

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der

insgesamt **2/2 Miteigentumsanteile** an dem mit einem Zweifamilienhaus
bebauten Grundstück in

72393 Burladingen, Pfarrgasse 9

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1**
bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoß nebst dem Keller im
Untergeschoß)

sowie

der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im
Obergeschoß nebst Abstellraum im Keller im Untergeschoß sowie Bühne
im Dachgeschoß)

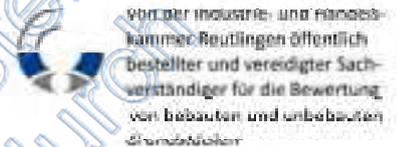
sowie

den zwei zur wirtschaftlichen Einheit gehörenden Flurstücken Nrn. 251/2
und 252/1



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 96 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 37
Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer
PDF-Version erstellt.



Member of Royal Institution of
Chartered Surveyors



Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-
und Belohnungswertermittlung)
- HypZert F - Zertifizierungsprüfung
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 11.04.2025

Az.: 2025-002

Gericht Az.: K 19/24

signiert von:

Benjamin Tobias
Bitzer

am: 11.04.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19
72336 Balingen

Tel. +49 7433 2107507
info@svb-bitzer.de
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG
BIC: GENODE31GE
IBAN: DE49 6536 2499 0079 5430 06

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Wohnungen Nrn. 1 und 2 und zwei zur wirtschaftlichen Einheit gehörende unbebaute Grundstücke** in Burladingen, Pfarrgasse 9, Pfarrgasse, Schlossgasse

Flurstücksnummern **251/3, 251/2, 252/1**

Wertermittlungstichtag: **10.03.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
Flurstück Nr. 251/3	baureifes Land	frei	95,-	177	rd. 17.000,-	
Flurstück Nr. 251/2	baureifes Land	frei	95,-	70	rd. 7.000,-	
Flurstück Nr. 252/1	baureifes Land	frei	95,-	42	rd. 4.000,-	

Objektdaten					
Bewertungsteilbereich	WF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnung Nr. 1	rd. 56	1911	65	27	
Wohnung Nr. 2	rd. 137	1911	65	25	

Wesentliche Daten			
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohnung Nr. 1	4.500,-	1.233,- € (27,4 %)	2,5
Wohnung Nr. 2	9.816,-	2.473,- (25,19 %)	0,5

Ergebnisse Wohnung Nr. 1	
relativer (anteiliger) Bodenwert:	rd. 152,- €/m ² WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 89,- €/m ² WF; - 5.000,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 1.071,- €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,33
Verkehrswert/Reinertrag:	18,37
Ertragswert:	rd. 60.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 60.000,- €
Ergebnisse Wohnung Nr. 2	
relativer (anteiliger) Bodenwert:	rd. 62,- €/m ² WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 490,- €/m ² WF; - 67.155,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 803,- €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,21
Verkehrswert/Reinertrag:	14,98
Ertragswert:	rd. 110.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 110.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Flurstück Nr. 251/2:	rd. 7.000,- €
Verkehrswert (Marktwert) Flurstück Nr. 252/1:	rd. 4.000,- €



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	17
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus.....	17
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
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	Außenanlagen	24
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	25
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	25
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	26
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2	27
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	27
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	28
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	28
3.5	Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen.....	29

4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Bodenwertermittlung	32
4.2	Ertragswertermittlung	35
4.2.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.2.2	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1	40
4.2.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1.....	41
4.2.4	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2	47
4.2.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2.....	48
4.3	Verkehrswert	51
4.3.1	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 1	52
4.3.2	Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 2	53
4.3.3	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 251/2	54
4.3.4	Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 252/1	55
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	57
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	57
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	58
5.3	Verwendete fachspezifische Software	58
6	Verzeichnis der Anlagen	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses;
3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses;
zwei unbebaute Grundstücke

Objektadresse: Pfarrgasse 9, Pfarrgasse, Schlossgasse
72393 Burladingen

Wohnungsgrundbuch- und Grundbuchangaben:

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

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hechingen – Vollstreckungsgericht vom 08.01.2025 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 10.03.2025 (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 10.03.2025 .
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 20.01.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein. Auf Weisung des Auftraggebers wurde ein zweiter Ortstermin am 10.03.2025 festgelegt, zudem die Beteiligten durch Schreiben vom 18.02.2025 fristgerecht eingeladen wurden. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Am 10.02.2025 fand nur eine Außenbesichtigung statt. Am 10.03.2025 konnten alle Räume besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Gesamteindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der äußeren Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 10.02.2025 nur der Sachverständige. Am 10.03.2025 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. Wohnungsgrundbuch und Grundbuch:	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:

- Wohnungsgrundbuchabrufe und Grundbuchabruf vom 08.01.2025 (ohne Abt. III)

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500; Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) vom 21.01.2025
- Wohnungsgrundbuchabrufe und Grundbuchabruf vom 11.04.2025
- Bewilligung vom 12.08.1988
- Bauunterlagen vom 19.07.1910 und 25.10.1954
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden vorliegend die beiden Wohnungen und die beiden unbebauten Grundstücke separat bewertet, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (54,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Burladingen, Stadt (2,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	12.169	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.218
Haushalte (Gemeinde)	6.341	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.742

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

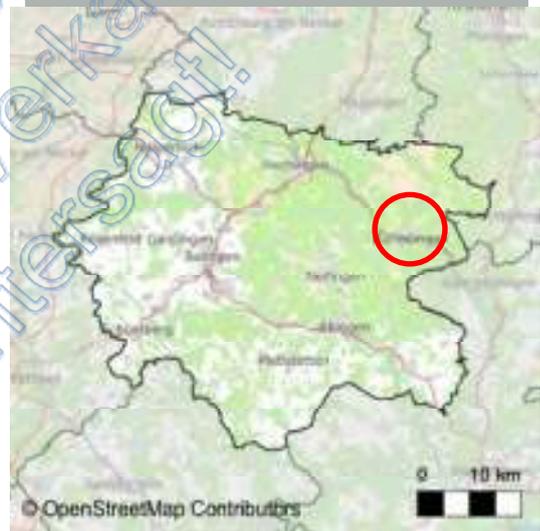
Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Zollernalbkreis

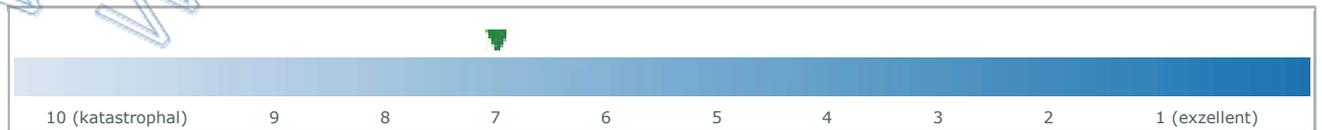


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

2.1.2 Kleineräumige Lage

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Peripherie: Dörfer in Randlagen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (30,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Burladingen (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (52 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (44,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hermannsdorfer Straße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemeinarzt	(0,3 km)
 Zahnarzt	(0,3 km)
 Krankenhaus	(7,8 km)
 Apotheke	(0,3 km)
 EKZ	(11,1 km)
 Kindergarten	(0,2 km)
 Grundschule	(3,8 km)
 Realschule	(8,2 km)
 Hauptschule	(8,7 km)
 Gymnasium	(0,5 km)
 Hochschule	(10,8 km)
 DB-Bahnhof	(0,3 km)
 Flughafen	(44,9 km)
 DB-Bahnhof, ICE	(55,2 km)

Quelle:

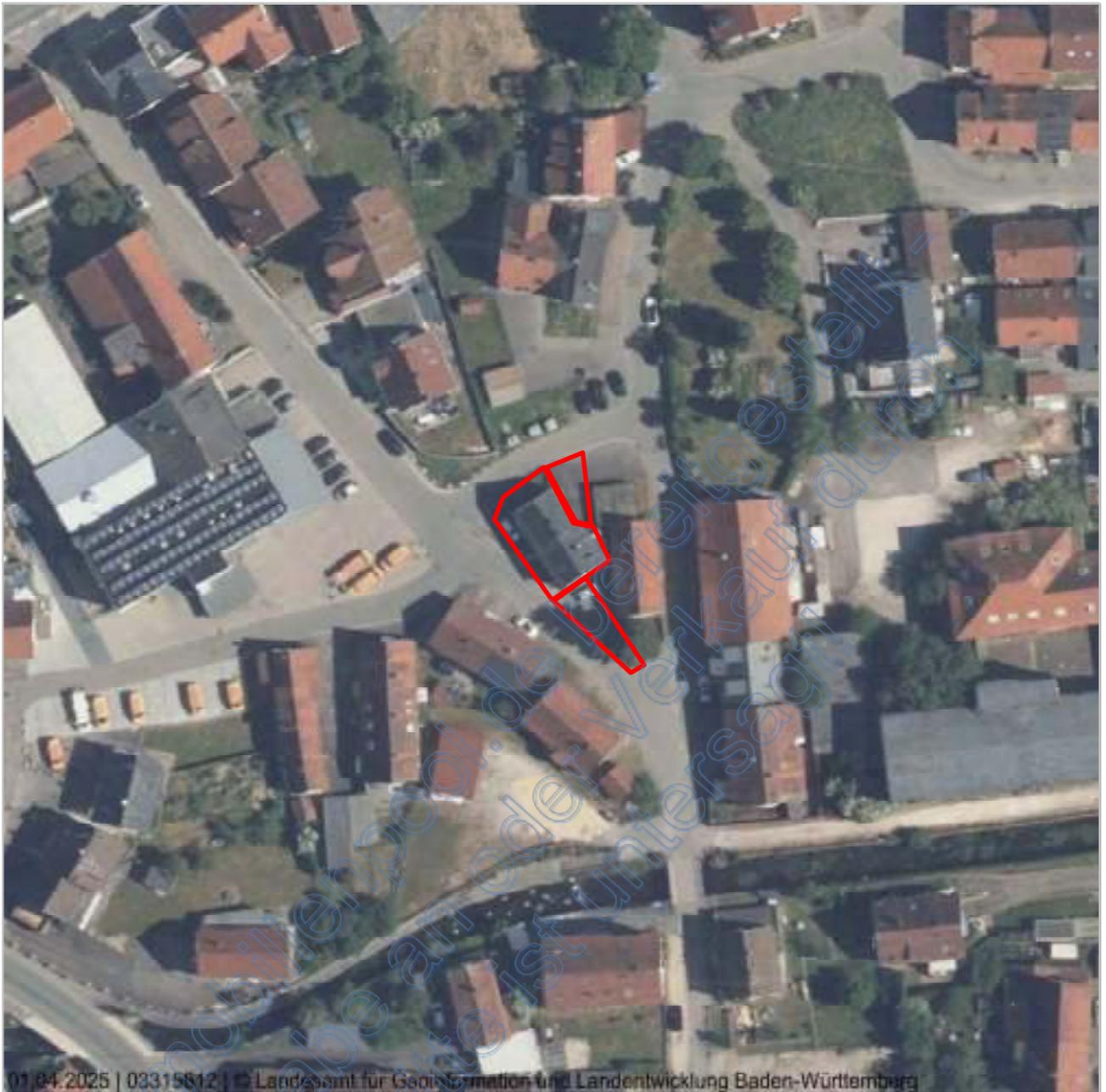
Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Beeinträchtigungen:

keine Wesentlichen

Topografie:

im Wesentlichen eben



01.04.2025 | 03315512 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



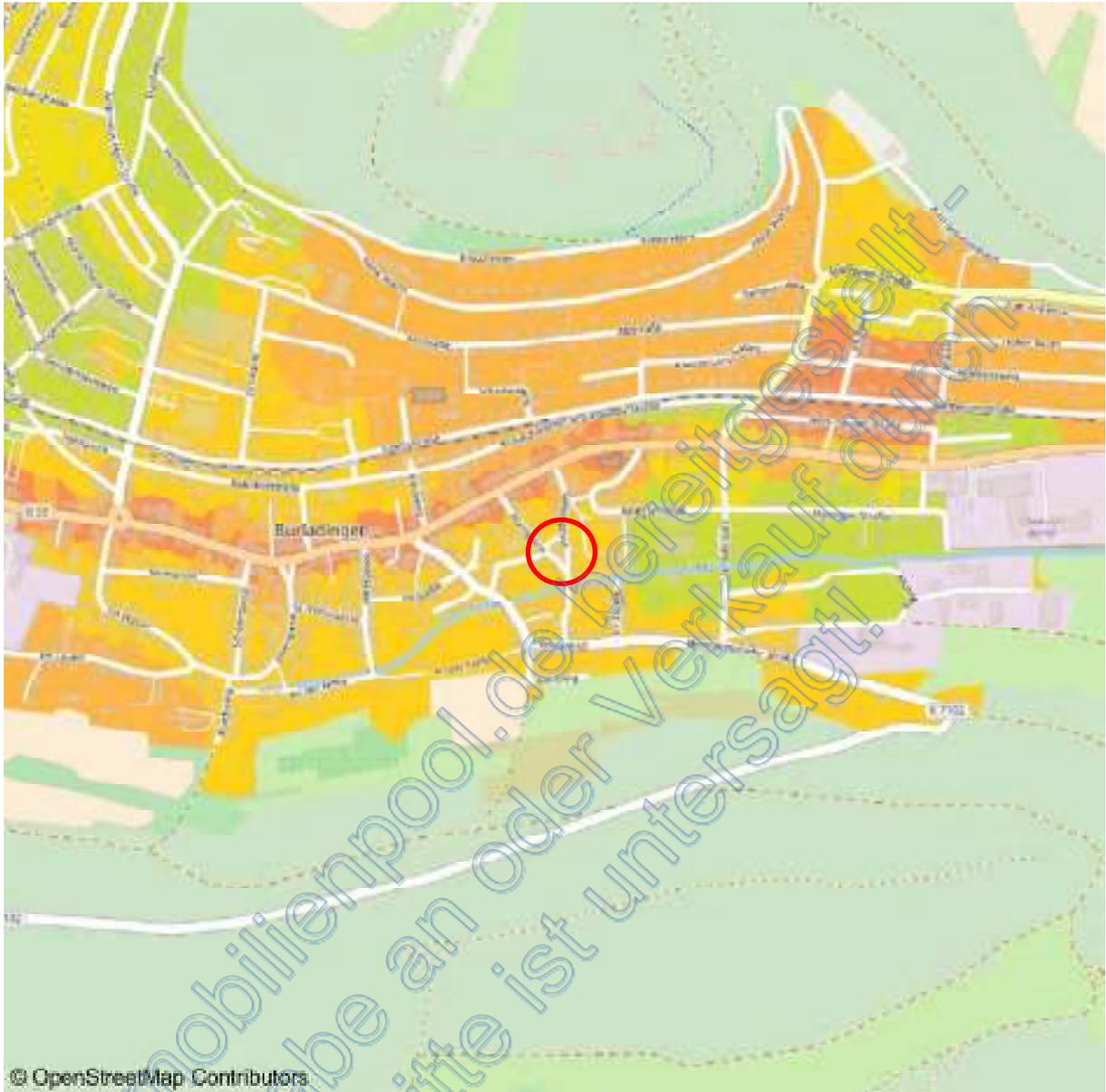
Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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



© OpenStreetMap Contributors

einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

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 Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton 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 Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück Nr. 251/3:

Straßenfront:

ca. 27 m

mittlere Tiefe:

ca. 10 m

Grundstücksgröße gem. Wohnungsgrundbuch:

177 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück Nr. 251/2:

Straßenfront:

ca. 15 m

mittlere Tiefe:

ca. 5 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

70 m²

Bemerkungen:

trapezförmige Grundstücksform

Flurstück Nr. 252/1:

Straßenfront:

ca. 6 m

mittlere Tiefe:

ca. 10 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

42 m²

Bemerkungen:

fast trapezförmige Grundstücksform;

Die drei Flurstücke bilden aufgrund ihrer Form, Lage, Bebauung und Eigentumsverhältnisse eine wirtschaftliche Einheit

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück Nr. 251/3: Grenzbebauung der Ost- und Südgrenze; Flurstück Nr. 252/1: nachbarliche Bauwichegarage zur Ostgrenze; Flurstück Nr. 252/2: nachbarliche Grenzbebauung der Nordgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen Wohnungsgrundbuchabrufe und ein Grundbuchabruf vom 08.01.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II jeweils folgende, gleichlautende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragungen:
---------------------------------------	--

Im Grundbuch Nr. 1370 (unbebaute Grundstücke) ist kein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Wohnungsgrundbücher und des Grundbuchs 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. Da in Abt. III der Wohnungsgrundbücher und des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank existiert, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Das Gebäude Pfarrgasse 9 ist kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch innerhalb einer mittelalterlichen bzw. neuzeitlichen Siedlungsfläche (Verdachtsfläche). Bei Eingriffen in den Erdboden ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen. Vor Eingriff in den Boden sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Burladingen

Der Ortsname Burladingen gehört wie alle auf -ingen endenden Ortsnamen der ältesten alamannischen Namensschicht an. Danach wurde der Ort Burladingen bereits im Frühmittelalter (3.-6. Jh. n. Chr.) gegründet. Im Gebiet des heutigen Ortskerns ist daher bei Bodeneingriffen mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsspuren zu rechnen (Pfostenspuren, Pfostengruben, Fundgegenstände wie z. B. Tongefäßscherben).

