

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!**

## Hekeler Architekten & Sachverständige

Elfi Mayer- Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom Sachverständige (DIAZert LS)



Steinbösstraße 68

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

unter der Anschrift:

Im Beckenwasen 21, D – 72124 Pliezhausen (Ortsteil Rübgarten)

## Teilbesichtigung

Wertermittlungstichtag: 25.03.2025

Qualitätstichtag: 25.03.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Reutlingen

Vollstreckungsgericht: AZ: 1 K 15 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Zwangsversteigerungsverfahren

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben / Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
<b>3.</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks</b>	<b>8</b>
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Hausverwaltung	8
<b>4.</b>	<b>Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>9</b>
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	9
4.4	Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	9
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	10
4.6	Baulastenverzeichnis	10
4.7	Denkmalschutz	10
4.8	Hochwasserrisiko	10
4.9	Erdbebenzone	10
<b>5.</b>	<b>Lagebeschreibung</b>	<b>12</b>
5.1	Makrolage / Mikrolage	12
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	12
<b>6.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>13</b>
6.1	Grundstücksgröße	13
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	13
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	13
6.4	Erschließung	13
<b>7.</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>14</b>
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	14
7.3	Bauweise, Baukonzeption	17
7.4	Raumausstattung und Ausbaustandard	19
7.5	Technische Gebäudeausstattung	20
7.6	Außenanlagen	21
7.7	Entrümpelung	22
7.8	Energetische Beurteilung	22

<b>8.</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>23</b>
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	23
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
<b>9.</b>	<b>Flächen und Massenangaben</b>	<b>25</b>
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	25
9.2	Flächenangaben	25
<b>10.</b>	<b>Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt</b>	<b>26</b>
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag	26
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Reutlingen	26
<b>11.</b>	<b>Angewandtes Bewertungsverfahren</b>	<b>27</b>
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	27
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	27
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	27
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	29
<b>12.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>30</b>
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	30
12.2	Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert /	30
12.3	Berechnung des Bodenwertes	30
<b>13.</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>31</b>
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	31
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	33
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	39
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
13.5	Sachwertermittlung	41
<b>14.</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>45</b>
14.1	Verkehrswertdefinition	45
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	45
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	47
<b>15.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>49</b>
15.1	Anlagenverzeichnis	49

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Amtsgericht RT</b>		<b>AZ: 1 K 15 / 24</b>
<b>Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag</b>		<b>25.03.2025</b>
<b>Teilbesichtigung: Die Doppelgarage konnte nicht besichtigt werden</b>		
Objektadresse:		Im Beckenwasen 21 72124 Pliezhausen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1980 1993 Dachgeschossausbau 1993 Ausbau Einlieger im UG
Wohnfläche Einliegerwohnung rd:	56 m <sup>2</sup>	Wohnfläche gesamt rd: 215 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Hauptwohnung rd:	159 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße:		657 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:		254.900,- €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):</b>		
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 77.000,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 3.450,- €
<b>Sachwert rd:</b>		<b>610.000,- €</b>
<b>Grundbuch von Pliezhausen - Rübgarten</b> <b>Grundbuch Nr. 542, BV 1</b>  <b>Flurstück 433</b> <b>Im Beckenwasen 21</b> <b>Gebäude- und Freifläche 657 m<sup>2</sup></b>  Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		<b>Verkehrswert</b> <b>gemäß § 194 BauGB</b>  <b>610.000,- €</b>
<b>Zubehör:</b>	Einbauküche EG > 10 Jahre Einbauküche UG / kein Zubehörwert mehr	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>		<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>		<b>0,- €</b>
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Doppelgarage rd:</b> Verkehrswert 610.000,-€/Wohnfläche 215 m <sup>2</sup> =2.837,21 €/m <sup>2</sup> rd:		<b>2.840,- € / m<sup>2</sup></b>



<p><b>Lageplan</b></p>	<p><b>Grundriss UG</b></p>
<p><b>Grundriss EG</b></p>	<p><b>Grundriss DG</b></p>
<p><b>Schnitt</b></p>	<p><b>Ansicht West von der Straße</b></p>
<p><b>Ansicht Ost</b></p>	<p><b>Ansicht Süd</b></p>

## 2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

### 2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

**Objektart:** Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

**Adresse:** Im Beckenwasen 21;  
72124 Pliezhausen (Ortsteil Rübgarten).

**Auftraggeber:** Amtsgericht Reutlingen  
-Vollstreckungsgericht-  
Gartenstraße 40; 72764 Reutlingen.

### 2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

**Wertermittlungsstichtag:** 25.03.2025.  
**Qualitätsstichtag:** 25.03.2025.

### 2.3 Verwendungszweck

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 15 / 24 Beschluss vom 03.02.2025.

### 2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 03.02.2025.
- Grundbuchauszug vom 06.12.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 24.02.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 26.02.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.02.2026.
- PDF Baupläne vom 26.02.2025.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 24.02.2025.

### 2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 21.02.2025. Die Schuldnerin bat am 17.03.2025 um Ortsterminverlegung.

**Ortstermin:** 25.03.2025, 15.00 Uhr bis 15.15 Uhr.

**Teilnehmer** Herr AAA, Eigentümer.  
**der Ortsbesichtigung:** Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

**Umfang der Besichtigung:** Teilbesichtigung.

**Die Doppelgarage konnte nicht besichtigt werden.  
Daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag.**

Auf allen Flächen auf den Terrasse, im Kinderzimmer im EG und den Nebenräume im UG sind Möbel, Hausrat, Müll usw. vorhanden, so dass nicht alle raumbegleitenden Flächen in Augenschein genommen werden konnten.

## 2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

## 2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

### Teilbesichtigung /

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zur Doppelgarage

Beim Ortstermin konnte gutachterlich die Doppelgarage nicht besichtigt werden.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### Wohnflächenermittlung

Die Wohnflächen wurden von der Gutachterin anhand der Bauunterlagen ermittelt. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.



### 3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

#### 3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.  
 Gemeinde: Pliezhausen.  
 Grundbuch von: Rübgarten, Grundbuch Nr. 542.  
 Datum des Auszugs: 06.12.2025.

#### Bestandsverzeichnis:

##### **BV Nr. 1.**

Karte NO 0508; Flurstück Nr. 433.  
 Im Beckenwasen 21.  
 Gebäude- und Freifläche.  
 Größe: 657 m².

#### Abteilung I: Lfd. Nr. 2:

##### **Eigentümer:**

Herr AAA; Anteil 1 / 2.  
 (Insolvenzverwalter Herr CCC, Tü  
 über das Vermögen von Herrn AAA).

Frau BBB, Anteil 1 / 2.

#### Abteilung II: Lfd. Nr. 2:

##### **Insolvenzvermerk für Herr AAA**

**lastend auf dem Mieteigenschaftsanteil von 1 / 2  
 des Herrn AAA (Abt. I Nr. 2.2)**

##### **Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.**

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Tübingen vom  
 26.08.2021 (11 IN 246/ 21).

#### Kein Werteeinfluss

Eingetragen(BOE300/ 1779/2021) am 06.12.2024.

#### Lfd. Nr. 3:

##### **Zwangsversteigerungsvermerk**

##### **zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen  
 - Vollstreckungsgericht – vom 28.11.2024

(1 K 15 / 24). Eingetragen (BOE031/ 1501/2024)  
 am 06.12.2024.

#### Kein Werteeinfluss

#### Abteilung III:

##### **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:**

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung  
 berücksichtigt.

#### 3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

#### 3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Für die Einliegerwohnung besteht nach Aussage des Eigentümers ein mündlicher Mietvertrag an eine Familienangehörige. Die Wohnung ist unentgeltlich vermietet gegen Mithilfe im Haushalt

#### 3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

## 4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

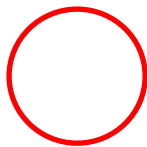
### 4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.  
Das Grundstück ist bebaut.

### 4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet des nicht qualifizierten Bebauungsplan gilt mit der Bezeichnung: „Beck-Wasen“. Genehmigt 03.11.1961. (Vgl. Einfacher Baulinienplan).

Des Weiteren muss das Gebäude nach § 34 BauGB sich in die nähere Umgebung einfügen.



**Auszug aus dem nicht qualifizierten Bebauungsplan  
(Vgl. Baulinienplan; Rote Linie = Baulinie)**

### 4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

**Ein -/ Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage**

Maß:

UG, EG, DG vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut.

1993 wurde der Büroeinbau im Dachgeschoss genehmigt. Diese Fläche wird am Wertermittlungstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Unter Berücksichtigung der zu künftigen Entwicklungen mit der, (hier mit Inkrafttreten der Landesbauordnung (LBO) Reform „Schnelleres Bauen in Baden Württemberg“ am 28.06.2025) wird der Bewertung unterstellt, dass baurechtlich keine Nutzungsänderung mehr erforderlich ist für die Umnutzung von Büroflächen zu Wohnflächen.

### 4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Nein.  
 Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach dem Baulinienplan und § 34 BauGB.

#### 4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung. Baurechtlich vorhanden sind 2 Garagenstellplätze und 2 PKW - Stellplätze im Freien.

#### 4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: **Keine Baulasteneintragungen vorhanden.**

**Kein Werteeinfluss**

#### 4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

#### 4.8 Hochwasserrisiko

Überflutungsflächen: Kein Eintrag in der Gefahrenkarte.

#### 4.9 Erdbebenzone

Rübgarten: Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2 = Gebiet in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten  $7 < 7,5$  zu erwarten sind.

#### 4.10 Natur und Landschaftsschutz

Offenlandbiotop: Ein Teil der Grundstücksfläche ist ein Offenlandbiotop. Die Offenlandbiotopfläche erstreckt sich entlang des Baches.



