

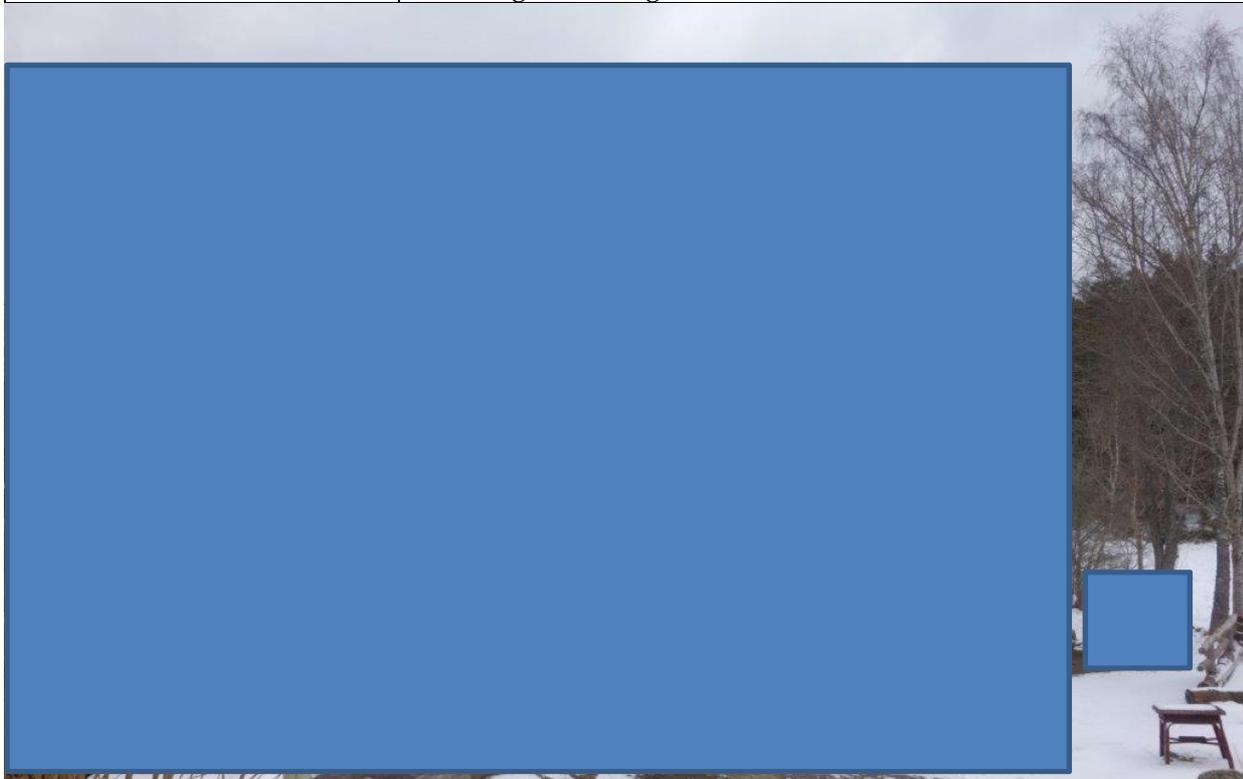


Bausachverständigenbüro \*Jens - Peter Paulsen, Dipl. Ing. (FH)  
Sonnenbergstraße 12, 79780 Stühlingen  
Tel. 07744/ 92 91 92

Mail: [jenspaulsen-weizen@t-online.de](mailto:jenspaulsen-weizen@t-online.de)

\*Vom Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet LANDWIRTSCHAFTLICHE BEBAUUNG UND -SCHÄTZUNG öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

<b>Bewertungsgegenstand:</b>	Eine Resthofstelle und zwei weitere angrenzende, unbebaute Grundstücke im Außenbereich von
<b>Auftrag:</b>	<b>Bestimmung des Verkehrswerts vom Bewertungsgegenstand.</b>
<b>Anlass für die Bewertung:</b>	Privat
<b>Auftrag:</b>	
<b>Bewertungsstichtag:</b>	
<b>Auftraggeber:</b>	Herr Muster in Musterhausen in der Musterstraße, im Folgenden auch Eigentümer genannt



**Aktenzeichen: 0. - 22** Foto von der Muster Straße in Muster aus Südwesten: Unterkellerte Resthofstelle Einfamilienhaus (Wohnfläche: ca. 000 m<sup>2</sup>) mit Kaltlagerflächen (ehemals Ökonomie), vier Garagen und einem Carport im unbeplanten Außenbereich von 00000 Muster

Kurzbeschreibung vom Bewertungsgegenstand:	Flurstücksnummer:	Fläche in m <sup>2</sup> :	Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch in €:
Resthofstelle	00	00000	000.000
Landwirtschaftsfläche	00	0000	0.000
Land- und Forstwirtschaftsflächen	00	00000	00.000

**Datum: 00.00.0000**

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten und 26 Anlagen.

Es wurden 2 Ausfertigungen in Papierform und ein Datenträger erstellt.

Der Unterzeichner archiviert eine Ausfertigung und einen Datenträger.

**Erste Ausfertigung- Herr Muster**

**Vorbemerkungen:**

Am 01.01.2022 ist **die neue\*ImmoWertV 2021 in Kraft getreten**. Ziel der Neuregelung ist es, sicherzustellen, dass die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen, für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten bundesweit nach denselben einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Dabei ist zu beachten, dass der Gesetzgeber in §53 ImmoWertV2021 Übergangsregelungen bis zum 31.12. 2024 definiert hat, um zu gewährleisten, dass die Gutachterausschüsse vor Ort die nötige Zeit haben, die Erstellung ihrer Grundstücksmarktberichte an die neuen Erfordernisse anzupassen. Für die nachfolgende Wertermittlung ist festzustellen: Der Gutachterausschuss Muster hat seinen ersten Grundstücksmarktbericht 2019-2020 publiziert, der im Folgenden keine Anwendung findet, da in Folge einer länger anhaltenden Niedrigzinsphase und einer außergewöhnlichen Baupreisentwicklung der vom Unterzeichner frei zu bestimmende Marktanpassungsfaktor für den Bewertungsstichtag zwischen 40% und 50% liegen würde. Demgegenüber hat der Gutachterausschuss von Muster seinen neuen Grundstücksmarktbericht im Dezember 2021 publiziert und kann für den Stichtag Formeln zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren benennen. Für die folgende Wertermittlung wird daher dieser Grundstücksmarktbericht zu Grunde gelegt und, sofern das Gutachten betreffend, im Anhang abgebildet. Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Muster orientiert sich nicht an der neuen ImmoWertV2021. Die Erfassung und Ableitung aller Daten erfolgte nach den Maßgaben der (alten) \*ImmoWertV.

\*ImmoWertV = ImmobilienWertermittlungsverordnung

Die Wertermittlung fand inmitten einer Pandemie, ausgelöst durch den Coronavirus und seine Mutationen, statt. Um die Ausbreitung des Virus zu verhindern wurden von staatlicher Seite gravierende Maßnahmen für die Wirtschaft und die Freizügigkeit der Menschen verordnet. Der Unterzeichner bewertet diese Verhältnisse entsprechend des Baugesetzbuches (§194 BauGB) als ungewöhnlich.

**Bewertungsübersicht:**

<b>Beschreibung:</b>	<b>Bewertung in €:</b>	<b>Seite:</b>
<b>Baujahr der Resthofstelle</b>		
<b>Geschätzter Gebäudeenergiebedarf der Bebauung: 000 KWh</b>		17
<b>Geschätzte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Resthofstelle: 00 Jahre</b>		20
<b>Bodenwerte:</b>		
Flurstück 00	00.000	23
Flurstück 00	0.000	23
Flurstück 00	00.000	24
<b>Sachwert der Resthofstelle (Flurstück 00):</b>	000.000	26
<b>Ertragswert der Resthofstelle (Flurstück 00)</b>	000.000	28
<b>Zusammengefasster Verkehrswert aller Grundstücke Flurstücke:</b>	000.000	30

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Kapitel:</b>	<b>Beschreibung:</b>	<b>Seiten:</b>
	Deckblatt	1
	Vorbemerkungen und Bewertungsübersicht	2
	Inhaltsverzeichnis	3
1.0	Allgemeines	4
2.0	Verwendete Unterlagen	4
3.0	Standort	5
3.1	Überörtliche Anbindung	5
3.2-	Angaben zur Lage der Muster Straße 0	6 - 8
3.3	Erschließung	9
3.4-	Rechtliche Gegebenheiten	9 - 13
3.5	Angaben zum bebauten Teil des Grundstücks Flurstück 00 (Resthofstelle)	13 - 14
3.6	Ortsbegehungen	14
3.7-	Angaben zur Bebauung der Muster Straße 0	14 - 20
4.0	Allgemeines zur Wertermittlung	21
4.1	Bodenwertermittlung	22 - 24
4.1.1	Flurstück 00	22 - 23
4.1.1.1	Einfluss der Grunddienstbarkeit „Wegerecht für die Gemeinde“	22 - 23
4.1.2	Flurstück 00	23
4.1.3	Flurstück 00	24
4.2	Sachwertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle	25 - 26
4.3	Ertragswertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle	27 - 28
5.0	Gewichtung der Verfahren	29
6.0	Plausibilitätsprüfung	29
7.0	Verkehrswert aller bewerteten Grundstücke Flurstücke	30

