



Kein Original  
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten  
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:

Eigentumswohnung Nr. 5 im  
1. Obergeschoss

Adresse:

Stauffenbergstraße 37  
72379 Hechingen  
Flurstück Nr. 1054/50

Auftraggeber:

Amtsgericht Hechingen  
Aktenzeichen: K 16/24

Wertermittlungsstichtag:

17.01.2025



**Hans G. Beirow**

Diplom-Ingenieur  
Diplom-Sachverständiger (DIA)



**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

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

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

**Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert**  
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58  
78073 Bad Dürrheim  
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

## Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten .....	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES .....	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	9
3.1	Lage .....	9
3.1.1	Makrolage.....	9
3.1.2	Mikrolage .....	11
3.1.3	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.3	Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten .....	15
3.4	Angaben der Hausverwaltung .....	16
3.5	Würdigung der Angaben der Hausverwaltung .....	17
3.6	Grundstücksbeschreibung .....	19
3.7	Gebäudebeschreibung.....	20
3.8	Objektbeurteilung.....	24
4	WERTERMITTlung .....	26
4.1	Verfahrenswahl.....	26
4.2	Bodenwert .....	28
4.3	Ertragswertverfahren .....	31
4.3.1	Eingangsdaten.....	32
4.3.2	Marktanpassung .....	42
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	43
4.3.4	Ertragswert .....	44
4.3.5	Plausibilisierung des Verkehrswertes .....	45
5	ZUBEHÖR .....	46
6	VERKEHRSWERT.....	47
7	ANLAGEN .....	48
7.1	Lage .....	48
7.2	Auszug aus dem Energieausweis .....	51
7.3	Aufteilungspläne .....	53
7.4	Fotodokumentation .....	55

## 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

### 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Hechingen Nr. 380 Flurstück Nr. 1054/50
	bebaut mit Mehrfamilienwohnhaus mit laut Tei-lungserklärung 9 Wohnungen
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 im 1. Ober-geschoss mit Küche, Bad mit WC, Flur und Bal-kon (Loggia)
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	kein Altlastenverdacht
Hausschwamm	im Gemeinschaftseigentum nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be-anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulistenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Ein-trag
Hinweis	<b>Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, Be-wertung erfolgt auf der Grundlage der Au-ßenbesichtigung</b>

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	17.01.2025
Ortstermin	17.01.2025
Qualitätsstichtag	17.01.2025
Baujahr der Wohnanlage ca.	1968
Fiktives Baujahr	1979
Anzahl der Wohneinheiten	9
Größe der zu bewertenden Wohnung	35 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Eigentumswohnung Nr. 5	
Grundstücksgröße	507 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	290,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	290,00 €/m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	0,09229
Bodenwertanteil	13.569 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Mietansatz Wohnung	11,20 €/m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	4.704 €
Bewirtschaftungskosten ca.	21%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,2%
Vorläufiger Ertragswert	76.831 €
Marktanpassung	0,80
Vorläufiger, markangepasster Ertragswert	61.465 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
<b>Ertragswert</b>	<b>61.465 €</b>
<hr/>	
<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>17.01.2025</b>
	<b>61.000 €</b>

Über Zubehör kann mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt keine Feststellung getroffen werden.

## 2 ALLGEMEINES

<b>Zweck des Gutachtens</b>	Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Mitarbeit an diesem Gutachten</b>	Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).
<b>Bewertungsobjekt</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss mit Küche, Bad mit WC, Flur und Balkon (Loggia)
<b>Bauliche Nutzung</b>	Das Bewertungsobjekt stand zum Wertermittlungstichtag leer. Das Bewertungsobjekt wurde vermutlich nur zu Wohnzwecken genutzt.
<b>Grundbuchrechtliche Angaben</b>	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Hechingen Grundbuch von Hechingen Nr. 380
<b>Bestandsverzeichnis</b>	
<b>Eigentümer</b>	Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 21.11.2024  Herr X

**Hausverwaltung** Folgende Hausverwaltung ist nach Aktenlage bestellt:

Hausverwaltung Y

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 03.12.2024 am 17.01.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

Herr Z, Hausverwaltung Y  
Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter  
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich.

**Wertermittlungsstichtag** Der Ortstermin fand am 17.01.2025 statt. Dieser Tag ist der Wertermittlungsstichtag.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 07.03.2025 abgeschlossen.

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

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

Vom Auftraggeber/Gericht wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch vom 21.11.2024

Folgende Unterlagen und Informationen wurden von mir angefordert:

- Lageplan aus dem Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Hechingen vom 03.12.2024
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen vom 20.01.2025
- Auszug aus dem Bebauungsplan Zwölf Jauchert
- Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.05.1973
  - Teilungserklärung vom 25.06.1973
  - Aufteilungspläne 1. Obergeschoß mit Eigentumswohnung Nr. 5 und Untergeschoß mit Kellerraum Nr. 5
  - Lageplan

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

- Unterlagen der Hausverwaltung
  - Hausgeldabrechnung 2023
  - Wirtschaftsplan 2024
  - Beschlussammlung ab 2021
  - Energieausweis
  - Schriftliche Auskünfte zu anstehenden Sanierungen und Vergleichsmieten
- Lageinformation Datenportal on-geo GmbH Bestellung Nr. 03255934

#### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) neugefasst durch Bekanntmachung vom 12.01.2021
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020

#### Literatur

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

**Anmerkung**

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

### 3 GRUNDSTÜKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Basisdaten von Hechingen</b>	Bundesland Regierungsbezirk Landkreis Einwohner insgesamt <sup>2</sup>	Baden-Württemberg Tübingen Zollernalb 19.475 (Stand: 31.12.2023)
<b>Verkehrsanbindung</b>	Hechingen liegt verkehrsgünstig an den Bundesstraßen B 27 und B 32. Über die B 27 besteht eine gute Anbindung an das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen (ca. 26 km) und zur Metropolregion Stuttgart (ca. 63 km). Die Autobahn A 81 ist in einer Entfernung von ca. 25 km erreichbar. Zugverbindungen sind über Tübingen nach Stuttgart sowie nach Sigmaringen möglich.	
<b>Demografische Entwicklung</b>	Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg <sup>3</sup> wird der Stadt Hechingen von 2025 bis 2040 ein moderates Wachstum von 2,5% prognostiziert. Dabei wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 4,1% zurückgehen, während sich der Anteil der Älteren um prognostiziert 16,3% erhöhen wird.	

<sup>2</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=GS417031> [Eingesehen am 07.03.2025]

<sup>3</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS417031> [Eingesehen am 07.03.2025]

Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist die Stadt Hechingen dem Demografietyp 4 und damit den stabilen Städten und Gemeinden in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung<sup>4</sup>

Hechingen ist Mittelzentrum. Schwerpunkte im Bereich von Industrie und Gewerbe bilden die Medizintechnik, die Nahrungsmittel- und die Textilindustrie.

