

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Gutachten über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Wohn- und Geschäftshauses Schmidtestraße 3, 72379 Hechingen

Gutachten Nr. 19-2024

Aktenzeichen: [REDACTED]

In Sachen: [REDACTED]

Adresse Objekt:

Schmidtestraße 3
72379 Hechingen



Bearbeitungszeitraum:

14.11.2024 bis 10.12.2024

Wertermittlungstichtag:

20.11.2024

Qualitätsstichtag:

20.11.2024

Ausfertigung von

Inhaltsverzeichnis

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN INHALTE	5
2. ALLGEMEINE ANGABEN	8
2.1 ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER	8
2.2 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	8
2.3 ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	9
2.4 ERHEBUNG	10
2.5 ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DER WERTERMITTLUNG	10
3. LAGEBESCHREIBUNG	11
3.1 MAKROLAGE	11
3.2 MIKROLAGE	14
3.3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	16
3.4 ERSCHLIERUNG	17
3.5 BESONDERHEITEN	17
4. RECHTLICHE SITUATION	18
4.1 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	18
4.2 PRIVATRECHTLICHE SITUATION	19
4.3 ALTLASTEN UND KONTAMINATIONEN	20
4.4 BAULASTENAUSKUNFT	21
5. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DESSEN AUßENANLAGEN	29
5.1 VORBEMERKUNG ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	29
5.2 BEWERTUNGSOBJEKT	29
5.2.1 BAUBESCHREIBUNG	30
5.2.2 ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG	35
5.2.3 BAUZUSTAND	36
5.2.4 ENERGIEAUSWEIS	37
5.2.5 MODERNISIERUNGEN	37
5.2.6 BESONDERE BAUTEILE UND EINRICHTUNGEN	38
5.2.7 AUßENANLAGEN	39
5.3 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER DES BEWERTUNGSOBJEKTES	39
5.4 FLÄCHEN UND MAßANGABEN	40
5.4.1 BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE	40
5.4.2 BERECHNUNG DER BRUTTO-GRUNDFLÄCHE (BGF)	40
6. ZUSAMMENFASSUNG DER GRUNDSTÜCKSMERKMALE	42
7. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	43

7.1 DEFINITION DES VERKEHRSWERTES NACH BAUGESETZBUCH	43
7.2 DIE WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	43
7.3 DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN	43
7.4 DAS SACHWERTVERFAHREN	43
7.5 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN	44
7.6 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	44
8. BODENWERTERMITTLUNG	45
8.1 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER BODENWERTERMITTLUNG	45
8.2 WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (WGFZ)	46
8.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON BODENWERTBEEINFLUSSENDEN UMSTÄNDEN	47
8.4 ERMITTLUNG DES BODENWERTES	47
9. ERTRAGSWERTVERFAHREN	49
9.1 DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN NACH DER IMMOWertV	49
9.2 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER ERTRAGSWERTBERECHNUNG	51
9.3 WERTERMITTLUNGSANSÄTZE	54
9.4 BERÜCKSICHTIGUNG VON OBJEKTSPEZIFISCHEN GRUNDSTÜCKSMERKMALEN	55
9.5 DIE ERTRAGSWERTBERECHNUNG	56
10. SACHWERTVERFAHREN (KONTROLLE DES ERGEBNISSES)	59
10.1 DAS SACHWERTVERFAHREN NACH DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	59
10.2 ERLÄUTERUNG VON BEGRIFFEN AUS DER SACHWERTBERECHNUNG	59
10.3 WERTERMITTLUNGSANSÄTZE	62
10.4 DIE SACHWERTBERECHNUNG	63
11. VERKEHRSWERT	64
12. URHEBERSCHUTZ	65
13. HAFTUNGSAUSSCHLUSS	66
14. RECHTSGRUNDLAGEN	67
15. LITERATURVERZEICHNIS	68
16. VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE	68
17. FOTODOKUMENTATION	69
18. ANLAGEN	104
18.1 BODENRICHTWERT	104
18.2 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	105
18.3 GRUNDBUCH BESTANDSVRZEICHNIS, ABTEILUNG I UND II	107

18.4 GRUNDRISSE	111
18.5 BAULASTENAUSKUNFT	115
18.6 ALTLASTENAUSKUNFT	123
18.7 ORTHOPHOTO	124
18.8 FLURKARTE	125
18.9 LAGEPLAN UND EIGENTUMSNACHWEIS	126
18.10 GELÄNDEPROFIL	128
18.11 VERGLEICHSMIETEN	129

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

Abkürzungen

1. OG	1. Obergeschoss
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
B. Eng.	Bachelor of Engineering
BAnz AT	Bundesanzeiger amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB I	Bürgerliches Gesetzbuch 1
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Ca.	Circa
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EG	Erdgeschoss
Etc.	Et cetera
Europ. Inst. FIB	Europäisches Institut für Berufsbildung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
Ggf.	Gegebenenfalls
i.S.d.	In Sachen des
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
m	Meter
NHK	Neuherstellungskosten
Nr.	Nummer
S.	Seite
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Tel.	Telefon
u.ä.	und ähnlich
UG	Untergeschoss
Vgl.	Vergleich
v.H.	von Hundert
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WC	Water Closet
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
z.B.	Zum Beispiel

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Objekt:	Schmidtestraße 3 72379 Hechingen
Wertermittlungstichtag:	20.11.2024
Verkehrswert (i. s. d. § 194 BauGB):	243.000 €
Gutachtenaufbereitungen:	3
Grundbuch:	Grundbuch von Hechingen, Blatt Nr. 2153, Flurstück 4143 (Auszug vom 19.09.2024)
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Erhaltungszustand:	Mäßig
Baulasten:	- Zwei Verzichtserklärungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hechingen (Auszug vom 18.10.2024) - Eine Baulasten-Übernahmeerklärung aus dem Jahr 1988 (Auszug vom 18.10.2024)
Altlasten:	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Zollernalbkreis (Auszug vom 16.10.2024)
Mietverhältnisse:	1. OG und Dachgeschoss vermietet, die Gewerbeeinheiten im EG sind leerstehend
Denkmalschutz:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (mündliche Auskunft von Frau , Sachgebiet Bauordnung und Denkmalschutz, Technisches Rathaus Hechingen)

Leerstand:	Die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (EG links und EG rechts) stehen aktuell leer. Die Gewerbeeinheiten sind in dem aktuellen Zustand nicht vermietbar .
Mieteinnahmen (Nettokaltmiete):	1. OG links: 500 € 1. OG rechts: 800 € Dachgeschoss: 900 € Mieteinnahmen monatlich gesamt: 2.200 €
Baujahr:	1891 laut Bauunterlagen, geringfügig renoviert im Jahr 2018
Wohnfläche:	1. OG links: ca. 53 m ² 1 OG rechts: ca. 70 m ² Dachgeschoss: 111,65 m ² Gesamte Wohnfläche: 234,65 m²
Gewerbefläche:	EG links: 51,66 m ² EG rechts: 46,21 m ² Gesamte Gewerbefläche: 97,87 m²
Raumaufteilung Wohnungen:	1. OG links: - Wohnzimmer - Schlafzimmer - Küche mit Zugang zum Balkon - Bad 1. OG rechts: - Wohnbereich - Schlafzimmer I - Schlafzimmer II - Küche - Bad

	- WC Dachgeschoss: - Kinderzimmer - Schlafzimmer - Großer Wohn-/Essbereich - Küche - Bad - WC
Raumaufteilung Gewerbeeinheiten:	Erdgeschoss links: - Großer Verkaufsraum - Heizungsraum Erdgeschoss rechts: - Verkaufsraum - Ehemaliges Öllager - Lagerfläche im Zwischengeschoss - Abstellraum im Zwischengeschoss
Mietverträge:	Die Mietverträge liegen der Zwangsverwalterin vor. Die Mietverträge wurden vom Gutachter eingesehen.

Anmerkung

Die Wohnfläche im 1. Obergeschoss wurde den Mietverträgen entnommen, die Gewerbefläche wurde, soweit möglich, den Bauunterlagen entnommen.

Die Bezeichnungen links und rechts sind aus der Position stehend Schmidtestraße mit Blick auf die Immobilie.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hechingen (Vollstreckungsgericht)
Heiligkreuzstraße 9
72379 Hechingen

Datum des Auftrages: 19.09.2024

Eigentümer: Laut Grundbuchauszug vom 19.09.2024:
1. [REDACTED]
[REDACTED]
- Anteil $\frac{1}{2}$ -
2. [REDACTED]
- Anteil $\frac{1}{2}$ -

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Schmidtestraße 3
72379 Hechingen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hechingen, Blatt Nr. 2153,
Flurstück 4143 (Auszug vom 19.09.2024)

Katasterangaben: Gemarkung Hechingen, Flurstück 4143 (216
m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagsobjektes Schmidtestraße 3, 72379 Hechingen zu schätzen

Art des Wertes:

Verkehrswert

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch
- Schätzungsanordnung zur Einholung der benötigten Unterlagen

Eingeholte Unterlagen:

- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Lageplan und Eigentumsnachweis
- Erschließungsauskunft
- Bauunterlagen
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bodenrichtwertauskunft
- Lagebeschreibung
- Geländeprofil
- Mietpreise für Gewerbeimmobilien

Tag der Ortsbesichtigung:

15.11.2024

Beginn der Ortsbesichtigung:

15:00 Uhr

Ende der Ortsbesichtigung:

16:00 Uhr

Länge der Ortsbesichtigung:

Ca. 1 Stunde

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

Herr Maximilian Dittrich

Mitwirkung von Hilfskräften:

Keine

2.4 Erhebung

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen nur durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

2.5 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, aus den vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden

3. Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3

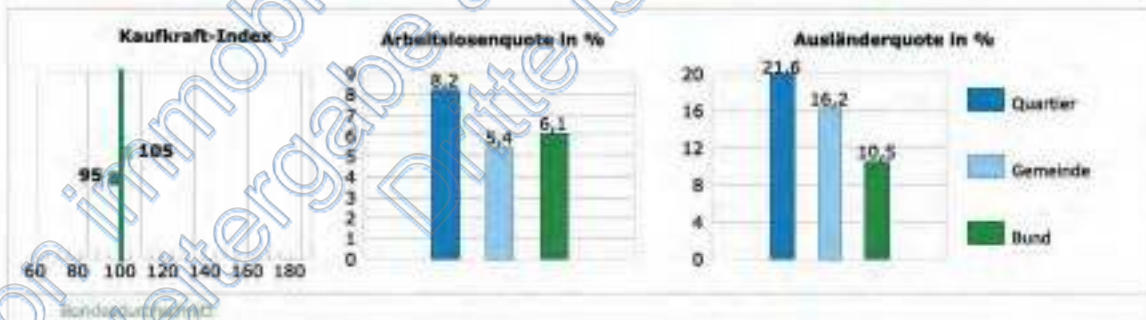


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (49,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hechingen, Stadt (1,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	19.156	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.452
Haushalte (Gemeinde)	9.308	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.842



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



Quelle:	Marktmarkt, meiom Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatabank, Stand: 2024

Beschreibungstext Makrolage

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3

Die Stadt Hechingen gehört zum Landkreis Zollernalbkreis im Bundesland Baden-Württemberg. Hechingen zählt 19.439 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 9.042 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,15 Personen beträgt. Hechingen weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR (Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung) innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Hechingen räumlich der Wohnungsmarktregion Balingen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Hechingen auf 121 Personen. Damit weist Hechingen im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.368 bzw. 1.351 Personen und die Altersklassen 65+ und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 64 bzw. 188 auf.