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 Bewertungsobjektes 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 Wohnungsgrundbücher und des Grundbuchs 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 Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem nach WEG aufgeteilten Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die beiden unbebauten Grundstücke werden jeweils als Stellplätze (insgesamt 3 – 4 Stück) genutzt. Neben dem Schuldner sind zwei weitere Personen wohnhaft gemeldet, das Objekt war am Wertermittlungstichtag allerdings leerstehend. Nach Auskunft des Schuldners gibt es keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen.

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 wert erheblich 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 Geschosdecken 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. Vereinzelt 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 - Zweifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

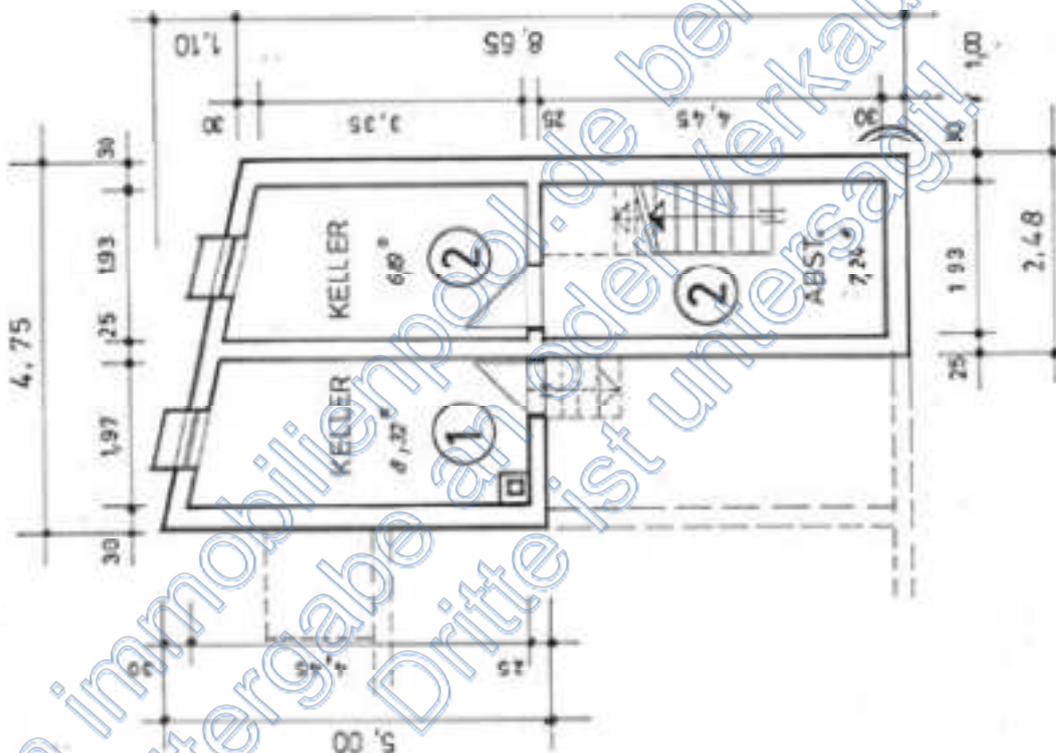
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird vorliegend das Folgejahr der Baugenehmigung als Baujahr berücksichtigt. Die vorliegenden Bauunterlagen datieren vom 19.07.1910. Vorliegend wird deshalb das Baujahr 1911 zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:	1955: Ausbau einer Wohnung im OG 1993 (gem. sachverständiger Schätzung): Einbau einer Zentralheizung 2010er Jahre: Erneuerung der Haustüren, Fenster im EG, Wohnungsrenovierung im EG inkl. Baderneuerung, Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Dachdämmung, Fassadensanierung; ansonsten im Rahmen der Instandhaltung
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. Die Räume verfügen über keine ausreichende Bewegungsfläche (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.
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Dachgeschoss (im Sondereigentum der Wohnung Nr. 2) ist ausbaufähig
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt

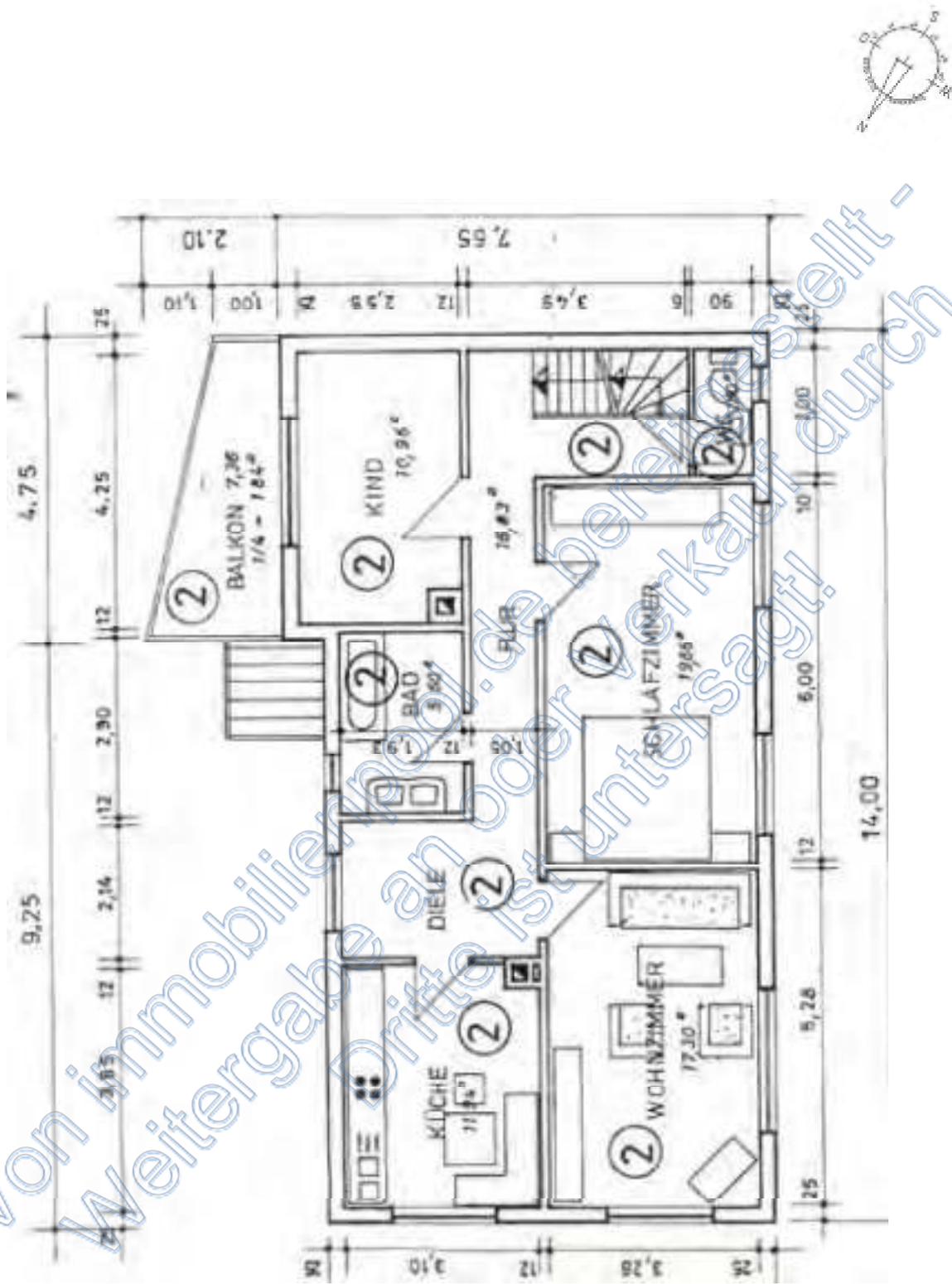
3.1.2 Nutzungseinheiten

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (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. Vereinzelt 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.