Hechingen weist eine überdurchschnittliche Kaufkraft sowie eine unterdurchschnittliche SGB-II-Quote auf. Dies ist ein Indikator für den Wohlstand in einer Stadt bzw. Gemeinde. Der überdurchschnittliche Anteil von Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Hinweis auf die Bedeutung Hechingens als Wirtschaftsstandort.

<sup>4</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+hechingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 07.03.2025]

### 3.1.2 Mikrolage

#### Allgemeines

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Stadtrand von Hechingen in einem Mehrfamilienwohnhaus mit nach Teilungserklärung 9 Wohnungen. Die Umgebungsbebauung wird durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Die Grünflächen um die Mehrfamilienwohnhäuser sorgen für eine überwiegend gute Durchgrünung des Wohnumfelds. Naherholungsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ein Kindergarten ist in ca. 950 m, eine Grundschule in ca. 1,4 km erreichbar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bestehen in ca. 1,8 km. Eine Bushaltestelle ist in ca. 300 m erreichbar.

#### Parkplätze

Zum Bewertungsobjekt gehört nach den mir vorliegenden Unterlagen kein Pkw-Stellplatz. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt verfügbar.

#### Immissionen

Bei der Stauffenbergstraße handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringes Verkehrsaufkommen beobachtet werden. Es konnte keine Lärmmission festgestellt werden.

#### Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>6</sup> besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr.

**Weitere Beeinträchtigungen**- Es konnten keine weiteren Beeinträchtigungen festgestellt werden.

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

<sup>6</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

### 3.1.3 Gesamtbeurteilung der Lage

#### Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	gut
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die sich aktuell auf niedrigerem Niveau als vor der Krise stabilisieren, teilweise wieder leicht steigen. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten am Immobilienmarkt u. a. wegen höherer Bauzinsen als vor der Krise. Eine Leitzinssenkung der EZB im Dezember 2024 hat nicht zu einem weiteren Rückgang der Bauzinsen geführt. Diese sind sogar leicht angestiegen, zeigen sich aber aktuell eher stabil. Ob die erneute Leitzinssenkung im März 2025 zu einer Zinssenkung führt, ist ungewiss. Geopolitische Risiken und die negative Wirtschaftsentwicklung in Deutschland sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Die Makrolage ist insgesamt als gute bis mittlere Lage zu qualifizieren.

#### Mikrolage

Aus den zuvor beschriebenen Lagemarkmalen leitet sich insgesamt eine mittlere Mikrolage ab.

#### Gesamtbeurteilung der Lage

Die Lagemarkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

## 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Mietverträge</b>	Über eine Vermietung des Bewertungsobjekts ist nichts bekannt. Das Bewertungsobjekt stand nach dem äußereren Eindruck zum Wertermittlungsstichtag leer.
<b>Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	In Abteilung II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vor.
<b>Altlasten</b>	Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Hechingen besteht kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.
<b>Baurecht</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Hechingen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwölf Jauchert“, rechtsverbindlich seit 1966. Die Festsetzungen in diesem Plan sind nur noch teilweise lesbar.  dreigeschossige Bauweise GRZ Grundflächenzahl 0,3 GFZ Geschossflächenzahl = 0,90
<b>Baulasten</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Hechingen ist keine Baulast im Baulistenverzeichnis eingetragen.
<b>Sonstiges</b>	Laut Auskunft der Stadt Hechingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist auch nicht denkmalgeschützt.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Hechingen sind keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben offen.
<b>Teilungserklärung</b>	Durch Sondernutzungsrechte werden Eigentümern alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrechte eingeräumt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar. <sup>7</sup>  Gemäß Teilungserklärung und Grundbuchauszug sind keine Sondernutzungsrecht eingeräumt.

<sup>7</sup> Vgl. Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 31.1.2022 Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.1 Allgemeines > 2.5.1.1 Begriffe und 2.5.6 Sonderfälle > 2.5.6.2 Sondernutzungsrechte

Nach BGH-Entscheidungen sind Fenster zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.<sup>8</sup> Davon kann nur durch eine eindeutige und klare Regelung in der Teilungserklärung abgewichen werden. Im Zweifel bleibt die Gemeinschaft zuständig.

Der Beschlussammlung ist mit Datum 25.05.2023 Folgendes zu entnehmen:

*Jedem Wohnungseigentümer ist es nur unter folgenden Voraussetzungen gestattet, die Fenster, Rollläden und Balkontüren im räumlichen Bereich seiner Wohnung auf eigene Rechnung instand zu setzen und instand zu halten:*

*Form und Farbe der Fenster, Rollläden und Balkontüren nach außen müssen dem bisherigen Zustand entsprechen, damit sich die Optik des Gebäudes nicht verändert. Als Rahmenmaterial ist Holz oder Kunststoff zu verwenden. Die Fenster (oder die Balkontür) müssen einen U-Wert von mindestens 0,95 einhalten.*

*Die Arbeiten müssen durch eine Fachfirma durchgeführt werden. Vor der Durchführung der Arbeiten ist in Textform die Zustimmung des Verwalters zu beantragen und die positive Entscheidung in Textform abzuwarten. Im Antrag muss die geplante Maßnahme und der beabsichtigte Ausführungszeitraum genannt werden. Das Angebot eines Fachbetriebs ist dem Antrag beizufügen. Der Eigentümer muss im Antrag ferner erklären, dass er etwaige bei der Ausführung der Arbeiten entstehende Schäden am Gemeinschaftseigentum unverzüglich auf eigene Kosten beseitigen lässt.*

<sup>8</sup> Siehe BGH, Urteil vom 25.10.2013 – V ZR 212712 und Urteil vom 02.03.2012 – V ZR 174/11

### 3.3 Würdigung der rechtlichen Gegebenheiten

#### Mietverträge

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

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

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

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

#### Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Hechingen liegt kein Altlastenverdacht vor. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

#### Baurecht

Die Baugenehmigung liegt mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Die Einhaltung in Bezug auf Auflagen wurde nicht überprüft und ist auch nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

#### Teilungserklärung

Fenster, Fenstertüren und Rollläden sind grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Eine Änderung der Teilungserklärung und deren Vollzug im Grundbuch wurde nicht vorgenommen.

Entsprechend der Beschlussfassung vom 25.05.2023 unterstelle ich, dass auch weiterhin die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Instandhaltung, Instandsetzung bzw. Modernisierung zuständig ist.