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

**Offenlandbiotope:**

„Unter dem Begriff „Biotop“ (griechisch bios: Leben; topos: Ort, Raum) versteht man einen räumlich abgegrenzten Lebensraum mit relativ einheitlichen Lebensbedingungen wie z.B. einen Teich, eine Wiese, eine Hecke. Er ist durch eine charakteristische Pflanzen- und Tierwelt gekennzeichnet. Besonders wertvolle Biotope sind im Offenland nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 33 Naturschutzgesetz Baden- Württemberg (NatSchG) geschützt“

**Folgen für Eigentümer:**

Laut § 30 BNatSchG sind „Handlungen, die zur Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten“.

**Gewässerrandstreifen:**

Gesetzlich festgelegter, an ein oberirdisches Gewässer angrenzender Bereich, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. –Verbote gelten.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

**Breite Gewässerrandstreifen:**

Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich nach § 34 LBO 5 Meter breit.

**Pflichten des Grundstückseigentümers nach § 29 Wassergesetz (WG)  
zu § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)**

**Auszug aus den Verboten im Bereich des Gewässerrandstreifen**

- Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen.
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.



## 5. Lagebeschreibung

### 5.1 Makrolage / Mikrolage

<u>Makrolage:</u>	
Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk:	Tübingen.
Landkreis:	Reutlingen.
Ortslage:	Pliezhausen (ca. 9.866 Einwohn.). Pliezhausen liegt rund acht Kilometer nördlich von Reutlingen und rund 15 Kilometer östlich von Tübingen zwischen Schönbuch und Neckartal.
Mikrolage	Das Bewertungsobjekt liegt im Osten vom <u>Ortsteil Rübgarten</u> angrenzend an den Häringswiesenbach. Nur durch den Bach getrennt und einem schmalen Grünstreifen führt die B 27 am Objekt vorbei.
<u>Verkehrslage:</u>	Rübgarten liegt an der K 6764 und verkehrsgünstig an der B 27.
<u>Entfernungen:</u>	: Reutlingen: ca. 8 km. Tübingen: ca. 15 km. Nürtingen: ca. 19 km. Stuttgart: ca. 29 km. Messe / Flughafen Stuttgart: ca. 23 km.
ÖPNV:	Verkehrsverbund Neckar- Alb – Donau (NALDO) (vgl. Wabe 2020). Rübgarten ist durch die Buslinie 1 und 3 an Reutlingen angebunden. In Pliezhausen und Gniebel hält der Flurhafenzubringerbus.
Bahn:	IC / IRE / RE / Rb Reutlingen Hbf. 10 Km ICE Stuttgart Hbf 35 km

### 5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

<u>Infrastruktur:</u>	Ein Kindergarten ist im Ortsteil Rübgarten vorhanden. Krippenplätze werden in Pliezhausen und Gniebel angeboten. Rübgarten hat <u>eine Grundschule mit Kernzeitbetreuung</u> . Alle weiterführenden Schulen sind in Pliezhausen.
-----------------------	--

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil Rübgarten nicht vorhanden; jedoch in Pliezhausen.

<u>Umgebungsbebauung:</u>	Die Umgebungsbebauung sind Wohngebäude.
---------------------------	---

#### **Wohnlage: (Lageklasse 2)**

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:  
(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr schlecht – unzumutbar)

<u>Verkehrsimmissionen</u>	Verkehrsimmissionen sind vorhanden durch den Verkehr auf der K 6764 und der B 27 und auf dem Grundstück hörbar.
----------------------------	---

## 6. Grundstücksbeschreibung

### 6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 657 m<sup>2</sup>.

### 6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Hanglage, zum Bach abfallend bzw. zur Straße „Im Beckwasen“ ansteigend.

Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.

Max. Grundstückslänge ca: 26,00 m.

Max. Grundstücksbreite ca: 30,50 m.

Min. Grundstücksbreite ca: 18,50 m.

### 6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

#### Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Reutlingen

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

### 6.4 Erschließung

Erschließung:	<b>Straße</b> hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher <b>Wasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentlicher <b>Abwasser</b> anschluss:	Ja.
	Öffentliche <b>Strom</b> versorgung:	Ja.
	Öffentliche <b>Gas</b> versorgung:	Nein.
	Öffentliche <b>Fernwärme</b> versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

#### Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

## 7. Gebäudebeschreibung

### 7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die Außenanlage wird 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 wesentlich 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. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Die Doppelgarage wird im Inneren nicht beschrieben, da hierfür keine Innenbesichtigung möglich war.

### 7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1980 (Vgl. Baugenehmigung 1979 + 1 Jahr)  
Erstellung eines Wohnhauses mit Garage.

1993 Büroeinbau im Dachgeschoss;  
Einbau einer Einliegerwohnung im UG.

Modernisierungen: Nur im Rahmen des Bauunterhaltes.  
Im Wesentlichen baujahrtypisch.



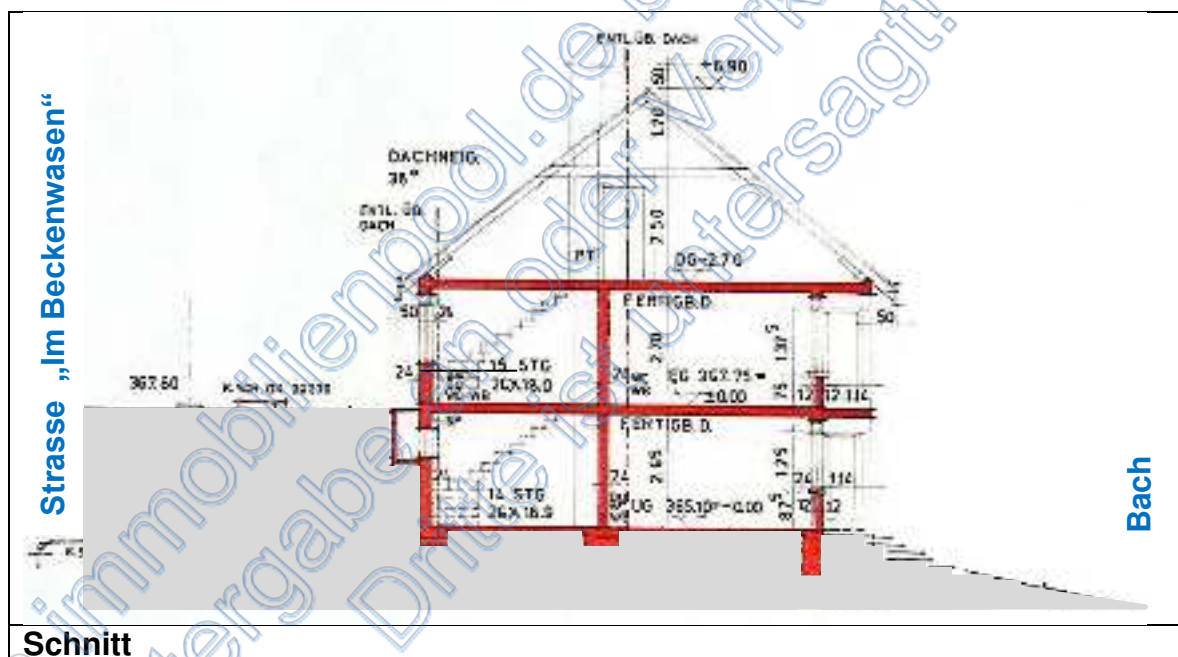
Baukörper: Baurechtlich freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die Doppelgarage, ein Flachdachbaukörper wurde in Grenzbauweise errichtet, und ist an die Nachbargarage angebaut.

Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße „Im Beckenwasen“ ist das Wohngebäude mit Einliegerwohnung eingeschossig und hat ein Satteldach ohne Dachaufbauten. Der Baukörper des Wohnhauses steht traufständig zur Straße.

Im Norden wurde eine Doppelgarage in Grenzbauweise als Flachdachbaukörper an das Wohnhaus angebaut. Die Hauptwohnung im Wohngebäude und die Garage werden von der Hauptstraße aus erschlossen.

Zur Gartenseite ist das Wohngebäude im äußeren Erscheinungsbild zweigeschossig. Im sogenannten Untergeschoss, einem vollbelichteten Hanggeschoss, wurde eine Einliegerwohnung eingebaut. Diese Einliegerwohnung wird durch einen Gartenweg, der entlang der Stützmauer der Gartenterrasse im EG ins UG führt, erschlossen. Der Hauseingang zur Einliegerwohnung liegt daher im Osten.



### Nutzungskonzept

**Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie 2 PKW-Stellplätze im Freien.**

### Anzahl der Zimmer:

Hauptwohnung im EG / DG:

5 Zimmer – Wohnung  
mit Gartenterrasse, Balkon im EG und Dachloggia im DG  
Küche, Bad und Gäste - WC im EG sowie WC im DG.

Einliegerwohnung im UG:

2 Zimmer – Wohnung  
mit Gartenterrasse,  
Küche (innenliegend) und Bad.



	<p>Untergeschoss Einbau einer Einliegerwohnung (Jahreszahl 1982) Nicht mit Gutachten bauverträglich ohne Einspruch auf Vollständigkeit und Mängelhaftigkeit</p>
<b>Lageplan</b>	<b>Grundriss UG</b>
<p>Gartenrasse</p>	
<b>Grundriss EG</b>	<b>Grundriss DG</b>

**Nutzungskonzept:****Untergeschoss (UG):****Hanggeschoss:****Nutzfläche:**

Heizung, Öllager, Keller 1 und Keller 2.

**Wohnfläche Einliegerwohnung:**

Hauseingang Einliegerwohnung, Windfang, Schlafen, Küche und Wohnen / Essen mit Zugang auf die Gartenterrasse im UG.

Anmerkung der Gutachterin:

Vorhanden ist eine Küche als Durchgangszimmer ohne Tür zum Wohnen und Essen. Die Küche an sich ist nicht belichtet und erhält natürliches Licht nur durch den Wohn-/ Essbereich oder über den Windfang.