Kellergeschoss:

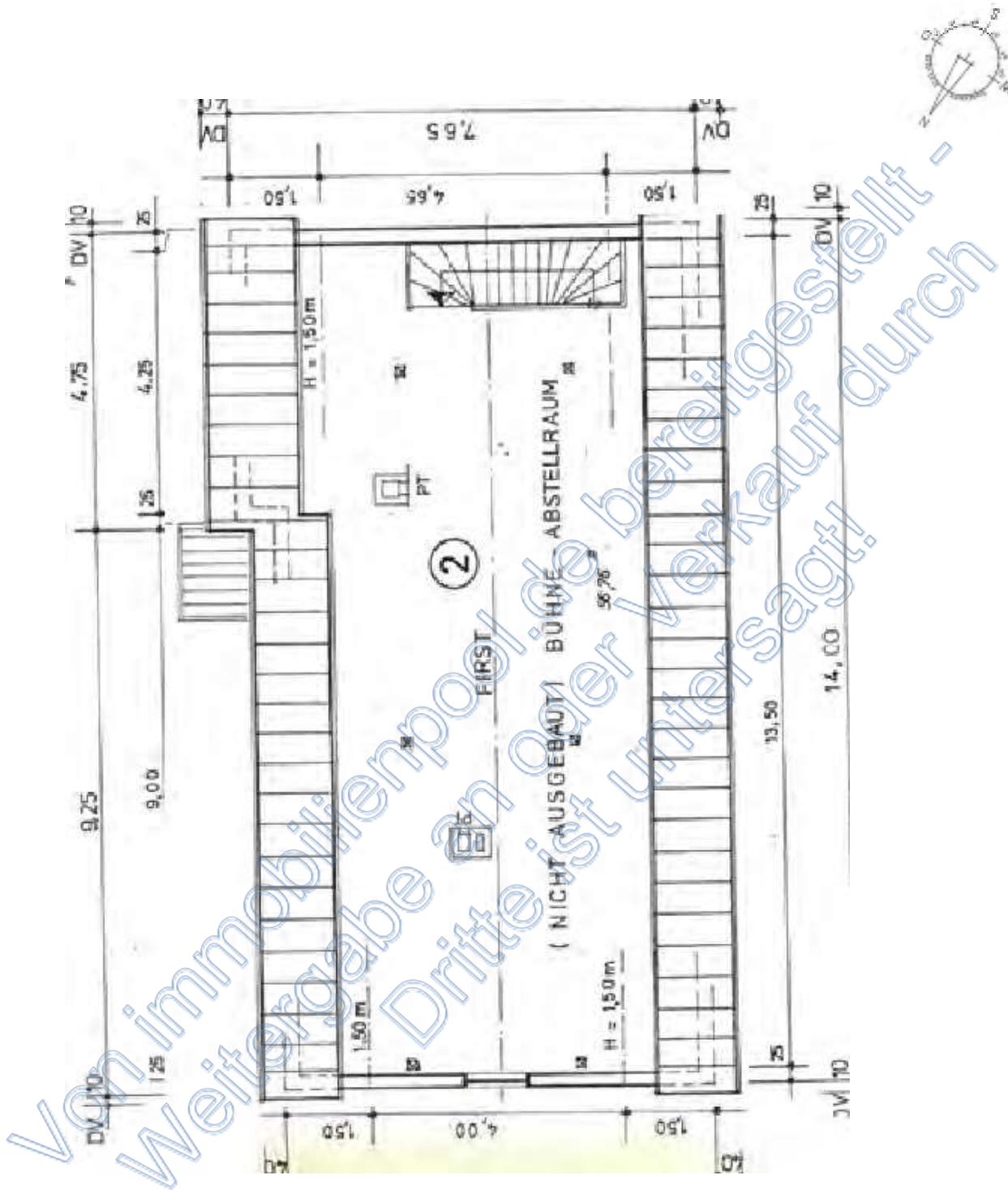


Obergeschoss:



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

Dachgeschoss:



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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	über Keller massiv, darüber Holzbalken
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach</p> <p><u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel</p> <p>Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt</p>

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	<p>Öl-Zentralheizung des Herstellers <i>Buderus</i>, Baujahr 1993 (gem. sachverständiger Schätzung); Brennwertkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude; zusätzlicher Kaminanschluss</p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Balkon, Eingangsüberdachung, Eingangstreppe
Besonnung und Belichtung:	nach Norden ausgerichtete Wohnräume und Balkon, baualterstypisch nur geringgroße Fensteröffnungen, relativ offene, nach Osten enge Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	<p>Wasserschaden im Erdgeschoss im Eingangsbereich der Wohnung Nr. 2 durch darüberliegendes WC, am Wertermittlungstichtag waren diesbezüglich Trocknungsgeräte aufgestellt; beschädigte und abgenutzte Bodenbeläge; beschädigte Eingangstreppe, fehlendes Gelände, falsche Materialauswahl, Putzrisse</p> <p>Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;</p> <p>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.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Das Objekt, Baujahr 1911 wurde 1955 wesentlich modernisiert und macht einen dementsprechenden Eindruck. Innerhalb der letzten ca. 10 Jahre wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, allerdings nicht komplett durchgreifend. Außerdem fand die Ausführung in teilweise mangelhafter Qualität statt.

3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun)

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss nebst dem Keller im Untergeschoß)

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung wird der vorliegenden, plausibilisierten Berechnung der Bauunterlagen entnommen:

Bünd:	3,10 x 3,66	=	11,35 qm
Wohnz:	3,28 x 4,26	=	13,97 qm
Diene:	1,70 x 3,28	=	5,57 qm
Küche:	2,30 x 3,70	=	8,51 qm
Flur:	1,88 x 2,80	=	5,26 qm
WC:	1,35 x 1,15	=	1,55 qm
Schlafz:	2,80 x 5,00	=	14,00 qm
			<u>57,43 qm</u>

Es wird ein Putzabschlag i. H. v. 3 % berücksichtigt und zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit der rechnerisch ermittelte Ansatz gerundet berücksichtigt:

$$57,43 \text{ m}^2 - 3 \% = 55,71 \text{ m}^2, \text{ rd. } 56 \text{ m}^2$$

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zugrunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, 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.

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

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

Fenster: doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahr 2010er Jahre (gem. sachverständiger Schätzung)

Türen: durchschnittliche Qualität in nutzbaren Zuständen

sanitäre Installation: innenliegendes Bad mit eingebauter Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchwärmer, raumhoch gefliest

Zubehör (Küchenausstattung):

Einbauküche einfacher Qualität;

Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entspreche, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden nicht mitbewertet. In der Folge bleibt die Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden:

fehlende Raumentlüftung im Bad, Putzrisse, tlw. nicht fachgerechte Ausführungen

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Es fanden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen statt, die nicht komplett durchgreifend sind und teilweise mangelhaft ausgeführt wurden.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoß nebst Abstellraum im Keller im Untergeschoß sowie Bühne im Dachgeschoß)

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung wird der vorliegenden, plausibilisierten Berechnung der Bauunterlagen entnommen:

<u>Erdgeschoß: Wohnung 2</u>		
Treppenhaus	2,00 x 4,50	
+ Treppe	1,00 x 3,50	= 5,50 qm
<u>Obergeschoß Wohnung 2</u>		
Büchse	3,10 x 3,85	= 11,94 qm
Diele + Flur	3,10 x 2,14	
	+ 2,39 x 1,05	
	+ 2,44 x 1,00	= 16,83 qm
Bad	1,93 x 2,90	= 5,60 qm
Kind	4,25 x 2,58	= 10,96 qm
Jalkon	1,55 x 4,45 (4)	= 1,84 qm
Wohnzimmer	5,28 x 3,28	= 17,32 qm
Schlafzimmer	6,00 x 3,28	= 19,68 qm
WC	2,00 x 0,70	= 1,40 qm
		<u>91,47 qm</u>

Dachgeschoss:

	13,50 x 2,00 x 0,5	= 13,50 m ²
+	13,50 x 3,00	= 40,50 m ²
./.	3,60 x 1,10	= 3,96 m ²
./.	0,50 x 0,70	= 0,35 m ²
./.	0,50 x 0,60	= 0,30 m ²
		<u>49,39 m²</u>

Summe: (91,47 m² + 49,39 m²) – 3 % Putzabschlag = 136,63 m²,
rd. 137 m²

Die Berechnung entspricht den Vorgaben der WoFIV. Die zugrunde liegenden Pläne sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, 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.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	einfache Qualität in nutzbaren, tlw. abgenutzten Zuständen; Erdgeschoss aufgrund von Wasserschaden im Rohbauzustand
Fenster:	zweifach verglaste Fenster im Holzrahmen, Baujahr 1983 (gem. Stempel im Fensterfälz); Dachflächenfenster junger Baujahre im Dachgeschoss
Türen:	einfache Qualität in nutzbaren, tlw. abgenutzten Zuständen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität aus den 1980ern/1990ern (gem. sachverständiger Schätzung), Entlüftung über Fenster, raumhoch gefliest <u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten; überalterte Ausstattung und Qualität aus den 1980er Jahren (gem. sachverständiger Schätzung), Entlüftung über Fenster, ca. 1 m hoch gefliest
Zubehör (Küchenausstattung):	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Holzofen
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	beschädigte Bodenbeläge, beschädigte Bodenfliesen, Wasserschaden im WC, EG im Rohbauzustand
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baualter entsprechend normal, somit mindestens teilweise abgenutzt. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und WEG-spezifische Regelungen

Teilungserklärung:	Der Sachverständige hat die vorliegende Teilungserklärung vom 12.08.1988 lediglich cursorisch durchgesehen. Die Zuweisung des Sondereigentums erfolgt unter § 1:
Sondernutzungsrechte:	keine
wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen insofern, dass die Wohnung Nr. 1 wesentlich kleiner als die Wohnung Nr. 2 ist (vgl. diesbezüglich die Grundrisse und Wohnflächenberechnungen), die Miteigentumsanteile und Stimmrechte allerdings je zur Hälfte aufgeteilt sind.
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen wie folgt:
Hausverwaltung:	augenscheinlich ist keine Hausverwaltung bestellt
Jahresabrechnungen:	da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass keine Abrechnungen erstellt werden
Wohngeld:	da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass keine Wohngeldzahlung beschlossen ist
Instandhaltungsrücklage:	da augenscheinlich keine Hausverwaltung bestellt ist, wird davon ausgegangen, dass keine Instandhaltungsrücklage existiert