### 3.4 Angaben der Hausverwaltung

**Einsicht Unterlagen** Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend wiedergegeben:

**Hausgeld** Beim Hausgeld wird in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden. Die nicht umlagefähigen Kosten hat der Eigentümer einer Eigentumswohnung zu tragen. Die umlagefähigen Kosten können im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt werden. Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2024:

Umlagefähige Kosten	814,90 €
Heizkosten	1.091,73 €
Nicht umlagefähige Kosten	544,13 €
Erhaltungsrücklage	356,76 €
Hausgeld gesamt jährlich inkl. Erhaltungsrücklage	2.807,52 €
Hausgeld monatlich	233,96 €

**Erhaltungsrücklage** Über den aktuellen Stand der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 ergibt sich über den Miteigentumsanteil ein fiktiver Anteil von:

Stand Erhaltungsrücklage zum	45.291 €	14.278,89 €
Miteigentumsanteile Bewertungsobjekt		
Wohnung Nr. 5	0,09229	
Anteil Bewertungsobjekt		1.317,80 €

Die Gesamtzuführung aller Miteigentümer beträgt nach dem aktuellen Wirtschaftsplan 2024

Zuführung zur Erhaltungsrücklage gesamt	3.865,68 €
Anteil Bewertungsobjekt	356,76 €

#### Sonderumlagen

Gemäß der mir vorliegenden Beschlussammlung wurde 2023 eine Sonderumlage zur Finanzierung der Wohnungstüren erhoben.

Eine weitere Sonderumlage ist für die Dachsanierung geplant. Gemäß Beschlussammlung vom 22.05.2024 werden die Kosten auf 26.890 € beziffert. Davon soll eine Sonderumlage in Höhe von 20.000 € gemäß der Miteigentumsanteile auf die Eigentümer umgelegt werden. Ich verweise in diesem Zusammenhang darauf, dass zum Wertermittlungsstichtag die Dachsanierung noch nicht begonnen wurde. Ob die im Mai 2024 festgestellten Kosten tatsächlich ausreichen ist ungewiss. Das Risiko einer weiteren Sonderumlage wird im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

#### Rückstand

Der mir vorliegenden Beschlussammlung war nichts über Rückstände beim Hausgeld zu entnehmen.

### 3.5 Würdigung der Angaben der Hausverwaltung

#### Grundsätzliches

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

- Teilungserklärung
- Beschlussammlung
- Wirtschaftsplan
- Protokolle

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

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

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

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

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

Es stehen folgende, größere Instandsetzungen bzw. Modernisierungen an:

- Flachdachsanierung
- Sanierung maroder Steigleitungen inklusive Zirkulationsleitung so weit erforderlich

**Angemessenheit Erhaltungsrücklage** Das Wohnungseigentumsgesetz spricht nur von der „Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrückstellung“<sup>9</sup>.

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

13,20 € jährlich je m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

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

tatsächliche Zuführung				356,76 €
Zuführung nach ImmoWertV 2021	13,20 €/m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	462,00 €	
Differenz				-105,24 €

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Zuführung zur Erhaltungsrücklage zu gering bemessen. Es kommen die Instandhaltungskosten entsprechend der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zum Ansatz.

<sup>9</sup> § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG

### 3.6 Grundstücksbeschreibung

<b>Grundstücksform</b>	Das Bewertungsgrundstück ist nahezu trapezförmig ausgeformt. Das Bewertungsgrundstück grenzt nicht an die Erschließungsstraße Stauffenbergstraße. Die Erschließung erfolgt über einen Fußweg. Daran grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 19 m an. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 31 m.
<b>Grundstücksgröße</b>	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 507 m <sup>2</sup> .
<b>Topografie</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt weitgehend eben.
<b>Erschließung</b>	Das Grundstück wird über die Stauffenbergstraße durch einen Fußweg sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang erfolgt über die Stauffenbergstraße durch den Fußweg. Es wird davon ausgingen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Stauffenbergstraße verläuft.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.
<b>Ausrichtung des Bewertungsobjektes</b>	Die Wohnung ist insgesamt nach Süden ausgerichtet.

### 3.7 Gebäudebeschreibung

**Vorbemerkung** Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Vermutungen. Sie stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

**Gebäudeart** Es handelt sich um ein 3-geschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienreihenhaus. Im Gebäude Nr. 37 befinden sich laut Teilungserklärung 9 Wohnungen.

**Baujahr / Fertigstellung** ca. 1968

**Fiktives Baujahr** 1979

#### Gemeinschaftseigentum

<b>Bauweise und wesentliche Ausstattung Gemeinschaftseigentum</b>	Mehrfamilienhaus, 3 Geschosse – 3-Spänner <sup>10</sup>
Fundamente	Stahlbeton
Ausführung	Massivbau, Untergeschoss Stahlbeton, ansonsten Mauerwerk verputzt
Decken	Massivdecken Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Haustür	Aluminiumtür isolierverglast mit Seitenteil mit Briefkastenanlage, erneuert ca. 2020
Fenster	Klingel- und Türsprechsanlage
Dach	PVC-Fenster isolierverglast Ø 2006 mit Kunststoffrollläden
Dachdeckung	Flachdach
Abwasserleitungen	vermutlich Bitumenschweißbahnen
Wasserleitungen	vermutlich Gussrohre
Elektroinstallation	vermutlich verzinkte Stahlrohre
Heizung	Hauptverteilung aus dem Baujahr Unterverteilung unbekannt Öl-Gas-Zentralheizung 2019 vermutlich mit zentraler Warmwasserbereitung

<sup>10</sup> 3 Wohnungen pro Etage

<b>Außenanlagen</b>	Einfriedung	überwiegend keine
	Befestigungen	Hauszugang asphaltiert
	Garagen	auf Bewertungsgrundstück keine
	Weitere Kfz-Stellplätze	auf Bewertungsgrundstück keine
	Gartengestaltung	überwiegend Rasenflächen

### Sondereigentum/Teileigentum

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung** Die Wohnung Nr. 5 steht nach Angabe der Hausverwaltung leer. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Eine Beschreibung der Ausstattungsmerkmale ist deshalb nicht möglich.

Es ist unbekannt, ob das Bewertungsobjekt mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Zum Bewertungsobjekt gehört gemäß Grundbuchauszug und der vorliegenden Teilungserklärung ein Kellerraum im Untergeschoss.

**Zustand, Baumängel/Bauschäden** Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### Zustand / Schäden Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung konnten nach Augenschein keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

Gemäß Beschlusssammlung stehen folgende Sanierungen an:

- Flachdachsanierung
- Sanierung maroder Steigleitungen inklusive Zirkulationsleitung soweit erforderlich

Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm oder umweltschädigende Substanzen.

### Zustand / Schäden Sondereigentum

Über den Zustand und ggf. Schäden in der Wohnung Nr. 5 ist mangels Zutritt zum Bewertungsobjekt nichts bekannt.