**Erdgeschoss (EG)****Nutzfläche Doppelgarage:****Wohnfläche:**

Hauseingang, Windfang, Diele, offene Küche Wohnen / Essen mit Zugang zum Balkon und Gartenterrasse im EG, Flur, Eltern, mit Zugang zum Balkon, Gäste - WC Kind und Bad.

**Dachgeschoss (DG)** Zimmer 1 mit Zugang auf die Dachloggia, Zimmer 2 mit W und mit Auszugsleiter zum Spitzboden.

**Doppelgarage:** **Keine Innenbesichtigung, keine Angabe möglich.**

Grundrisse: Zweckmäßig, funktional gut nutzbar.

Belichtung: Gut.

Bauzustand: Im Wesentlichen baujahrtypisch, jedoch deutliche Bauschäden und Baumängel an den Außenanlagen (wie Stützmauer der Terrasse im EG zum UG, Außenwand mit Natursteinverklankerung in Verlängerung der Stützmauer schert vom Haus ab im UG) sowie an den Fenstern, usw.

### 7.3 Bauweise, Baukonzeption

Die Baubeschreibung wurde aus dem Bauantrag entnommen und von der SV ergänzt. Im Einzelnen können hierzu Abweichungen vorhanden sein.

#### Teilbesichtigung

(vgl. keine Innenbesichtigung der Doppelgarage und keine Aussage zur Flachdachdichtigkeit der Doppelgarage möglich)

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	Beton und Mauerwände Schwerbetonsteine d= 24 cm Poroton d= 24 cm.	
Innenwände:	Mauerwerk und Bimbsplattenwände d= 11,5 cm.	
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch. An der Giebelfassade zum Garten über dem DG bis zum Dachfirst Holzverkleidung.	Putzverfärbungen und z.T. Putzrisse.
Fenster:	Holzisolierglasfenster baujahrtypisch.	Z.T deutliche Kratzspuren von Hunden. Alle Fenster müssen ausgetauscht werden; alle Dachflächenfenster müssen ausgetauscht werden.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	Einzelne Rollläden sind defekt und lassen sich nicht mehr bewegen.
Hauseingangselement:	<u>EG</u> Haustürelement Holz mit Isolierglas und feststehendem Element mit Strukturglas.	Deutliche Kratzspuren von Hunden. Die Haustür ist nicht mehr wind- und schlagregendicht.

	Briefkästen, Sprechanlage und Klingel ins Haustürelement integriert.  <u>UG Einliegerwohnung:</u> Holztür mit Strukturglas.	
Geschossdecken:	Betonfertigbalkendecke.	
Balkon EG:	Betonplatte auskragend mit Holzgeländer.	Brüstungsgeländers muss gestrichen werden.
Dach:	Holzdachstuhl, zimmermannsmäßige Konstruktion. Keine Dachaufbauten.	
Dacheindeckung:	Dachpfannen.	
Dachdämmung:	Dachdämmung mit Glaswolle, baujahrtypisch.	Glaswolle ist Sondermüll.
Kaminverwahrung:	Kupfer.	
Rinnen und Bleche:	Innenliegend an der Dachtraufe; an der Traufe mit Eternitschindeln verkleidet.	Eternitschindeln sind asbesthaltig.
Pergola über Gartenterrasse in EG:	Holzkonstruktion mit durchsichtigen Stegplatten.	Holzkonstruktion stark verwittert, muss zwingend gestrichen werden.
Treppenhaus:	<u>UG / EG:</u> Systemtreppe mit aufgeständerten Kunststeinstufen treten.  <u>EG / DG:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag. Treppenhausflure und Podeste mit Kunststeinbelag, Podest DG mit Fliesen.  <u>Zum Spitzboden</u> Auszugstreppe Holz.	
<b>Doppelgarage:</b>	Massivgarage. Flachdachbaukörper.  Flachdach mit Kiesschüttung. Attika mit Eternitschindeln verkleidet.  Zwei Garagentore als Holzschwingtore.	Putzrisse, Putzverfärbungen sowie Putzabplatzungen an der Außenfassade.  Starke Vermoosung auf der Kiesschüttung. Einzelne Eternitschindeln mit Abplatzungen, Eternitschindeln sind asbesthaltig und müssen grundsätzlich bei einer Dachsanierung, sofern diese erforderlich sein, sollte, als Sondermüll entsorgt werden.  Holztore müssen gestrichen werden.

## 7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	Röhrenspantüren furniert mit Holzzarge; baujahrtypisch.	Vereinzelt Kratzspuren an den Türblättern und Türleibungen.
Decken:	<u>UG Nutzflächen:</u> Verputzt und gestrichen.  <u>UG Wohnfläche:</u> Holzdecken im Flur und Bad; restliche Decken verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.  <u>EG:</u> Überwiegend Holzdecken als Nut und Feder oder Holzpaneldecken. Kinder- und Schlafzimmerdecken verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert.	.
Innenwände:	<u>EG Nutzflächen:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen.  <u>UG / EG / DG:</u> Überwiegend verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	Z.T. sind Malerarbeiten erforderlich.
Böden:	<u>UG Nutzflächen:</u> Rohfußboden geglättet. Kellerräume sind gefliest.  <u>UG / Einliegerwohnung:</u> Windfang und Flur mit Kunststeinbelag; Küche und Schlafen mit Laminat; Wohnen / Essen und Bad mit Fliesen.  <u>EG:</u> Überwiegend Laminat, Windfang. Diele und Flur mit Kunststeinbelag. Kinderzimmer mit Teppichboden.	Teppichboden muss zwingend erneuert werden. Laminat vereinzelt mit Kratzer.
<b>Zubehör:</b>		
Einbauküche UG:	Kücheneinbau ca. 2018 / 2019.	Kein Zubehörwert mehr.



	1 Cerankochfeld 1 Backofen 1 Spüle Kein Einbaukühlschrank Kein Dunstabzug.	
Einbauküche EG:	Küche ist zum Stichtag > 10 Jahre alt. Einbaukühl- schrank ist defekt.	Kein Zubehörwert.

## 7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	<p>Zentralheizung Öl und bivalente parallele Anlage mit Feststoffheizung.</p> <p>Ölbrennwertheizung. Fabrikat Viessmann. 17 KW; Baujahr 2011.</p> <p>Feststoffheizung Holz. 20 KW; Baujahr 2022.</p> <p>1.000 L Pufferspeicher . 300 L Trinkwasser.</p> <p>Heizöltanks 4 x 1.500 l Polyathylenbehälter.</p> <p>Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.</p>	
Sanitär:	<p>Zentrale Warmwasserversorgung; keine Solaranlage.</p> <p>Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.</p>	Verbrauch von Wasser und Abwasser kann nicht getrennt pro Wohnung ermittelt werden.
Sanitär UG:	<p><u>Heizraum</u> Natürlich be- und entlüftet. Waschmaschinenanschluss.</p> <p><u>Bad UG:</u> Innenliegend; mechanisch be- und entlüftet. 1 WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Normalheizkörper. Wände raumhoch gefliest. Boden gefliest.</p>	

	<u>Küche</u> 1 Spüle.	
Sanitär EG:	<u>Gäste – WC:</u> Innenliegend. Baujahrtypisch. 1 WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. Wände gefliest. Boden gefliest.  <u>Bad EG:</u> Natürlich belüftet. Baujahrtypisch. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken (Doppelhandwaschbecken). 1 Dusche mit Duschabtrennung. 1 Badewanne. 1 Normalheizkörper. Wände raumhoch gefliest. Boden gefliest.  <u>Küche:</u> Spüle.	Sanitärelemente stark verkalkt.
Elektroinstallation:	Elektro baujahrtypisch. Dem Nutzungszeck entsprechende Ausstattung.  Laut Aussage des Eigentümers sind drei Stromzähler vorhanden, jeweils einer pro Stockwerk.	

## 7.6 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fläche vor Hauseingang: und Doppelgarage	Betonknochenpflaster.	
Gartenterrasse EG und UG:	Betonplatten.	Deutliche Unebenheiten und Stolperfallen sind vorhanden. Gartenterrassen müssen saniert werden.
Gartenstützmauern:	<u>Stützmauer 1:</u> Stützmauer der Terrasse im EG zum UG mit Natursteinpfeiler und Natursteinverklankerung.	Deutliche Risse. Gesamte Stützmauer muss zwingend saniert werden. Unterhalb des Balkons schert die Stützmauer vom Haus ab.

	<u>Stützmauer 2</u> Im Anschluss an Stützmauer 1 im Übergang zum Gelände mit Betonsteinen.	
Gartenwege und Treppen	<u>UG:</u> Entlang der Außenwand Ost bis zur Einliegerwohnung mit Spaltklinkerbelag.  Restliche Wege und Treppen. überwiegend mit Betonsteinen oder Betonplatten.	Außenanlage muss zwingend saniert werden. Deutliche Stolperfallen.
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen.	Stark verwildert.

## 7.7 Entrümpelung

Entrümpelung		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Vor der Doppelgarage und Gartenterrasse:	Auf den Flächen lagert eine Unmenge von Lagergut z.T. unter Folien.	Der Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass dieses Lagergut von den Eigentümern entfernt wird.

## 7.8 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

### Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

## 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### 8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

#### Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

#### Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

**Marktkonformer Wertansatz:**

**– 77.000,- €\***

\*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.



## Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale als marktgerechte Zu- und Abschläge

- Teilbesichtigung / Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zur Doppelgarage**

Beim Ortstermin konnte gutachterlich die Doppelgarage nicht besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt konnte daher nur teilbesichtigt werden.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

---

**Pauschaler Sicherheitsabschlag** **- 3.450,- €\***

\*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

### 8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)</b>	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	<b>- 77.000,- €</b>
Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt:	
Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung:	<b>-3.450,- €</b>
BOG gesamt:	<b>- 80.450,- €</b>

## 9. Flächen und Massenangaben

### 9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### 9.2 Flächenangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus den Bauanträgen entnommen.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

<b>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus NHK Typ 1.01 rd:</b>	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus NHK Typ 1.31 rd:</b>	<b>188,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Bruttogrundfläche gesamt rd:</b>	<b>348,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Bruttogrundfläche Doppelgarage rd:</b>	<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
---	----------------------------

<b>Wohnfläche Einliegerwohnung UG rd:</b>	<b>56,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Hauptwohnung EG + DG rd:</b>	<b>159,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnflächen gesamt (grob geschätzt) rd:</b>	<b>215,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche UG + Doppelgarage gesamt rd:</b>	<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

## 10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

### 10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer Rezession usw.

Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Wie erwartet, wurde die Preisspirale durch die Zinswende durchbrochen und in allen Marktsegmenten haben Preisrückgänge stattgefunden. Politische Vorgaben und die Sorge vor einem wirtschaftlichen Abschwung haben die Akteure zusätzlich vor Herausforderungen gestellt.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau ist das Angebot von vergleichbaren Objekten in der Region gestiegen. „Der lokale Immobilienmarkt hat sich von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt, was in Folge ggf. zu längeren Vermarktungszeiträumen und Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer führen kann.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Es gibt aber auch positive Entwicklungen wie das gesunkene Zinsniveau das sich seit Beginn des Jahres 2024 in einem Korridor um 3,0 Prozent für zehnjährige Darlehen bewegt.

### 10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Reutlingen

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Reutlingen ist moderat wachsend seit 1997.

Typisierung der Kommunen Pliezhausen gehört zu Typ 10 = Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren.

Link: <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Arbeitslosenquote: Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. 5,1 % (Stand April. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg/08235-Reutlingen.htm>

## 11. Angewandtes Bewertungsverfahren

### 11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

#### Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

**Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).**

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

### 11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

„Der Verkehrswert 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.“

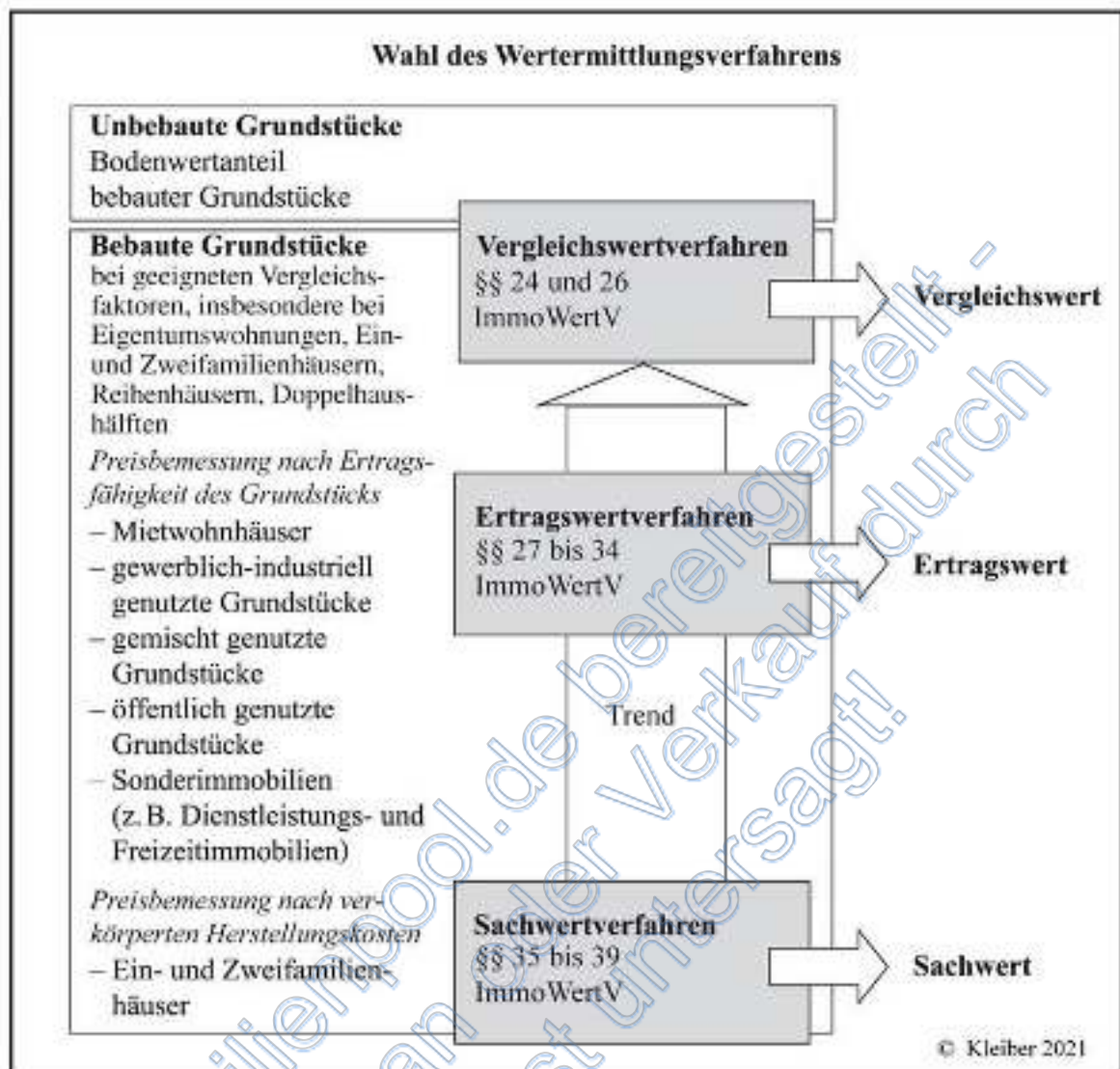
### 11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.





### Vergleichswertverfahren:

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

### Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

#### **Sachwertverfahren:**

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

### **11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens**

- **Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.**

Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichs- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine Liegenschaftszinssätze für die Ortslage Pliezhausen - Rübgarten verfügbar sind.

## 12. Bodenwertermittlung

### 12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m<sup>2</sup> für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

#### **Bodenrichtwertkarte Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023**

**von 400,- € / m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.**

Allgemeines Wohngebiet; Fläche = 750 m<sup>2</sup>.

Wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5.

### 12.2 Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert / Berücksichtigung von Abweichungen

- Zeit; Angebot und Nachfrage:  
 Wertermittlungsstichtag: 25.03.2025.  
 Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.  
 Zwischen den Stichtagen sind keine erkennbaren Preissteigerungen festzustellen.
- **Lärmimmissionen:**  
**Lärmimmissionen sind vorhanden - Abschlag erforderlich -.**
- Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:  
 Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde angegeben.  
 Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.  
 Die bauliche Ausnutzung ist daher lagetypisch.
- Grundstückszuschnitt / Topographie:  
 Lagetypisch.
- Grundstücksgröße:  
 Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungsfaktoren (UK) für die Grundstücksgröße veröffentlicht. Die Grundstücksgröße ist lagetypisch.
- **Lage:**  
**Ortsrandrandlage, angrenzend an einen Bach - Zuschlag erforderlich -.**

### 12.3 Berechnung des Bodenwertes

<b>Bewertungsgrundstück:</b>	657 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert		400,00 € / m <sup>2</sup>	
Abschlag Lärmimmissionen	- 5%	-20,00 € / m <sup>2</sup>	
Zuschlag Randlage	2%	8,00 € / m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenrichtwert		388,00 € / m <sup>2</sup>	
Bodenwert:	657 m <sup>2</sup>	388,00 € / m <sup>2</sup>	254.916,00 €
<b>Bodenwert</b>			
<b>Bewertungsgrundstück rd:</b>			<b>254.900,- €</b>



## 13. Sachwertverfahren

### 13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

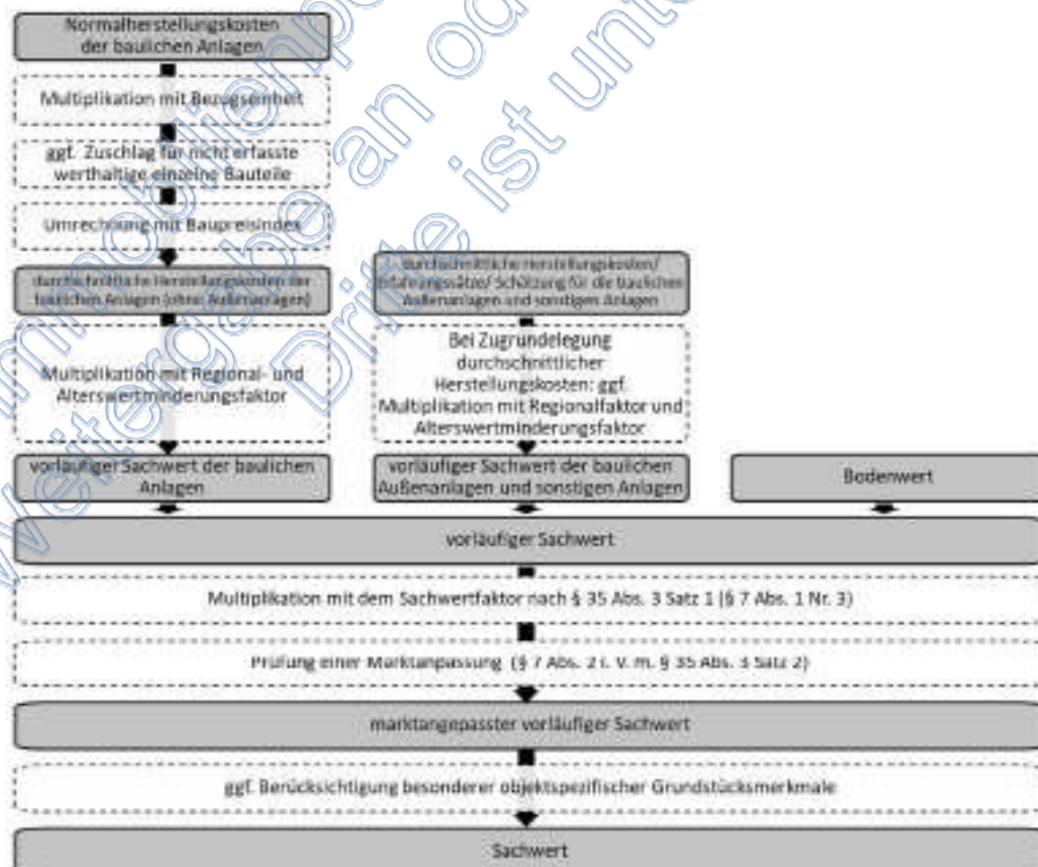
**„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“**

**„Der vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

**„Der marktangepasste vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

**„Der Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“



Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)



**Vorläufiger Sachwert /****durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

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 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.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor:**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV:**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

**Vorläufiger Sachwert /****durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die 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 der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

**Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor**

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

**13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall**

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



### 3 NHK - Bautypen sind vorhanden:

- Wohnhaus mit 2 Bautypen
- Garage 1 Bautyp

### Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL Kategorisierung der baulichen Anlage

#### NHK - Typ 1.01

Zweifamilienwohnhaus freistehend.