Gemäß Fahrländer Partner AG (FPRE) zählen 36,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 36,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 27,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 29,9% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 19,2% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 17,5% (Deutschland: 19,3%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Hechingen rund 35,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 20,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 13,2% AfD (Bundesland Baden-Württemberg: 9,7%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Hechingen rund 23,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 20% SPD (Deutschland: 25,7%) und 13,5% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 32,9% (Deutschland: 28,9%), DIE GRÜNEN mit 20,4% (Deutschland: 20,5%) und SPD mit 13,2% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Hechingen weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 9.215 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.082 Einfamilienhäuser und 5.133 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 44,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 22,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (18,4%) und 5 Räumen (18,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,5% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 269 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 3,4% oder 6.500 Personen

(Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 8,6% bzw. einer Zunahme von 8.091 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Hechingen bei den EFH bei 4.007 EUR/m², bei den ETW bei 4.333 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,9 EUR/m² pro Monat bzw. 9,5 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Zollernalbkreis um 27,1% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 32%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 18,4% verändert.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03027810 vom 14.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

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

3.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multikulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (18,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hechingen (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stuttgart (50,5 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (41,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hechingen Schlossplatz (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird als Immobilienpreis- und -mieten errechnet.



Beschreibungstext Mikrolage

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3

Bei der Adresse Schmidtestr. 3 in der Stadt Hechingen handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Wohnnutzungen (2,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,1 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,1 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um ein Einzelobjekt. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine von Passanten durchschnittlich frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (4,1 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 825 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 225 m entfernt, der nächste Wald rund 1,3 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 225 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 750 m. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,2 von 5,0). Die nächste Autobahnauffahrt ist mehr als 10 Kilometer entfernt.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,6 von 5,0).

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03027810 vom 14.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	216 m ²
Zuschnitt des Grundstücks:	Nahezu regelmäßig in Form eines Rechtecks
Grundstückstopografie:	Leichte Hanglage entlang der Schmidtestraße
Grundstücksoberfläche:	Das beschriebene Grundstück ist durch die Immobilie nahezu vollständig überbaut. Der Rest des Grundstücks besteht aus einem angelegten Weg mit Stützmauer auf der Nordwestseite des Grundstücks.
Zufahrt des Grundstücks:	Über die Schmidtestraße
Straßenfront:	Entlang der Schmidtestraße (ca. 18 m)
Tiefe des Grundstücks:	Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 13 m
Ausrichtung Wohnhaus:	Nordnordost - Südsüdwest Firstrichtung
Art der Straße:	Anliegerstraße
Fahrzeugfrequenz:	Gering
Fahrzeuglärm:	Keine Beeinträchtigung
Besonnung:	Aufgrund verdichteter Bauweise durchschnittlich
Abstand zu Nachbargrundstücken:	Das Wohnhaus hat auf der Nordostseite geringe Abstände zu dem Nachbargrundstück Flurstück 4137

3.4 Erschließung

Öffentliche Straße:	Ja
Öffentlicher Wasseranschluss:	Ja
Öffentlicher Abwasseranschluss:	Ja
Öffentliche Stromversorgung:	Ja
Gasanschluss vorhanden?	Ja
Grundstück vollständig erschlossen?	Ja
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.5 Besonderheiten

Einschränkungen für die Nutzbarkeit:	Nein
Kontaminierungen:	Nein
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein

Besonderheiten:

- In der näheren Umgebung der Immobilie wurden vermehrt Bodendenkmäler gefunden
- Heizungsraum nur über die Gewerbeeinheit EG links zu erreichen
- Genehmigung Balkon 1. OG links in den Bauunterlagen nicht vorhanden

4. Rechtliche Situation

4.1 Öffentlich-rechtliche Situation

Derzeitige Nutzung und Vermietung:	1. OG und Dachgeschoss vermietet, die Gewerbeeinheiten im EG sind leerstehend
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Flächennutzungsplan:	Der Bereich des zu bewertenden Objektes ist in dem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit ist somit nach den planersetzenden Regelungen des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen
Geschossflächenzahl:	Keine Angaben vorhanden
Grundflächenzahl:	Keine Angaben vorhanden
Entwicklungsstufe des Baulandes:	Voll erschlossenes, baureifes Land
Besonderes Städtebaurecht:	Es gilt kein besonderes Städtebaurecht
Baugenehmigungen:	Folgende Baugenehmigungen liegen vor: - 1891 Errichtung der Immobilie - 1922 Umbau der Scheuer und Stallung zu Lagerräumen - 1957 Einbau der Garage im Erdgeschoss - 1970 Optische Veränderung des Schaufensters im Erdgeschoss - 1973 Ausbau des Dachgeschosses - 1978 Vergrößerung des Verkaufsraumes

Abstandsflächen: Rundum geringe Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen

Baulastenverzeichnis: Drei Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hechingen (Auszug vom 18.10.2024)

Altlastenverzeichnis: Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Zollernalbkreis (Auszug vom 16.10.2024)

Erweiterungsmöglichkeit: Es besteht keine Erweiterungsmöglichkeit

Denkmalschutz: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (mündliche Auskunft von Frau Heidrun Wannenmacher, Sachgebiet Bauordnung und Denkmalschutz, Technisches Rathaus Hechingen)

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4.2 Privatrechtliche Situation

Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen nach Abteilung II des Grundbuchs von Hechingen, Blatt 2153, Auszug vom 19.09.2024, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 20.08.2024 K(9/24).
Eingetragen (SIG019/772/2024) am 27.08.2024.
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen vom 20.08.2024 L(1/24).
Eingetragen (SIG019/774/2024) am 27.08.2024.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

4.3 Altlasten und Kontaminationen

Eventuell vorhandene Altlasten wie beispielsweise Kontamination, Versickerungen im Erdreich, unterirdische Leitungssysteme, Fremdblagerungen usw. sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Das Erscheinungsbild des Geländes und der Umgebung lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse des Bauwerks schließen. In dieser Bewertung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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

4.4 Baulastenauskunft

Baulastenauskunft unter der Bauakte Nr. 100/1970, 10. Juli 1970 (Geschäftsumbau und Fassadenänderung)

Mehrwertsverzichtserklärung

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

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

Baulastenauskunft unter der Bauakte Nr. 167/72, März 1973 (Ausbau Dachgeschoss)

Mehrwertsverzichtserklärung

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

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

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

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

Baulastenauskunft unter der Bauakte 8820619, den 30. November 1988 (Baulastenblatt 137 Nr. 10)

Baulast-Übernahmeerklärung

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

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

Anmerkung

Die in dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hechingen eingetragenen Baulasten sind für die Bewertung des Objektes nicht relevant. Für die Bewertung des Objektes wird eine Baulastenfreiheit zugrunde gelegt.

5. Beschreibung des Gebäudes und dessen Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Bewertungsobjekt

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus:

- Untergeschoss
- Erdgeschoss (2 Gewerbeeinheiten, 97,87 m² gesamt)
- 1. Obergeschoss (links: ca. 53 m²; rechts: ca. 70 m²)
- Dachgeschoss (1 Wohneinheit, ca. 111,65 m²)

Gebäudenutzung:

1. OG und Dachgeschoss vermietet, die Gewerbeeinheiten im EG sind leerstehend

Baujahr:

1891 laut Bauunterlagen, 2018 geringfügig modernisiert

Außenansicht:

Das Gebäude ist verputzt und gestrichen

Anmerkung:

Die Gewerbeeinheit EG rechts wird nach unten über eine Treppe mit 5 Stufen betreten. Heizkörper sind aktuell keine verbaut. Zu der Gewerbeeinheit EG rechts gehört der ehemalige Heizungsraum, in welchem noch die alten Öltanks vorhanden sind. Ebenfalls zugehörig zu der Gewerbeeinheit ist ein Lager, welches jedoch nur eine Raumhöhe von ca. 1 m aufweist sowie ein weiterer Raum mit einer Deckenhöhe von ca. 1,90 m.

Die Lagerfläche sowie der weitere Raum sind über eine Holzterrappe zu erreichen. Die beiden Räumlichkeiten sind in einem Zwischengeschoss (zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) gelegen. Fenster sind dort keine vorhanden. Die beiden Räume sind in den Bauunterlagen nicht enthalten.

5.2.1 Baubeschreibung

Rohbau:

Bauweise:

Fachwerkhaus

Keller:

Gewölbekeller aus Naturstein

Außenwände:

Im Untergeschoss und Erdgeschoss
Natursteinmauerwerk, darüber Fachwerk

Kellerdecke:

Kappendecke mit Metallträgern sowie
Naturstein-Gewölbedecke

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Treppen:

Holztreppe, im Untergeschoss Naturstein-
terrappe

Dach:

Konventionelle Holzkonstruktion als
Satteldach, Dachziegel aus Beton, Dach-
rinnen und Regenfallrohre aus Metall

Innenausbau:

Fenster:

Teilweise doppelverglaste Holzfenster aus
den ca. 1970er Jahren, teilweise isolierver-
glaste Holzfenster aus ca. Ende der 1980er
Jahre, teilweise isolierverglaste Kunststoff-
fenster (Baujahr unbekannt)

Verschattung:

Über Gardinen (keine Rollläden vorhanden)

Türen:

Haustüre: Metall - Glastüre

Wohnungstüren: Holztüren

Zimmertüren: Holztüren

Türzargen aus Holz

Wandbekleidung:

1. OG links:

Wohnräume und Flure:

Tapeziert und gestrichen

Küche:

Fliesenspiegel entlang der Küchenzeile

Bad:

Halbhoch gefliest, der Duschbereich ist raumhoch ausgeflies

1. OG rechts:

Wohnräume und Flure:

Verputzt und gestrichen

Küche:

Fliesenspiegel entlang der Küchenzeile

Bad:

Halbhoch gefliest, der Duschbereich ist raumhoch ausgeflies

WC:

Der Bereich des WCs ist ausgeflies, der Rest verputzt und gestrichen

Dachgeschoss:

Wohnräume und Flure:

Tapeziert und gestrichen, WC und Wohnzimmer sind verputzt und gestrichen

Küche:

Fliesenspiegel entlang der Küchenzeile

Bad:

Halbhoch gefliest, der Duschbereich ist nahezu raumhoch ausgeflies

WC:

Halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen

Gewerbeeinheit EG links:

Die Räumlichkeiten der Gewerbeeinheit befinden sich im Rohbauzustand (Gipskartonplatten und teilweise offenes Natursteinmauerwerk)

Gewerbeeinheit EG rechts:

Die Räumlichkeiten der Gewerbeeinheit befinden sich im Rohbauzustand (Gipskartonplatten und OSB-Platten)

WC:

Halbhoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen

Deckenbekleidungen:

1. OG links:

Wohnräume und Flure:

Mit Holz verkleidet

Küche:

Tapeziert und gestrichen

Bad:

Mit Holz verkleidet

1. OG rechts:

Wohnräume und Flure:

Kinderzimmer verputzt und gestrichen die restlichen Räume sind mit Holz verkleidet

Küche:

Verputzt und gestrichen

Bad:

Verputzt und gestrichen

WC:

Mit Holz verkleidet

Dachgeschoss:

Wohnräume und Flure:

Der Flur ist tapeziert und gestrichen, der Wohn- und Essbereich sowie das Kinderzimmer sind mit Holz verkleidet, das Schlafzimmer ist verputzt und gestrichen

Küche:

Tapeziert und gestrichen

Bad:

Mit Holz verkleidet

WC:

Verputzt und gestrichen

Gewerbereinheit EG links:

Die Räumlichkeiten der Gewereinheit befinden sich im Rohbauzustand (Gipskartonplatten, teilweise ist die Decke Geöffnet)

Gewerbereinheit EG rechts:

Der Abstellraum ist verputzt und gestrichen,
die Gewereinheit befindet sich im
Rohbauzustand (Gipskartonplatten)

WC:

Mit Holz vertäfelt

Bodenbeläge:

In den Wohneinheiten:

Fliesenböden, Laminat, Vinylböden

In den Gewereinheiten:

Fliesenböden und Vinylböden

Sanitäre Installationen:

1. OG links:

Küche:

1 Spüle in der Küchenzeile

Bad:

1 WC-wandhängend mit Unterputzspül-
kasten, 1 Dusche mit Duschkabine aus Glas,

1 Waschbecken, 1 Waschmaschinen-
anschluss

1. OG rechts:

Küche:

1 Spüle in der Küchenzeile

Bad:

1 Duschkabine mit Schiebetür aus
Kunststoff, 1 Waschbecken, 1 Wasch-
maschinenanschluss

WC:

1 WC-wandhängend mit Unterputzspül-
kasten

Dachgeschoss:

Küche:

1 Spüle in der Küchenzeile

Bad:

1 Dusche mit Duschkabine aus Glas, 1 Badewanne, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss

WC:

1 WC-wandhängend mit Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken

Gewerbeeinheit EG links:

Keine sanitären Installationen vorhanden

Gewerbeeinheit EG rechts:

WC:

1 WC-wandhängend mit Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken

5.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallationen:

Die Stromleitungen sind teilweise 2-adrig, teilweise 3-adrig

Heizung:

Gas-Heizung aus ca. dem Jahr 2018

Wärmeübergabe:

Heizkörper mit Thermostat

Warmwasserversorgung:

Über die Gas-Heizung (der Warmwasserspeicher ist für die Anzahl der Wohneinheiten deutlich zu klein ausgelegt)

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

5.2.3 Bauzustand

Der Bauzustand des Gebäudes ist mäßig, die Wohnungen sind in einem entsprechenden Zustand.

Definition "mäßig":

Es liegen Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau bzw. umfangreichere Baumängel und Bauschäden am Objekt vor.

Folgende Mängel wurden augenscheinlich bei der Besichtigung festgestellt:

- Stark korrodierte Stahlträger in der Kappendecke im Untergeschoss
- Feuchtigkeit im Mauerwerk des Gewölbekellers
- Die Feuchtigkeit im Untergeschoss setzt sich an den Stahlträgern sowie der Zugangstür an (siehe Bilder, Seite 96 und 97)
- Zu kleiner Warmwasserspeicher für das gesamte Objekt
- Kaputte Schaufensterscheibe Gewerbeeinheit EG links
- Der Fensterrahmen des kaputten Schaufensters löst sich von der Wand ab
- Gewerbeeinheit EG links überwiegend im Rohbauzustand
- Feuchtigkeit in der Außenwand an der Südseite Gewerbeeinheit EG links
- Teilweise geöffnete Decke in der Gewerbeeinheit links
- Gewerbeeinheit rechts überwiegend im Rohbauzustand
- Gewerbeeinheit ist aktuell mit Müll vollgestellt
- Wand Treppe EG stark "ausgebeult"
- Wasserflecken in der Küche 1. OG links
- Wasserflecken im Bad im 1. OG links
- Teils fehlende Fliesenfugen am Boden im Bad und in der Küche 1. OG rechts
- Dachflächenfenster Südseite alle drei defekt und schließen nicht
- WC-Spülkasten-Betätigung fehlt
- Gelöste Dachziegel
- Wassereintritt im Dach, da Ziegel fehlen
- Teilweise sehr veraltete Fenster
- Stützmauer an der Nordwestseite teilweise beschädigt
- Riss in der Außenfassade Südseite

5.2.4 Energieausweis

Dem Gutachter liegt kein Energieausweis vor.

5.2.5 Modernisierungen

Anmerkung:

Nach Auskunft der Zwangsverwalterin Frau Rechtsanwältin ist ihr nicht bekannt, wann die Renovierungsarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass ein Teil der Fenster, die Heizungsanlage, ein Teil der Heizungsrohre und ein Teil der Elektrik erneuert wurden. Auch die Bäder wurden saniert.

Der Gutachter hat versucht, Kontakt zu den Eigentümern aufzunehmen. Es kam kein Kontakt zustande. Da der jeweilige Zeitpunkt der erfolgten Renovierungen/Sanierungen nicht festgestellt werden kann, wird dies gutachterlich geschätzt.

Laut Bauunterlagen:

- 1891: Errichtung der Immobilie
- 1922: Umbau der Scheuer und Stallung zu Lagerräumen
- 1957: Einbau der Garage im Erdgeschoss
- 1970: Optische Veränderung des Schaufensters im Erdgeschoss
- 1973: Ausbau des Dachgeschosses
- 1978: Vergrößerung des Verkaufsraumes

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung: Keine weitere Modernisierung seit dem Ausbau des Dachgeschosses

Fenster: Es sind verschiedene Fenster verbaut. Ein Großteil der Fenster (Straßenseite Schmidtestraße) sind aus ca. Ende der 1980er Jahre (isolierverglaste Holzfenster). Vereinzelt sind neuere Fenster im Dachgeschoss sowie im 1. OG rechts verbaut. Ebenfalls sind noch diverse veraltete Fenster aus den ca. 1970er Jahren vorhanden.

Leitungssysteme:

- Im Jahr 2018 wurde ein neuer Hauptsicherungskasten im Flur im Erdgeschoss eingebaut; vereinzelt wurden neue Stromkabel verlegt

- Es wurden teilweise neue Kunststoff-
heizungsrohre verbaut (ca. die Hälfte
der Heizungsrohre wurden erneuert)

Heizungsanlage: Es wurde eine neue Gas-Heizung verbaut.
Das Baujahr der Heizung ist unbekannt. Das
Baujahr wird auf 2018 geschätzt.

Wärmedämmung der Außenwände: Keine Modernisierungen

Modernisierung von Bädern: Die Bäder wurden schätzungsweise in den
1990er Jahren modernisiert

Modernisierung des Innenausbaus: Keine Modernisierungen

Verbesserung der Grundrissgestaltung: Der Grundriss wurde schätzungsweise in den
70er Jahren modernisiert. Es wurden die
beiden Wohneinheiten im 1. OG
voneinander räumlich getrennt.

Erforderlicher Abbruch: Ein Abbruch nicht erforderlich

5.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Technischer Art: Keine besonderen technischen Einrich-
tungen vorhanden

Garage: Es gibt eine Parkmöglichkeit im Erdgeschoss
der Immobilie. Diese ist an keine Mietpartei
vermietet und wird aktuell als Müll-Lager
verwendet.

Geräteschuppen: Es ist kein Geräteschuppen vorhanden

Sonstiges: Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass im
1. OG links ein Balkon angebracht wurde.
Dieser ist nicht in den Bauunterlagen
enthalten.
Bei der Bewertung wird der Balkon nicht
berücksichtigt.

5.2.7 Außenanlagen

Terrasse:	Es ist keine Terrasse vorhanden
Balkon:	Im 1. OG links ist ein Balkon angebracht. Dieser wird für die Bewertung nicht berücksichtigt, da er in den Bauunterlagen nicht enthalten ist.
Befestigung:	Stützmauer auf der Nordwestseite
Einfriedungen:	Auf der Nordwestseite mit einem Holzzaun, ansonsten keine Einfriedungen
Grünflächen:	Es sind keine Grünflächen vorhanden
Sonstiges:	Keine weiteren Anmerkungen

5.3 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes

Das 1891 erbaute Bewertungsobjekt wurde teilweise modernisiert. Dieser Tatbestand muss im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer entsprechend berücksichtigt werden. Innerhalb der Veröffentlichung der Normalherstellungskosten 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer der Immobilie von 60 Jahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer (vgl. § 4 ImmoWertV) von 12 Jahren. Aufgrund der ermittelten Restnutzungsdauer lässt sich nun das sogenannte fiktive Baujahr des Gebäudes bestimmen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Abzüglich Restnutzungsdauer	12 Jahre
Fiktives Gebäudealter	48 Jahre
Jahr des Wertermittlungstichtages	2024
Abzüglich fiktives Gebäudealter	48 Jahre
Gleich fiktives Baujahr	1976

5.4 Flächen und Maßangaben

5.4.1 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sie orientiert sich an die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Wohnflächenberechnung wurde den Bauunterlagen vom 21.02.1973 entnommen. Laut den Bauunterlagen beträgt die Wohnfläche des gesamten 1. Obergeschosses ca. 130 m² und die des Dachgeschosses 111,65 m². Eine genaue Aufstellung der Wohnfläche für die beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss ist nicht in den Bauunterlagen enthalten. Für die Berechnung wird jedoch die Wohnfläche jeder Wohneinheit einzeln benötigt.