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 dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

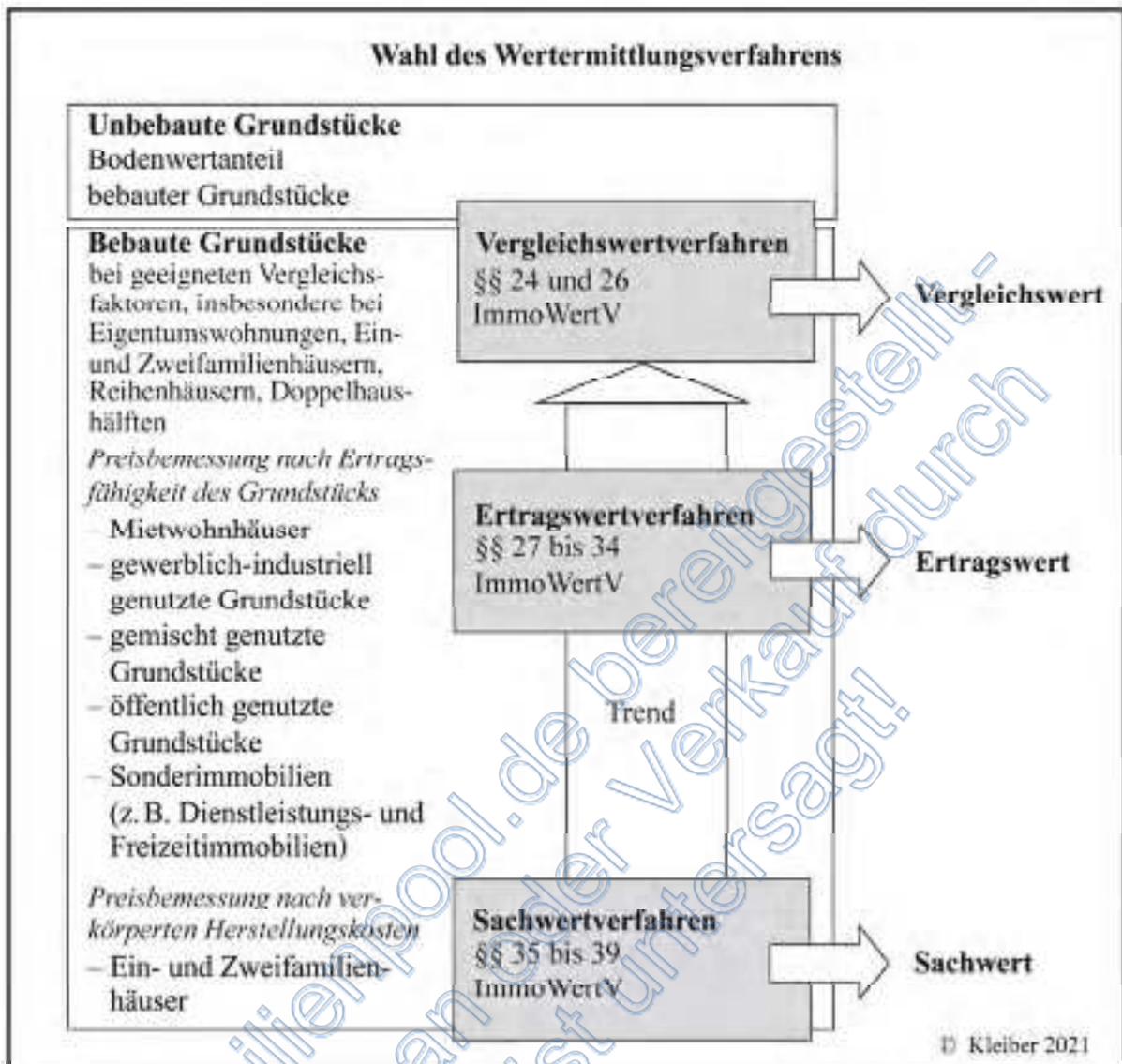
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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.

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.

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.



Die Bewertungsobjekte wurden individuell errichtet und mehrmals modernisiert. Es handelt sich also nicht um standardisiertes Wohnungseigentum. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens kann deshalb vorliegend nicht erfolgen.

Wohnungseigentum wird im ganz überwiegenden Konsens der Wertermittlungsliteratur als typisches Renditeobjekt behandelt und folglich im **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV) bewertet. Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Erzielung von Renditen erwartet. Eigennutzungsaspekte sind allenfalls von nachrangigem Interesse.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren als am besten vorliegend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine geeigneten Sachwertfaktoren verfügbar sind.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Die unbebauten Grundstücke werden dementsprechend bewertet.

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: €/m² 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 lagegleichwertigen 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 **95,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

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.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,- €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2025	× 1,0	E1

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2023 und 2024. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück Nr. 251/3		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,- €/m ²	
Fläche	× 177 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 16.815,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 insgesamt **rd. 17.000,- €**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des jeweils zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

IV. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	17.000,- €	
anteilig mit	× 1/2	
anteiliger Bodenwert	= 8.500,- €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 jeweils **rd. 8.500,- €**

V. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück Nr. 251/2		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,- €/m ²	
Fläche	× 70 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 6.650,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 rd. 7.000,- €

VI. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück Nr. 252/1		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,- €/m ²	
Fläche	× 42 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.990,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.03.2025 rd. 4.000,- €

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

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 bebauten 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.)

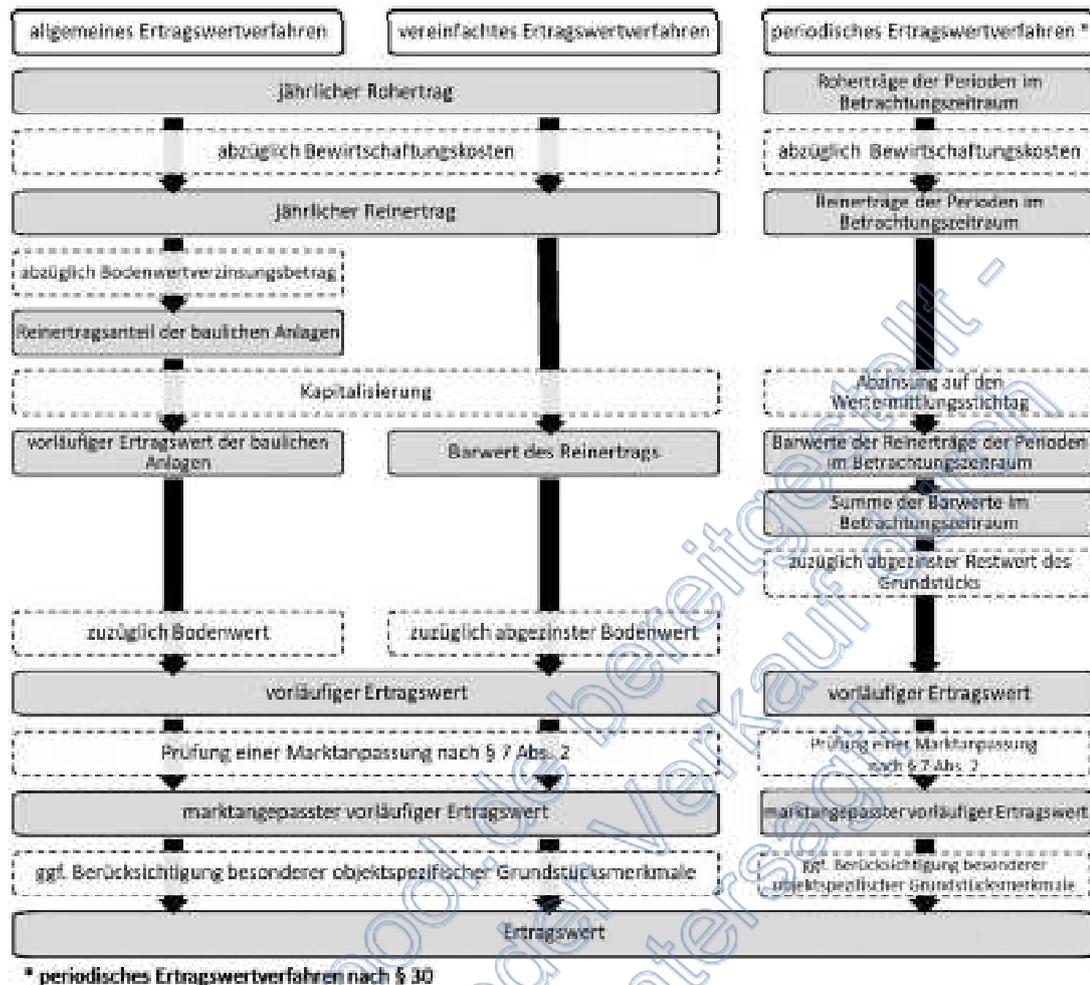
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 dergestalt, 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 basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.2 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung EG	56	6,69	375,-	4.500,-