**Energetischer Zustand**

Es wurde mir ein Energieausweis vorgelegt:

Aussteller	Minol Messtechnik, Leinfelden-Echterdingen
Ausstellungsdatum	12.02.2018
Gültig bis	12.02.2028
Endenergieverbrauch	161 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

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

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Ölzentralheizung wurde nach Angabe der Hausverwaltung 2019 erneuert
- im Untergeschoss waren die wärmeführenden Leitungen soweit zugänglich wärmegedämmt
- eine Wärmedämmung des Flachdaches (oberste Geschossdecke) kann unterstellt werden

**Aufteilung der Wohnfläche**

Die Aufteilung kann dem Aufteilungsplan in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung liegt mir nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Balkone und Loggien werden nach § 4 Abs. 4 WoFIV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Wohnung Nr. 5	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Putzabzug	
					-3%	Nettofläche
Flur	1,00	1,25	1,70	2,13 m <sup>2</sup>	-0,06 m <sup>2</sup>	2,07 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	2,10	1,80	3,78 m <sup>2</sup>	-0,11 m <sup>2</sup>	3,67 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,45	0,45	-0,20 m <sup>2</sup>		-0,20 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,70	1,25	3,38 m <sup>2</sup>	-0,10 m <sup>2</sup>	3,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	1,00	2,70	4,94	13,34 m <sup>2</sup>	-0,40 m <sup>2</sup>	12,94 m <sup>2</sup>
	1,00	0,80	0,96	0,77 m <sup>2</sup>	-0,02 m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	1,00	3,50	3,36	11,76 m <sup>2</sup>	-0,35 m <sup>2</sup>	11,41 m <sup>2</sup>
Loggia	0,25	2,70	1,50	1,01 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	0,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>						34,90 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>						<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

Gemäß der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 36 m<sup>2</sup> angegeben. Die Differenz resultiert aus einer Anrechnung der Loggia zu 50%.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die aktuelle Rechtsprechung des BGH, wonach die tatsächlichen Flächenverhältnisse entsprechend der WoFIV maßgeblich sind.<sup>11</sup> Im Falle einer Vermietung würde die Wohnfläche aus der Teilungserklärung einer Überprüfung nicht standhalten.

Eine weitere Problematik ergibt sich bei der Abrechnung von Betriebskosten, die nicht auf der tatsächlichen Wohnfläche beruht. Auch hier stellt der BGH auf die tatsächliche Wohnfläche ab.

Eine nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Wohnfläche könnte je nach Berechnung auch Auswirkungen auf die Miteigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer haben und eine Änderung der Teilungserklärung und der Grundbücher zur Folge haben.

Der nachfolgenden Ertragswertberechnung lege ich die von mir ermittelte Wohnfläche sowie die Miteigentumsanteile gemäß dem Grundbuch zugrunde.

<sup>11</sup> Siehe BGH-Urteile VIII ZR 266/14 und VIII ZR 261/06 unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/list.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&Sort=12288>

## 3.8 Objektbeurteilung

<b>Bausubstanz</b>	Das Mehrfamilienhaus ist in Massivbauweise errichtet. Die Bausubstanz ist nach Augenschein in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.
<b>Funktionalität des Bewertungsobjekts</b>	<p>Das Bewertungsobjekt bezeichnet mit Wohnungsnummer 5 befindet sich im 1. Obergeschoss. Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss.</p> <p>Ein barrierefreier Zugang ist mangels eines Aufzugs nicht möglich.</p> <p>Der Grundriss der Wohnung ist gemäß dem Aufteilungsplan zweckmäßig.</p>
<b>Zustand / Instandhaltung</b>	<p><b>Gemeinschaftseigentum</b></p> <p>Das Mehrfamilienwohnhaus weist nach Augenschein insgesamt einen durchschnittlichen Erhaltungszustand auf. Kleinere Instandhaltungsarbeiten können voraussichtlich durch die Erhaltungsrücklage gedeckt werden.</p> <p>Gemäß Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Hausverwaltung wurde 2024 eine Flachdachabdichtung vergeben. Zum Wertermittlungsstichtag war diese jedoch noch nicht begonnen. Des Weiteren steht gemäß Beschlussammlung mit Datum vom 22.05.2024 ein Austausch der kompletten Steigleitungen inklusive der Zirkulationsleitung soweit erforderlich an. Die Kosten sollen nach dem tatsächlichen Aufwand berechnet werden. Ich berücksichtige dieses Kostenrisiko in der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.</p>
<b>Modernisierung</b>	<p><b>Wohnung Nr. 5</b></p> <p>Die Wohnung Nr. 5 konnte nicht besichtigt werden. Das hieraus entstehende Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.</p> <p>Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.</p> <p>Gemäß Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Hausverwaltung wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung der Ölzentralheizung 2019</li><li>• Einbau einer neuen Haustür 2020</li><li>• Erneuerung der Wohnungseingangstüren mit Schallschutz 2024</li></ul>

Die Gebäudehülle entspricht mit Ausnahme der erneuerten Fenster und der Haustür nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf den baulichen Wärmeschutz.

**Energetische Eigenschaften**

Laut vorliegendem Energieausweis liegt der Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes bei 161 kWh / (m<sup>2</sup> x a) und somit in der Energieeffizienzklasse F.

Eine Nachrüstpflicht gemäß dem Gebäudeenergiegesetz konnte nicht festgestellt werden.

**Vermietbarkeit**

Die Vermietbarkeit für kleine Wohnungen ist allgemein als gut einzustufen.

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Ob zum Wertermittlungsstichtag eine Vermietung zu marktüblichen Mieten möglich ist, ist unbekannt. Das daraus resultierende Risiko wird über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

**Vermarktbart**

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbart schließen. Aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts und der daraus resultierenden Risiken gehe ich von einer eher erschwerten Vermarktbart aus.

## 4 WERTERMITTlung

### 4.1 Verfahrenswahl

#### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

#### Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine teilungsgenehmigte Wohnung nach WEG. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Ertragswert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellt der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern Kaufpreise von Vergleichsobjekten zur Verfügung. Die Angaben zu den Vergleichsobjekten weisen zu geringe Angaben über die Ausstattung und Beschaffenheit der Vergleichsobjekte aus. Zudem stammen diese überwiegend aus dem Jahr 2022 und weisen darüber hinaus noch eine Preisspanne von 756 bis 2.254 €/m<sup>2</sup> auf. Über das Bewertungsobjekt liegen keine Angaben zur Ausstattung vor.

Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet. Die Herstellungskosten der im Sondereigentum befindlichen Wohnung lassen sich nur schwer bestimmen und von der übrigen Substanz der Wohnanlage trennen.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert mittels des Ertragswertes abgeleitet.

Die vorliegenden Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung des aus dem Ertragswert abgeleiteten Verkehrswerts herangezogen.

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

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Hechingen zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.<sup>12</sup>

Der Gutachterausschuss benennt folgende zugrunde liegende Daten des Richtwertgrundstücks:

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

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte der unmittelbaren Umgebungsbebauung. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Es ist eine Anpassung in Bezug auf die Beschaffenheit des Grundstücks, die Grundstücksgröße (übergroße Grundstücke), Zuschnitt, Topografie, und die konjunkturelle Anpassung zu überprüfen.

#### Lage

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

#### Größe

Das Bewertungsgrundstück weicht geringfügig von der Größe des Richtwertgrundstückes ab. Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Eine Anpassung für die Größe halte ich nicht für erforderlich.

#### Ausformung

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

#### Bauliche Nutzung

Das Richtwertgrundstück weist eine Grundflächenzahl von 0,3 auf. Dies entspricht den Angaben im Bebauungsplan. Eine Geschossflächenzahl wurde für das Richtwertgrundstück nicht festgelegt. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist nicht vorzunehmen.

