

Kein Original  
Gutachten!

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

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



Sachverständigenbüro  
**BITZER**

Sachverständigenbüro BITZER | Bismarckstraße 19 | 72336 Balingen

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Wohnhaus mit Scheune**

bebaute Grundstück in

**72393 Burladingen, Hohlgasse 10**

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)



Von der Industrie- und Handels-  
kammer Reutlingen öffentlich  
bestellter und vereidigter Sach-  
verständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



**RICS®**

Member of Royal Institution of  
Chartered Surveyors



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

Datum: 28.06.2023

Az.: 2023-006

Gericht Az.: K 24/22



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

### 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 GENODE51GEI  
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 06

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhaus mit Scheune**  
Flurstücksnummer **7294/4**in **Burladingen, Hohlgasse 10**  
Wertermittlungstichtag: **20.02.2023**

| <b>Bodenwert</b> |                          |                                    |  |                                   |                               |
|------------------|--------------------------|------------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|
|                  | <b>Entwicklungsstufe</b> | <b>beitragsrechtlicher Zustand</b> | <b>BW/Fläche<br/>[€/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Fläche<br/>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>Bodenwert (BW)<br/>[€]</b> |
|                  | baureifes Land           | frei                               | 106,-                                  | 348                               | rd. 37.000,-                  |

| <b>Objektdaten</b> |                                     |                                |                |                        |                        |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
|                    | <b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b> | <b>BGF<br/>[m<sup>2</sup>]</b> | <b>Baujahr</b> | <b>GND<br/>[Jahre]</b> | <b>RND<br/>[Jahre]</b> |
|                    | Wohnhaus                            | ca. 260                        | 1909           | 60                     | 9                      |
|                    | Scheune                             | ca. 80                         | 1909           | 20                     | 9                      |

| <b>Ergebnisse</b>         |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Sachwert:                 | rd. 150.000,- € |
| Verkehrswert (Marktwert): | rd. 150.000,- € |

| <b>Bemerkungen</b>                      |
|---|
| Es war keine Innenbesichtigung möglich. |



## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                      | 5         |
| 1.2      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                     | 5         |
| 1.3      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....           | 6         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                               | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage .....  | 7         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage.....   | 7         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage.....  | 9         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....  | 12        |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....  | 12        |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation.....   | 13        |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                    | 13        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz.....  | 13        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....  | 14        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht.....   | 14        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                        | 14        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                         | 15        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                        | 15        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                  | <b>16</b> |
| 3.1      | Wohnhaus.....   | 16        |
| 3.1.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                               | 16        |
| 3.1.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                 | 18        |
| 3.1.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....         | 20        |
| 3.1.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                          | 20        |
| 3.1.5    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                               | 21        |
| 3.1.6    | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....           | 22        |
| 3.2      | Nebengebäude.....   | 22        |
| 3.3      | Außenanlagen .....  | 22        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                | <b>23</b> |
| 4.1      | Bodenwertermittlung .....   | 25        |
| 4.2      | Sachwertermittlung .....  | 27        |
| 4.2.1    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 29        |
| 4.2.2    | Sachwertberechnung .....  | 36        |
| 4.2.3    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                | 37        |
| 4.3      | Verkehrswert.....   | 42        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>46</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 46        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 47        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                        | 47        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                             | <b>48</b> |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune

Objektadresse: Hohlgasse 10  
72393 Burladingen

Grundbuchangaben:

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Hechingen – Vollstreckungsgericht vom 18.01.2023 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 **20.02.2023 (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 **20.02.2023**.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 20.02.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 28.01.2023 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass verdeckte Bauteile nicht besichtigt werden konnten. Des

Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige unter Begleitung einer Polizeistreife. Der betreibende Gläubiger sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Der Schuldner äußerte sich im Vorfeld schriftlich ohne Bezugnahme auf den Besichtigungstermin und war auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen.

Eigentümer gem. Grundbuch:

Entspricht der Schuldnerpartei im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarname ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier jedoch aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchabrufs vom 10.11.2022 (ohne Abt. III)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 21.01.2023
- Scans aus der Bauakten zum Neubau vom 31.03.1909, Stallanbau vom 01.05.1929 und Anbau an das Wohngebäude, aufgestellt im Oktober 1962
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Da eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wurde, wird das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

## 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 (54,1 km)   |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)         | Burladingen, Stadt  |

##### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

|                      |        |  |        |
|----------------------|--------|--|--------|
| Einwohner (Gemeinde) | 12.206 | Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro | 22.782 |
| Haushalte (Gemeinde) | 6.160  | Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro | 22.549 |

**Quelle:**

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022; sachverständig angepasst

**Quelle Bevölkerungsentwicklung:**

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

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### MIKROLAGE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Wohnumfeldtypologie (Quartier) | Arbeiter in kleinen Städten; Handwerker im ländlichen Raum    |
| Typische Bebauung (Quartier)   | 1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt |

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| nächste Autobahnanschlussstelle (km) | Anschlussstelle Empfingen (30,2 km) |
| nächster Bahnhof (km)                | BAHNHOF BURLADINGEN (0,4 km)        |
| nächster ICE-Bahnhof (km)            | BAHNHOF PLOCHINGEN (52,1 km)        |
| nächster Flughafen (km)              | Stuttgart (44,8 km)                 |
| nächster ÖPNV (km)                   | Bushaltestelle Saalbau              |

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

|  |           |
|--|-----------|
|  Allgemeinarzt    | (0,3 km)  |
|  Zahnarzt         | (0,3 km)  |
|  Krankenhaus      | (7,2 km)  |
|  Apotheke        | (0,3 km)  |
|  EKZ            | (10,8 km) |
|  Kindergarten   | (0,5 km)  |
|  Grundschule    | (6,2 km)  |
|  Realschule     | (7,6 km)  |
|  Hauptschule    | (5,3 km)  |
|  Gymnasium      | (0,4 km)  |
|  Hochschule     | (10,6 km) |
|  DB-Bahnhof     | (0,4 km)  |
|  Flughafen      | (44,8 km) |
|  DB-Bahnhof ICE | (55,1 km) |

Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022; sachverständig angepasst

Beeinträchtigungen:

unmittelbar angrenzende Bahnlinie

Topografie:

im Wesentlichen eben;  
Garten mit Nordausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 22,5 m

mittlere Tiefe:

ca. 15,5 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

348 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom über Ober-, Wasser über Erdleitung aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Ostgrenze;

nachbarliche Grenzbebauung der Westgrenze;

rückwärtig eingefriedet durch Zaun

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.