Zweifamilienwohnhaus

Gebäudetyp:

Keller, EG,

Dachgeschoss voll ausgebaut



BGF= 160 m<sup>2</sup>

#### Bautyp 1.01



#### NHK - Typ 1.31

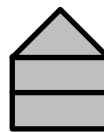
Zweifamilienwohnhaus freistehend.

Zweifamilienwohnhaus

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert,

Dachgeschoss voll ausgebaut



BGF= 188 m<sup>2</sup>

#### Bautyp 1.31



#### NHK – Typ Garage NHK Typ 14.1

Standardstufe 4:

Garage in Massivbauweise

BGF= 36 m<sup>2</sup>





### Anmerkung der Gutachterin / Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:

Zuschläge :                      Zeitwert:  
    1 Balkon EG + Dachloggia DG.  
    1 Pergolaüberdachung.  
    1 WC im DG.  
    Diverse Lichtschächte.

### NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 2 SW- RL für freistehende Ein - Zweifamilienwohnhäuser

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard	Wohnhaus	Typ	1.01				
Einstufung in die jeweilige	Standardstufe						Wägungs- anteil
Merkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01	655	725	835	1.005	1.260		€/m <sup>2</sup> BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 725) =$		166,75
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 725) =$		108,75
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 725) =$		79,75
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		91,85
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		41,75
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		75,15
Heizung	$(0,9 \times 9,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) +$ $(0,1 \times 9,00\% \times 1.005 \text{ €/m}^2) =$		76,68
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 835 \text{ €/m}^2) =$		50,10
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		782,63
	<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet =</b>		<b>783,00</b>



Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(2 \times 1,0 \times 23,0\%) =$		0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,300
Außentüren u. Fenster	$(2 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,220
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$		0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Heizung	$(3 \times 0,9 \times 9,0\%) + (4 \times 0,1 \times 9,0\%) =$		0,279
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,180
<b>Typ 1.01</b>	Summe der Anteile		2,519
	<b>Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =</b>		<b>3</b>

**Ausstattungsstandard      Wohnhaus      Typ      1.31**

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe						Wägungs- anteil
Merkmal	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	<b>1,0</b>	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31	720	800	920	1.105	1.385		€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m² BGF
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 800) =$		184,00
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 800) =$		120,00
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 800) =$		88,00
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$		101,20
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$		101,20
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$		46,00
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$		82,80
Heizung	$(0,9 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0,1 \times 9,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) =$		84,47
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) =$		55,20
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		862,87
	<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet =</b>		<b>863,00</b>

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(2 \times 1,0 \times 23,0\%) =$		0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,300
Außentüren u. Fenster	$(2 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,220
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$		0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Heizung	$(3 \times 0,9 \times 9,0\%) + (4 \times 0,1 \times 9,0\%) =$		0,279
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,180
<b>Typ 1.31</b>	Summe der Anteile		2,519
	<b>Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =</b>		<b>3</b>

Ausstattungsstandard	Doppelgarage	Typ	14.1
	Standardstufe 4=		485,00
	<b>Kostenkennwert gerundet =</b>		<b>485,00</b>

<b>Normal Herstellungskosten:</b>	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
<b>Zweifamilienwohnhaus</b>	<b>Typ 1.01</b>	BGF: <b>160 m<sup>2</sup></b>	Kostenkennwert <b>783 € / m<sup>2</sup></b>
<b>Zweifamilienwohnhaus</b>	<b>Typ 1.31</b>	BGF: <b>188 m<sup>2</sup></b>	Kostenkennwert <b>863 € / m<sup>2</sup></b>
Garagen	<b>Typ 14.1 Standard 4</b>	BGF: <b>36 m<sup>2</sup></b>	Kostenkennwert Gutachteransatz <b>485 € / m<sup>2</sup></b>

<b>Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten:</b>	<u>Zeitwerte</u> Zuschlag Balkon EG und Dachloggia DG	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu – und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der daten-ableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude werden berücksichtigt mit marktüblichen Zeitwerten- wie nebenstehend:
<b>Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:</b>	Pergolaüberdachung	
	WC im DG	
	Diverse Lichtschächte	

<b>Baupreisindex:</b>	<b>188,889</b>	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100).
<b>Baupreisfaktor:</b>	<b>1,8889</b>	

		Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
<b>Regionalfaktor:</b>	<b>1,0</b>	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
<b>Gesamtnutzungsdauer (GND):</b>	<b>70 Jahre</b>	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.  Diese wurde demnach gemäß der SW- RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. <b>(Standardstufe 3).</b>
<b>Restnutzungsdauer (RND):</b>	<b>Nach Anlage 4 der SW- RL</b>	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW- RL berücksichtigt.

<b>Anlage 4 SW- RL</b> <b>Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.</b>		
Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	0,75
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung: (Vgl. Ausbau DG und EG zu Wohnzwecken)	2	<u>0,75</u>
Zwischensumme	20	2,75
<b>Gesamtpunktezahl rd.</b>		<b>3,00</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	
Wertermittlungsstichtag:	25.03.2025	
Baualter zum Stichtag rd:	45 Jahre	

<b>Modifizierte Restnutzungsdauer (RND):</b> Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	<b>27 Jahre</b>	
<b>Lineare Alterswertminderung:</b> (GND 70 J. und RND 27 J.)	- 61 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b>	<b>Modellkonform</b>  <b>Gutachterausschuss Reutlingen Grundstücksmarktbericht 2023 bei Ein – Zweifamilienwohnhäuser mindestens 12.000,- €</b>  <b>Gutachteransatz:</b> <b>8% vom vorläufigen Gebäudesachwert</b>	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.  Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen
<b>Bodenwert:</b>	<b>254.900,- €</b>	<b>Zum Wertermittlungstichtag</b>

### 13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren veröffentlicht für Ein – / Zweifamilienwohnhäuser in Pliezhausen, sowie Indexreihen für die Anpassung der Sachwertfaktoren an das Marktgeschehen im 4. Quartal 2024. Dieser Index ist der aktuellste Preisindex für den Wertermittlungstichtag.

<b>Sachwertfaktor nach Gutachterausschuss Reutlingen für Gemeindebezirke Pliezhausen und Walddorfhäslach</b>	
Ein - Zweifamilienwohnhäuser	
Vorläufiger Sachwert rd:	520.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss): $\frac{1,57 \times 157,5 \text{ (Index 2024/4)}}{182,7 \text{ (Ø 2022 - 2023)}} = 1,35$	<b>1,35</b> <b>(vgl. Regressionskurve indexiert)</b>

### Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen.



Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

<b>Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:</b>	<b>1,32</b>
---	-------------

Begründung:

- Das gut nutzbare Bewertungsobjekt hat eine Einliegerwohnung und verfügt über eine Doppelgarage und einen Garten und bietet daher gute Nutzungsmöglichkeiten für Familien.
- Das Bewertungsobjekt liegt in Ortsrandlage.
- Am Wertermittlungstichtag ist das Objekt jedoch nicht energetisch saniert. Die Nachfrage der Kaufinteressenten für Objekte, die nicht energetisch saniert sind, ist deutlich gesunken. Dieser Umstand führt zu längeren Vermarktungszeiten und einem deutlich erhöhten Angebot von Kaufobjekten am lokalen Immobilienmarkt.
- Der Ortsteil Rübgarten verfügt über keine Einrichtungen zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf.
- Verkehrsimmissionen sind auf dem Grundstück hörbar durch die B 27.