Für die Bewertung wird die Wohnfläche der beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss den Mietverträgen entnommen, diese belaufen sich für die linke Einheit auf 53 m² und die rechte Einheit auf 70 m², insgesamt sind dies 123 m². Die Wohnfläche aus den Mietverträgen wird für die Bewertung des Objektes herangezogen; die Circaangaben aus den Bauunterlagen (ca. 130 m²) bleiben unberücksichtigt.

Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf ca. 234,65 m².

5.4.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto- Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. 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. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen

durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.:

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkon)

Die Grundfläche des Gewölbekellers wurde bei dem Ortstermin ausgemessen. Die Wandstärke wurde den Bauunterlagen entnommen. Daraus wurde rechnerisch die Brutto-Grundfläche für das Untergeschoss ermittelt.

Geschoss	Tiefe in m	Breite in m	Brutto-Grundfläche in m ²
Untergeschoss	5,829	6,40	37,30
Erdgeschoss	10,00	16,80	168,00
1. Obergeschoss	10,00	16,80	168,00
Dachgeschoss	10,00	16,80	168,00
Gesamt			541,30 m²

6. Zusammenfassung der Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Voll erschlossenes, baureifes Land
Dienstbarkeiten	Keine Dienstbarkeiten vorhanden
Nutzungsrechte	Keine Nutzungsrechte vorhanden
Baulasten	Drei Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hechingen (Auszug vom 18.10.2024)
Altlasten	Keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Zollernalbkreis (Auszug vom 16.10.2024)
Abgabenrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Aktuelle Nutzung	1. OG und Dachgeschoss vermietet, die Gewerbeeinheiten im EG sind leerstehend
Nachbarschaft	Ruhig
Verkehrsanbindung	Einfach
Wohnlage	Gut
Bauliche Nutzbarkeit	Mischgebiet
Entwicklungsstufe Grund und Boden	Bauland
Geschäftslage	Gut
Umwelteinflüsse	Gering
Grundstücksgröße	216 m ²
Grundstückszuschnitt	Nahezu rechteckig
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	Fachwerkhaus
Wohnfläche	234,65 m ²
Gewerbefläche	97,87 m ²
Brutto-Grundfläche	541,30 m ²
Ausstattung der Bebauung	Einfach
Qualität der Bebauung	Einfach
Zustand	Mäßig
Energetischer Zustand	Schlecht
Besondere Bauteile	Keine besonderen Bauteile vorhanden
Baujahr	1891 laut Bauunterlagen
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Verwertbarkeit	Mittel

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Definition des Verkehrswertes nach Baugesetzbuch

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an.

7.2 Die Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind üblicherweise das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder eine Kombination dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren angewandt worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

7.3 Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet, um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

7.4 Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend angewandt, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Einfamilienhausgrundstücken der Fall, bei denen der interessierte Käufer nicht an einer zinsabwerfenden Kapitalanlage, sondern an den Annehmlichkeiten des individuellen Alleinwohnens interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

7.5 Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind.

Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstückes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

7.6 Begründung der Verfahrenswahl

Da es sich hier um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt, wird für die Wertermittlung das Ertragswertverfahren herangezogen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken. Die Erzielung einer Rendite steht im Vordergrund.

8. Bodenwertermittlung

8.1 Erläuterung von Begriffen aus der Bodenwertermittlung

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 16 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können; dies betrifft insbesondere nur für einzelne Grundstücke bestehende privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten. Satz 1 findet keine Anwendung auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die in der Bodenrichtwertzone vorherrschend sind.

(2) Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere gehören

1. das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Absatz 1,
2. die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung,
3. die Grundstücksgröße,
4. die Grundstückstiefe und
5. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl.

Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Absatz 4 des Baugesetzbuchs ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach Anlage 5 zu spezifizieren.

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen

Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

(5) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind vorbehaltlich des Satzes 2 für beitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten können vorübergehend Bodenrichtwerte für Grundstücke ermittelt werden, für die noch Beiträge zu entrichten oder zu erwarten sind.

8.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

§ 16 Absatz 4 ImmoWertV

(4) Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Es wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern für das in der Bodenrichtwertzone gelegene Bewertungsobjekt ausgewiesen.

8.3 Berücksichtigung von bodenwertbeeinflussenden Umständen

Es liegen keine weiteren bodenwertbeeinflussende Umstände vor.

8.4 Ermittlung des Bodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 175,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= gemischte Baufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 162 m ²
Bauweise	= abweichend

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 20.11.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= gemischte Baufläche
Abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Bauweise	= abweichend
Grundstücksfläche	= 216,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand			Erläuterung
Abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes	=	frei	
Abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	175,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	20.11.2024	x 1,05	A1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	183,50 €/m ²	
Fläche (in m ²)	162 m ²	216 m ²	x 1,15	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche	gemischte Bauweise	x 1,00	

Entwicklungs- zustand	beitragsfrei	beitragsfrei	x 1,00	
Bauweise	abweichend	abweichend	x 1,00	
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 211,31 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
Abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 211,31 €/m ²	

Erläuterungen

A1: Der Bodenrichtwert wurde gutachterlich um 5 % erhöht, da der ausgewiesene Bodenrichtwert für das Richtwertgrundstück vom 01.01.2023 stammt. Da die Bewertung zum 01.10.2024 erfolgt, muss der Bodenrichtwert zeitlich angepasst werden.

A2: Der Gutachterausschuss Hechingen hat bis zum Bewertungsstichtag keinen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Somit gibt es auch keine Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte. Die Stadt Rottenburg am Neckar hat in dem Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2024 Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Für die Bewertung des Grund und Bodens werden die Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht herangezogen. Bei der Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,25. Der Korrekturfaktor wird mit einem Sicherheitsabschlag von 0,1 versehen.

Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Fläche m ²	Grundstückswert [*]	
		€/m ²	€
Grundstück	216,00	211,31	45.642

^{*} Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

45.642 €

Entspricht 18,77 % des Ertragswertes (MWI)

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Bodenrichtwert: 175,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern zum Stichtag 01.01.2023. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. Stand: 01.01.2023

9. Ertragswertverfahren

9.1 Das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 im Bundesgesetzesblatt I S. 2805 festgehalten.

§ 27 ImmoWertV Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und,
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 ImmoWertV vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 30 ImmoWertV periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

9.2 Erläuterung von Begriffen aus der Ertragswertberechnung

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 34 ImmoWertV)

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9.3 Wertermittlungsansätze

Wohnfläche:	1. OG links: ca. 53 m ²
	1 OG rechts: ca. 70 m ²
	Dachgeschoss: 111,65 m ²
Nettokaltmiete Wohnung 1. OG links:	500 € (9,43 €/m ²)
Nettokaltmiete Wohnung 1. OG rechts:	800 € (11,43 €/m ²)
Nettokaltmiete Wohnung DG:	900 € (8,06 €/m ²)
Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete Gewerbeeinheit EG links:	8,13 € Kaltmiete/m ² (Durchschnitt aus allen Vergleichsobjekten) Quelle: IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien Kreis Zollernalbkreis, Auswertungszeitraum April 2023 bis Juni 2024. (Der Nachweis befindet sich im Anhang)
Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete Gewerbeeinheit EG rechts:	8,13 € Kaltmiete/m ² (Durchschnitt aus allen Vergleichsobjekten) Quelle: IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien Kreis Zollernalbkreis, Auswertungszeitraum April 2023 bis Juni 2024. (Der Nachweis befindet sich im Anhang)
Liegenschaftszinssatz:	6,75 % Quelle: Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze beruht auf der Basis der Daten des Immobilienverband IVD (4,00 % bis 9,50 %). Bei der Ermittlung wurden folgende Parameter berücksichtigt: Objekttyp: Gewerbliches Objekt. Der angemessene Wert orientiert sich an der Lageeinschätzung.
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Barwertfaktor:	8,0494

9.4 Berücksichtigung von objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst.

In der ImmoWertV sind beispielsweise folgende boG aufgelistet:

- Wirtschaftliche Überalterung
- Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge
- Baumängel oder Bauschäden

Mängel

Die in Kapitel 5.2.3 aufgelisteten Mängel an der Immobilie werden bei der Bewertung des Objektes über den Zustand der Immobilie berücksichtigt.

Lose Dachziegel

Auf dem Dach haben sich einige Dachziegel gelöst und liegen nun ungesichert auf dem Dach. Dies stellt ein hohes Sicherheitsrisiko für vorbeilaufende Passanten dar. Auch tritt an den Stellen, an welchen sich die Dachziegel gelöst haben, Wasser ins Gebäude ein.

Feuchtes Mauerwerk Untergeschoss und Erdgeschoss

Das Natursteinmauerwerk der Außenwände im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss ist feucht. Dies wurde anhand verschiedener Messungen beim Ortstermin festgestellt. Eine Trockenlegung der Wände sollte durchgeführt werden.

Rohbauzustand Gewerbeeinheiten

Die Gewerbeeinheiten befinden sich aktuell beide im Rohbauzustand und können nicht genutzt werden.

Wand Treppe EG ausgewölbt

Die Tragfähigkeit der Wand unter der Treppe im Erdgeschoss ist fraglich, da sich diese stark ausgewölbt hat.

Dachflächenfenster

Die Mieter der Dachgeschosseinheit können aktuell drei Dachflächenfenster nicht schließen, da die Fenster defekt sind.