**Anmerkung:**

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

**2.4 Privatrechtliche Situation****grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Sachverständigen liegt eine unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchabrufs vom 10.11.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung:

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III 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. Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht. 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 keine Eintragungen.

**Denkmalschutz:**

Denkmalschutz besteht nicht.

## 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 Bauvorhaben 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 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.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, telefonisch oder mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im KG befindet sich ein Garagenstellplatz. Neben dem Schuldner ist eine weitere, weibliche Person mit demselben Nachnamen wohnhaft gemeldet. Es kann insofern von Eigennutzung ausgegangen werden. Es wurden keine Mieter, Pächter, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

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

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe eingesetzt. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren das Asbest, Formaldehyd (Reduzierung), KMF (künstliche Mineralfasern), Lindan, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), PCB (Polychlorierte Biphenyle), PCP (Pentachlorphenol), Floor-Flex-Platten, Cushion-Vinyl-Bahnenware und weitere. 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, wie Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Heizöfen, Elektrospeicheröfen, Bodenbelägen, elektrischen Anlagen, Klebern, Holzbauteilen, Dämmungen und weiteren. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Ferner gelten seit dem 31.12.2018 in Deutschland gesetzliche Referenzwerte für den Innenraumschadstoff Radon in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen. Es wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

#### 3.1 Wohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

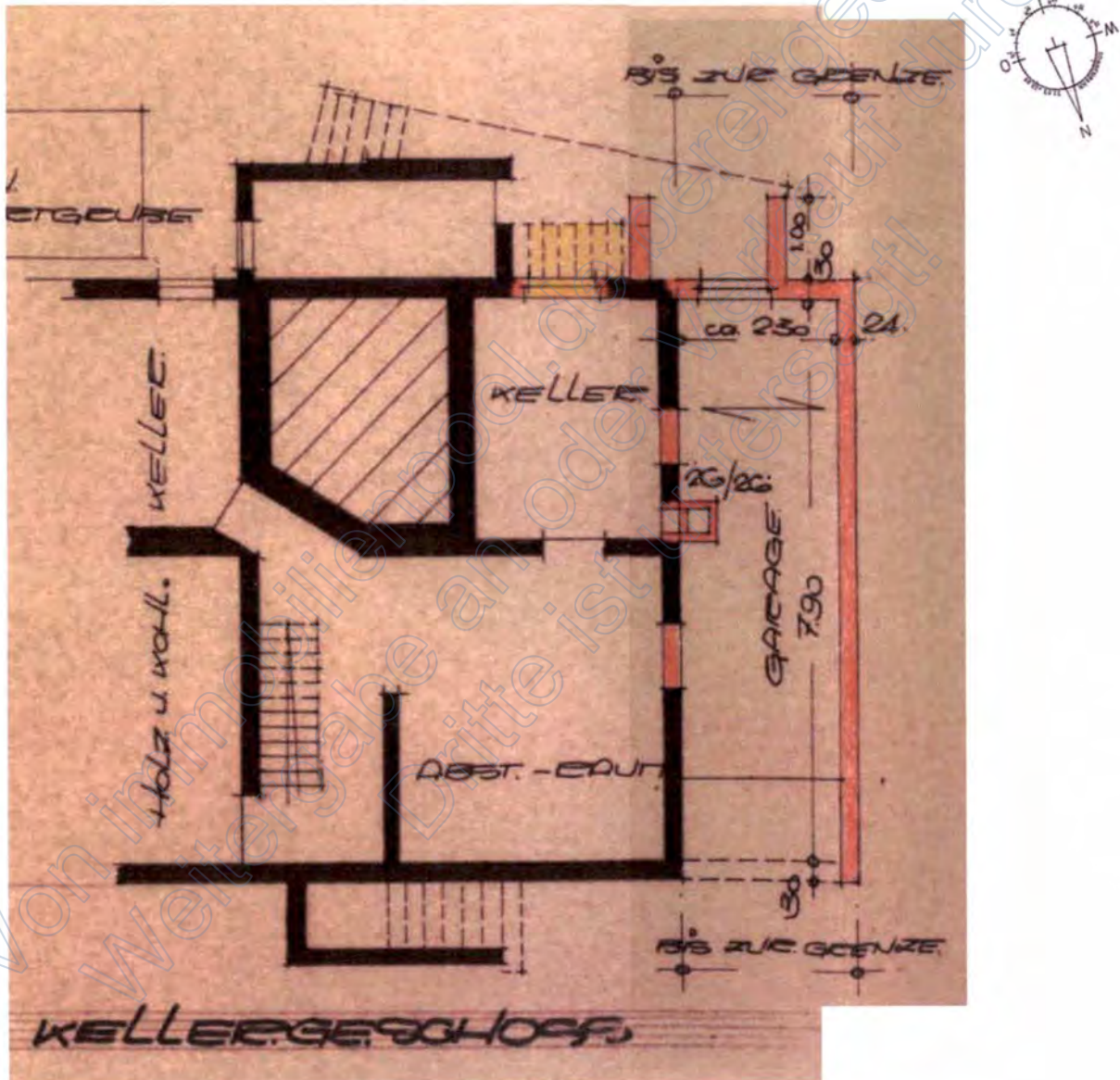
|             |  |
|-------------|--|
| Gebäudeart: | Wohnhaus;<br>eingeschossig;<br>unterkellert;<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss;<br>freistehend;<br>mit Anbau einer Scheune |
|-------------|--|

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Baujahr:                      | 1909 (gemäß Bauakte)<br>1929 Erweiterung der Scheune<br>1963 Anbau, Erweiterung des Wohnhauses   |
| wesentliche Modernisierungen: | Augenscheinlich nur im Rahmen der Instandhaltung.  |
| Energieeffizienz:             | Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen derzeit noch 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. |
| Barrierefreiheit:             | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht oder nur mit sehr großem Aufwand 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 Mietsentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.   |
| Erweiterungsmöglichkeiten:    | Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.  |
| Außenansicht:                 | verputzt und gestrichen  |

### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

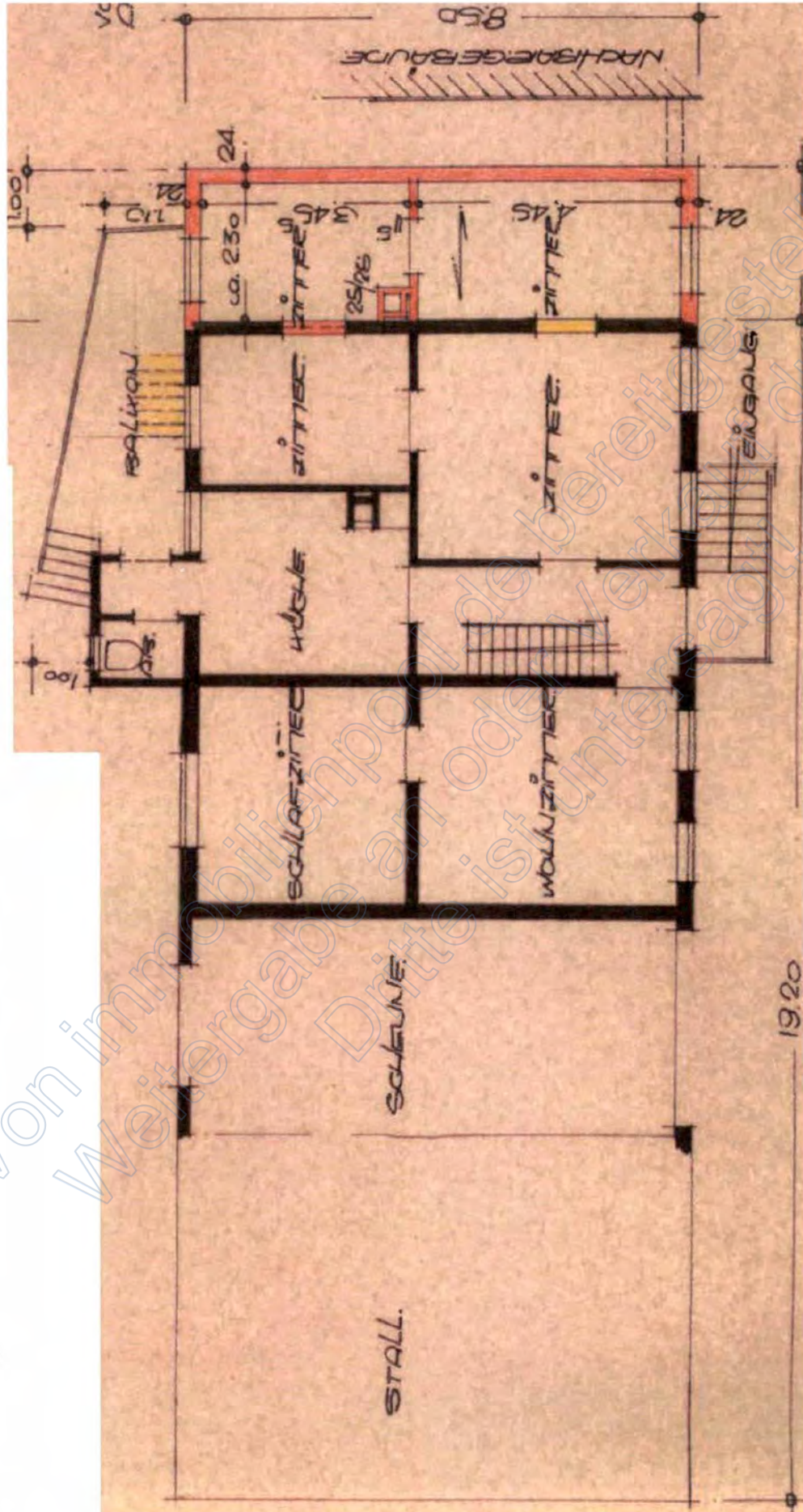
Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, 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.

#### Kellergeschoss:



links: Scheune

Erdgeschoss:



Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

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

|                        |  |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart:      | Massivbau  |
| Fundamente:            | Streifenfundament, Beton   |
| Keller:                | Beton, Mauerwerk   |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk, möglicherweise auch Fachwerk  |
| Innenwände:            | Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung  |
| Geschossdecken:        | Holzbalken   |
| Treppen:               | Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;<br>einfaches Holzgeländer  |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstreppe über 9 Stufen;<br>Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt  |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel;<br><br>Dachflächen vermutlich ungedämmt |

**3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unbekannt, vermutlich einfache Ausstattung, technisch überaltert            |
| Heizung:                | unbekannt, vermutlich Einzelöfen, Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen              |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)              |
| Warmwasserversorgung:   | unbekannt, vermutlich Boiler (Elektro)                                      |

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

|                        |  |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge:           | unbekannt, vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand   |
| Wandbekleidungen:      | unbekannt, vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand   |
| Deckenbekleidungen:    | unbekannt, vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand   |
| Fenster:               | doppelt verglaste Fenster im Kunststoffrahmen, Baujahr ca. 1980er Jahre (gem. sachverständiger Schätzung); einfache Beschläge  |
| Türen:                 | unbekannt, vermutlich Holztüren in Holzargen; einfache Schlösser und Beschläge   |
| sanitäre Installation: | unbekannt, vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand   |
| Küchenausstattung:     | <p>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. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:</p> <p>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?</p> <p>Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entsprechende, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.</p> <p>In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt eine evtl. vorhandene Einbauküche in dieser Wertmittlung wertmäßig unberücksichtigt.</p> |

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile:              | umbauter Balkon, Eingangstreppe  |
| Besonnung und Belichtung:        | nach Norden ausgerichtete Wohnräume und Balkon, baualterbedingt nur geringfügige Fensteröffnungen, relativ enge Nachbarbebauung  |
| Bauschäden und Baumängel:        | <p>Baualterstypische Abnutzungen.</p> <p>Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung allerdings nicht ausgeschlossen werden.</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: | unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz   |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend weitestgehend abgenutzt. Das Objekt ist ferner wirtschaftlich überaltert und entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzureichende Gebäudegrundrisse auf. Das Gebäude ist folglich nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig.   |

### 3.2 Nebengebäude

angebaute Scheune (Zugang über Pkw-Garagentor und ähnlich große Flügeltüre, jeweils aus Holz)  
Garage im KG (Schwingtor aus Holz)

### 3.3 Außenanlagen

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

## 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.<sup>1</sup>

### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Zudem stehen sowohl keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag als auch keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren

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.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht vordergründig, da Wohnhäuser mit Scheunen i. d. R. für den Eigenbedarf errichtet werden und es sich deshalb um **keine typischen Renditeobjekte** handelt.

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.

<sup>1</sup> BGH, Urt. vom 27.4.1964 – III ZR 136/63 –, BRS Bd. 19 Nr. 131 = EzGuG 6.75.