#### 13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 2.7, 3.1 und 8.3 verwiesen.

<b>Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)</b>	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	<b>- 77.000,- €</b>
Sonstige BOG: Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung ca:	<b>-3.450,- €</b>
BOG gesamt:	<b>- 80.450,- €</b>

### 13.5 Sachwertermittlung

Kategorisierung nach NHK	Wohngebäude	1.01
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Freistehend	1.01
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		783,00
Baupreisindex:		188,889
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8889
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus freistehend	1,05	

Basisdaten Zweifamilienwohnhaus		
Jahr der Bewertung	2025	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
Baualter rd:	45 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	27 Jahre	
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-61,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	160,00 m <sup>2</sup>	
Ermittlung Gebäudezeitwert		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	783,00	
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus 1,05	822,15	
Indexierter Kostenkennwert (822,15 x 1,8889) =	1.552,96	
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	160,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten (160,00 m <sup>2</sup> x 1.552,96 €/m)		248.473,46
abzgl. Alterswertminderung (248.473,46 € x -0,61%)		-151.568,81
Zeitwert Wohnhaus		96.904,65
<b>Zeitwert Wohnhaus Typ 1.01</b>		<b>97.000,00</b>

Kategorisierung nach NHK	Wohngebäude	1.31
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp		1.31
Standardstufe		3
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		863,00
Baupreisindex:		188,889
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,889
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus	1,050	

Basisdaten Zweifamilienhaus		
Jahr der Bewertung	2025	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Baualter (BA) rd:	45	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	27	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-61,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	188,00	m <sup>2</sup>
Ermittlung Gebäudezeitwert Zweifamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	863,00	
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus 1,05	906,15	
Indexierter Kostenkennwert (906,15 x 1,889) =	1.711,62	
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	188,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten (188,00 m <sup>2</sup> x 1.711,62 €/m)		321.784,56
abzgl. Alterswertminderung (321.784,56 € x -0,61%)		-196.288,56
Zeitwert Anbau		125.495,98
<b>Zeitwert Wohnhaus Typ 1.31</b>		<b>125.000,00</b>

Kategorisierung nach NHK	Garage NHK Typ 14.1	
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	Garage	14.1
Standardstufe		4
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche incl. Baunebenkosten		485,00
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8889

Basisdaten Pkw-Garage		
Jahr der Bewertung	2025	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Baualter rd:	45	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd:	27	Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	-61,00%	
Bruttogrundfläche (BGF)	36,00	m <sup>2</sup>
Ermittlung Gebäudezeitwert Pkw-Garage		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>	485,00	
Indexierter Kostenkennwert (485,00 x 1,8889)	916,12	
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	36,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten (36,00 m <sup>2</sup> x 916,12 €/m)		32.980,32
abzgl. Alterswertminderung (32.980,32 € x -61,00%)	-61,00%	-20.118,00
Zeitwert Garagen		12.862,32
<b>Zeitwert Doppelgarage:</b>		<b>13.000,00</b>

<b>Sachwertermittlung</b>		Betrag €
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.01		97.000,00
Zeitwert Wohnhaus Typ 1.31		125.000,00
Zeitwert Doppelgarage Typ 14.1		13.000,00
<u>Besondere Bauteile</u>		
Zeitwert Balkon EG + Dachloggia DG		7.800,00
Zeitwert Pergolaüberdachung		1.950,00
Zeitwert WC DG		2.340,00
Zeitwert diverse Lichtschächte		1.560,00
<b>Vorläufiger Gebäudesachwert</b>		<b>248.650,00</b>
Zzgl. Zeitwert Außenanlagen analog GA RT	8,00%	19.892,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen incl. Außenanlagen		<b>268.542,00</b>
Zzgl. Bodenwert		254.900,00
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>523.442,00</b>
<b>Marktanpassungsfaktor (MAF)</b>	<b>1,32</b>	
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>690.943,44</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>690.943,44</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
<b>Abschlag marktkonforme Aufwendungen</b>		
<b>Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau</b>		<b>-77.000,00</b>
<b>Sicherheitsabschlag für Teilbesichtigung pauschal</b>		<b>-3.450,00</b>
<b>Zwischensumme</b>		610.493,44
<b>Sachwert rd.</b>		<b>610.000,00</b>

### Verifizierung des Sachwertes

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen hat Vergleichsfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2023 für den individuellen Wohnungsbau für freistehende Ein – Zweifamilienwohnhäuser für den Gesamtbezirk des Gutachterausschusses veröffentlicht.

Diese Vergleichsfaktoren werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zur Bestimmung des Vergleichswertes auf das Bewertungsobjekt angepasst und auf mit Hilfe eine Preisindexes an den Wertermittlungstichtag berechnet.



Gesamter Bezirk / Vergleichsfaktoren für freistehende Ein – Zweifamilienwohnhäuser		
Wohnfläche:	210 – 229 m²	Vergleichsfaktor in € 2.950,- € / m²
Bodenrichtwertbereich:	350 – 419 € / m²	
Umrechnungskoeffizient		
Bauplatzgröße: 600 - 699 m²	UK Bauplatzgröße	1,054
Bereinigtes Baujahr:	1975 - 1984	1,00
	2024 / 4	157,5
Preisindex Durchschnitt: (Ga Bericht 2023, Seite 53)	Ø 2021 + 2022	182,7
Vergleichswertberechnung für den Gesamtbezirk Reutlingen		
$2.950 \text{ € / m}^2 \times 1,054 \times 1,00 = 3.109,30 \text{ €}$		
$\frac{3.109,30 \text{ € / m}^2 \times 157,5}{182,7} = 2.680,43 \text{ € / m}^2 \text{ WF rd: } 2.680,- \text{ € / m}^2$		
Bewertungsobjekt	Wohnfläche	215 m²
	Vergleichswert / m² WF	2.680,- € / m²
	2.680,- € / m² x 215 m²	576.200,00 €
	Zuschlag für Doppelgarage:	20.000,00 €
Vergleichswert Bewertungsobjekt incl. Doppelgarage		596.200,00 €
Vergleichswert (gesamter Bezirk) Vergleichsobjekt incl. Doppelgarage rd:		596.000,00 €

<b>Bewertungsobjekt Sachwert rd:</b>	<b>610.000,- €</b>
--------------------------------------	--------------------

Begründung:

- Im Gesamtbezirk des Gutachterausschusses Reutlingen liegt die Ortslage Pliezhausen in den Kaufpreisen für Ein – Zweifamilienwohnhäuser über dem Durchschnitt. Dies zeigt sich auch in Bezug auf die Höhe der Sachwertfaktoren für die Marktanpassung, die im Vergleich zu Reutlingen oder Betzingen höher sind.
- Pliezhausen ist ein gesuchter Wohnort auch auf Grund der guten Verkehrsanbindung an Stuttgart und Tübingen.

## 14. Verkehrswertermittlung

### 14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:  
 „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

<b>Bodenwert rd:</b>	<b>254.900,- €</b>	
<b>Sachwert rd:</b>		<b>610.000,- €</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>215 m²</b>	
<b>Preis m² Wohnfläche incl. Doppelgarage rd:</b>		<b>2.840,- € / m²</b>

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Verkehrswert wird daher **vom Sachwert** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

<b>Amtsgericht RT</b>		<b>AZ: 1 K 15 / 24</b>
<b>Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag</b>		<b>25.03.2025</b>
<b>Teilbesichtigung: Die Doppelgarage konnte nicht besichtigt werden</b>		
Objektadresse:		Im Beckenwasen 21 72124 Pliezhausen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1980 1993 Dachgeschossausbau 1993 Ausbau Einlieger im UG
Wohnfläche Einliegerwohnung rd:	56 m <sup>2</sup>	Wohnfläche gesamt rd: 215 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Hauptwohnung rd:	159 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße:		657 m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:		254.900,- €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):</b>		
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 77.000,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 3.450,- €
<b>Sachwert rd:</b>		<b>610.000,- €</b>
<b>Grundbuch von Pliezhausen - Rübgarten</b> <b>Grundbuch Nr. 542, BV 1</b>  <b>Flurstück 433</b> <b>Im Beckenwasen 21</b> <b>Gebäude- und Freifläche 657 m<sup>2</sup></b>  Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		<b>Verkehrswert</b> <b>gemäß § 194 BauGB</b>  <b>610.000,- €</b>
<b>Zubehör:</b>	Einbauküche EG > 10 Jahre Einbauküche UG / kein Zubehörwert mehr	<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Rechte und Lasten:</b>		<b>0,- €</b>
<b>Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>		<b>0,- €</b>
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. Doppelgarage rd:</b> Verkehrswert 610.000,-€/Wohnfläche 215 m <sup>2</sup> =2.837,21 € /m <sup>2</sup> rd:		<b>2.840,- € / m<sup>2</sup></b>

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

**14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts**

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag wird das Objekt nach Angabe durch den Schuldner mit Familienangehörigen bewohnt.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.  
Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **76 Seiten incl. Anlagen.**

**Aufgestellt:**

**Tübingen, den 07.06.2025**

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA



### **Haftung:**

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

### **Urheberrechte:**

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

## **15. Anlagen**

### **15.1 Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Flächenberechnungen**
- Anlage 6: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 7: Literatur, Gesetze, Normen**