#### Topografie

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

#### Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2023 ermittelt. Eine Anpassung ist aufgrund der Aktualität und der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen.

## Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietssstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	trapezförmig, nicht nachteilig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		<b>1,00</b>

## Bodenwertaufteilung

Eine Aufteilung in Bau- und Gartenland ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster Bodenwert** Für das Bewertungsobjekt ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m <sup>2</sup>	Anpassung	Bodenwert	Anteil	Bodenwertanteil
1054/50 Bauland	507 m <sup>2</sup>	290,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	147.030 €	0,09229	13.569 €
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil</b>						<b>13.569 €</b>

#### 4.3 Ertragswertverfahren

Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Es erfolgt eine Ertragswertberechnung auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz.

### 4.3.1 Eingangsdaten

#### Mieten

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

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus der eigenen Mietensammlung, den on-geo Vergleichsmieten und dem Internetportal Wohnpreis.de<sup>13</sup> ab.

#### Eigene Mietdaten

Aus der eigenen Mietdatensammlung liegen 11 Vergleichsmieten aus Hechingen und Umgebung vor. Es erfolgt eine Ausreißerbereinigung über die einfache Standardabweichung.<sup>14</sup>

Vergleichsobjekt	Wohnfläche	Nettokaltmiete	Ausreißerbereinigung
Nr. 1	62 m <sup>2</sup>	10,32 €/m <sup>2</sup>	10,32 €/m <sup>2</sup>
Nr. 2	168 m <sup>2</sup>	11,25 €/m <sup>2</sup>	11,25 €/m <sup>2</sup>
Nr. 3	23 m <sup>2</sup>	13,04 €/m <sup>2</sup>	13,04 €/m <sup>2</sup>
Nr. 4	127 m <sup>2</sup>	7,83 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 5	77 m <sup>2</sup>	10,91 €/m <sup>2</sup>	10,91 €/m <sup>2</sup>
Nr. 6	55 m <sup>2</sup>	13,18 €/m <sup>2</sup>	13,18 €/m <sup>2</sup>
Nr. 7	60 m <sup>2</sup>	9,17 €/m <sup>2</sup>	
Nr. 8	83 m <sup>2</sup>	11,69 €/m <sup>2</sup>	11,69 €/m <sup>2</sup>
Nr. 9	50 m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>
Nr. 10	34 m <sup>2</sup>	13,97 €/m <sup>2</sup>	13,97 €/m <sup>2</sup>
Nr. 11	65 m <sup>2</sup>	16,15 €/m <sup>2</sup>	
im Mittel	73 m <sup>2</sup>	11,87 €/m <sup>2</sup>	12,17 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung		2,33 €/m <sup>2</sup>	1,30 €/m <sup>2</sup>
unterer Wert		9,54 €/m <sup>2</sup>	
oberer Wert		14,20 €/m <sup>2</sup>	
Variationskoeffizient			0,11

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

<sup>13</sup> <https://www.wohnpreis.de/>

<sup>14</sup> Streuung einer Stichprobe um das arithmetische Mittel bei Eliminierung von Extremwerten nach oben und unten

### on-geo Vergleichsmiete

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72379 Hechingen, Stauffenbergstr. 37

geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Hechingen
Stadtteil	-
Postleitzahl	72379
Straße	Stauffenbergstr.
Hausnummer	37

Objektangaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	35
Grundstücksfläche	47
Baujahr	1969
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

\* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu den angegebenen Straßen nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	10,75
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	9,36 bis 12,35
Bemerkung:	Es wurden 1349 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2024). Daraus wurden die 10 günstigsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektvariablen Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wettverhältnisse am Wettvermietungsschichttag angepasst.

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 03255934

### Internetportal Wohnpreis.de<sup>15</sup>

Aus dem Internetportal Wohnpreis.de liegen Vergleichsmieten in einer Spanne von 6,38 €/m<sup>2</sup> bis 22,63 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 9,81 €/m<sup>2</sup> vor.

<sup>15</sup> <https://www.wohnpreis.de/>

## Zusammenstellung der Mietpreisinformationen

	von	bis	gewählt
Eigene Mieten	7,83 €/m <sup>2</sup>	16,15 €/m <sup>2</sup>	12,17 €/m <sup>2</sup>
on-geo Vergleichsmiete	9,36 €/m <sup>2</sup>	12,35 €/m <sup>2</sup>	10,75 €/m <sup>2</sup>
Wohnpreisschätzung.de	6,38 €/m <sup>2</sup>	22,63 €/m <sup>2</sup>	9,81 €/m <sup>2</sup>
<b>im Mittel</b>			<b>10,91 €/m<sup>2</sup></b>

Die ermittelte, durchschnittlich erzielbare marktübliche Miete ist entsprechend der mietpreisbestimmenden Determinanten Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage auf das Bewertungsobjekt anzupassen. Die Gewichtung der Wohnwertmerkmale sowie die Schätzung der Zu- und Abschläge basiert auf Dröge.<sup>16</sup> Die Anpassung der Wohnungsgröße erfolgt nach der Formel von Streich<sup>17</sup>. Diese berücksichtigt, dass mit zunehmender m<sup>2</sup>-Zahl die m<sup>2</sup>-Miete in der Regel bis zu einer gewissen Wohnungsgröße abnimmt, dann gleich bleibt oder sogar wieder steigt.

Die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist unbekannt. Eine Anpassung in Bezug auf die genannten Merkmale kann somit nicht erfolgen. Die objektspezifisch angepasste Nettokaltmiete leite ich wie folgt ab:

<b>Eigentumswohnung Nr. 5</b>		10,91 €/m <sup>2</sup>	
Anpassung	Anpassungsfaktor	Gewichtung	Anteile
Art	1,00	5%	0,55 €/m <sup>2</sup>
Größe	1,28	10%	1,40 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	1,00	50%	5,46 €/m <sup>2</sup>
Beschaffenheit	1,00	10%	1,09 €/m <sup>2</sup>
Lage	1,00	25%	2,73 €/m <sup>2</sup>
<b>marktübliche Nettokaltmiete</b>		11,23 €/m <sup>2</sup>	
<b>gerundet</b>		<b>11,20 €/m<sup>2</sup></b>	

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten folgende Kosten anzusetzen:<sup>18</sup>

- marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten entsprechend § 32 ImmoWertV 2021

<sup>16</sup> Siehe Dröge S. 242 ff.

<sup>17</sup> Dto. S. 245

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

- b) den als Modellansatz bei der Ableitung des im Einzelfall herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angesetzten Bewirtschaftungskosten

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

Die jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten muss nach Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 mit dem Prozentsatz erfolgen, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Der Stichtag ist entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der 01.01.2023. Somit sind die Bewirtschaftungskosten 2023 anzusetzen. Diese beruhen auf der Anpassung entsprechend dem Monat Oktober 2022.