9.5 Die Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag		36.667 €
- Bewirtschaftungskosten	-24,65%	-9.042 €
Jahresreinertrag		27.625 €
- Bodenwertverzinsung		-3.083 €
Gebäudereinertrag		24.542 €
x gewichteter Barwertfaktor	8,0494	
Ertragswert der baulichen Anlagen		197.548 €
+ Bodenwert		45.642 €
Ertragswert (im Volleigentum)		243.190 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		243.190 €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 36.667

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m²	Miete (€/m²) bzw. (€/Stk.)		Rohertrag € p.a.
			vorhanden	eingesetzt	
Wohnen 1 OG links	1	53,00		9,43	5.997
Wohnen 1 OG rechts	1	70,00		11,43	9.601
Wohnen DG	1	111,65		8,06	10.798
EG Gewerbe links	1	51,66		8,13	5.039
EG Gewerbe rechts	1	46,21		8,13	4.508
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1			60,39	74

Bewirtschaftungskosten (BWK) in €: 9.042

entspricht 24,65 % des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung € p.a.	Verwaltung € p.a.	MAW € p.a.	Sonstiges € p.a.	BWK € p.a.
Wohnen 1 OG links	732	351	120	324	1.527
Wohnen 1 OG rechts	966	351	193	478	1.938
Wohnen DG	1.541	351	216	683	2.791
EG Gewerbe links	713	152	202	316	1.383
EG Gewerbe rechts	638	136	181	283	1.238
Stellplatz (im Hauptgebäude)	104	46	15		165

Jahresreinertrag (ReE) in €: 27.625

Nutzung	Rohertrag € p.a.	BWK € p.a.	Reinertrag € p.a.
Wohnen 1 OG links	5.997	1.527	4.470
Wohnen 1 OG rechts	9.601	1.938	7.663
Wohnen DG	10.798	2.791	8.007
EG Gewerbe links	5.039	1.383	3.656
EG Gewerbe rechts	4.508	1.238	3.270
Stellplatz (im Hauptgebäude)	724	165	559

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 3.083

Nutzung	Anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Wohnen 1 OG links	7.464,89	6,75	504,00
Wohnen 1 OG rechts	11.951,04	6,75	807,00
Wohnen DG	13.441,03	6,75	908,00
EG Gewerbe links	6.272,40	6,75	424,00
EG Gewerbe rechts	5.611,43	6,75	379,00
Stellplatz (im Hauptgebäude)	901,21	6,75	61,00

Gebäudereinertrag in €: 24.542

Nutzung	Reinertrag € p.a.	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag € p.a.
Wohnen 1 OG links	4.470	504,00	3.966
Wohnen 1 OG rechts	7.663	807,00	6.856
Wohnen DG	8.007	908,00	7.099
EG Gewerbe links	3.656	424,00	3.232
EG Gewerbe rechts	3.270	379,00	2.891
Stellplatz (im Hauptgebäude)	559	61,00	498

Ertragswert der baulichen Anlagen in €: 197.548

Nutzung	Nutzungsreinertrag € p.a.	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Wohnen 1 OG links	3.966	6,75	12	8,0495	31.924
Wohnen 1 OG rechts	6.856	6,75	12	8,0495	55.187
Wohnen DG	7.099	6,75	12	8,0495	57.143
EG Gewerbe links	3.232	6,75	12	8,0495	26.015
EG Gewerbe rechts	2.891	6,75	12	8,0495	23.271
Stellplatz (im Hauptgebäude)	498	6,75	12	8,0495	4.008

Bodenwert in €: 45.642

Grundstücksteil	Fläche m²	Grundstückswert €/m²	Grundstückswert €
Grundstück	216,00	211,31	45.642

Anmerkung:

Zur Absicherung des Ergebnisses wird als Kontrolle das Sachwertverfahren herangezogen.

10. Sachwertverfahren (Kontrolle des Ergebnisses)

10.1 Das Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 im Bundesgesetzesblatt I S. 2805 festgehalten.

§ 35 ImmoWertV Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

10.2 Erläuterung von Begriffen aus der Sachwertberechnung

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der

entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren

(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

(3) Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

7. besonderen Ertragsverhältnissen,
8. Baumängeln und Bauschäden,

9. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
10. Bodenverunreinigungen,
11. Bodenschätzen sowie
12. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

10.3 Wertermittlungsansätze

Brutto-Grundfläche:	541,30 m ²
Sachwertfaktor:	0 %
Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Herstellungskosten im Basisjahr:	729 €/m ² BGF
Baupreisindex:	1,8810 (3. Quartal 2024)
Herstellungskosten:	1.371 €/m ² BGF

10.4 Die Sachwertberechnung

Neubauwert	
Hauptgebäude	904.887 €
Nebengebäude (ohne Garagen)	0 €
Garagen/Stellplätze	€
Neubauwert gesamt	904.887 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	180.977 €
+ Außenanlagen	5,00 % 9.048 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen	190.025 €
+ Bodenwert	45.642 €
Sachwert (im Volleigentum)	235.667 €
Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung	235.667 €

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 180.977

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m ²	€/m ² (Stk.)	%BNK		
Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbe > 33%)	541,00	1.371	72,00	904.887	180.977
Stellplatz (im Hauptgebäude)	1,00				0

Bodenwert in €: 45.642

Grundstücksteil	Fläche	Grundstückswert	
	m ²	€/m ²	€
Vorderland	216,00	211,31	45.642

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Gebäudeart	5.2 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Bebauung	freistehend
Unterkellerungsgrad	25%
Ausbaugrad Dachgeschoss	100%
Fiktives Baujahr	1976
Ausstattung	mittel
Herstellungskosten im Basisjahr	779 €/m ² HKil
Indexwert zum Stichtag	1,8810 (Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.371 €/m ² BGF
Herstellungskosten ohne Baunebenkosten	

11. Verkehrswert

Der Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das bebaute Grundstück mit der Anschrift:

Schmidtestraße 3, 72379 Hechingen

wird zum Stichtag festgestellt mit:

243.000 €

(In Worten: zweihundertdreißigtausend)

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

12. Urheberschutz

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung zu anderen Zwecken ist nicht erlaubt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte, auch nur auszugsweise, ist ausdrücklich untersagt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Orthophoto u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, ist zu beachten, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Sämtliche Urheberrechte an dem Gutachten oder einer mündlichen Beratung liegen beim Sachverständigen.

13. Haftungsausschluss

Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Für nicht genehmigte Vervielfältigungen oder Verwertungen ist jegliche Haftung ausgeschlossen.

Die Haftung für Vermögensschäden ist der Höhe nach auf 250.000 Euro beschränkt.

Soweit der Auftraggeber das Gutachten ohne Genehmigung an Dritte weitergibt, ist jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Der Auftraggeber stellt in diesem Fall den Sachverständigen im Innenverhältnis von Ansprüchen Dritter frei.

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

14. Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 18. Auflage, 2024

Bau NVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Stand Juli 2023, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

ImmoWertV:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Sachwertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 35 - 39) vom 14. Juli 2021

Vergleichswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 24 - 26) vom 14. Juli 2021

Ertragswertverfahren:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts in der ImmoWertV 2021 (§§ 31 - 34) vom 14. Juli 2021

NHK 2010:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen festgehalten in der ImmoWertV 2021 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3) vom 14. Juli 2021

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

15. Literaturverzeichnis

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1x1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage 2018, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018, Sprengnetter Verlag

: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. aktualisierte Auflage 2020, Köln 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

2020 Harwardt, Aktuelle Gesetze: Baugesetzbuch mit Nebengesetzen, 6. Auflage 2020

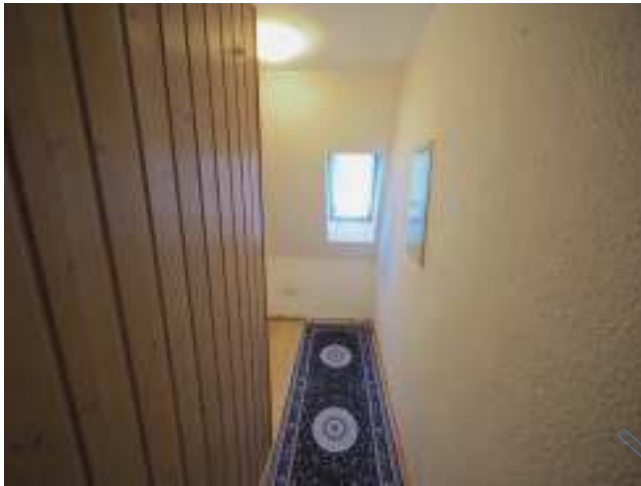
16. Verwendete fachspezifische Software

Für die Erstellung der Gutachten wird die Software Lora 3.0 mit der Version 3.0.170.13 aus dem Jahr 2024 der Firma On-Geo GmbH verwendet.

17. Fotodokumentation

Dachgeschoss

Flur im Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss

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

Schlafzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss



Wohnbereich im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Badewanne im Bad im Dachgeschoss



Separates WC im Dachgeschoss



Veraltetes Dachflächenfenster im Dachgeschoss



Sicherungskasten im Dachgeschoss



Treppe ins 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss links

Schlafzimmer im 1. OG links



Schlafzimmer im 1. OG links

Wohnzimmer im 1. OG links



Küche im 1. OG links

Bad im 1. OG links

Wasserflecken im Bad im 1. OG links



Wasserflecken in der Küche im 1. OG links



Wasserflecken in der Küche im 1. OG links



Wasserflecken in der Küche im 1. OG links



Balkon angrenzend an die Küche im 1. OG links



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

1 OG rechts

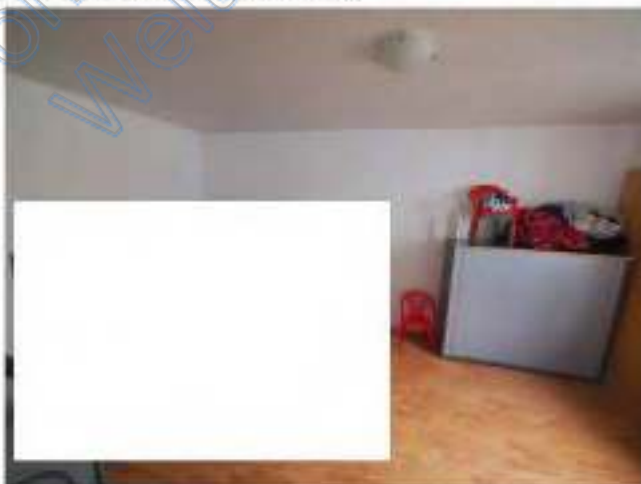
Wohnbereich im 1. OG rechts



Schlafzimmer im 1. OG rechts



Schlafzimmer im 1. OG rechts



Kinderzimmer im 1. OG rechts

Küche im 1. OG rechts

Bad im 1. OG rechts



Separates WC im 1. OG rechts



Separates WC im 1. OG rechts



Fehlende Verfugungen im Bad im 1. OG rechts



Treppenhaus 1. OG

Flur im Treppenhaus im 1. OG



Sicherungskasten im Treppenhaus für die Wohneinheit 1. OG rechts



Sicherungskasten im Treppenhaus für die Wohneinheit 1. OG links



Treppe ins Erdgeschoss



Erdgeschoss Gewerbeeinheit links

Gewerbeeinheit EG links



Gewerbeeinheit EG links



Gewerbeeinheit EG links



Gewerbeeinheit EG links



Offenes Mauerwerk Gewerbeeinheit EG links



Gewerbeeinheit EG links



Offenes Mauerwerk Gewerbeeinheit EG links



Feuchtigkeitsmessung offenes Mauerwerk Gewerbeeinheit EG links (0.92
Feuchtigkeitsindikator, gemessen hüfthoch)