**Anlagen:**

	<b>Beschreibung:</b>	<b>Anlageseiten:</b>
	[REDACTED]	

## 1.0 Allgemeines

<b>Legalität:</b>	Für die nachfolgende Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.
<b>Prüfungen:</b>	Durch in Augenscheinnahme.
<b>Bauakten und Pläne:</b>	Sind keine vorhanden; der Unterzeichner hat Skizzen erstellt; dazu die Anlage.
<b>Sonstiges:</b>	Die Richtigkeit aller zur Verfügung gestellten Unterlagen/ Auskünfte wird vom Unterzeichner unterstellt.
<b>Rechtliche Grundlagen und deren Abkürzungen:</b>	



## 2.0 Verwendete Unterlagen

<b>Unbegl. Abschriften:</b>	Grundbuch von Muster	Nr. 0000
	Gemeinde:	Muster
	Amtsgerichtsbezirk:	Muster
	Grundbuch von Muster:	Nr. 000
	Gemeinde:	Muster
	Amtsgerichtsbezirk:	Muster
<b>Bauakten:</b>	Ohne; Grundrisse, ein Schnitt und Aufmaß des Unterzeichners sind in der Anlage beigelegt.	
<b>Bodenrichtwerte:</b>	Auskunft des Gutachterausschuss Muster	
<b>Gemeindeverwaltungen:</b>	Aussagen zu Checklisten.	
<b>Sonstige:</b>	Unbeglaubigte Grundbuchauszüge, Grundstücksmarktbericht Muster mit aktuellen Marktanpassungsfaktoren, Aussagen des Försters Muster vom Landratsamt Muster, Internetpräsenz von Muster im Muster, Lagepläne und Liegenschaftskataster vom Vermessungsamt dazu die Anlage. Wohnmarktanalyse des Instituts Muster; Statistisches Landesamt bezüglich der Migration Muster betreffend.	

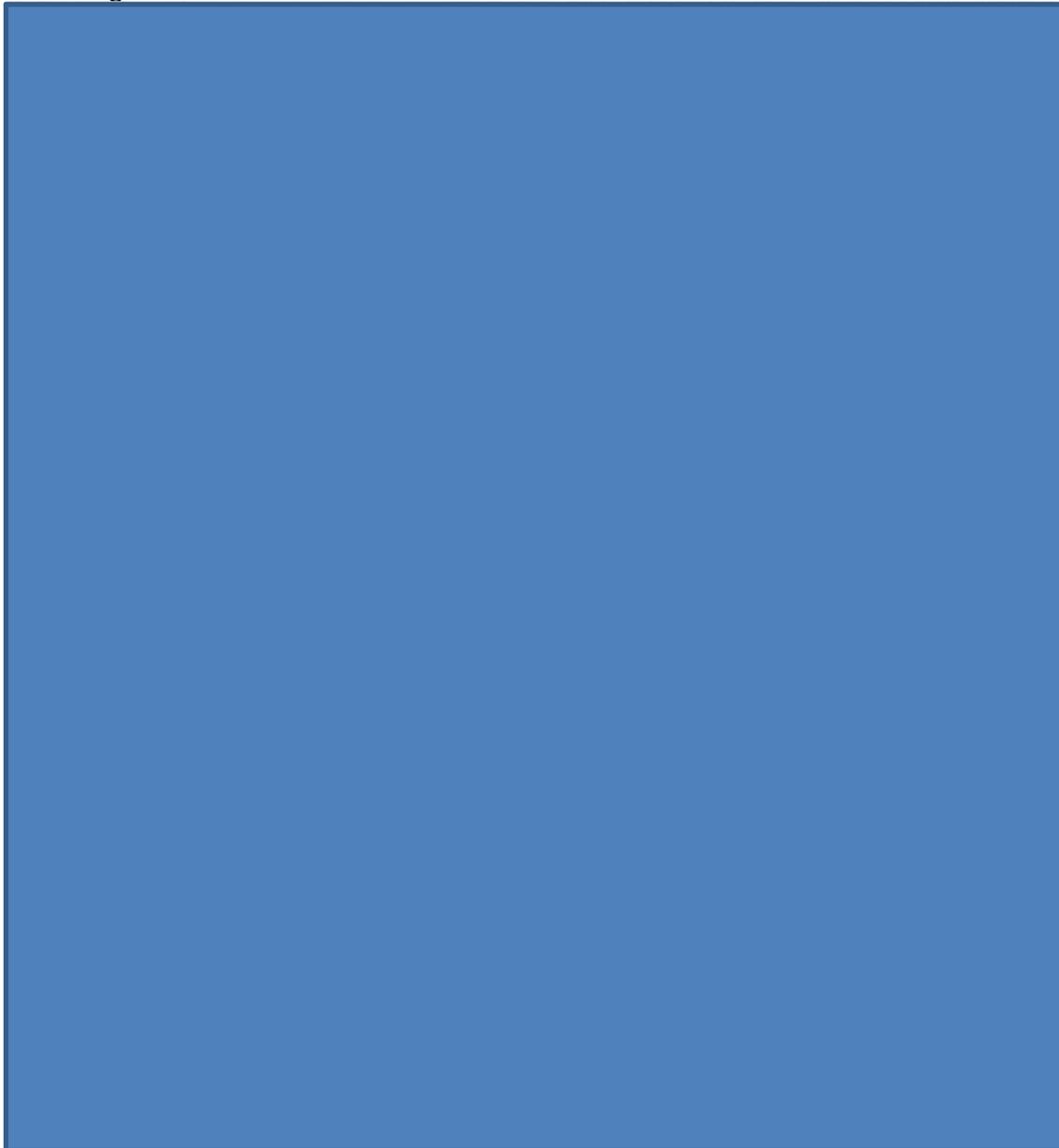
### 3.0 Standort

**Bundesland:** Muster  
**Landkreis:** Muster  
**Stadt/Gemeinde:** Muster  
**Gemarkung:** Muster

### 3.1 Überörtliche Anbindung

**Makrolage:**

**Mikrolage:**

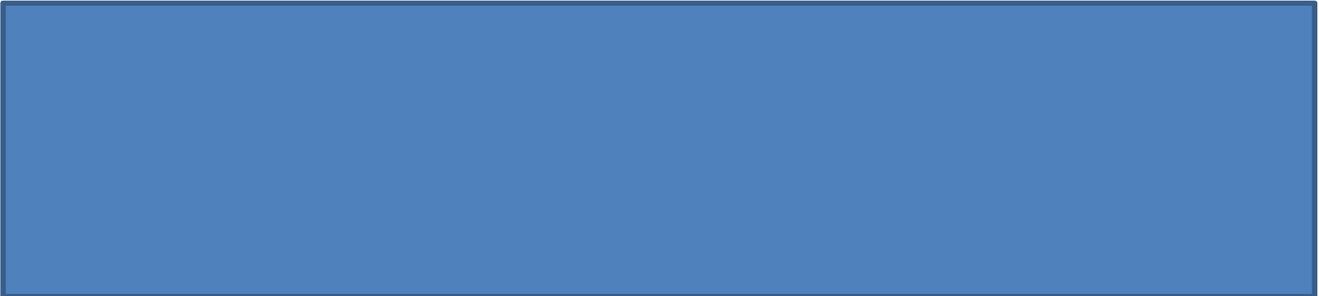


Bewertungsgegenstand in Muster im Muster in Alleinlage;  
Quelle: *Google Maps*; Stand: 00.00.0000

### 3.2 Angaben zur Lage der „Muster Straße 0“\*

\*Internetdarstellung

#### Allgemeines:



#### Verkehrsanbindung:



In Stuttgart ist in ca. 2 Stunden zu erreichen.

#### Weitere Informationen:

[www.Muster](http://www.Muster)

#### Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen wahr zu nehmen.

#### Umgebungsbebauung:

Ohne

#### Lagebewertung:

„*Mittlere bis Gute Wohnlage*“; der Unterzeichner.  
Aber: Im Außenbereich gelegen; längere Fahrtstrecken für die Versorgung; ein Kraftfahrzeug ist zwingend erforderlich; erhebliche Schneeräumarbeiten im Winter.