Der gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern hat Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es ist die Modellkonformität zu beachten.

#### **Verwaltungs-kosten**

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

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 (jährliche Anpassung) betragen diese für das Jahr 2023:

jährlich je Eigentumswohnung	404 €
tatsächlich lt. Abrechnung	333,33 €
nach ImmoWertV 2021	404,00 €
Differenz	70,67 €

Im vorliegenden Bewertungsfall werden aus Gründen der Nachhaltigkeit die Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 in Ansatz gebracht.

#### **Instandhaltungs-kosten**

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

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

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden 13,20 €

Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint die jährliche Rücklagenzuführung nicht ausreichend und somit auch nicht nachhaltig zu sein. Aus diesem Grund werden die Instandhaltungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 angesetzt.

#### Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung<sup>19</sup>. In der Regel verbleibt ein geringer Betrag beim Eigentümer. Dieser wird auf 0,5% des Rohertrags geschätzt.

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung oder Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.

Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Nach Anlage 3 ImmoWertV sind 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 2 % berücksichtigt.

#### Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltung	35,00 m <sup>2</sup>	13,20 €	462 €
Verwaltung	1	404,00 €	404 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	4.704 €	24 €
Mietausfallwagnis	2,0%	4.704 €	94 €
		21%	984 €

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

<sup>19</sup> Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

## Liegenschaftszinssatz

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz aus den Risiken und Chancen des Bewertungsobjekts zu ermitteln:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern

Im vorliegenden Bewertungsfall lässt sich die Spanne auf 1,7% bis 2,8% eingrenzen. Für die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekt ergibt sich aus der Formel des Gutachterausschusses ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,2%.

Ausgehend vom Mittelwert 2,2% wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt wie folgt objektspezifisch angepasst:

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes			Spanne
			1,7% - 2,8%
Kriterien	Beschreibung	Einordnung	gewählt
Makrolage	gut-durchschnittlich	untere-mittlere Bandbreite	2,00%
Mikrolage	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Objektgröße	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Instandhaltungsrisiko	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Modernisierungsrisiko	erhöht	obere Bandbreite	2,50%
Vermietbarkeit	sehr gut	untere Bandbreite	1,70%
Vermarktbarkeit	erschwert	mittlere Bandbreite	2,50%
Energiestandard	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	2,20%
Mittelwert			2,19%
Zu- / Abschlag für	besondere Risiken / Chancen		0,00%
<b>objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz</b>			2,19%
<b>gerundet</b>			<b>2,20%</b>

### Gesamt- und Restnutzungsdauer

Nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude 80 Jahre. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze eine Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie angegeben.

Danach ist für Mehrfamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 70 Jahren anzunehmen. Dies erachte ich auch im vorliegenden Fall für sachgerecht.

### Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

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

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

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2600	2,8250	1,8250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	3,2757	1,3875	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1125	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0187	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4460	1,0270	0,9905	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9525	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9605	14 %
15	0,2790	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9483	12 %
17	0,2280	0,4990	0,9429	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4		
Modernisierung der Fenster und Türen	2	8	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	6	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	17	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	17	1,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
<b>Modernisierungspunkte gesamt</b>			<b>5,0</b>

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

Wertermittlungsstichtag	2025
- Ursprungsbaujahr	1968
= Alter (Jahre)	57
Alter (Jahre) - höchstens GND -	57
÷ Gesamtnutzungsdauer	70
= relatives Alter	81%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,6725 \times \frac{3249}{70} - 1,4578 \times 57 + 1,0850 \times 70$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 24 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr

Wertermittlungsstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	24 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
= fiktives Baujahr	1979

### Ertragsvervielfältiger

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

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

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

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	24 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,20%
<b>Vervielfältiger</b>	<b>18,4923</b>

### 4.3.2 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 vorzunehmen. Diese erfolgt aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken mangels Zutritts mit einem Anpassungsfaktor von 0,80.

Hinweis: Ob der Marktanpassungsabschlag ausreichend bemessen ist, ist aufgrund zahlreicher Unsicherheiten ungewiss. Somit verbleibt ein Restrisiko.

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

### 4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

#### Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte die Wohnung nur von außen besichtigt werden. Ob Bauschäden oder Baumängel in der Wohnung vorhanden sind, ist unbekannt.

Am Gemeinschaftseigentum habe ich keine Bauschäden oder Baumängel festgestellt.

#### Weitere wertbeeinflussende Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

#### 4.3.4 Ertragswert

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Erdgeschoss	35,00 m²	11,20 €	392 €
Rohertrag /Monat			392 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>4.704 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>			
Instandhaltung	35,00 m²	13,20 €	462 €
Verwaltung	1	404,00 €	404 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	4.704 €	24 €
Mitausfallwagnis	2,0%	4.704 €	94 €
		21%	984 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>4.704 €</b>
- <b>Bewirtschaftungskosten</b>		21%	<b>984 €</b>
= <b>Jahresreinertrag</b>			<b>3.720 €</b>
- <b>Bodenwertverzinsung</b>	2,20%	13.569 €	<b>299 €</b>
= <b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			<b>3.421 €</b>
Restnutzungsdauer	24 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,20%		
x <b>Ertragsvervielfältiger</b>			<b>18.4923</b>
= <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen</b>			<b>63.262 €</b>
+ <b>objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil</b>			<b>13.569 €</b>
vorläufiger Ertragswert			<b>76.831 €</b>
x <b>zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:</b>	0,80		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			<b>61.465 €</b>
± <b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			<b>0 €</b>
= <b>Ertragswert</b>			<b>61.465 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>61.000 €</b>

### 4.3.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen mir Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung vor. Diese passe ich mit dem DESTATIS Häuserpreisindex für Eigentumswohnungen auf den Wertermittlungsstichtag (WES) wie folgt an:

		Kaufdatum	Häuserpreisindex WES	Vergleichspreis
Vergleichspreis 1	19.04.2022 Mehrfamilienwohnhaus	2.254 €	167,8	155,0
Vergleichspreis 2	15.09.2022 Mehrfamilienwohnhaus	756 €		2.082 €
Vergleichspreis 3	21.09.2022 Mehrfamilienwohnhaus	1.652 €	163,6	155,0
Vergleichspreis 4	23.11.2022 Mehrfamilienwohnhaus	2.058 €	161,8	155,0
Vergleichspreis 5	14.02.2024 Mehrfamilienwohnhaus	1.528 €	149,7	155,0
Vergleichspreis 6	28.03.2024 Mehrfamilienwohnhaus	2.168 €	149,7	155,0
<b>Vergleichspreis zum Wertermittlungsstichtag</b>				<b>1.889 €</b>

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern liegen die Kaufpreise für Wohnungseigentum, angepasst mit dem DESTATIS Häuserpreisindex für Eigentumswohnungen in folgender Preisspanne:

Gebäudefaktor laut Grundstücksmarktbericht	von	bis	im Mittel
Wohnfläche <45 m <sup>2</sup> , Baujahresklasse 1979	1.325 €	3.902 €	2.486 €
Häuserpreisindex IV / 2022	161,8	161,8	161,8
Häuserpreisindex III / 2024	155,0	155,0	155,0
	1.269 €	3.738 €	<b>2.382 €</b>

#### Ergebnis

Der Gebäudefaktor für das Bewertungsobjekt liegt ohne Berücksichtigung des Risikoabschlags wegen Außenbesichtigung bei

Verkehrswert Wohnung Nr. 5	77.000 €
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>
Gebäudefaktor	2.200 €

und damit innerhalb der recherchierten Spanne.