Erdgeschoss Gewerbeeinheit rechts

Gewerbeeinheit EG rechts



Gewerbeeinheit EG rechts

WC Gewerbeeinheit EG rechts



Ehemaliges Öllager



Treppe zum Zwischengeschoss



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

Lagerfläche Zwischengeschoss



Abstellraum im Zwischengeschoss



Starkstromanschluss im Abstellraum im Zwischengeschoss



Garage im Erdgeschoss

Garage im Erdgeschoss



Garage im Erdgeschoss



Heizungsraum im Erdgeschoss

Heizungsanlage



Heizungsrohre



Gesamte Heizungsanlage



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

Treppenhaus Erdgeschoss

Sicherungskasten im Treppenhaus im Erdgeschoss



Sicherungskasten im Treppenhaus im Erdgeschoss



Auswölbung der Wand an der Treppe im Treppenhaus im Erdgeschoss



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

Untergeschoss

Treppe ins Untergeschoss



Gewölbekeller im Untergeschoss



Gewölbekeller im Untergeschoss



Wasseranschluss im Untergeschoss



Stromanschluss Haus im Untergeschoss



Gasanschluss im Untergeschoss



Korrodiertes Stahlträger der Kappendecke im Untergeschoss



Korrodiertes Stahlträger der Kappendecke im Untergeschoss



Wassertropfen auf dem Stahlträger der Kappendecke im Untergeschoss



Wassertropfen an der Tür zum Untergeschoss



Feuchtigkeitsmessung im Gewölbekeller im Untergeschoss (0.92 Feuchtigkeitsindikator, gemessen hüfthoch)



Außenfotos

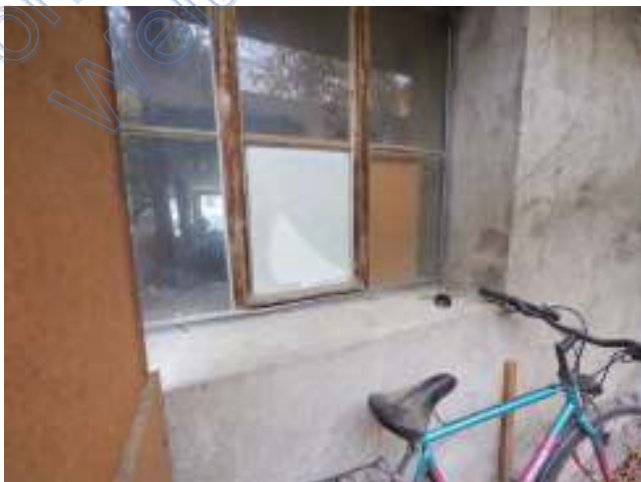
Außenansicht Westseite vom Balkon



Außenansicht Stützmauer



Beschädigtes Fenster Gewerbeeinheit EG rechts



Beschädigte Stützmauer



Außenansicht Stützmauer



Zugang zur Rückseite (Westseite der Immobilie)



Beschädigung Schaufenster Gewerbeeinheit EG links



Beschädigung Schaufenster Gewerbeeinheit EG links



Ablösender Fensterrahmen Schaufenster Gewerbeeinheit EG links



Fehlende Ziegel auf dem Dach



Außenansicht von der Schmidtestraße



Außenansicht Südwestseite



Außenansicht Dach von der Westseite



Außenansicht Haus von der Westseite



Außenansicht Garage



Außenansicht Nordseite



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

18. Anlagen

18.1 Bodenrichtwert

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern
Zollernstraße 1, 72379 Hechingen
Tel.: 07471 940-226

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

18.2 Wohnflächenberechnung

Genehmigung: Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Gebäude **Nr 167**
 Schmidstr. Nr. 217
 Bauherr: [REDACTED]

geplant:
 Der Ausbau des Wohnzimmers im Dachgeschoss erfordert einen Kostenaufwand von ca. 12.000,- DM ✓

Die übrigen Räume sind bestehende Aufenthaltsräume und werden entsprechend renoviert. ✓

Wohnflächenberechnung

1. Obergeschoss	[REDACTED]	ca. 150 qm
Dachgeschoss		
Büro	$3,40 \times 3,85 = 13,10$ $0,65 \times 3,65 = 2,38$ $\frac{12,60 + 3,40}{2} = 8,00$	15,48 qm
Bad	$\frac{2,70 + 1,85}{2} = 2,275 \approx 2,28$ $\frac{1,65 + 1,85}{2} = 1,75$	4,03 qm
Küche	$3,80 \times 3,20 = 12,16$ $0,75 \times 1,20 = 0,90$ $\frac{3,80 + 3,60}{2} = 3,70$	13,06 qm
Flur	$0,50 \times 1,80 = 0,90$ $2,50 \times 3,30 = 8,25$ $\frac{1,80 \times 1,65}{2} = 1,48$	9,63 qm
Wohnzimmer	$3,40 \times 2,70 = 9,18$ $0,50 \times 1,20 = 0,60$	9,78 qm
Verdachtete Wohnfläche		55,95 qm ✓

Genehmigt:
 21. FEB 1973
 Stadtkämmerer
 [Signature]
 [Stempel: STADT 21. FEB 1973]

geplante Wohnfläche
Wohnen und Essen

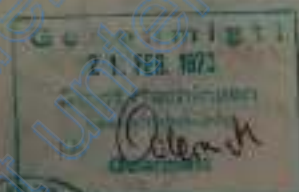
3,78 x 3,78 =	14,29
<u>0,65 x 3,78 =</u>	<u>1,23</u>
3,23 x 7,68 =	24,96
1,00 x 7,68 =	1,23
-0,62 x 0,62 =	-0,38
-1,00 x 0,90 =	-0,90