#### 3.2.1 Lagemerkmale (alt: §6 Abs. 4 ImmoWertV; neu: §2 Abs. 3 ImmoWertV 2021)



### 3.2.2 Wirtschaftslage und Demographische Entwicklung

(alt: §3 Abs. 2 ImmoWertV; neu: §2 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Die ursprünglich vorwiegend durch Land- und Forstwirtschaftliche Unternehmen geprägte Gegend hat in den letzten Jahren einen Migrantenzuwachs erfahren; dazu die nachfolgende Tabelle des statistischen Landesamtes Baden- Württemberg:

Bevölkerung seit 1871 nach Nationalität und Geschlecht (unten ab 2000)

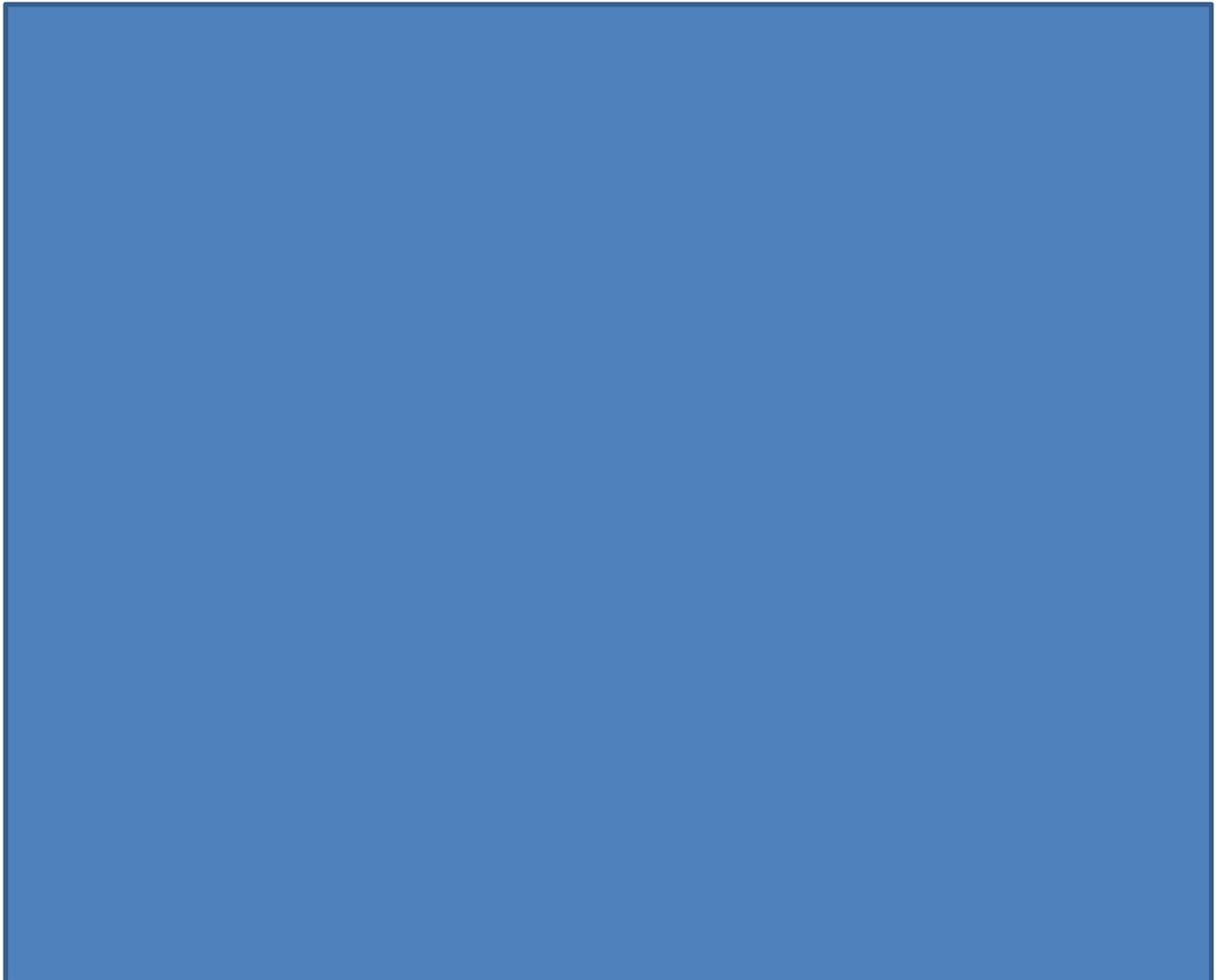
### 3.2.3 Grundstücksmerkmal: Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (alt: §6 Abs. 1 ImmoWertV; neu: §2 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Bebauung der gesamten Resthofstelle „Muster“ wurde vor Jahrhunderten in geschlossener Bauweise ohne Bebauungsplanvorgaben entsprechend den Vorstellungen der verantwortlichen Eigentümer als, was die Muster Straße 0 betrifft, unterkellertes, zweigeschossiges EFH mit einem Satteldach in typischer Musterbauweise errichtet.

### 3.2.4 Entwicklungszustand des Grundstücks (alt: §5 Abs. 1 ImmoWertV; neu: §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Die bebaute Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft der „Muster Straße 0“ ist faktisches Bauland; dazu §40 Abs. 3 Nr. 4 ImmoWertV und §35 Abs. 2 BauGB, beziehungsweise „de facto Bauland“; weitere Ausführungen dazu in Fachliteratur 31; S. 316 ff.

### 3.2.5 Weitere Grundstücksmerkmale (alt: §6 Abs. 5 ImmoWertV; neu: §2 Abs. 3 ImmoWertV 2021)



### 3.3 Erschließung

<b>Straßenarten:</b>	Die Gemeindeverbindungsstraße Muster Straße ist asphaltiert.
<b>Straßenausbau:</b>	Die Straße ist in gutem Unterhaltungszustand.
<b>Gehweg:</b>	Ein Gehweg ist nicht vorhanden.
<b>Erschließung:</b>	Das bebaute Grundstück wird über die "Muster Straße" für den Verkehr erschlossen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die weiter vorhandene Erschließung ebenfalls über diese Straße (Ausnahme: Wasserversorgung) erfolgt. Der Eigentümer teilt dem Unterzeichner mit, dass die Gemeinde für die Resthofstelle einen Anschluss an die noch nicht vorhandene öffentliche Wasserversorgung und einen schnellen Internetzugang (Kabel) plant.
<b>Zufahrt/Zugang:</b>	Der Zufahrtbereich zum Anwesen Muster Straße 0 ist, soweit bei den Besichtigungen ersichtlich (Schneelage), asphaltiert. Die Zufahrten vor den Garagen und dem Carport und der Zuweg zum Hauseingang sind mit Betonpflastersteinen versiegelt.
<b>Grundstücksqualität:</b>	Faktisches Bauland; dazu §40 Abs. 3 Nr. 4 ImmowertV und §35 Abs. 2 BauGB, beziehungsweise „de facto Bauland“; weitere Ausführungen dazu in Fachliteratur 31; S. 316 ff.
<b>Bodenbeschaffenheit:</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z.B.: Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Die Tragfähigkeit des Baugrunds wird unterstellt.
<b>Grenzverhältnisse:</b>	Grenzbebauung im Bereich des Wohnhauses zum angrenzenden Wohnhaus „Muster Straße 0“.
<b>Geringster Abstand zur Straße:</b>	Ca. 00,00 m; dazu der Lageplan.
<b>Bebauungstiefe:</b>	Ca. 00,00 m; dazu der Lageplan.

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Im Folgenden werden die wertungsrelevanten Rechte und Belastungen dargestellt.

#### 3.4.1 Privatrechtliche Gegebenheiten

Im Folgenden werden die Eintragungen in den Grundbüchern von Muster Nr. 0000 und Muster 000 dargestellt.