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.500,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.233,- €
jährlicher Reinertrag	= 3.267,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,5 % von 8.500,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 213,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.054,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,46
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 59.431,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.500,- €
vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 1	= 67.931,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (- 2 %)	- 1.359,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 1	= 66.572,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,- €
Ertragswert der Wohnung Nr. 1	= 61.572,- €
rd.	60.000,- €

4.2.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 1

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 Grundstücksmerkmale (boG)	Alle Kaufpreise wurden um den Werteffluss der im Kaufvertrag enthaltenen boG's bereinigt. Die Objekte wurden als schadensfrei angenommen.
Baunebenkosten	Sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten.
Stellplätze	Der Werteffluss von Stellplätzen wurde als mitverkauftes Teileigentum bei Vorliegen konkreter Preisangaben zu diesem Wert abgezogen, ansonsten als indexierter und alterswertgeminderte pauschalisierte Neuerstellungskosten abgezogen. Es wurde nicht zwischen mitverkauftem Teileigentum und Sondernutzungsrecht unterschieden.
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten werden auf der Grundlage § 12 (5) und Anlage 3 ImmoWertV berechnet, auch in Bezug auf die Übernahme von Schönheitsreparaturen. Die Mietaufschlagssatz wurde auf der Grundlage der marktüblichen Mieten errechnet.
Bezugsinheit	Wohnfläche in m ² berechnet nach WoFV
Grundstücksgröße	Teilflächen übergrößer Grundstücke, die nicht der Hauptnutzung entsprechend genutzt werden können, werden nicht in Abzug gebracht. Verkehrsflächenanteile und Gartenlandmehrfächen werden nicht berücksichtigt.
Bodenwert	Grundlage ist der zum Kaufdatum gültige Bodenrichtwert ohne eine objektspezifische Anpassung.
Baujahr	Angabe 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 WoFV (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 (Börsen und Grossmieten richten sich nach Auskunft der Verwaltungen an Rangendungen, Burladingen; Nach Stadt- und Infrastrukturvergleich wurde für Burladingen der Mietspiegel von Trochelfingen zu Grunde gelegt). Bei Wohnungseigentum entspricht die Mieter m ² der tatsächlichen Wohnfläche, da sonstige Mieterträge 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 Scheitern 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 Turnus bei einer Kernsanierung nach 80 Jahren eine Verjüngung von 40 Jahren und bei einer Sanierung der Gebäudehülle nach 30 Jahren eine Verjüngung von 10 Jahren pauschalisiert angenommen.

Rohhertrag

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

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,- €	359,- €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	56 m ² × 14,- €/m ²	784,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag		90,- €
Summe			1.233,- € ca. 27 % vom Rohertrag

Gesamtnutzungsdauer**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	45,0 %	37,5 %	17,5 %	0,0 %	0,0 %

Ermittlung der standardbezogenen GND:

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

Dem (gemäß Bauakte) ca. 1911 errichteten Gebäude kann wertermittlungsdogmatisch eine Kernsanierung im Jahr 1955 unterstellt werden. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht. Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1955
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 65 Jahre

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr

der Kernsanierung“ zugeordnet. Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV ist vorliegend eine Verjüngung um 40 Jahre zugrunde zu legen:

Alter im Jahr der Kernsanierung (1955 – 1911) = 44 Jahre

Verjüngung um 40 Jahre (44 – 40) = 4 Jahre

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt:

Jahr der Kernsanierung 1955 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 4 Jahre = 1951

Das Objekt wurde anschließend modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0
Summe		8,5	0,0

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1951 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 27 Jahren**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	12 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	38	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
> 65	10	17	26	36	46

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz kann vorliegend demnach mit ca. **2,5 %** festgestellt werden.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der vorliegend zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet ist zum Wertermittlungstichtag 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die bestehenden Baumängel – insbesondere die nicht fachgerechte Ausführungen – und Bauschäden wird ein frei geschätzter Abschlag i. H. v. **5.000,- €** berücksichtigt, wie dieser nach sachverständiger Einschätzung auch am freien Markt wertmindernd ausgehandelt werden würde.

4.2.4 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	Wohnung OG	137	5,97	818,-	9.816,-

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.816,- €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.473,- €
jährlicher Reinertrag	= 7.343,- €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
0,5 % von 8.500,- € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 43,- €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.300,- €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,45
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 171.185,- €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.500,- €
vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 2	= 179.685,- €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (– 2 %)	– 3.594,- €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung Nr. 2	= 176.091,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 67.155,- €
Ertragswert der Wohnung Nr. 2	= 108.936,- €
rd.	110.000,- €

4.2.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Rohhertrag

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

Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,- €	359,- €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	137 m ² × 14,- €/m ²	1.918,- €
Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag		196,- €
Summe			2.473,- € ca. 25 % vom Rohertrag

Restnutzungsdauer

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt:

Jahr der Kernsanierung 1955 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 4 Jahre = 1951

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,0
Summe		5,0	2,0

Die Herstellungskosten für die unterstellten Maßnahmen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1951 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 25 Jahren**.

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 85 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	56	56	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	36	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	26	37	45
60	11	18	27	36	45
> 65	10	17	26	36	46

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss wurden folgende Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz kann vorliegend demnach überwiegend mit ca. **0,5 %** festgestellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Ermittlung des Rohertrags und der Restnutzungsdauer wurde jeweils ein zu Wohnzwecken ausgebauter Dachboden und ein beseitigter Wasserschaden inkl. diesbezüglich renovierter Flächen berücksichtigt. Die für eine dementsprechende Herstellung notwendigen Kosten sind deshalb in Abzug zu bringen. Hierfür werden von Sprengnetter empfohlene Pauschalsätze i. H. v. 500,- €/m² auf Basis des Jahres 2010 in Ansatz gebracht:

5,50 m² EG + (2 x 3,50 m²) Treppen + 49,39 m² DG = 61,89 m² x 500,- € x 1,847 (Baurpreisindex) = 57.155,- €

Für die darüber hinaus bestehenden Baumängel und Bauschäden im Bereich des Obergeschosses wird ein frei geschätzter Abschlag i. H. v. 10.000,- € berücksichtigt, wie dieser nach sachverständiger Einschätzung auch am freien Markt wertmindernd ausgehandelt werden würde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale somit: 57.155,- € + 10.000,- € = **67.155,- €**

4.3 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes 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 arithmetischer 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 bestimmbarer 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 % Genauigkeit. 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 ± 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 Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu ± 20 bis 30 %" ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt ist weitestgehend durchschnittlich. Die Bewertungsobjekte befindet sich in einem baualterstypisch, tlw. modernisierten und aufgrund von Baumängeln und Bauschäden unterdurchschnittlichen Gesamtzustand. Der Wohnungsmarkt war in letzter Zeit in der Region rückläufig, während die Mietpreise gegenläufig gestiegen sind. Dies hängt

insbesondere mit einer gestiegenen Zinssituation zusammen. Die Zinssätze für Baukredite sind den letzten Jahren deutlich gestiegen. Von Niedrigzinsen unter 1 % in der Vergangenheit haben sich die Hypothekenzinsen für 10-jährige Darlehen auf über 3 % erhöht. Höhere Finanzierungskosten machen den Kauf unattraktiver, wodurch die Nachfrage sinkt und Preise unter Druck geraten. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist außerdem von Inflation, höheren Lebenshaltungskosten und einer zurückhaltenden Konsumstimmung geprägt. Viele potentiell Erwerbende warten auf bessere Marktbedingungen, was die Nachfrage dämpft. Burladingen gehört nicht zu den Top-Wachstumsregionen Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohnraum ist begrenzter als in Ballungsräumen, wodurch sich Preiskorrekturen stärker auswirken können. Trotz des Rückgangs der Kaufpreise steigen die Mietpreise, was darauf hindeutet, dass viele Menschen sich den Kauf nicht leisten können und auf den Mietmarkt ausweichen. Die Verwertbarkeit beider Wohnungen wird allerdings grundsätzlich als gegeben eingeschätzt.