## Sachwertverfahren

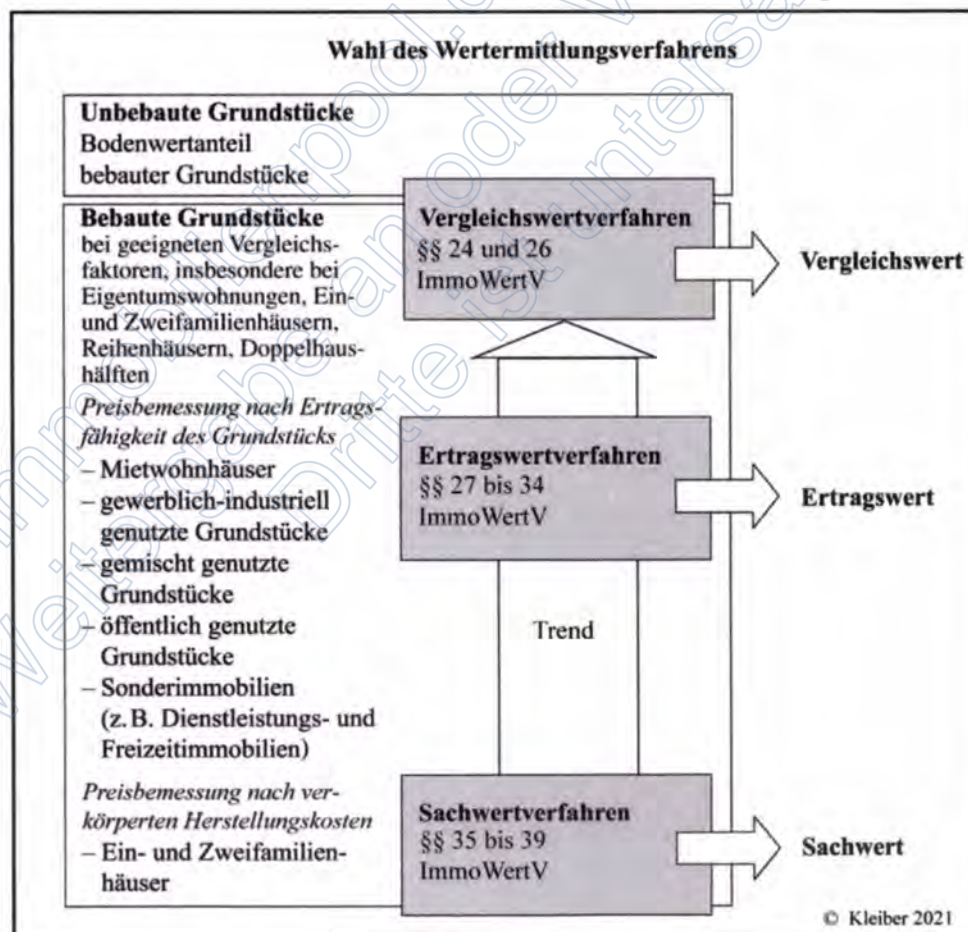
Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei Wohnhäusern mit Scheunen um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

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.

## Verfahrenswahl

Da es sich entsprechend voriger Erläuterungen vorliegend um die Bewertung eines typischen Sachwertobjektes handelt, findet entsprechend das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) Anwendung. Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine Liegenschaftszinssätze verfügbar sind.



#### 4.1 Bodenwertermittlung

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa 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 **105,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

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 mit Ausnahme der Grundstücksgröße 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<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 105,- €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 20.02.2023           | × 1,0            | E1          |

**E1**

Das Marktmonitoring diverser Anbieter lässt auf relativ stabile Immobilienpreise zwischen September 2021 und dem Wertermittlungsstichtag schließen. Als Einflüsse darauf, dass entgegen der zuvor stetig gestiegenen Preise seither von einer Stagnation ausgegangen werden muss, können nach sachverständiger Einschätzung globale Krisen wie etwa der Ausbruch einer weltweiten, sogenannten Corona-Pandemie, eine Kriegssituation in Teilen Europas und gestiegene Zinsen für langfristige Immobiliarkredite genannt werden.

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |     |     |                        |    |
|---|-----|-----|------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |     | =   | 105,- €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 423 | 348 | × 1,01                 | E2 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |     | =   | 106,- €/m <sup>2</sup> |    |

**E2****Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 348    | 1,01        |
| Vergleichsobjekt | 423    | 1,00        |

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,01

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                          | Erläuterung |
|--|--------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 106,- €/m <sup>2</sup> |             |
| Fläche   | × 348 m <sup>2</sup>     |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 36.888,- €             |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2023 rd. 37.000,- €

## 4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

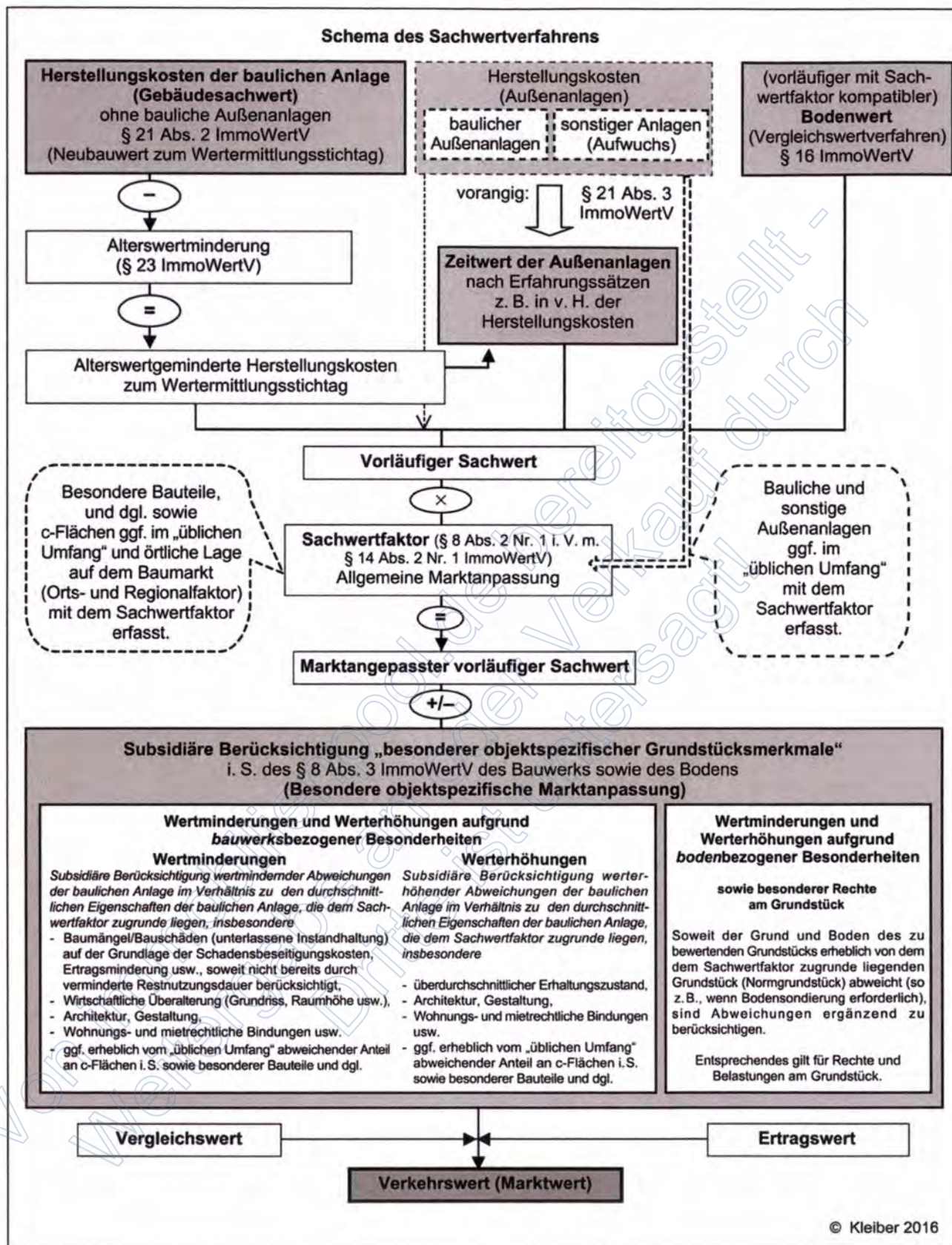
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).