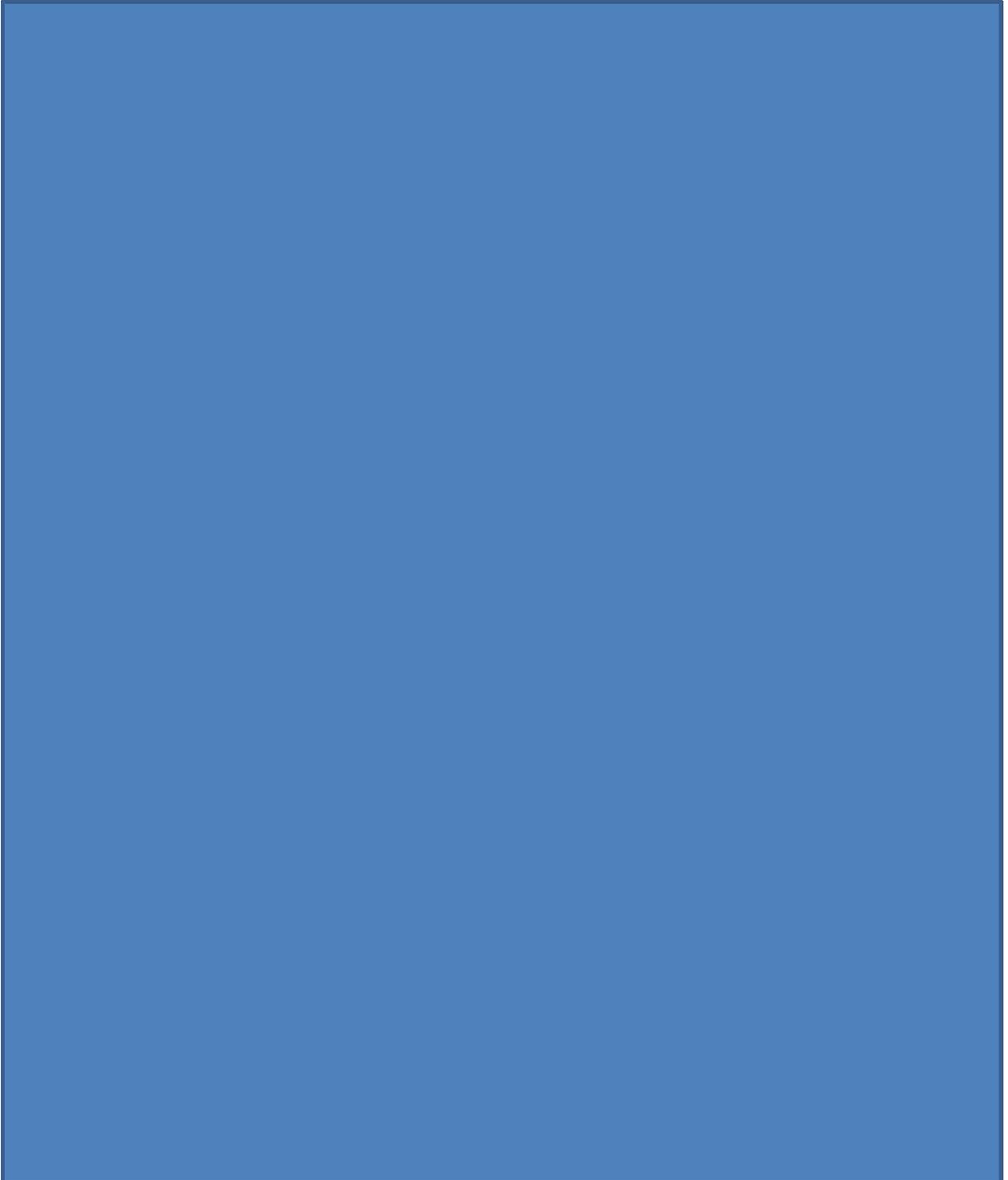
##### Grundbuch von Muster Nr. 0000: Rechte in Abt. I (Abruf: 00.00.0000):

3/zu 7. und 8: (Herrschermerk) Der Eigentümer von Grundstück Nr. 000 hat Wasserlaufrecht auf Grundstück 000 und 000 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch 8 Nr. 000 S. 00 vom 00.00.0000 mit Grundstück aus Band 5 Heft 6 hierher übertragen am 00.00.0000.

Diese Eintragung ist wertungsrelevant und wird auf Grund nicht vorhandenen Notarvertrags (Aufteilung der Sanierungskosten, Aufteilung der Wasserechte,...) nicht bewertet.  
(Kein besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal)

Fortsetzung:

### **3.4.1 Privatrechtliche Gegebenheiten**



Fortsetzung:

### 3.4.1 Privatrechtliche Gegebenheiten

Nr. 8: Zu 7: **Wohnungsrecht** für



#### **Rückständige Zahlungen:**

Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine bewertungsrelevanten Zahlungsrückstände insbesondere gegenüber der Gemeinde bestehen.

### 3.4.2 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten

#### 3.4.2.1 Bauplanungsrecht

**Darstellung im Bebauungsplan:**

Die Bebauung liegt im Außenbereich. In diesem Zusammenhang gibt es keinen Bebauungsplan und der §35 BauGB ist zu berücksichtigen.

#### 3.4.2.2 Erschließung: Zahlungen

Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine bewertungsrelevanten Zahlungsrückstände gegenüber den Gemeinden bestehen; in von den Gemeinden diesbezüglich ausgefüllten Checklisten ist kein Hinweis.

#### 3.4.2.3 Sonstige öffentlich rechtlichen Gegebenheiten

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene bauliche Anlage Bestandschutz genießt;

- (1) Denkmalschutz liegt nicht vor; dazu Dr. Muster vom RP- Muster.
- (2) Es ist keine Baulast eingetragen; dazu die Gemeindeverwaltung.

**(1) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; (2) Altlastenverdacht****(3) Hochwassergefährdung:**

- (1) Der Unterzeichner geht davon aus, dass keine vorliegen, der Gemeinde liegt keine Beanstandung vor.
- (2) Der Unterzeichner hat das Landratsamt nicht befragt, da während der Ortsbesichtigung keine entsprechenden Hinweise auf Altlastenverdacht zu sehen waren.
- (3) Keine Hochwassergefährdung; der Unterzeichner auf Grund der LUBW- Karten.

**Umlegungs- Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren:**

Keine Eintragungen im Grundbuch.

**Entwicklungsstufe:**

Faktisches Bauland

**Erschließungszustand:**

Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen.

Fortsetzung:

**3.4.2.3 Sonstige öffentlich rechtlichen Gegebenheiten****Abgabenrechtliche Situation:**

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

**3.5 Angaben zum bebauten Teil des Grundstück Flurstück 000 (Resthofstelle)**

<b>Lage:</b>	Außerhalb der Gemeinde Muster
<b>Fläche des Grundstücks:</b>	00.000 m <sup>2</sup> ; Quelle: Grundbuch
<b>Grundstücksgestalt:</b>	Unregelmäßig
<b>Topographische Neigung:</b>	Das Grundstück ist von Westen nach Osten und von Norden nach Süden stark abfallen.
<b>Zufahrten/Zuwege:</b>	Mit Asphalt und Betonpflastersteinen versiegelte Zufahrt und Zuweg.
<b>Stellfläche/ Garage:</b>	Auf dem Grundstück sind 0 Garagen und ein Carport; eine Baugenehmigung für den Carport wurde dem Unterzeichner nicht zugestellt.
<b>Grünflächen/Garten:</b>	Der Resthofstelle sind ca. 0.000 m <sup>2</sup> Grünland zugehörig; ein kleiner Garten ist angelegt.
<b>Zustand Außenanlage:</b>	Durchschnittlicher Erhaltungszustand.
<b>Einfriedung:</b>	Das Grundstück ist nicht eingefriedet.
<b>Container:</b>	Die Wertstoffcontainer sind vermutlich in einer der Garage abgestellt.
<b>GFZ/GRZ- Vorgaben:</b>	Ohne
<b>GRZ- Ausnutzung:</b>	Lageuntypisch, da Resthofstellen meist > 0000 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft haben.
<b>Erschließung:</b>	Das bebaute Grundstück wird über die "Muster Straße" für den Verkehr erschlossen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die übrige Erschließung mit Ausnahme der Wasserversorgung ebenfalls über diese Straße erfolgt.
<b>Grundstücksqualität:</b>	Faktisches Bauland

Fortsetzung:

**3.5 Angaben zum bebauten Teil des Grundstück Flurstück 000 (Resthofstelle)**

<b>Bodenbeschaffenheit:</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z.B.: Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Die Tragfähigkeit des Baugrunds wird unterstellt.
<b>Erscheinungsbild der Bebauung:</b>	Durchschnittlicher Erhaltungszustand.
<b>Besonderheit:</b>	Wander- und Fahrradweg, der nahe dem Wohnhaus vorbeiführt.

**3.6 Ortsbegehungen**

<b>Datum:</b>	(1) 00.00.0000; (2) 00.00.0000
<b>Teilnehmer:</b>	(1) Der Auftraggeber, teilweise Dr. Muster vom RP- Muster, die Frau des Unterzeichners und der Unterzeichner. (2) Der Auftraggeber und der Unterzeichner.