Der ermittelte Verkehrswert wird durch die Vergleichspreise hinreichend plausibilisiert.

## 5 ZUBEHÖR

Über Zubehör kann mangels Zutritts keine Feststellung getroffen werden.

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

## 6 VERKEHRSWERT

### Definition nach § 194 BauGB

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

### Verkehrswert

Der Verkehrswert von Eigentumswohnung wird vorrangig im Vergleichswertverfahren abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall stellt der zuständige Gutachterausschuss keine ausreichenden Informationen zu den Vergleichspreisen zur Verfügung. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt somit nach dem Ertragswert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 sachverständig geschätzt auf

**61.000 €**

**in Worten: - einundsechzigtausend - Euro**

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

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

Gefertigt: Bad Dürrheim, den 11.03.2025

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

signiert von:  
Hans-Günther  
Beirow  
am: 12.03.2025  
mit:  
**digiSeal®**  
by **secrypt**



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

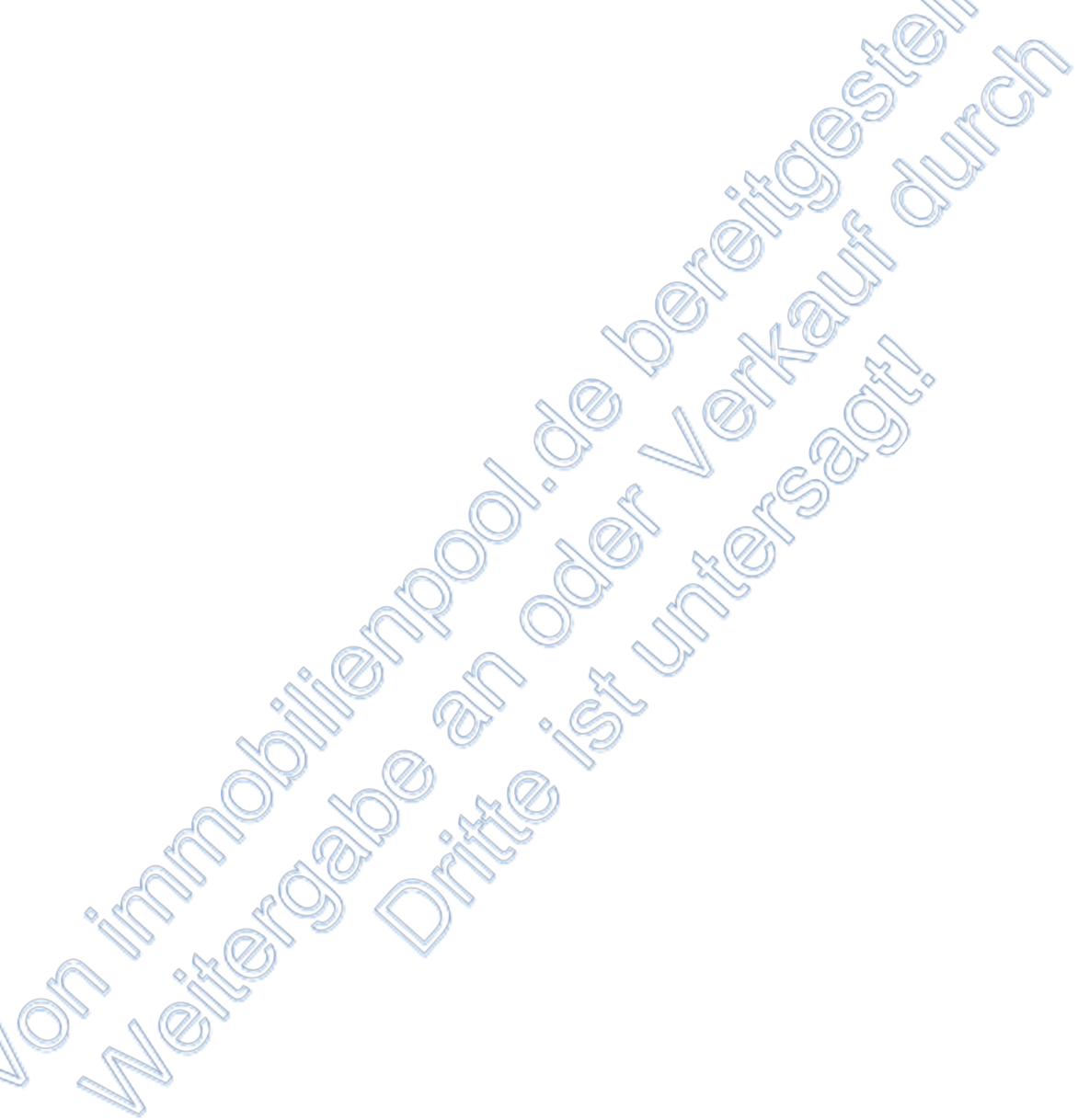
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