№167

geplante Wohnfläche

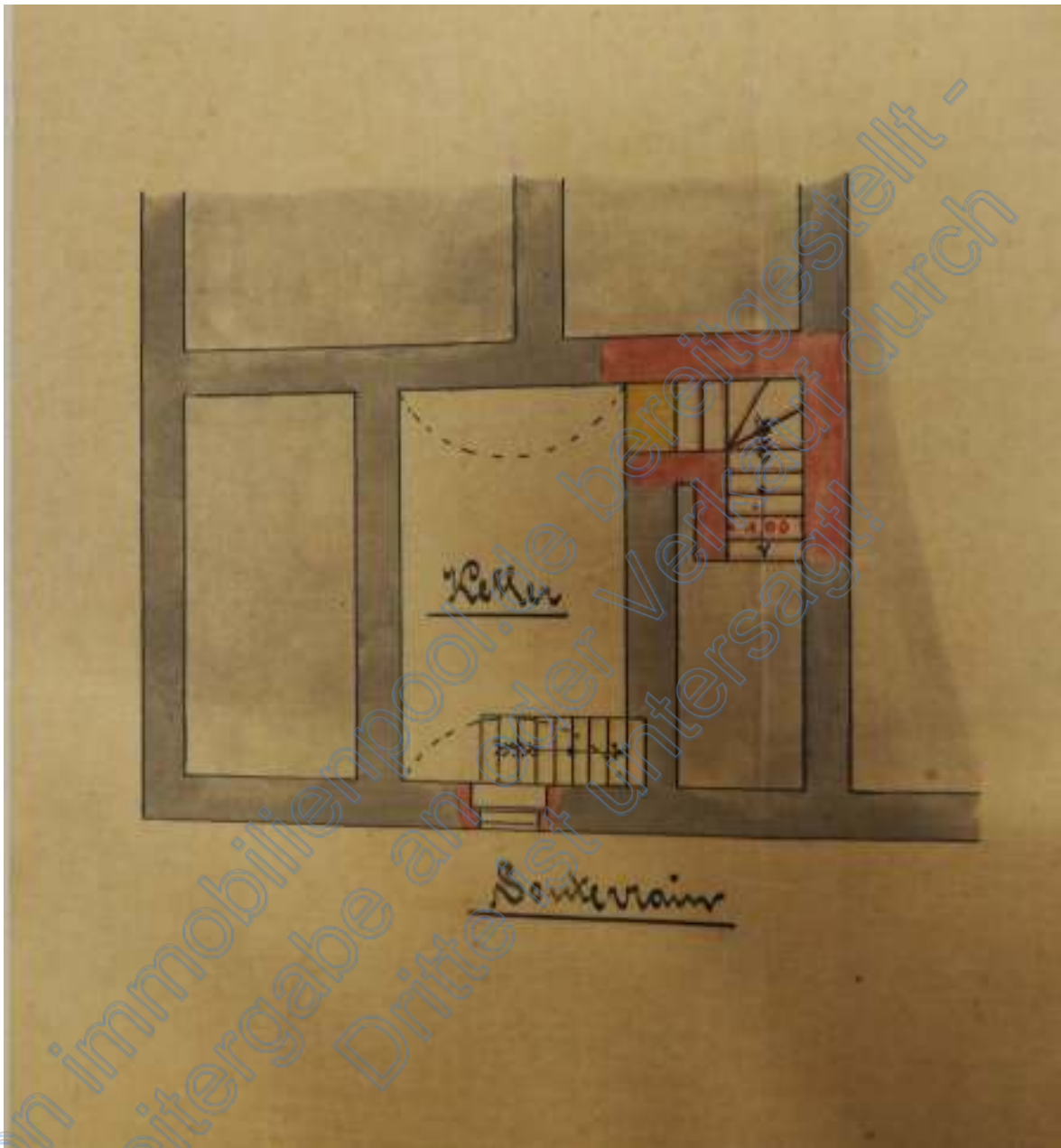
45,04 qm ✓

Aufgestellt Bechingen, den 26. 5. 1972

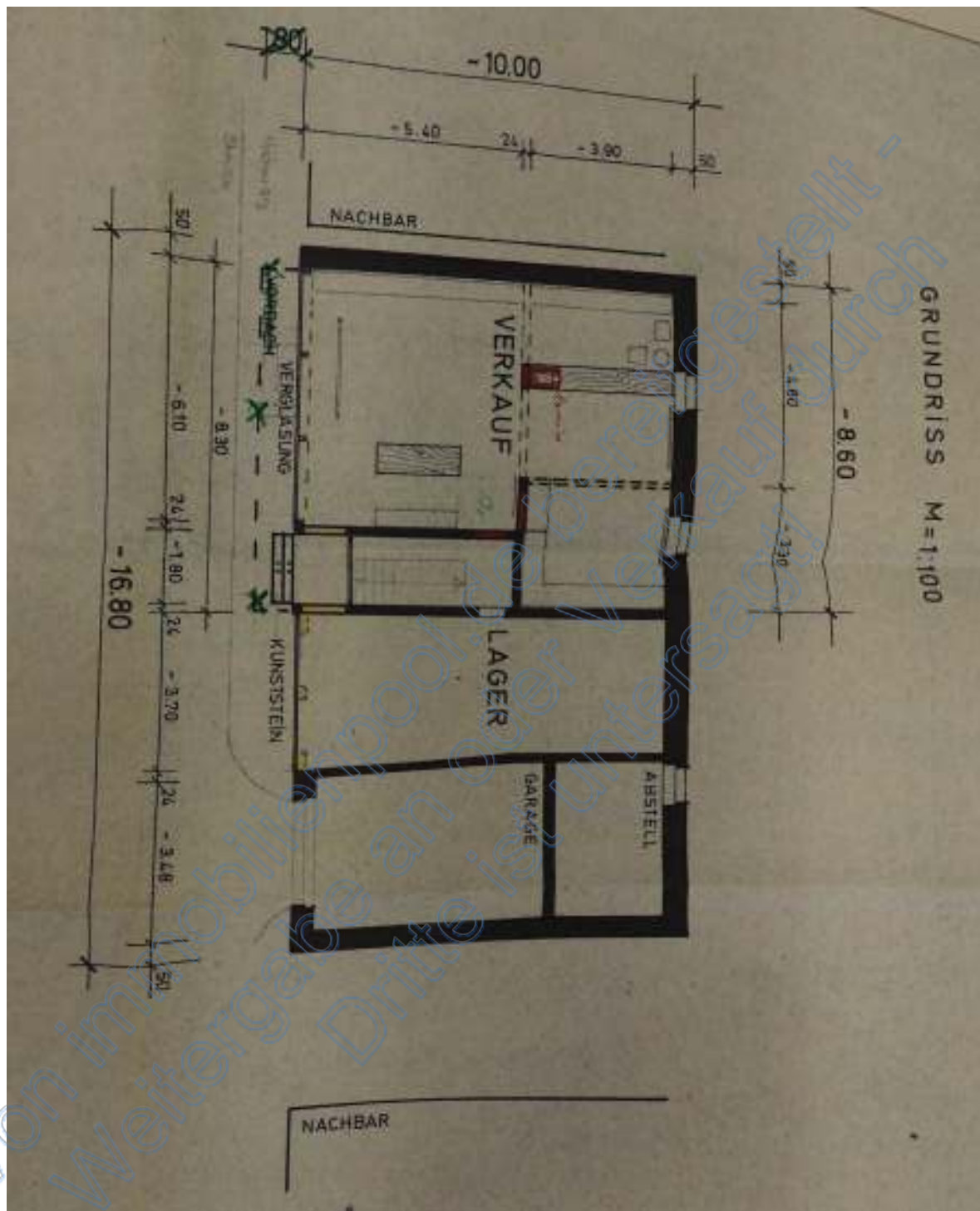


18.4 Grundrisse

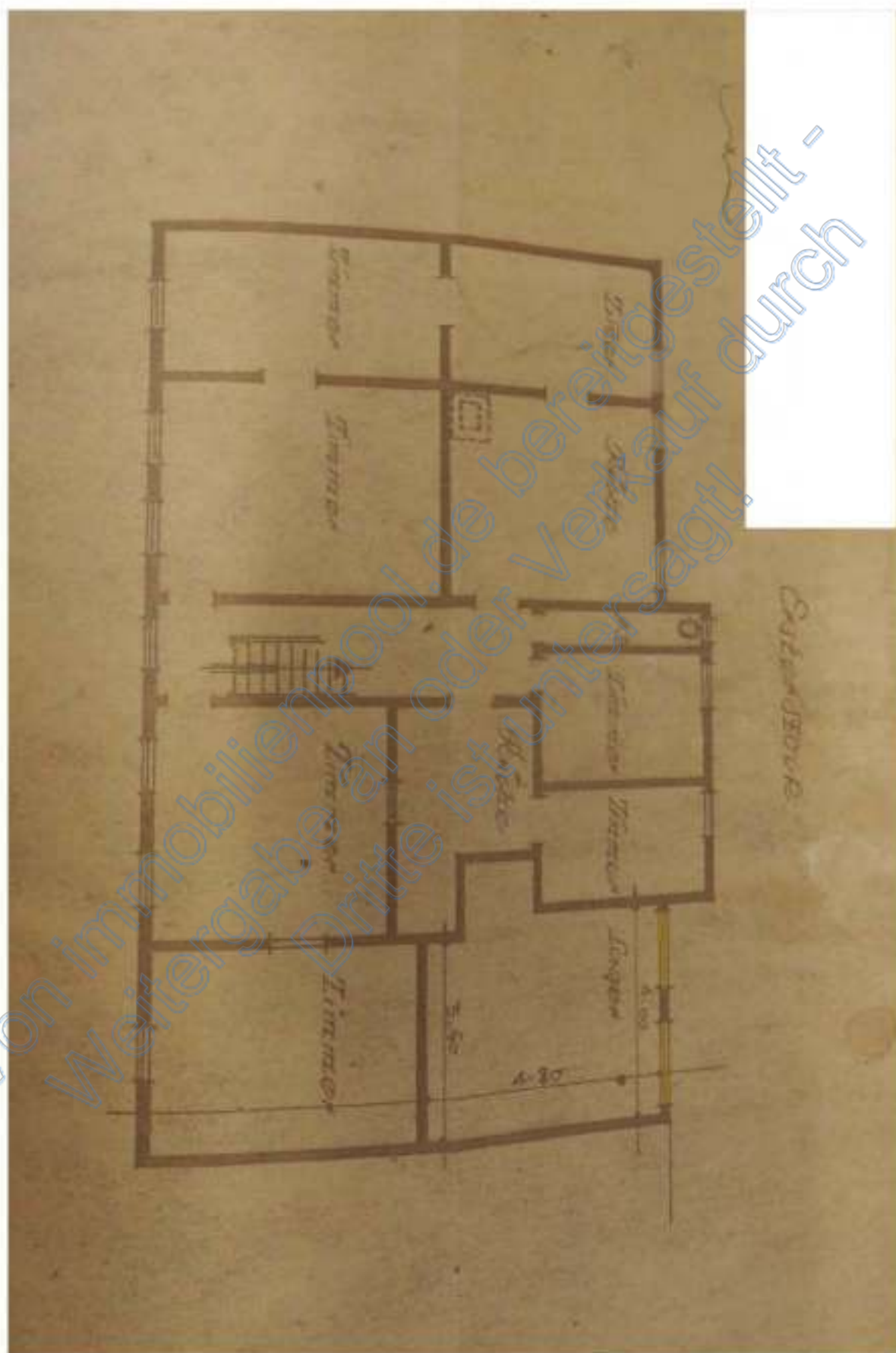
Untergeschoss



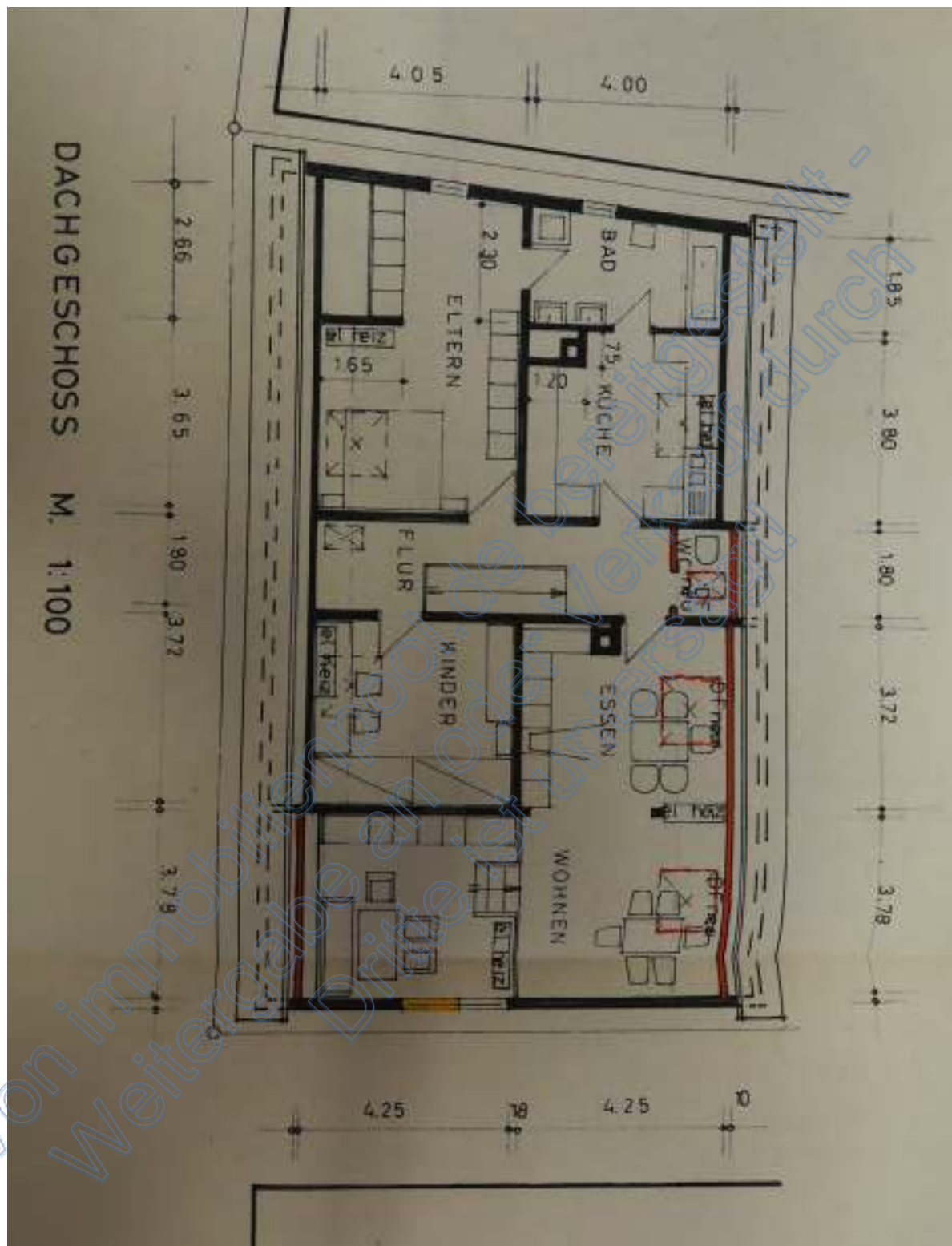
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



18.5 Baulastenauskunft

Baulastenauskunft unter der Bauakte Nr. 100/1970, 10. Juli 1970 (Geschäftsumbau und Fassadenänderung)

Mehrwertsverzichtserklärung

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

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

Baulastenauskunft unter der Bauakte Nr. 167/72, März 1973 (Ausbau Dachgeschoss)

Mehrwertsverzichtserklärung

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

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

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

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

**Baulastenauskuft unter der Bauakte 8820619, den 30. November 1988 (Baulastenblatt 137
Nr. 10)**

Baulast-Übernahmeerklärung

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

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

18.6 Altlastenauskunft



Zollernalbkreis
Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis · 72334 Balingen

Immobilienbüro Dittrich
Lindenwasen 5
72108 Rottenburg am Neckar

Dienstgebäude

Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen

Umwelt und Abfallwirtschaft
Grundwasser- und Bodenschutz

Zuständig

Zimmer 119
Telefon 07433/92-1781
Info 07433/92-01
E-Mail umweltamt@zollernalbkreis.de

Unser Zeichen KM - 693.22
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum 16.10.2024

Altlastenauskunft – Schmidtestraße 3, Flst. 4143, 72379 Hechingen

Sehr geehrter Herr Dittrich,

entsprechend dem Stand der letzten flächendeckenden Nacherhebung aus dem Jahr 2019 ist das Grundstück **Schmidtestraße 3, Flst. 4143** in **72379 Hechingen** weder im Bodenschutz- noch im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten: Laufende Betriebe werden nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Unsere Auskunft stellt keine Bescheinigung für die Altlastenfreiheit eines Grundstückes dar. Sie gibt lediglich den Inhalt des Bodenschutz- und Altlastenkatasters wieder.

