumsgrundbuch**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und daher an die Stelle des bisherigen Blätter getreten. In dem Blatt enthaltenen Rüttungen sind u.U. schwer ablesbar. Freigegeben am 20. Februar 2003.

Siegler

Datum des Abrufs: 01.07.2025 11:03:19  
Letzte Eintragung vom: 16.04.2025

Seite 1 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 12

Aufschlitz  
Eingetragen  
1  
R

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

Datum des Abzugs: 01.07.2025 11:03:18  
Letzte Eintragung vom: 16.04.2025

Seite 2 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 3 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 4 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 5 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 6 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 7 von 12

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

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 8 von 12

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

01.07.2025 11:02:19 Seite 8 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 9 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 11 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 10 von 12

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

01.07.2025 11:03:19 Seite 12 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 11 von 12

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

01.07.2025 11:32:19 2020 14 von 14

**Anlage 4: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 4924 (ohne Abt. I und III)**

Seite 12 von 12

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

01.07.2025 11:03:18 Seite 14 von 14

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 8

Aufschliff:  
Einliegeblatt  
**1**

Amtsgericht Sigmaringen

Gemeinde Hechingen

**Grundbuch**

von

**Hechingen**

**Nr. 6271**

**Teileigentumsgrundbuch**

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

Datum des Abrufs: 01.07.2025 11:08:40  
Letzte Eintragung vom: 18.04.2025

Seite 1 von 10

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 8

Aufschliff  
Einlegeblatt  
1  
R

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

Datum des Abrufs: 01.07.2025 11:08:40  
Letzte Fristtagung vom: 16.04.2025

Seite 2 von 10

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 8

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

01.07.2023 11:58:40 Seite 3 von 10

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 8

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

01.07.2025 11:08:40 Seite 4 von 112

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 8

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

01.07.2025 11:08:40 Seite 7 von 10

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 8

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

U-NV-ENED-18-06-40 Seite 6 von 112

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 7 von 8

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

19.11.2025 11:08:49 Seite 7 von 11

**Anlage 5: Teileigentumsgrundbuchabruf Nr. 6271 (ohne Abt. I und III)**

Seite 8 von 8

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

01.07.2025 11:08:40 Seite 112 von 112