## 7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen bzw. Aufteilungspläne sind nicht maßstabsgetreu.

### 7.1 Lage

Lage in Deutschland



Quelle: OpenStreetMap<sup>20</sup>

<sup>20</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

---

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap<sup>21</sup>



---

<sup>21</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

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



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

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

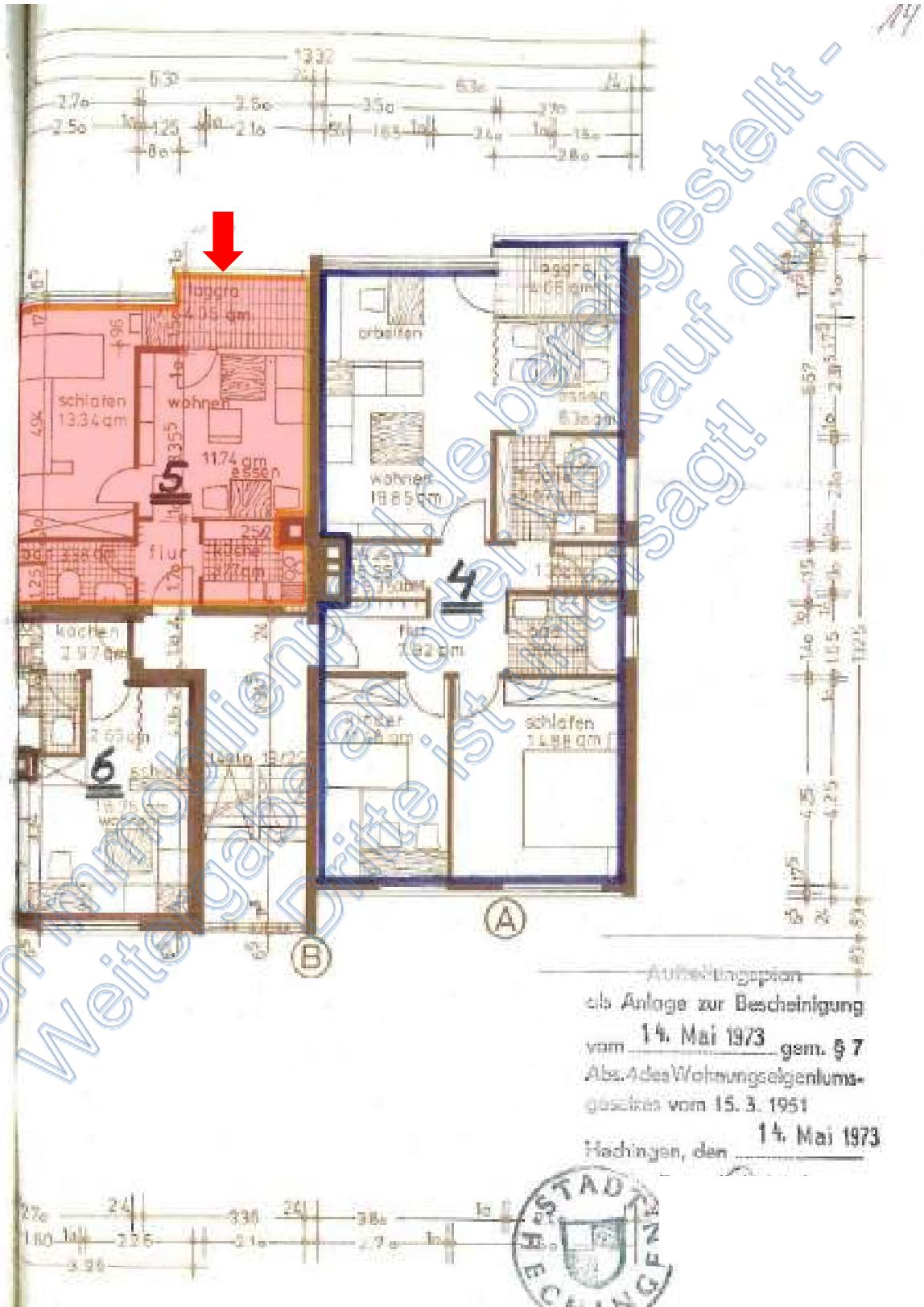
## 7.2 Auszug aus dem Energieausweis

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

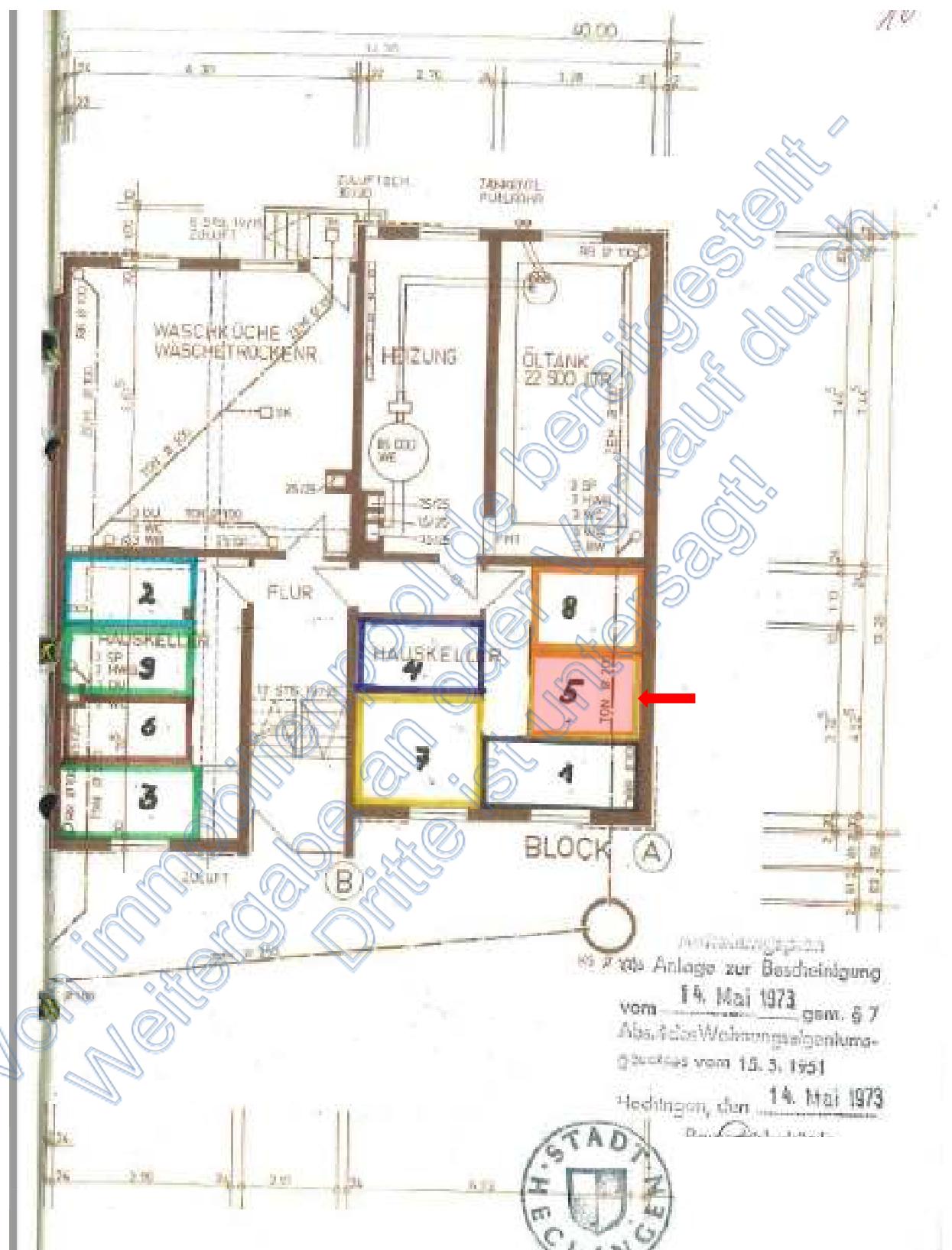
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7.3 Aufteilungspläne

## Eigentumswohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss



Aufteilungsplan Untergeschoss mit Kellerraum Nr. 5



## 7.4 Fotodokumentation

Bild 1

Mehrfamilienwohnhaus Ansicht Nord



Bild 2

Mehrfamilienwohnhaus - Treppenhaus



Bild 3

Wohnungseingang Eigentumswohnung Nr. 5



Bild 4

Ansicht Süd mit Eigentumswohnung Nr. 5