4.3.1 Verkehrswertableitung Wohnung Nr. 1

Mit dem Ertragswertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Eigennutzung, sondern zur Erzielung von Renditen verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu, da es sich bei Wohnungseigentum um solche Objekte handelt, die regelmäßig zur Erzielung von Renditen errichtet und gehandelt werden und es sich deshalb um **Renditeobjekte** handelt. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 60.000,- €** ermittelt. Eine Nachfrage für Wohnungseigentum in vergleichbarer Größe in vergleichbaren Lagen erfolgt erfahrungsgemäß überwiegend durch Interessenten mit der Absicht zur Erzielung von Renditen. Eigennutzungsaspekte spielen im vorliegenden Bewertungsfall eines Wohnungseigentums in einem Zweifamilienhaus ebenfalls eine Rolle, eine Kalkulation erfolgt regelmäßig dennoch über den Ertragswert. Dieser führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für den **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in **72393 Burladingen, Pfarrgasse 9**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoß nebst dem Keller im Untergeschoß), wird zum **Wertermittlungsstichtag 10.03.2025**, gleich dem **Ertragswert** geschätzt, mit rd.

60.000,- €

in Worten: sechzigtausend Euro

Balingen, den 11.04.2025

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 Wohnung Nr. 2

Mit dem Ertragswertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Eigennutzung, sondern zur Erzielung von Renditen verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu, da es sich bei Wohnungseigentum um solche Objekte handelt, die regelmäßig zur Erzielung von Renditen errichtet und gehandelt werden und es sich deshalb um **Renditeobjekte** handelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 115.000,- €** ermittelt. Eine Nachfrage für Wohnungseigentum in vergleichbarer Größe in vergleichbaren Lagen erfolgt erfahrungsgemäß überwiegend durch Interessenten mit der Absicht zur Erzielung von Renditen. Eigennutzungsaspekte spielen im vorliegenden Bewertungsfall eines Wohnungseigentums in einem Zweifamilienhaus ebenfalls eine Rolle, eine Kalkulation erfolgt regelmäßig dennoch über den Ertragswert. Dieser führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für den **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Zweifamilienhaus** bebauten Grundstück in **72393 Burladingen, Pfarrgasse 9**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoß nebst Abstellraum und Keller im Untergeschoß sowie Bühne im Dachgeschoß), wird zum **Wertermittlungsstichtag 10.03.2025**, gleich dem **Ertragswert** geschätzt, mit rd.

110.000,- €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

Balingen, den 11.04.2025


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.

4.3.3 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 251/2

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Wertbeeinflussungen liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor. Der **Vergleichswert** ergibt sich demnach aus dem Bodenwert mit insgesamt **rd. 7.000,- €**

Unbebaute Grundstücke werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 7.000,- €** ermittelt. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **72393 Burladingen, Pfarrgasse** (Flurstück Nr. 251/2), wird zum **Wertermittlungsstichtag 10.03.2025**, gleich dem Vergleichswert geschätzt, mit rd.

7.000 €

in Worten: siebentausend Euro

Balingen, den 11.04.2025


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.

4.3.4 Verkehrswertableitung Flurstück Nr. 252/1

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Derartige Wertbeeinflussungen liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor. Der **Vergleichswert** ergibt sich demnach aus dem Bodenwert mit insgesamt **rd. 4.000,- €**

Unbebaute Grundstücke werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 4.000,- €** ermittelt. Der Vergleichswert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem Vergleichswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **72393 Burladingen, Schloßgasse** (Flurstück Nr. 252/1), wird zum **Wertermittlungsstichtag 10.03.2025**, gleich dem Vergleichswert geschätzt, mit rd.

4.000 €

in Worten: viertausend Euro

Balingen, den 11.04.2025


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.

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 wird 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@ldf.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] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [3] 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 03.03.2025) 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 Schnitt (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Wohnungsgrundbuchabruf Nr. 2086 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 5: Wohnungsgrundbuchabruf Nr. 2087 (ohne Abt. I und III)
- Anlage 6: Grundbuchabruf Nr. 1370 (ohne Abt. I und III)

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 13



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Seitenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Eingangstüre Wohnung Nr. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 5: Eingangsbereich Wohnung Nr. 1



Bild 6: Raumbeispiel Wohnung Nr. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 7: Raumbeispiel Wohnung Nr. 1

Bild 8: Küche Wohnung Nr. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 9: innenliegendes Bad Wohnung Nr. 1



Bild 10: Beispiel mangelhaft ausgeführter Putzarbeiten Wohnung Nr. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 11: Beispiel Putzrisse Wohnung Nr. 1



Bild 12: Eingangstreppe Wohnung Nr. 2, falscher Fliesenbelag (nicht für Außenbereich geeignet)

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 13: EG im Rohbauzustand Wohnung Nr. 2



Bild 14: Decke im EG im Rohbauzustand Wohnung Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 15: darüberliegendes WC Wohnung Nr. 2 (ursächlich für Wasserschaden)



Bild 16: Raumbeispiel Wohnung Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 17: Bad Wohnung Nr. 2



Bild 18: Bad Wohnung Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 13

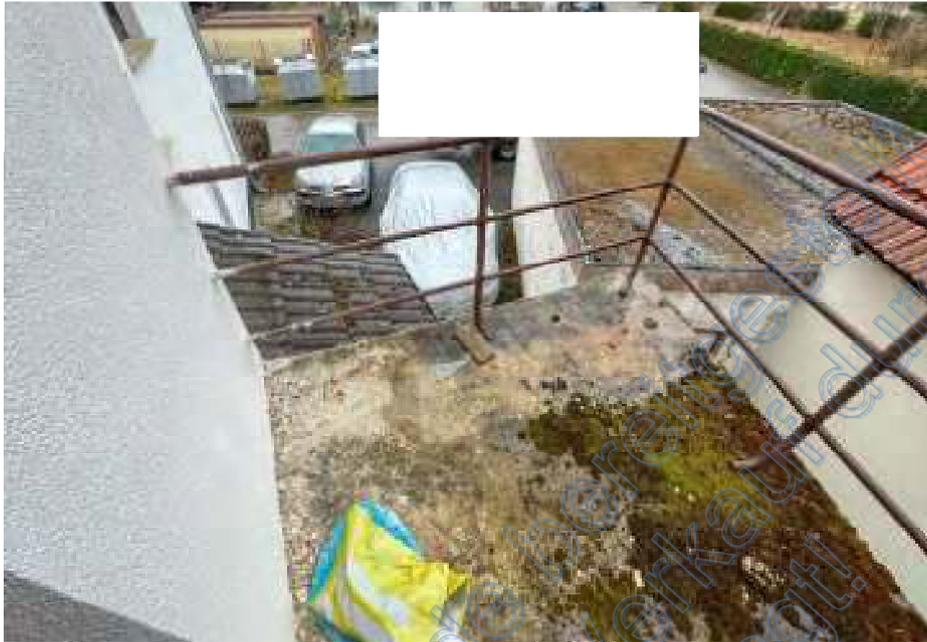


Bild 19: Balkon Wohnung Nr. 2

Bild 20: Einbauküche Wohnung Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 21: Beispiel beschädigter Bodenbelag Wohnung Nr. 2



Bild 22: Holzofen Wohnung Nr. 2

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 23: nicht ausgebautes Dachgeschoss Wohnung Nr. 2



Bild 24: Abstellraum Wohnung Nr. 1

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 25: Flurstück Nr. 251/2



Bild 26: Flurstück Nr. 252/1

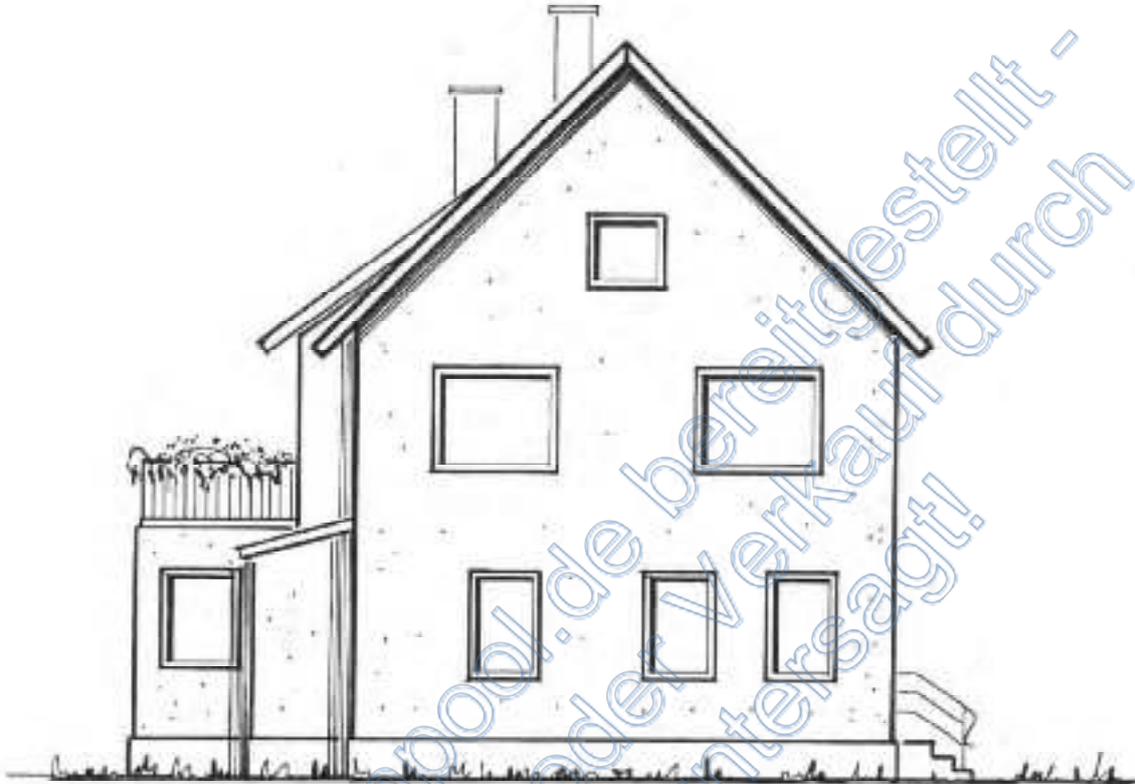
Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500