**3.7 Angaben zur Bebauung der Muster Straße 0**

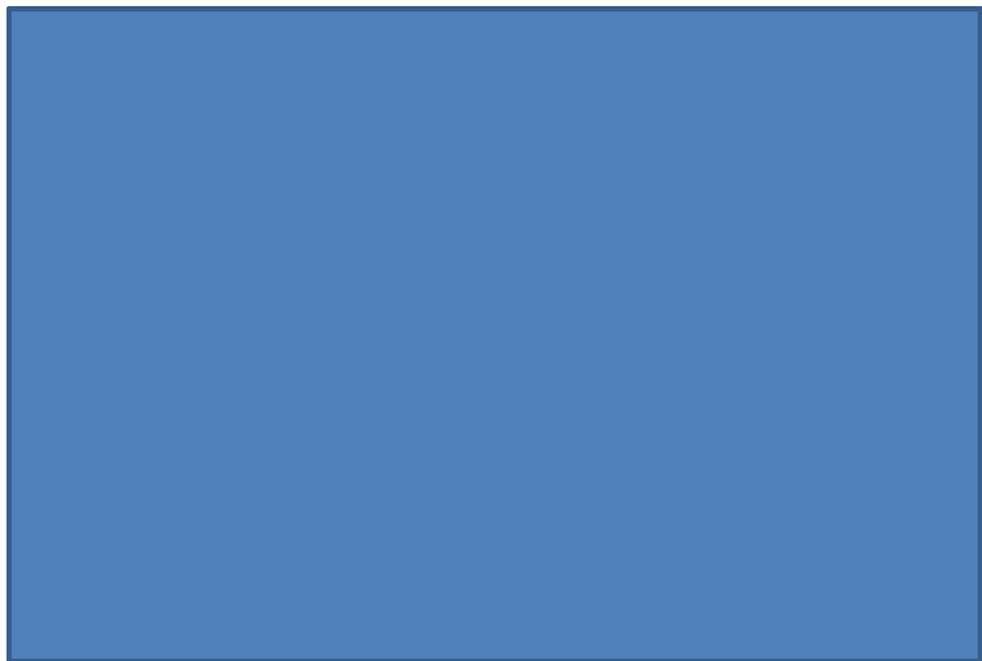
Im Folgenden wird die besichtigte Resthofstelle mit Gewicht auf das zu Grunde gelegte Bewertungsmodell (dazu auch die Anlagen) dargestellt. Dabei werden die vorhandenen Ausbaustandards entsprechend der Sachwertrichtlinie bewertet. Die betrieblichen Anlagen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Besondere, objektspezifische Grundlagen wie

- Die Nutzflächen und besondere Bauteile, die nicht mit dem Bewertungsmodell berücksichtigt werden, wurden vom Unterzeichner erfasst und bewertet, ebenso wie erkannte
- Bauschaden/ Baumängel. Die Verkehrswertermittlung berücksichtigt diese im Rahmen der Wertermittlung pauschal oder durch Wertansätze nach aktueller Kenntnis des Unterzeichners kaufpreisbereinigend bewertet. Das ist kein Ersatz für ein gegebenenfalls erforderliches Gutachten.

**Baujahr:**  
**Gebäudeart/**  
**Grenzverhältnisse:**

**Fundament:**  
**Fassade/Außenwände:**

**Dach:**



Fortsetzung:

**3.7 Angaben zur Bebauung der Muster Straße 0**

**Fenster und Außentüren:**

**Innenwände und -türen:**

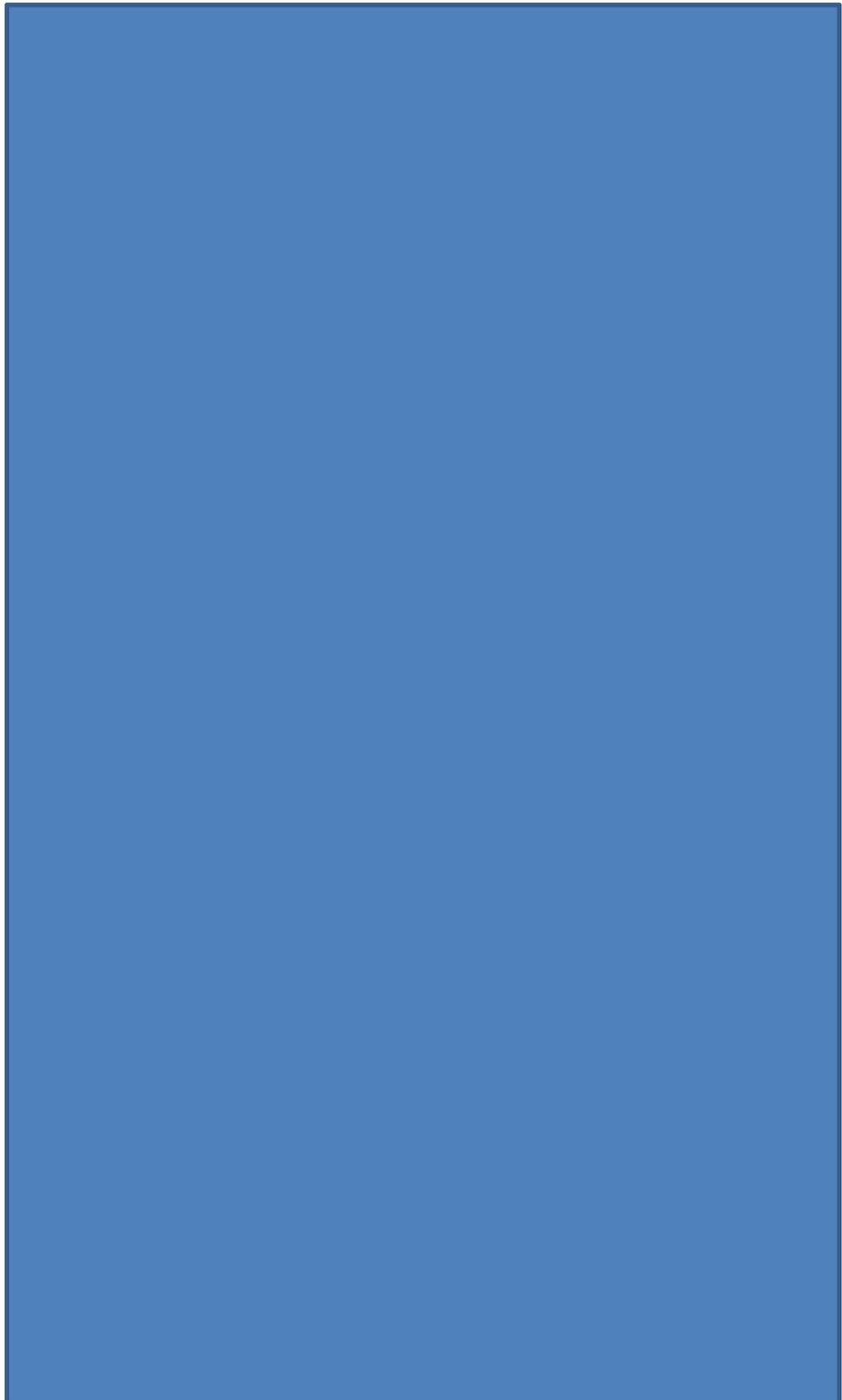
**Deckenkonstruktion und  
Treppen:**

**Fußböden:**

**Sanitäreinrichtungen:**

**Heizung:**

**Sonstige technische  
Ausstattung:**



Fortsetzung:

**3.7 Angaben zur Bebauung der Muster Straße 0**

**Modernisierungen:**

**Besondere Bauteile:**

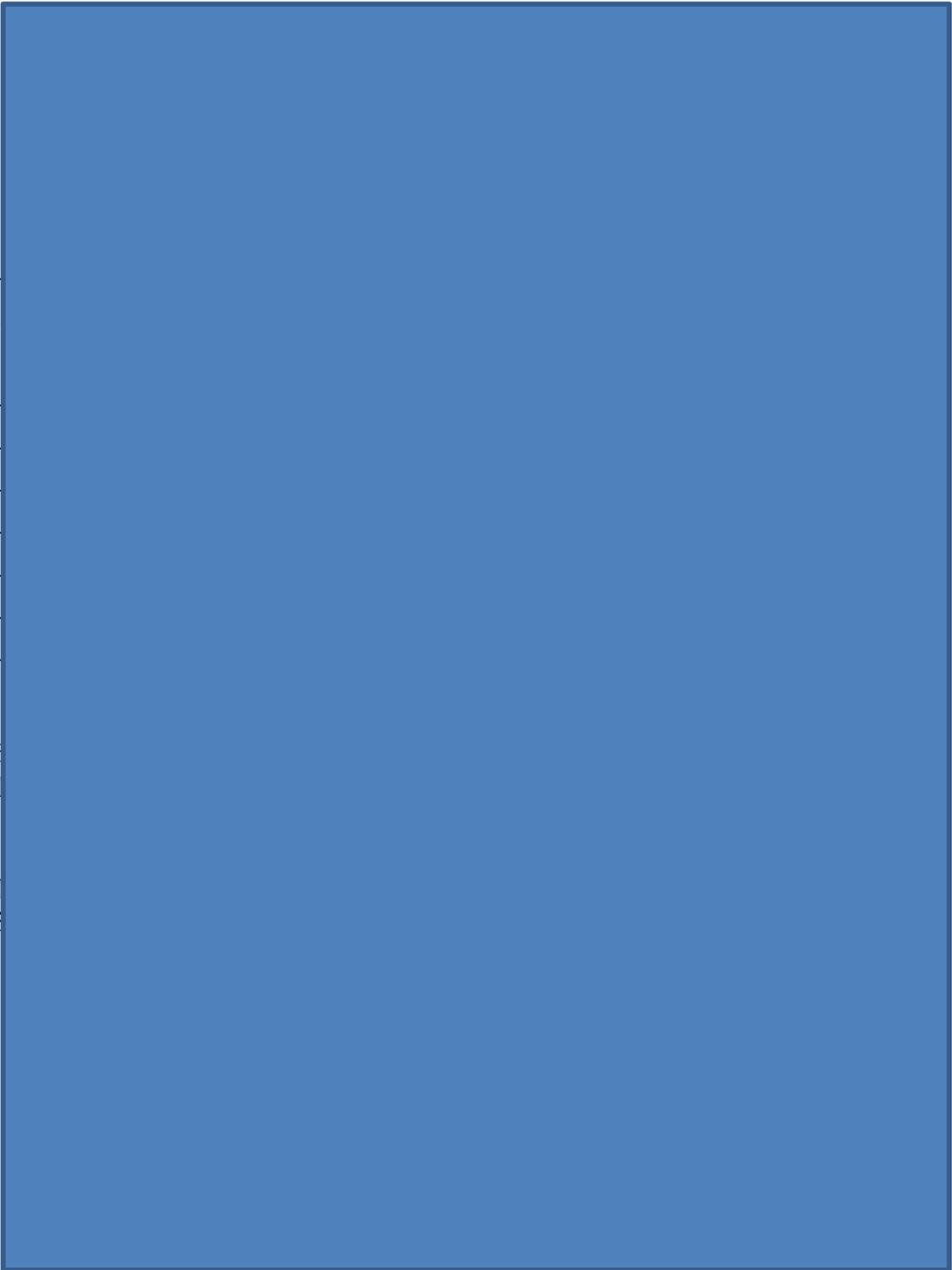
Bes. obj. Grmm.	Sprengnetter
Bes. Bauteile	Wert in €:
Terrasse*	
Balkon*	
Kachelofen	
Vier Garagen*	
Carport	
Kaltlager*	

**Summe:**

Hinweis: Alle Nutzflächen d  
ehemaligen Ökonomieanteil  
die Anlagen.

**Der Wert der besonderen o  
besonderen Bauteile ist 00.3**

**Sonstiges/  
Bemerkenswertes:**



bewertet:

	m <sup>2</sup>	ca. Kosten €/ m <sup>2</sup> :	Gesamt in €:
Brandschutzw.*			

\*Dient auch als Schallschutz

Fortsetzung:

### 3.7 Angaben zur Bebauung der Muster Straße 0

#### Instandhaltungsstau/

#### Mängel/ Schäden:

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Dachhaut des Wohnhauses und der Garagen asbesthaltig sind und der Carport

#### Sanierungskostenschätzung

Wohnhaus: Asbestplatten rückba

Garagen: Asbestplatten rückba

Bauantrag für den Carport ste

**Summe in €**



**Der Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (unten: b) bezüglich der Kosten zur Behebung von Mängeln und Schäden ist 0.000,- € + 00.000,- € = 00.000,- €.**

#### 3.7.1 Gebäudeenergetische Bewertung des Wohngebäudes

Dem Unterzeichner wurde kein Energieausweis für das Gebäude zur Verfügung gestellt. Der Unterzeichner schätzt den Gebäudeenergiebedarf auf ca. 220 kWh/ m<sup>2</sup> - beheizter Wohnfläche.

Dieser Wert ist bezogen auf den heutigen, durchschnittlichen Standard (ca. 30 kWh/ m<sup>2</sup> bis 60 kWh/ m<sup>2</sup>- beheizter Wohnfläche bei Neubauten) zu hoch und auch für Bestandsimmobilien dieser Art im oberen Grenzbereich. Gründe hierfür sind die fehlende Dämmung der Außenwand,



### 3.7.2 Wirtschaftliche Betrachtungen zur Resthofstelle

(alt: Sachwertrichtlinie mit allen Anlagen; neu: Anlagen der ImmoWertV2021)

Im Folgenden wird die Gesamt- und Restnutzungsdauer auf Grundlage des oben festgestellten Gebäudestandards im Zusammenhang mit dem Bewertungsmodell (dazu unten und die Anlage) bestimmt.

Hier eine Definition von Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.  
Quelle: (alt §6 ImmoWertV; neu §4 ImmoWertV 2021)

Hier eine Definition von Modernisierungen:

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. (alt: §6 ImmoWertV; neu §4 ImmoWertV 2021)

Im Folgenden wird der Unterschied zwischen wirtschaftlicher und technischer Gesamtnutzungsdauer erläutert.

#### Allgemeines:

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an. Die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Die Gesamt (GND)- und Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

Als RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die RND verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die RND verkürzen können.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteilen. Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung entsprechen.

Quelle: (alt: WERT R06; Abs. 3.5.6 ff.; neu §4 ImmoWertV 2021)

Bezüglich der üblichen Gesamtnutzungsdauern (GND) einer Bebauung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gibt das Bewertungsmodell: hier die Sachwertrichtlinie (kurz: SW-RL) Orientierungswerte an.

**3.7.2 Wirtschaftliche Betrachtungen zur Resthofstelle**

(alt: Sachwertrichtlinie mit allen Anlagen; neu: Anlagen der ImmoWertV2021)

**Ermittlung des Kostenkennwerts und des gewogenen Anteils (NHK 2010)**

EFH- Standardstufen;							gewogener	
Kostengruppe:	1	2	3	4	5	Anteil in %:	Anteil:	
Außenwände	0,5	0,5				23	0,345	
Dach	0,5	0,5				15	0,225	
Fenster und Außentüren		1				11	0,22	
Innenwände und -türen		1				11	0,22	
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11	0,165	
Fußböden		0,8	0,2			5	0,11	
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	0,225	
Heizung	0,5	0,5				9	0,135	
Elektroinstallation		1				6	0,12	
<b>Summen:</b>						100	1,77	

gew. Stand.	GND in Jahren:
1	60
2	65
000	00

**Die ermittelte Gesamtnutzungsdauer ist 00 Jahre.**NHK-Typ: 2.12 inkl. Mwst./  
BNKBezugswert in €/ m<sup>2</sup>:  
Kostenkennwerte für  
Gebäudeart:

1	2	3	4	5
BGF*	BGF*	BGF*	BGF*	BGF*
535	595	685	825	1035

\*NHK 2010 der SW- RL

**1035**

Anteile jeder Kostengruppe:	€/ m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	130
Dach	85
Fenster und Außentüren	65
Innenwände und -türen	65
Deckenkonstruktion und Treppen	62
Fußböden	31
Sanitäreinrichtungen	31
Heizung	51
Elektroinstallation	36
<b>Vorl. Kostenkennwert (Summe)</b>	<b>556</b>

**3.7.2 Wirtschaftliche Betrachtungen zur Resthofstelle**  
(alt: Sachwerttrichtlinie mit allen Anlagen; neu: Anlagen der ImmoWertV2021)

\*Korrekturfaktoren: dazu Sprengnetter

BGF	1
Sonstige (geringer Deckenhöhe)	0,79
<b>Kostenkennwert in €/ m²- BGF</b>	<b>441</b>

**Sonstiger Faktor bezüglich niedriger Deckenhöhe**

durchschnittliche Geschosshöhe\* in m: 2,90  
 vorhandene Geschosshöhe in m: 2,30  
 Faktor: 2,30/ 2,90: 0,79

\*Dazu Wert R06; Ausgabe 2006; Anlage 7

Die Restnutzungsdauer wird analog des Sachwertfaktorenmodells nach Anlage 4 SW- RL bestimmt.

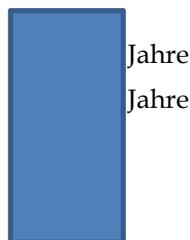
<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.):	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus; z.B.: Decken, Fußb., Treppen:	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,5
<b>Summen:</b>	20	0
		2,5

**Modernisierungsgrad:**

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

**Muster Modell**

Gebäudealter:  
 Gesamtnutzungsdauer



Jahre  
 Jahre

**Modifizierte RND**

Fiktives Baujahr:

#### 4.0 Allgemeines zur Wertermittlung (alt: §8 ImmoWertV; neu: §6 ImmoWertV 2021)

Maßgeblich ist das gemäß Gutachterausschuss anzuwendende Modell. Im Folgenden werden entsprechend §8 ImmoWertV die Grundlagen zur Bewertung von EFH- Grundstücken im Hinblick auf das hier an zu wendende Bewertungsmodell (dazu die Anlage) dargestellt.

##### **Vergleichswertverfahren:**

Wertermittlung aus einer genügenden Anzahl von Vergleichsgrundstücken.