**Anlage 1**  
**Stadtplan**



Karten openstreetmap

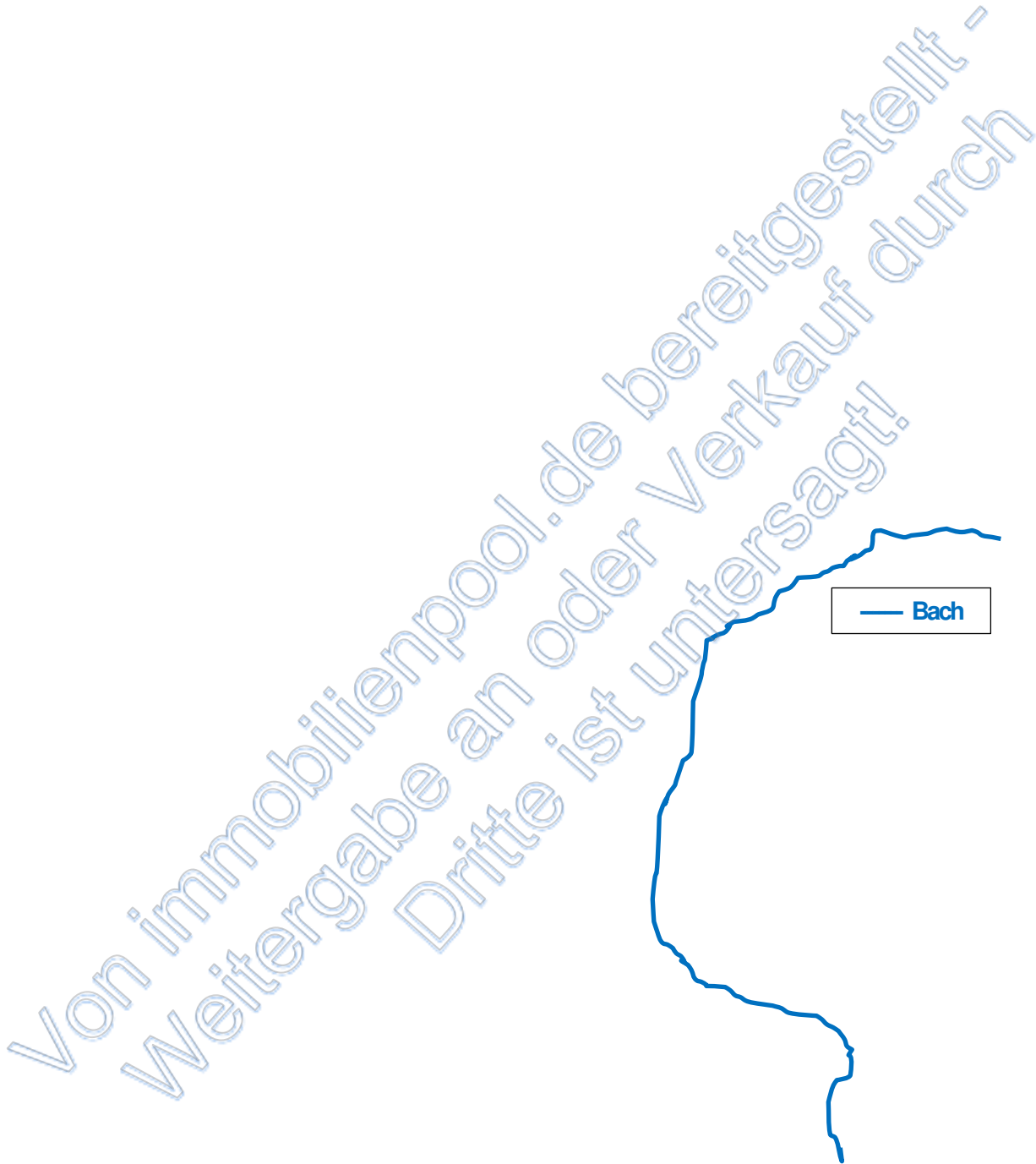
**Anlage 2**  
**Übersichtsplan / Luftbild**



<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg,  
[www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt,  
Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

**Anlage 3**

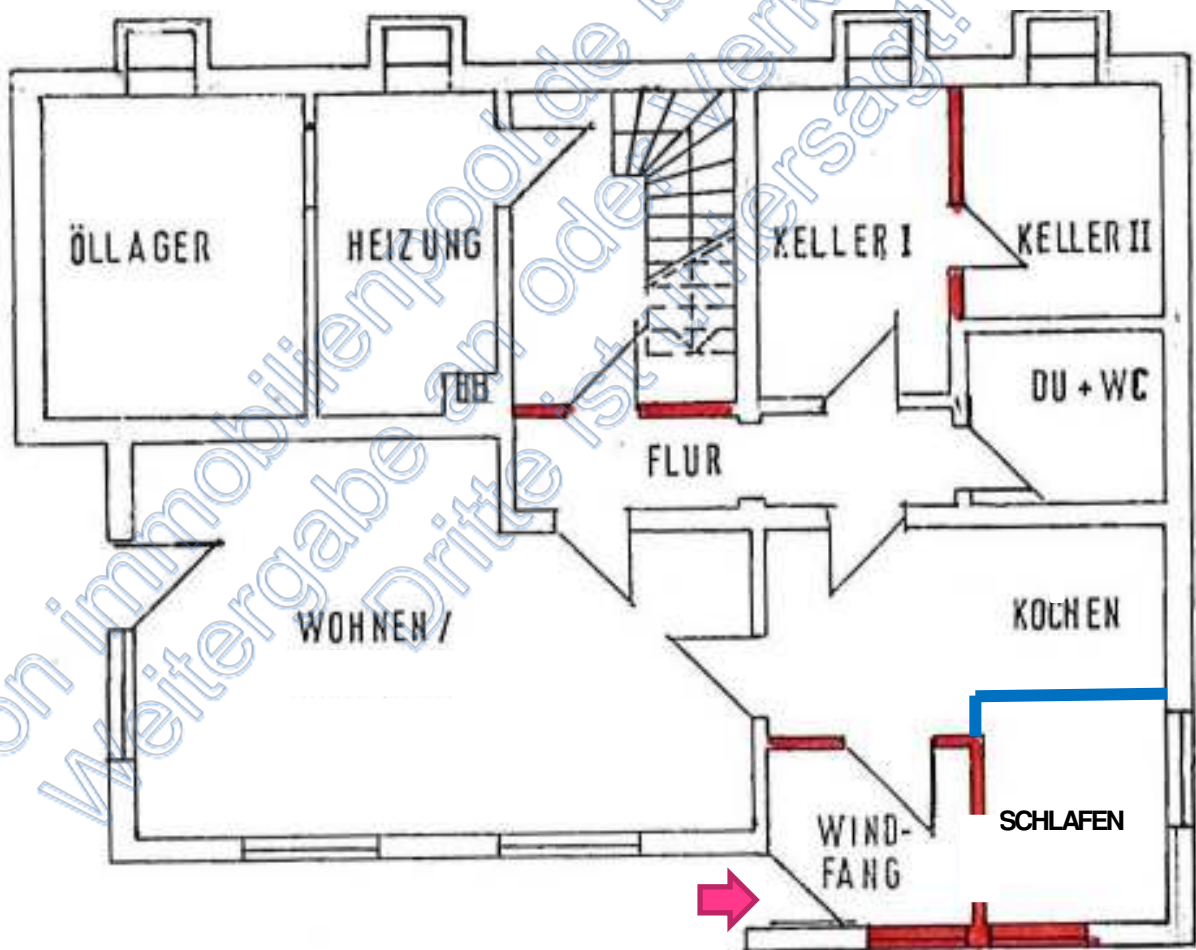
**Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)**





**Anlage 4**  
**Planunterlagen**

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



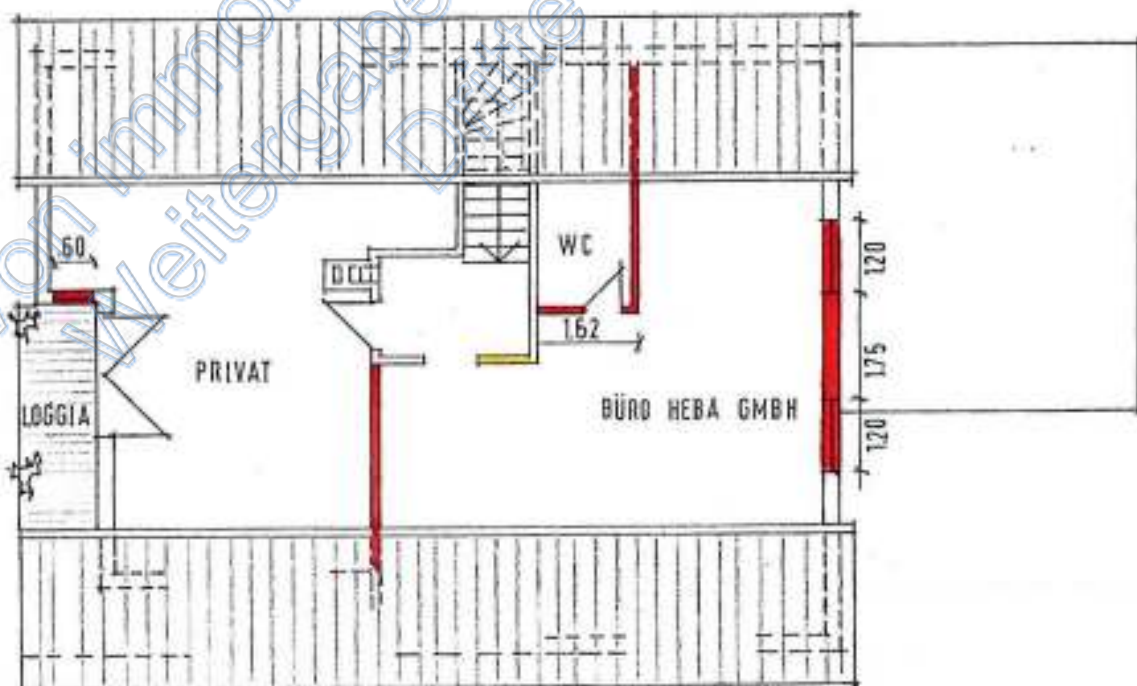
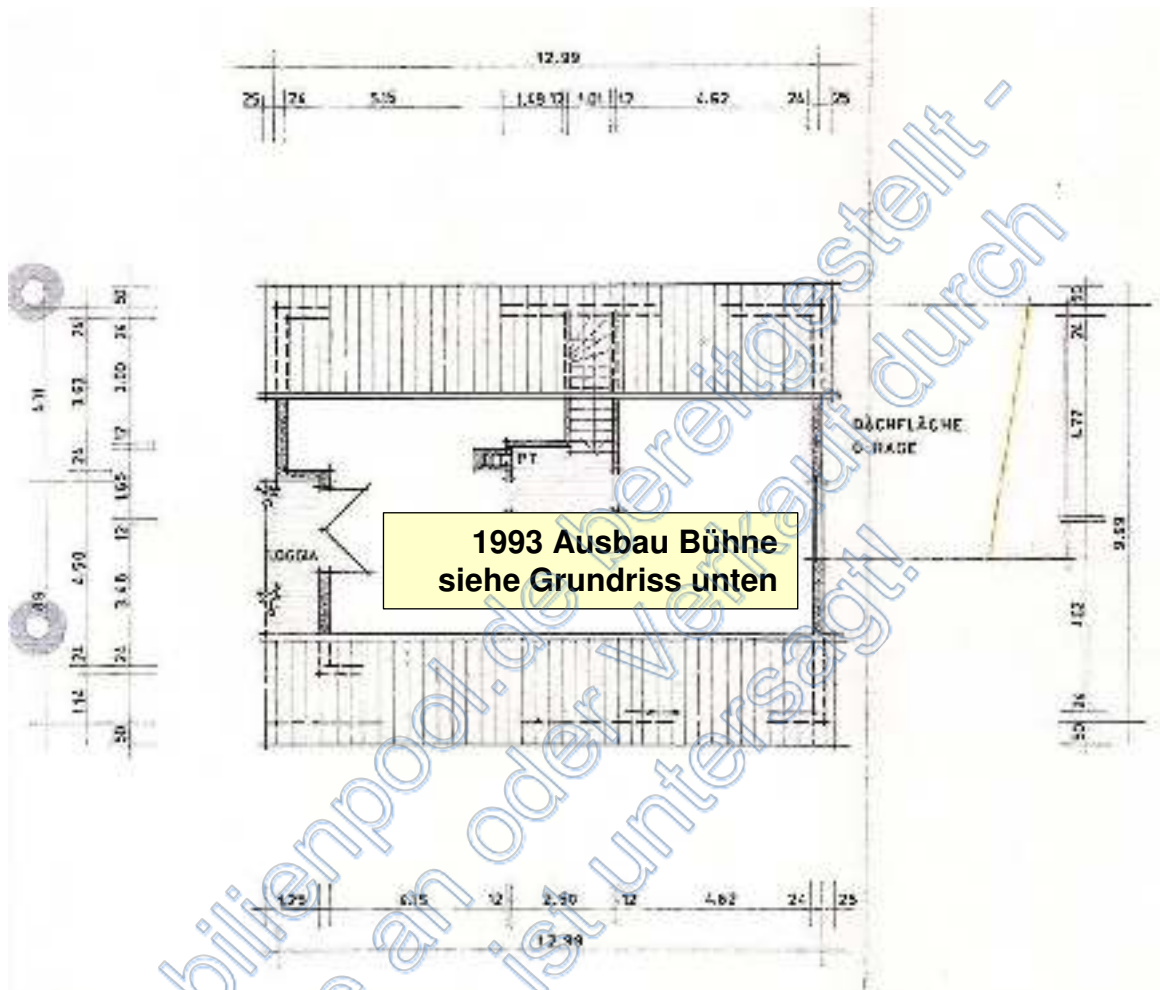
**Untergeschoss**  
**Einbau einer Einliegerwohnung Baugesuch 1993**