Seite 1 von 1

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

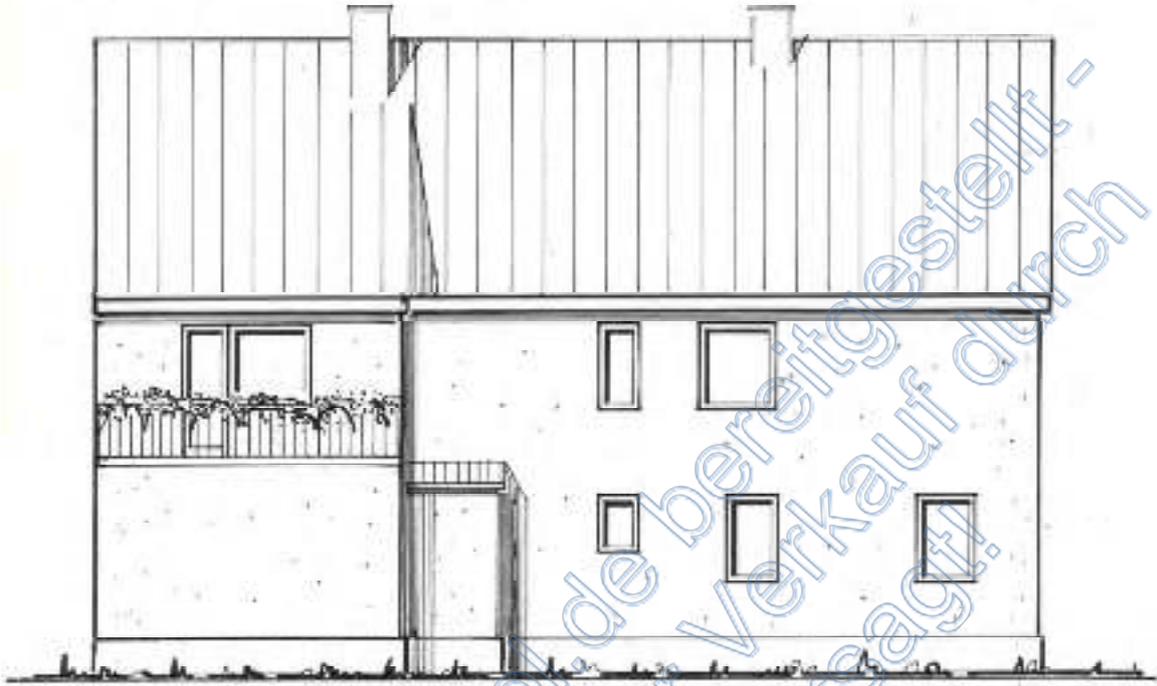
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 1 von 5



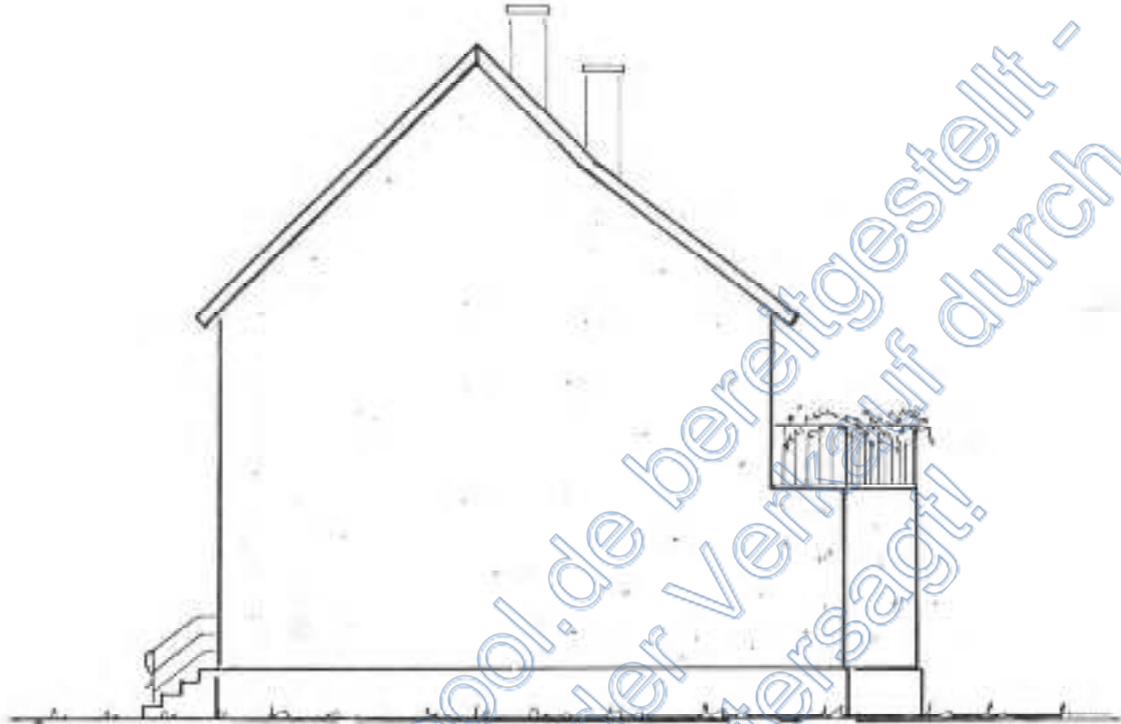
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 2 von 5



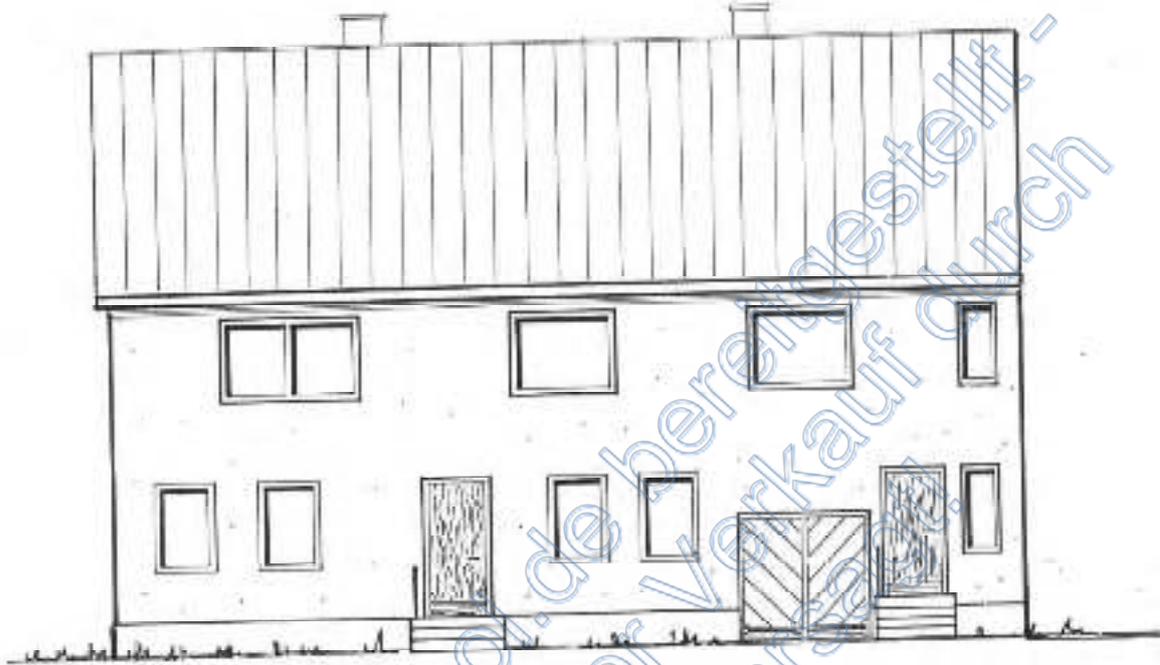
Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 3 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 4 von 5



Anlage 3: Ansichten und Schnitt (ohne Maßstabsangabe)

Seite 5 von 5