Die von Kleiber Bezug genommenen Paragraphen beziehen sich auf die ImmoWertV vor der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle. Inhaltlich sind die Erläuterungen auch auf die novellierte ImmoWertV zutreffend.

#### 4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Bruttogrundfläche

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundsdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

#### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### 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 Unterhaltungszustaus 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.

„Da es im Bauwerk Bauteile gibt, deren unterschiedliche Lebensdauer zwischen 5 und 50 Jahren liegt, wird von einer mittleren Abnutzung ausgegangen. Dabei werden Bauteile in Baualtersgruppen zusammengefasst, um die Erneuerungsschwerpunkte in bestimmten Zeitabschnitten deutlich zu machen.“

Baualter 5 bis 15 Jahre

Hier sind es die Bauteile, die der direkten Witterung ausgesetzt sind, wie die Außenanstriche an Fassaden, Fenstern und Außentüren, aber auch die Dacheindeckung bei Flachdächern. Im Inneren des Gebäudes sind es die Bauteile, die direkt genutzt werden, wie Fußbodenbeläge oder Elektrowarmwasserbereiter, aber auch Tapeten und Anstriche.

Baualter 15 bis 30 Jahre

Die Bauteile der Baualtersgruppe 5 bis 15 Jahre fallen zum 2. Mal an. Ein Hauptpunkt ist hier die Heizung mit Kessel, Thermen und

Baualter 30 bis 50 Jahre

Radiatoren. Auch elektronische Regeleinrichtungen sind in diesem Zeitraum meist verschlissen. Außen sind es vor allem Blechteile aus Zinkblech, wie Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse, die erneuert werden müssen, aber auch Plattenbekleidungen und Abdichtungen von Außenbauteilen mit Fugenmassen. Innen werden die Kunststoffbodenbeläge und Teile der Sanitärausstattung neu benötigt.

Die Bauteile der Baualtersgruppe 5 bis 15 Jahre fallen zum 3. Mal und die der Gruppe 15 bis 30 Jahre zum 2. Mal an. Jetzt ergeben sich doch massive Ausbauarbeiten. Die größten Brocken dürften die Dacheindeckung mit Dachanschlüssen und Schornsteinköpfen sowie der Außenwandputz bzw. die Bekleidung sein. Sinnvoll ist dabei gleich die Erneuerung der Fenster und Außentüren. Auch innen werden Teile des Wand- und Deckenputzes erneuerungsbedürftig sein. Auf jeden Fall muss aber das Be- und Entsorgungsnetz, d. h. die Elektroinstallation, die Sanitärleitungen und das Heizungsrohrnetz erneuert werden. Das zieht dann die Ausstattung von Küchen und Bädern nach sich. Auch Fliesen und Plattenbeläge sind teilweise so abgenutzt, dass sie erneuert werden müssen.<sup>2</sup>

„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.“

In der praktischen Anwendung zeigt sich, dass die Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine Unsicherheit aufweist, die im Rahmen der Immobilienbewertung zu beachten ist. Damit wird deutlich, dass wie bei anderen Elementen der Immobilienbewertung auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer keine exakte Größe darstellt. Darum kann nur empfohlen werden, besonders bei langen Restnutzungsdauern eine Angabe auf 5 Jahre zu treffen, da eine höhere Sicherheit beim Nachweis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kaum nachgewiesen werden kann. Bei einer Restnutzungsdauer unter 15 Jahren kann eine Prognose detaillierter gewagt werden und unter 10 Jahren ist auch eine Angabe in Jahreswerten in der Regel möglich.

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.

<sup>2</sup> [http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre\\_materialien/energie\\_57\\_93.pdf](http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre_materialien/energie_57_93.pdf)-Meisel 2005

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.

Dass nicht jede Modernisierung auch die Restnutzungsdauer verlängert, hat der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1975 – III ZR 93/73 bestätigt. Der BGH führt zunächst aus, dass es dem üblicherweise benutzten Begriff der Restnutzungsdauer eines Gebäudes bei der Verkehrswertermittlung entspricht, wenn zu ihrer Schätzung der Unterschied aus durchschnittlicher Lebensdauer (Nutzungsdauer) und Lebensalter (Baualter) des Gebäudes als Anhalt dient. Das Gericht hat dann festgestellt, dass die Restnutzungsdauer nicht in jedem Fall durch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten (hier: Anlage einer Ölzentralheizung, Einbau neuer Stufen, Erneuerung des Holzgeländers, Einrichtung gekachelter Bäder) verlängert wird.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, NHK 2010, WertR u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.<sup>3</sup>

Die von Bischoff Bezug genommenen Paragraphen beziehen sich auf die ImmoWertV vor der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle. Inhaltlich sind die Erläuterungen auch auf die novellierte ImmoWertV 21 zutreffend.