Nach § 10 des Umweltinformationsgesetzes werden für die Übermittlung von Informationen Kosten erhoben. Die Gebühr für diese Auskunft beträgt 25 Euro. Wir bitten Sie, diese auf eines der im Gebührenbescheid genannten Konten des Zollernalbkreises zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Kei Matsuyama

Erreichbarkeit
rund um die Uhr auf
www.zollernalbkreis.de

Hinweise zum Datenschutz
www.zollernalbkreis.de/ds-umwelt

Seite
1 von 1

Sparkasse Zollernalb
IBAN DE54 6535 1260 0024 0000 79

Volksbank Hohenzollern-Balingen eG
IBAN DE22 6416 3225 0017 0000 09

Volksbank Albstadt eG
IBAN DE75 6539 0120 0019 9440 04

18.7 Orthophoto

Alle Schutzgebiete

W:W

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

18.8 Flurkarte

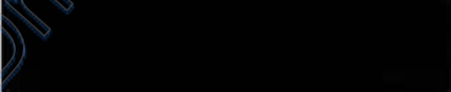
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

18.9 Lageplan und Eigentumsnachweis

Lageplan

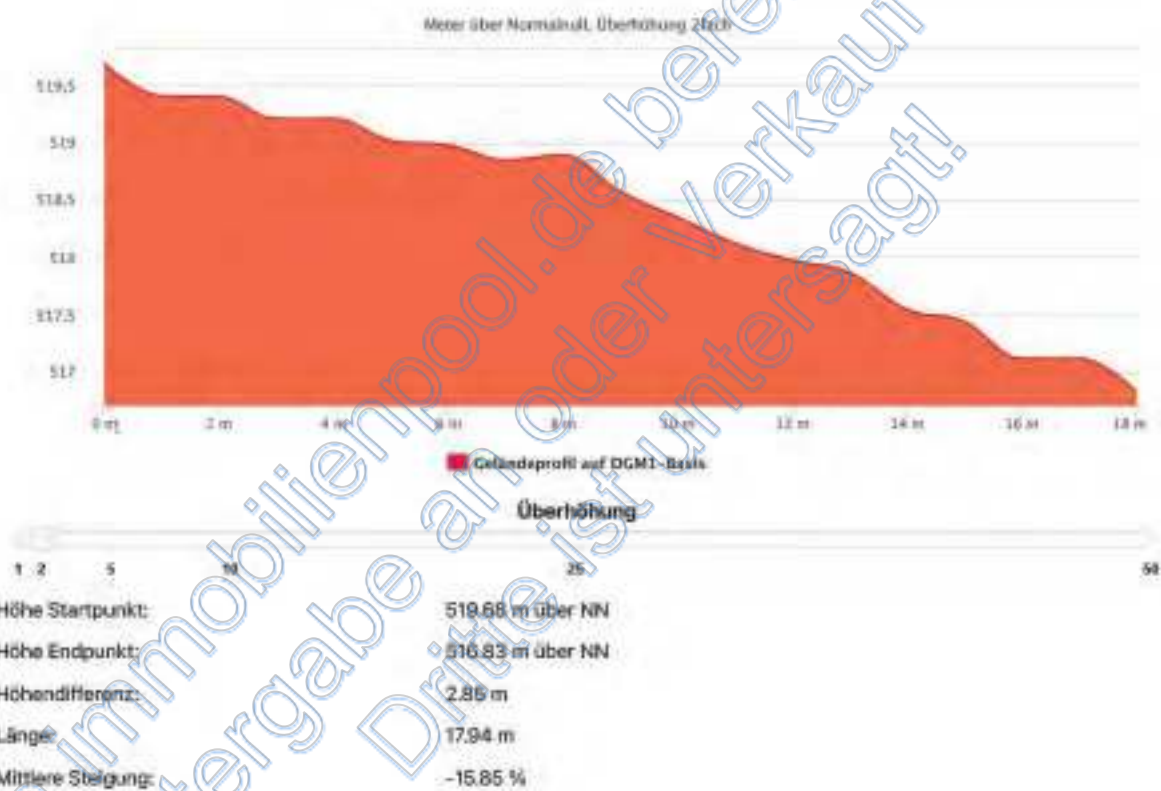
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Eigentumsnachweis

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Zollernalbkreis Vermessungsbehörde Weilheimer Straße 31 72379 Hechingen	Flurstücks- und Eigentumsnachweis Stand vom: 11.10.2024
Flurstück 4143, Gemarkung Hechingen	
Angaben zum Flurstück	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hechingen Kreis Zollernalbkreis Regierungsbezirk Tübingen
Lage:	Schmidtestraße 3
Fläche:	216 m²
Tatsächliche Nutzung:	216 m² Wohnbaufläche
Gebäude:	Wohn- und Geschäftsgebäude, Schmidtestraße 3
Angaben zu Buchung und Eigentum	
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Sigmaringen Grundbuchblatt 2153 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	5.1  5.2 

Die Basisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 409, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie bereitgestellt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

18.10 Geländeprofil



18.11 Vergleichsmieten

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



Auswertungszeitraum: April 2023 bis Juni 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 72379 / Kreis Zollernalbkreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 72379	Kreis Zollernalbkreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	40	289
Anzahl vollständige Angebote*	9	117
Anzahl Gesuche**	2.714	3.688
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	51	53
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	93	96
Anzahl der Exposé-Ansichten	8.236	84.201
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	206	291
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	4	5
Nachfrageindex (Bund= 100)	74	91
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	80	109

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und angrenzenden Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 72379 / Kreis Zollernalbkreis



© OpenStreetMap Contributors

PLZ-Bezirk 72379



© OpenStreetMap Contributors

Kreis Zollernalbkreis

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 72379				
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	9	7,79 €	5,00 € – 11,25 €	2.714
Büro / Praxis	5 (55,6%)	7,87 €	6,25 € – 10,00 €	162 (6%)
Einzelhandel	4 (44,4%)	7,70 €	5,00 € – 11,25 €	361 (13,3%)
Hallen / Produktion	-	-	-	617 (22,7%)
Sonstige	-	-	-	551 (20,3%)

Pachten: PLZ-Bezirk 72379				
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	-	-	-	2.714
Hotel	-	-	-	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermieten:

Büro / Praxis: Büro / Praxisfläche
Einzelhandel: Verkaufsfläche
Hallen / Produktion: Lager / Produktionsfläche
Sonstige: Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

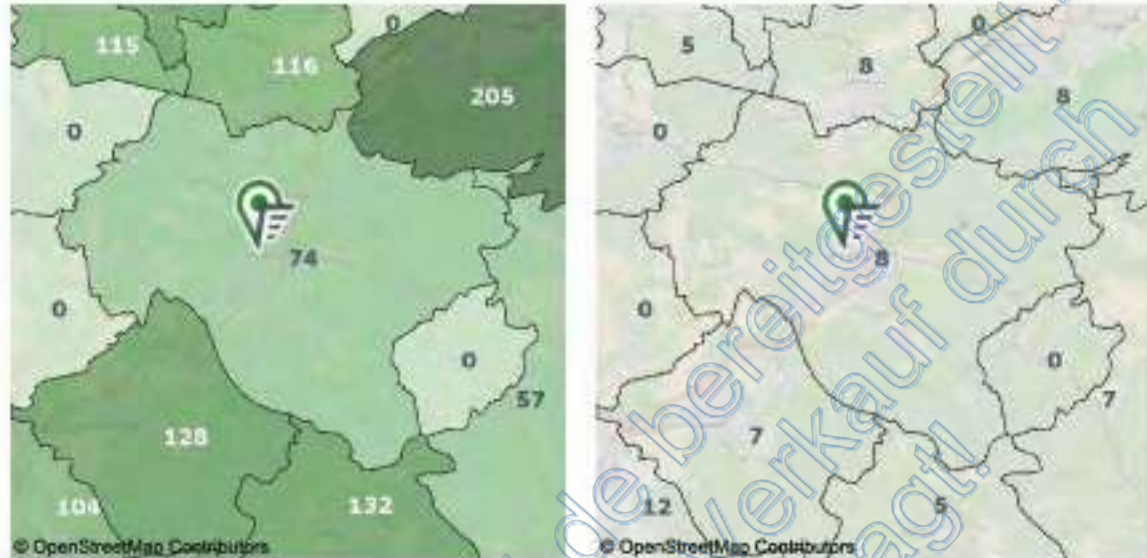
Gastronomie: Gesamtfläche
Hotel: Gesamtfläche

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



Marktübersicht PLZ-Bezirk 72379



Nachfrageindex (Bezug Bund = 100) = 74

Kaltmiete je m² (in €) = 8,34

Legende für den Nachfrageindex (Index Expose-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



Gewerbemieten in der Kreis Zollernalbkreis				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	117	8,13 €	3,00 € - 16,00 €	3.688
Büro / Praxis	68 (58,1%)	8,88 €	4,51 € - 14,85 €	287 (7,8%)
Einzelhandel	21 (17,9%)	9,78 €	5,00 € - 22,20 €	523 (14,2%)
Hallen / Produktion	20 (17,1%)	4,30 €	1,33 € - 8,95 €	941 (25,5%)
Sonstige	3 (2,6%)	8,74 €	4,51 € - 16,00 €	638 (17,3%)

Pachten: Kreis Zollernalbkreis				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	5 (100%)	5,04 € 2.115 €	3,17 € - 9,52 € 1.000 € - 3.833 €	3.688
Hotel	-	-	-	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche

Einzelhandel: Verkaufsfläche

Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche

Sonstige: Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie: Gesamtfläche

Hotel: Gesamtfläche

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

72379 Hechingen, Schmidtestr. 3



Marktübersicht Kreis Zollernalbkreis



Nachfrageindex (Bezug Bund = 100) = 91



Kaltmiete je m² (in €) = 8,36

Legende für den Nachfrageindex (Index Expose-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle:
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024