Dieses Verfahren wird nicht angewandt, weil das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von ausgewerteten Vergleichsgrundstücken in der Region nicht gegeben ist

##### **Bodenwertermittlung (alt: ImmoWertV §16; neu: §40ff. ImmoWertV 2021)**

Der Bodenwert ist grundsätzlich vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dazu die ImmoWertV §16 und die WERT R06 Kap. 2.3

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen; dazu die (alt: ImmoWertV §16).

##### **Bodenrichtwerte (alt: WERT R06; Abs. 2.3.3; neu: §13 ImmoWertV 2021)**

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Geeignete Bodenrichtwerte können nach §13 Abs. 2 WertV neben oder an Stelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden.

Bei der Heranziehung von Bodenrichtwerten sind diese lagemäßig darzustellen und zu würdigen, insbesondere sind die Abweichungen des Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück darzustellen und zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte sind ohne Bodenrichtwertgrundstück ausgewiesen.

##### **Sachwertverfahren in Abhängigkeit vom Bewertungsmodell (Gutachterausschuss Tuttlingen):**

Wert der Gebäude am Herstellungstag mittels Bruttogrundflächen (BGF) und Normalherstellungskosten (NHK 2010), Alterswertminderung, Wert der Außenanlagen, Bodenwert --> Multiplikation mit dem Sachwertfaktor\*--> vorläufiger, marktangepasster **vorläufiger** Sachwert; danach Berücksichtigung besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie besondere Bauteile, Baumängeln und Schäden dazu (alt: Abb. 21 der aktuellen WERT R06.; neu: §35 ImmoWertV 2021: **Berücksichtigung einer Marktanpassung**)

Dieses Verfahren wird favorisiert, weil der persönliche Nutzen eines angenehmen Wohnens im Vordergrund steht. Der \*Sachwertfaktor ist modellkonform an zuwenden.

**Ertragswertverfahren in Abhängigkeit vom Bewertungsmodell (Gutachterausschuss Tuttlingen):** Zweigleisige Ertragswertermittlung; Roh- und Reinertrag mit marktüblichen Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten nach Modell; Gesamt-, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz nach Modell; Aufteilung nach Rohertragsanteil und entsprechende Kapitalisierung; dazu (alt: §§17 - 20 ImmoWertV; neu: §28ff. ImmoWertV 2021).

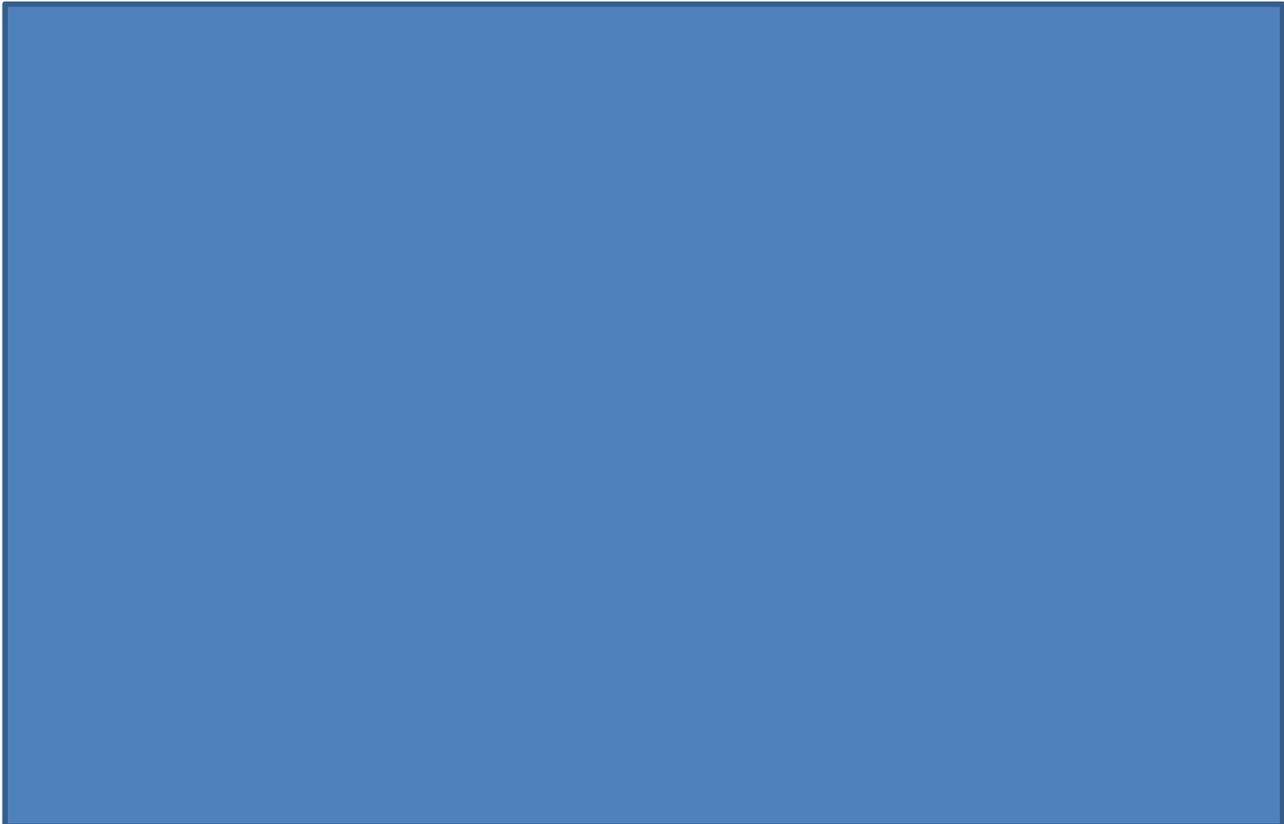
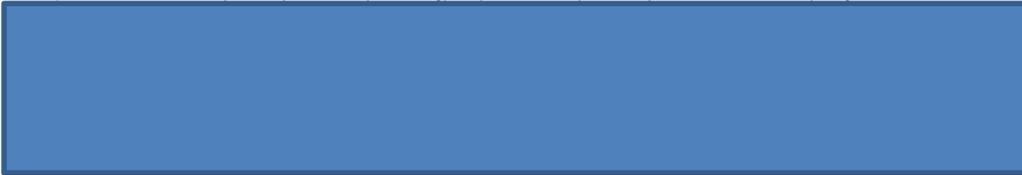
Dieses Verfahren wird zusätzlich angewandt, weil die Resthofstelle zu Ertragszwecken vermietet oder verpachtet werden könnte.

#### 4.1 Bodenwertermittlung (alt: §16 ImmoWertV; neu: §13 ff. ImmoWertV 2021)

Im Folgenden werden die Bodenwerte der Resthofstelle und weitere benachbarte Grundstücke Flurstücke im Eigentum des Auftraggebers auf Grundlage der Bodenrichtwertvorgaben des für die Bodenwerte zuständigen Gutachterausschusses Donaueschingen bewertet. Die bewaldeten Grundstücksanteile werden entsprechend den Angaben des hiesigen Försters bewertet und die im rechtlichen Zusammenhang stehenden Werteinflüsse einer Grunddienstbarkeit ermittelt.

##### 4.1.1 Flurstück 000

Das auf der Gemarkung Schönwald befindliche Grundstück Flurstück 000 umfasst eine Fläche von 00.000 m<sup>2</sup>, die sich gemäß Liegenschaftskatasterauszug aufteilt in:



##### 4.1.1.1 Einfluss der Grunddienstbarkeit „Wegerecht für die Gemeinde“



Fortsetzung:

#### 4.1.1.1 Einfluss der Grunddienstbarkeit „Wegerecht für die Gemeinde“

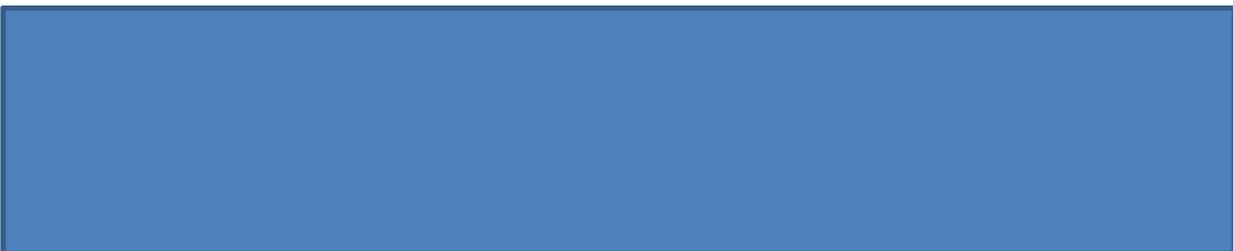


**Der Bodenwert des Flurstücks 000 wird gesamthaft mit \*00.000,- € bewertet;**

aus: 00.000,- € - 0.000,- €

\*Dazu Fachliteratur 31; S. 1060

#### 4.1.2 Flurstück 000



\*\*Dazu BGH, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17 und eine Marktanpassung des Bodenrichtwerts.