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| Nachfolgende Auflistung gibt Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Wohngebäude: |   |                                |
| (Plausibilisierung von Gutachten – VÖB-Service 2018 – Wilde)  |   |                                |
| ·   | Objekt nicht mehr bewohnt bzw. bewohnbar, komplette Sanierung erforderlich  | Restwert über €/m <sup>2</sup> |
| ·   | Objekt nur noch teilweise bewohnt, erhebliche Schäden vorhanden, grundlegende Sanierung erforderlich                            | 5 bis 10 Jahre                 |
| ·   | Objekt bei niedrigem Mietniveau (ca. 2,- bis 3,- €/m <sup>2</sup> ), Sanierung bzw. Modernisierung der Haustechnik erforderlich | 10 bis 20 Jahre                |
| ·   | Objekt bereits teilsaniert (mindestens Heizung, Sanitär, Elektro evtl. Fenster)   | 20 bis 35 Jahre                |
| ·   | Objekt komplett saniert (Bauträger-Standard)  | 35 bis 40 Jahre                |
| ·   | Totalentkernung inkl. Dachstuhl und Deckenkonstruktion  | 45 bis 60 Jahre                |
| ·   | Totalsanierung s. o., zusätzlich umfangreiche Kellersanierung und Erneuerung der Grundleitungen                                 | 60 bis 70 Jahre                |

<sup>3</sup> Bischoff, Bernhard: 1. Semester Kontaktstudiengang DIA 02/2013 – Verfahren der Grundstückswertermittlung - Sachwertverfahren

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV auf 80 Jahre vorgegeben.

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten, für die Tabellenwerke vorliegen, lässt sich zumeist durch den damit verbundenen Rechenaufwand nicht rechtfertigen, zumal sich die Neubaukosten durch erhebliche Alterswertabschreibungen insbesondere auf Grund einer im Verhältnis zu der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden verkürzten Restnutzungsdauer und Marktanpassungen zu Pauschalgrößen reduzieren. Die Vorschrift führt deshalb an erster Stelle die Ermittlung nach Erfahrungssätzen an. Hieran anknüpfend stellt die Begründung zu der Vorschrift heraus, dass sich selbst der Wert außergewöhnlicher Anpflanzungen nach Erfahrungssätzen „oder notfalls aus den gewöhnlichen Herstellungskosten“ ergibt. Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt. Außenanlagen werden nach Erfahrungssätzen mit einem Vomhundertsatz der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Die erzielten Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor sind:

1. Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (d. h. desto niedriger der Abschlag)
2. Je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor
3. Je höher die NHK pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto niedriger der Faktor
4. Je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor
5. Je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor
6. Bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag

Die aufgeführten Zusammenhänge sind – zumindest zum Teil – aus Theorie und Praxis bereits bekannt. Mit der Quantifizierung der Einflüsse ist nun aber ein großer Schritt zur marktgerechten Bewertung gelungen. Damit wird den mit der überregionalen Immobilienbewertung beschäftigten Marktteilnehmern ein Instrument geboten, mit welchem standardisiert und marktnah differenzierte und trennscharfe Bewertungen gestützt werden. Die Arbeiten der Gutachterausschüsse, in ihrer Bereitstellung von Marktfaktoren für die regionale Bewertung, werden damit unterstützt und ergänzt.<sup>4</sup> Sachwertfaktoren fallen i. d. R. desto größer aus, je älter das Gebäude ist. Der Sachwertfaktor in Abhängigkeit vom Bodenwert.<sup>5</sup> In der Regel kann bei einem höheren Bodenwertniveau für Eigenheimbauplätze auch von einem höheren Sachwertfaktor ausgegangen werden.

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

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

#### 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.“

<sup>4</sup> Leutner / Wartenberg: Aktuelle Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren - GuG 2009 Heft 3 - 1

<sup>5</sup> Immobilienmarktbericht Deutschland 2015

Die Feststellung von Baumängeln gehört im Zwangsversteigerungsverfahren 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 potenziellen Erwerber 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.<sup>6</sup>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### **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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

---

<sup>6</sup> OLG Schleswig 6.7.2007-14U61/06; vgl. OLG Dresden, 6.6.2007-13U 289/07, OLG Rostock 6.06.2008 - % U 50/08 -, GuG 2008, 53, Praxis der Grundstückbewertung II/21

## 4.2.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                 | Wohnhaus                   | Scheune                    |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                            |                            |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 260 m <sup>2</sup>         | 80 m <sup>2</sup>          |
| <b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2023 (2010 = 100)</b> | 176,4                      | 176,4                      |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                            |                            |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 535,- €/m <sup>2</sup> BGF | 245,- €/m <sup>2</sup> BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 944,- €/m <sup>2</sup> BGF | 432,- €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Herstellungskosten</b>                          |                            |                            |
| • Normgebäude                                      | 245.440,- €                | 34.560,- €                 |
| • besondere Bauteile                               | 12.282,- €                 | 0,- €                      |
| <b>Regionalfaktor</b>                              | 1,0                        | 1,0                        |
| <b>Gebäudeherstellungskosten</b>                   | 257.722,- €                | 34.560,- €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                            |                            |
| • Modell   | linear                     | linear                     |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 60 Jahre                   | 20 Jahre                   |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 9 Jahre                    | 9 Jahre                    |
| • prozentual                                       | 85,00 %                    | 55,00 %                    |
| • Faktor   | 0,15                       | 0,45                       |
| <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>                 | 38.658,- €                 | 15.552,- €                 |

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>             | <b>54.210,- €</b>      |
| <b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (5 %)</b>       | <b>+ 2.711,- €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b> | <b>= 56.921,- €</b>    |
| <b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>              | <b>+ 37.000,- €</b>    |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                              | <b>= 93.921,- €</b>    |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>                   | <b>× 1,75</b>          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>             | <b>= 164.362,- €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | <b>- 11.113,- €</b>    |
| <b>(marktangepasster) Sachwert</b>                       | <b>= 153.249,- €</b>   |
|  | <b>rd. 150.000,- €</b> |



**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt in Anlehnung an die Anlage 1 der Sachwertrichtlinie.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohnhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |       |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|-------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3     | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 1,0            |        |       |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |       |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               | 1,0            |        |       |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               | 1,0            |        |       |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |       |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                | 0,5            | 0,5    |       |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                | 1,0            |        |       |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 63,0 %         | 37,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus:**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--|--|
| 1   | 515,-   | 63,0   | 324,-  |
| 2   | 570,-   | 37,0   | 211,-  |
| 3   | 655,-   | 0,0  | 0,-  |
| 4   | 790,-   | 0,0  | 0,-  |
| 5   | 985,-   | 0,0  | 0,-  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 1,4 |   |  | = 535,-  |