**Flurstück 000 wird mit 0.000,- € bewertet\*.**

\*Dazu Fachliteratur 31; S. 1060

#### 4.1.3 Flurstück 000



\*\*Dazu BGH, Beschluss vom 27. April 2018 - BLw 3/17 und eine Marktanpassung des Bodenrichtwerts.

**Flurstück 000 wird mit 00.000,- € bewertet\*.**

\*Dazu Fachliteratur 31; S. 1060

#### 4.2 Sachwertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle (alt: §21 ff. ImmoWertV; neu: §35 ff. ImmoWertV 2021)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Muster hat den Grundstücksmarktbericht 2021 (kurz: Grstmb.) Version: 10.12.2021 veröffentlicht; dazu die Anlage. Die im Folgenden angewandten Modellparameter zur Benutzung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor für das Sachwertverfahren) sind:

- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten nach Anlage 1 der SW-RL.
  - **Gebäudejahresklassen:** Keine
  - **Gebäudestandard:** Nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 der SW- RL); dazu oben.
  - **Baunebenkosten:** In NHK 2010 enthalten.
  - **Korrekturfaktoren für das Land und für die Objektgröße:** Keine.
  - **Bezugsmaßstab:** Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Nr. 4.1.1.4 SW- RL.
  - **Baujahr:** Ursprüngliches Baujahr.
  - **Gesamtnutzungsdauer:** Nach Anlage 3 SW- RL, in Abhängigkeit vom Standard; dazu oben.
  - **Restnutzungsdauer:** GND abzüglich Alter; ggfs. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert RND (Anlage 4 SW- RL)
  - **Alterswertminderung:** Linear
  - **Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen:** Pauschaler Ansatz in Höhe von 1 bis 5% des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen)
  - **Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfassten Bauteile:** Pauschaler Ansatz; dazu oben.
  - **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:** Entsprechende Kaufpreisbereinigung.
  - **Bodenwert:** Abgabefrei; ungedämpft; angepasst an die Grundstücksgröße und GFZ; dazu oben.
  - **Grundstücksfläche:** Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße.
- Allgemeines:** Die im Folgenden ausgewiesenen Werte sind jeweils Rundungen aus Excel-Tabellen, sodass Abweichungen in der letzten Dezimale möglich sind.

Hinweis: Rundungsübertragungen sind zu beachten.

Fortsetzung:

**4.2 Sachwertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle (alt: §21 ff. ImmoWertV; neu: §35 ff. ImmoWertV 2021)**

Gebäude:

Grundlage: NHK

Gebäudeart:

Gebäudetyp gem

Gewogener Stan

Gesamtnutzung

a) Bezug BGF in

Baujahr:

Alter in Jahren:

Fiktives Baujahr

Fiktives Alter in

Restnutzungsda

1. Alterswertm

2. Baunebenkost

3. NHK nach SW

4. Korrekturfakt

Sonstige, lichte I

5. Korrekturfakt

6. Angepasste N

7. NHK 2010 (6)

8. Herstellungsk

9. Baupreisindex

10. Herstellungs

11. Alterswertge

12. Gebäudewer

13. Ant. Außena

14. Wert der bau

15. Vorl., ger. Sa

16. Bodenwert C

17. Vorläufiger,

Sachwertfaktor a

18. Vorläufiger r

19 \*Marktanpass

20. Marktangepa

21.a. Bes. objekts

21.b. Baumängel

21.c. Wert der ü

21.d. Werteinflus

**Sachwert in €:**

#### 4.3 Ertragswertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle (alt: §17 ff. ImmoWertV; neu: §27 ff. ImmoWertV 2021)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Muster hat den Grundstücksmarktbericht 2021 (Grstmb) Version: 10.12.2021 veröffentlicht; dazu die Anlage. Die Modellparameter zur Benutzung des hier ausgewiesenen Liegenschaftszinssatzes sind:

- **Mieten:** Marktüblich erzielbare Nettokaltmieten (nicht Abschlussmieten)
- **Bewirtschaftungskosten:** Bundesdurchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten
- **Gesamtnutzungsdauer:** Nach Anlage 3 der SW- RL.
- **Restnutzungsdauer:** Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW- RL.
- **Bodenwerte:** Abgabenfreie "freigelegte" Bodenwerte (kein Bebauungsabschlag)
- **Kaufpreise:** Bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerb. Keine Erst-, nur Wiederverkäufe.

Gesamtmiete/ Monat: 1000 €

Fortsetzung:

**4.3 Ertragswertermittlung bezüglich des bebauten Teils der Resthofstelle (alt: §17 ff. ImmoWertV; neu: §27 ff. ImmoWertV 2021)**

<b>Bewirtschaftungskosten</b>
<b>pauschal</b>
Wohnhaus pauschal:
Garagen pauschal
Nutzflächen pauschal
<b>Bewk. Gesamt in €:</b>
<b>Reinertrag Wohnh./Jahr + Bode</b>
<b>Reinertrag Garage/ Jahr + Bode</b>
<b>Reinertrag Nutzflächen + Bode</b>
LZ in %:
Reinertrag des Wohnhauses in €
Reinertrag der Garage in €:
Reinertrag Nutzflächen in €:
RND Wohnhaus in Jahren:
Vervielfältiger Wohnhaus:
RND Garagen in Jahren:
Vervielfältiger der Garagen:
RND Nutzflächen
Vervielfältiger Nutzflächen:
<b>Gebäudeertragswert Wohnhaus</b>
<b>Gebäudeertragswert Garage in</b>
<b>Gebäudeertragswert Nutzfl. in</b>

**Bemerkungen:** Die besonderen Bauteile (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) werden bei diesem Verfahren nicht gesondert bewertet.  
Die bezüglich des Ertragswertverfahrens bewerteten Nutzflächen entsprechen nicht den im Sachwertverfahren unter 21.a bewerteten Kaltlagerflächen.

**5.0 Gewichtung der Verfahren (alt: §8 ImmoWertV; neu: §6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)**

	Sachwert	Ertragswert
Eignung des Verfahrens	1,00	0,80
Datenmenge und Qualität:	1,00	0,80
<b>Produkt:</b>	<b>1</b>	<b>0,64</b>

Verfahren	Seite	Wert in €	Gewicht	Ergebnis
Sachwert	20	000.000	1	000.000
Ertragswert	23	000.000	0,64	000.000
<b>Summen:</b>			<b>1,64</b>	<b>000.000</b>

**Gewichteter und gerundeter Wert in €** **000.000**

**6.0 Plausibilitätsprüfung**

**Kennwert: Wert in €/ m<sup>2</sup>- Wohnfläche:** **0.000,- €/ m<sup>2</sup>;** aus 000.000,- €/000,00 m<sup>2</sup>

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Kennwert ist 0.000,- €/ m<sup>2</sup>.

Der Kennwert des Grundstücksmarktberichts von Tuttlingen weist für die Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand: 10.12.2021; dazu die Anlage) mit einer Restnutzungsdauer von 00-00 Jahren einen Mittelwert von 0.000,- €/ m<sup>2</sup>-Wohnfläche aus.

<b>Plausibilitätsprüfung</b>	Mittelwert	MW- Stad.abw.	MW+Stad.abw.
Restnutzungsdauer	in €/ m <sup>2</sup>	in €/ m <sup>2</sup>	in €/ m <sup>2</sup>
10 - 19 Jahre	0.000	0.000	0.000
Index: 148/147,4	1,005434783		
Wert am Stichtag:	0.000		

Differenz in % -0

**Fazit:** Die Abweichung von ca. 0% zum indexierten Mittelwert ist in Folge der niedrigen Deckenhöhen und der dadurch vorgenommenen Einflussnahmen auf Bruttogrundfläche (BGF) und Nettokaltmiete (NKM) plausibel.

000.000,- € ist ein plausibler Wert für die oben bewerte Resthofstelle (Flurstück 000).

**7.0 Verkehrswert aller bewerteten Grundstücke Flurstücke**  
(alt: §8 ImmoWertV; neu: §6 ImmoWertV 2021)

Wert des Flurstücks 000:	0.000,- €; dazu oben
Wert des Flurstücks 000:	00.000,- €; dazu oben
<u>Wert der Resthofstelle (Flurstück 000):</u>	<u>000.000,- €; dazu oben</u>
<b>Summe, *gerundet:</b>	<b>000.000,- €</b>

\*Dazu Fachliteratur 31; S. 1060

**Allgemeines:**

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

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert der  
oben dargestellten  
Grundstücke Flurstücke  
mit:

**000.000,- €**

**In Worten:**

**0 Hundert und 0 und 0 Tausend Euro**

**Unterschrift**

**Datum: 00.00.0000**