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Scheune:**

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--|--|
| 1   | 0,-   | 0,0  | 0,-  |
| 2   | 0,-   | 0,0  | 0,-  |
| 3   | 245,-   | 100,0  | 245,-  |
| 4   | 270,-   | 0,0  | 0,-  |
| 5   | 350,-   | 0,0  | 0,-  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 3,0 |   |  | = <b>245,-</b>   |

**Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, werden die besonders veranschlagten Bauteile entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertfaktor) berücksichtigt. Diese wurden demnach gemäß der ehemaligen Anlage 4 des Entwurfs der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelt:

$$\text{Balkon: } (1.000,- \text{ €} + (750,- \text{ €} \times 7,95 \text{ m}^2) \times 1,764 \text{ BPI} = \mathbf{12.282,- \text{ €}}$$

**Baunebenkosten**

In den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**Baukostenregionalfaktor**

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertfaktor) mit **1,0** berücksichtigt.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden wird gem. Anlage 1 der ImmoWertV auf **80 Jahre** vorgegeben, für Garagen mit **60 Jahren**.

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertfaktor) berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW-RL, Anlage 3 mit Interpolation gemäß Standardstufen abgeleitet und auf 5 Jahre gerundet. Als Baujahr ist das Jahr der Baugenehmigung zugrunde zu legen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Wohnhaus:**

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 1,4 beträgt demnach **rd. 60 Jahre**.

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für die Scheune:

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] |   |   | 20 | 30 | 40 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach **rd. 20 Jahre**.

#### Restnutzungsdauer

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird die Restnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertfaktor) berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter abgeleitet. Als Baujahr ist das Jahr der Baugenehmigung zugrunde zu legen.

Das (gemäß Bauakte) ca. 1909 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich lediglich im Rahmen der Instandhaltung modernisiert.

Hieraus ergeben sich keine Modernisierungspunkte (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“).

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1909 = 114 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 114 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **9 Jahren**.

#### 2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

| Gebäudealter | Modernisierungsgrad            |          |          |           |             |
|--------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
|              | ≤ 1 Punkt                      | 4 Punkte | 8 Punkte | 13 Punkte | ≥ 18 Punkte |
|              | modifizierte Restnutzungsdauer |          |          |           |             |
| 0            | 60                             | 60       | 60       | 60        | 60          |
| 5            | 55                             | 55       | 55       | 55        | 55          |
| 10           | 50                             | 50       | 50       | 50        | 52          |
| 15           | 45                             | 45       | 45       | 47        | 51          |
| 20           | 40                             | 40       | 41       | 45        | 49          |
| 25           | 35                             | 35       | 38       | 42        | 48          |
| 30           | 30                             | 30       | 35       | 40        | 46          |
| 35           | 25                             | 27       | 32       | 38        | 45          |
| 40           | 20                             | 23       | 29       | 37        | 44          |
| 45           | 16                             | 20       | 27       | 35        | 43          |
| 50           | 12                             | 18       | 26       | 34        | 43          |
| 55           | 10                             | 17       | 25       | 33        | 42          |
| ≥ 60         | 9                              | 16       | 24       | 33        | 42          |

Die Scheune dient vorliegend dem das Grundstück dominierenden Wohnhaus. In derartigen Fällen wird regelmäßig davon ausgegangen, dass ein dienendes Gebäude auch unter Inkaufnahme höherer Bewirtschaftungskosten solange instandgehalten wird, bis die Nutzungsdauer des dominierenden Gebäudes endet. Die Restnutzungsdauer der Scheune (dienendes Gebäude) wird vorliegend deshalb der des Wohnhauses (dominierendes Gebäude) gleichgesetzt.

### Außenanlagen

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, werden die Außenanlagen entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors (vgl. diesbezüglich die Erläuterungen zum Sachwertfaktor) pauschal mit 5 % berücksichtigt.

### Sachwertfaktor

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern wurden folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Demnach liegen für mit dem hier zu bewertenden Wohnhaus mit Scheune Sachwertfaktoren in einer Spanne zwischen ca. 1,5 und 2,25 vor, im interpolierten Mittel bei etwa 1,75. Dies entspricht nach sachverständiger Erfahrung auch den Ableitungen von Sachwertfaktoren für vergleichbare Objekte in vergleichbaren Lagen von anderen Gutachterausschüssen.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Wesentlich Anpassungsgründe liegen nicht vor, weshalb vorliegend der Sachwertfaktor i. H. v. **1,75** für angemessen erachtet und berücksichtigt wird.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Sicherheitsabschlag:

Es ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes in wesentlichen Bereichen sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit bzw. Zutrittsverweigerung des Schuldners am Ortstermin. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen. Der Eigentümer wurde auf die Auswirkungen des § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen:

*Verweigert der Schuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden.*

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes sowie einem unterstellten Schadensgrad.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Roh- und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird ein Verhältnis von 45 % Rohbau und 55 % Ausbau unterstellt.

Somit ergeben sich folgende Anteilsbeträge des Gebäudewertes:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Rohbauanteil 45 % von 54.210,- € | = 24.395,- € |
| Ausbauanteil 55 % von 54.210,- € | = 29.816,- € |

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen beim Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine auf Grundlage des äußeren Eindrucks frei geschätzte Minderung für den Wert des Rohbaus von 15 % und des Ausbaus von 25 % angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit:

|   |             |
|---|-------------|
| Rohbauanteil i. H. v. 24.395,- € x 15 % | = 3.659,- € |
| Ausbauanteil i. H. v. 29.816,- € x 25 % | = 7.454,- € |

Summe: 3.659,- € + 7.454,- € = **11.113,- €** (Negativwert)

### 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.

„Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu

beantworten versucht: Welchen Preis hätten denn die Marktteilnehmer, die Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt?"<sup>7</sup>

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  $\pm 5\%$  –  $15\%$  zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der 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  $\pm 20$  bis  $30\%$ " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt ist weitestgehend durchschnittlich bis leicht negativ. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem altersbedingt weitestgehend abgenutzten Gesamtzustand. Die Nachfrage zur Anmietung derartiger Objekte ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die Vermietbarkeit wird deshalb grundsätzlich als gegeben eingeschätzt.

Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag im Februar 2023 ist festzustellen, dass diese als normal bezeichnet werden kann und am Markt eine Nachfrage nach Wohnhäusern mit Scheunen in der gesamten Region erkennbar ist. Hierbei erstreckt sich die Nachfrage gerade auch auf die peripheren Lagen wie zum Beispiel in Burladingen, da in den naheliegenden Mittel- und Oberzentren selbst, insbesondere für eine Vielzahl von Marktteilnehmern, das Angebot stark begrenzt ist. Neben der vorhandenen Immobiliennachfrage und dem relativ geringen Angebot spielt auch die sich zum Wertermittlungsstichtag auf einem deutlich höheren Niveau als in der jüngeren Vergangenheit bewegendenden Hypothekenzinsen für langfristige Immobiliarkredite eine wesentliche Rolle, durch welche die Kaufnachfrage beeinflusst wird. In den vergangenen Monaten stieg das Zinsniveau kontinuierlich, weitere Zinssteigerungen werden erwartet. Die Verwertbarkeit wird nach wie vor als gegeben eingeschätzt, möglicherweise sind längere Vermarktungszeiträume einzukalkulieren.

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. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei Wohnhäusern mit Scheunen um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Der **Sachwert** wurde marktangepasst und zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 150.000,-€** ermittelt. Ertragsaspekte spielen im vorliegenden Fall allenfalls eine nachrangige Rolle. Der marktangepasste Sachwert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert abzuleiten.


<sup>7</sup> Dr. Sprengnetter, Otto: BauGB: Kommentar zu §§ 192 – 199, 2009

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 72393 Burladingen, Hohlgasse 10, wird zum Wertermittlungstichtag 20.02.2023, gleich dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert geschätzt, mit rd.

**150.000 €**

**in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro**

Balingen, den 28.06.2023

  
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



### Hinweise zum Urheberrecht, Haftung und Datenschutz

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 100.000,- €, je Einzelfall auf 10.000,- € begrenzt. 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. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, 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.

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 Beauftragung. Im Falle der Beauftragung durch ein Gericht ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 407 ZPO. Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung der Sachkunde erfolgen. 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.

In die Daten haben befugte Personen unseres Sachverständigenbüros Einsicht. Bei Gerichtsgutachten wird die Sachverständigenleistung beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Beteiligten zuleitet. Im Fall der Überprüfung der Sachkunde wird das Gutachten der zuständigen Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle übermittelt, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuss zur weiteren Prüfung vorlegt.

Der Sachverständige unterliegt einer Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren, die mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.

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

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg

Königstraße 10a, 70173 Stuttgart

Tel. +49 711 6155410

E-Mail: [poststelle@lfd.bwl.de](mailto:poststelle@lfd.bwl.de)

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**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] Kleiber, Wolfgang (Hrsg.): GuG-Sachverständigenkalender – Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2023, Köln 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 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 (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

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

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 2



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 2



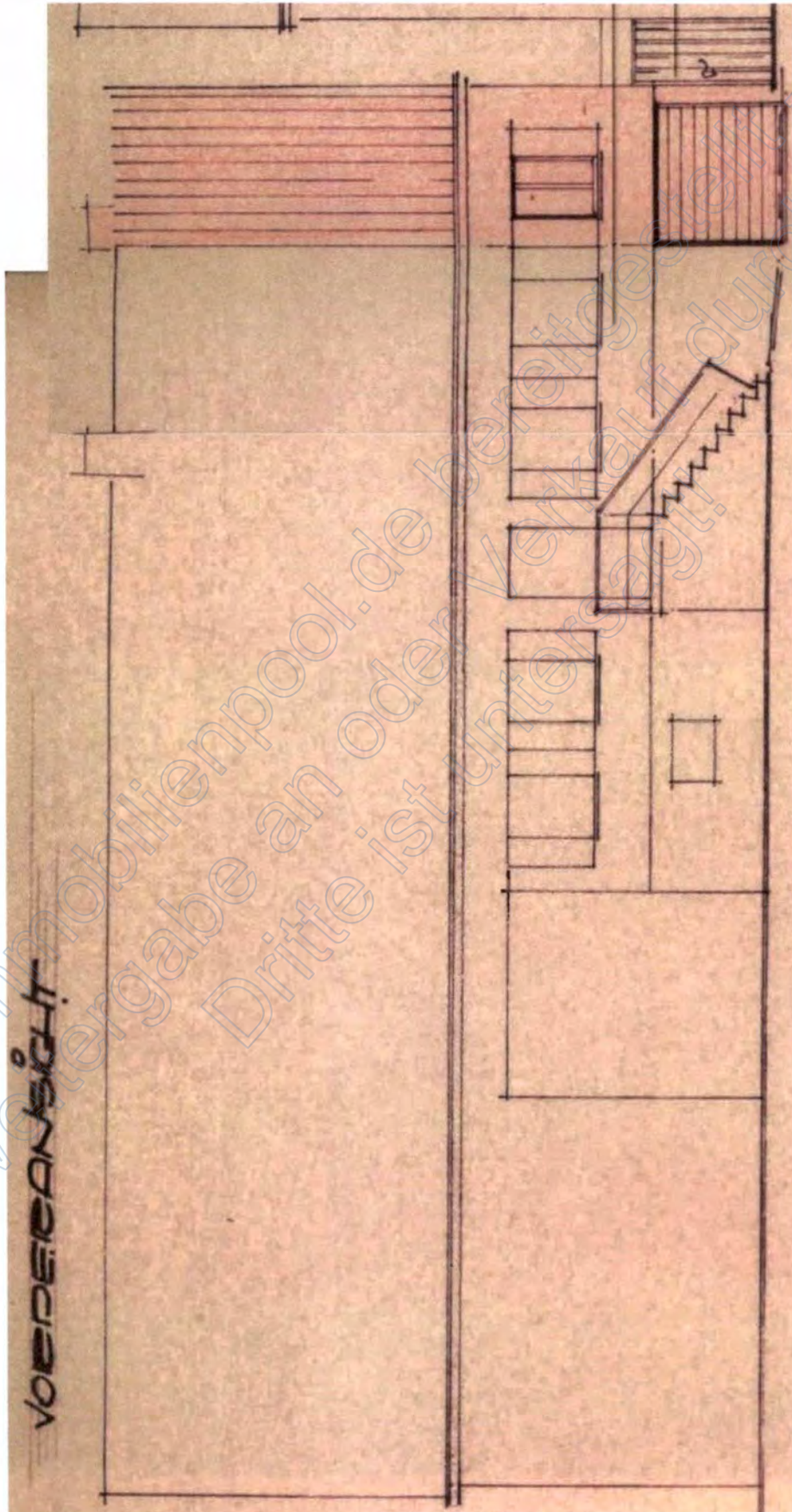
Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Rückansicht

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

Seite 1 von 2



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

Seite 2 von 2