**Korrektur des Grundrisses durch die Gutachterin blau markiert  
ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit**





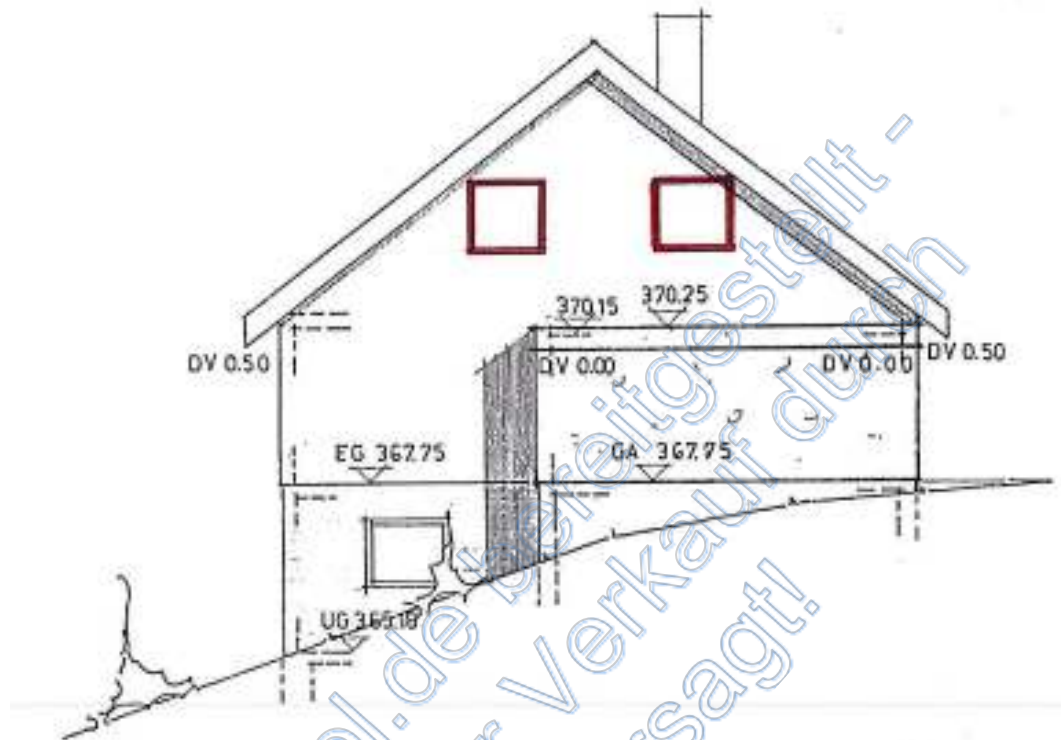
**Erdgeschoss**  
**Baugesuch 1993**  
**Bühne wurde zu Wohnzwecken (Büro) ausgebaut**



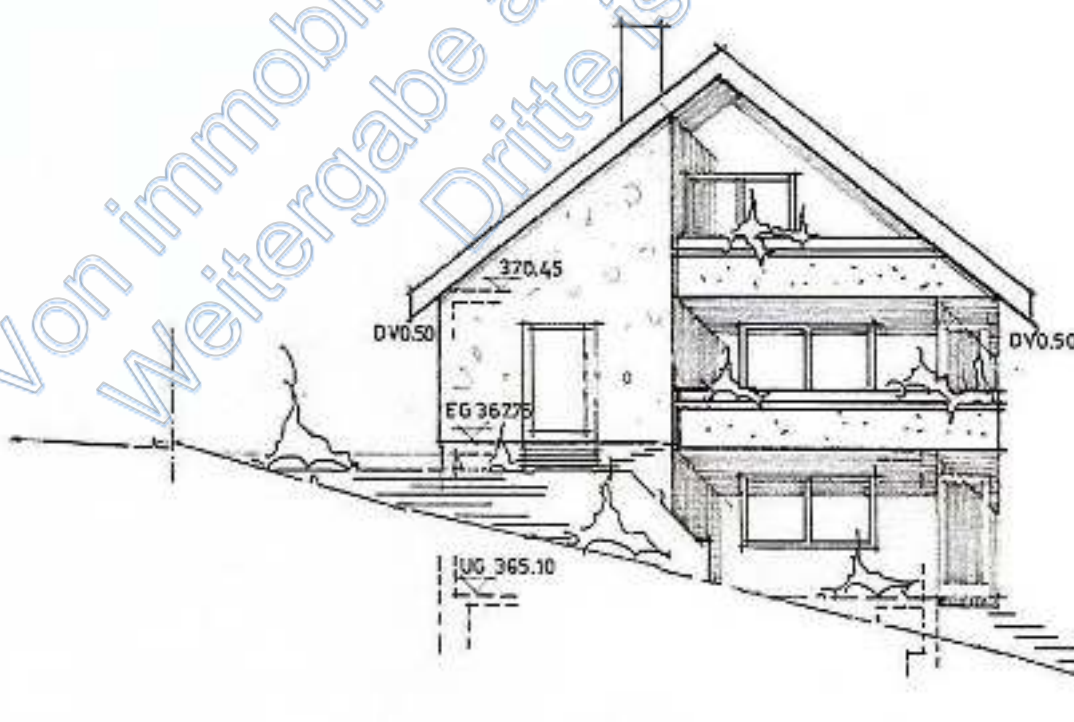
**Grundriss DG**



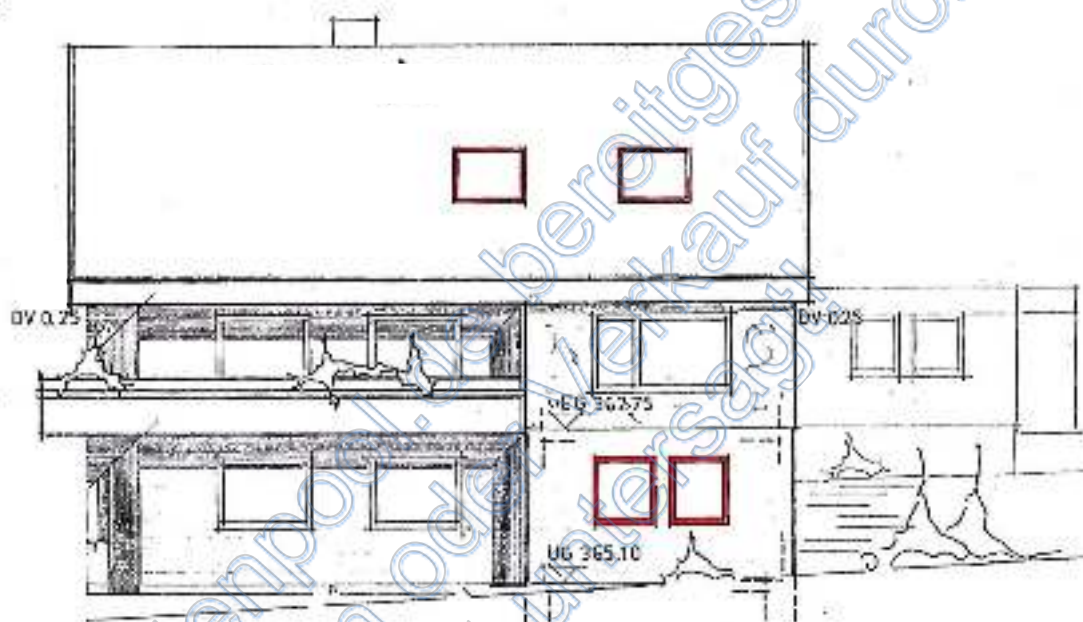




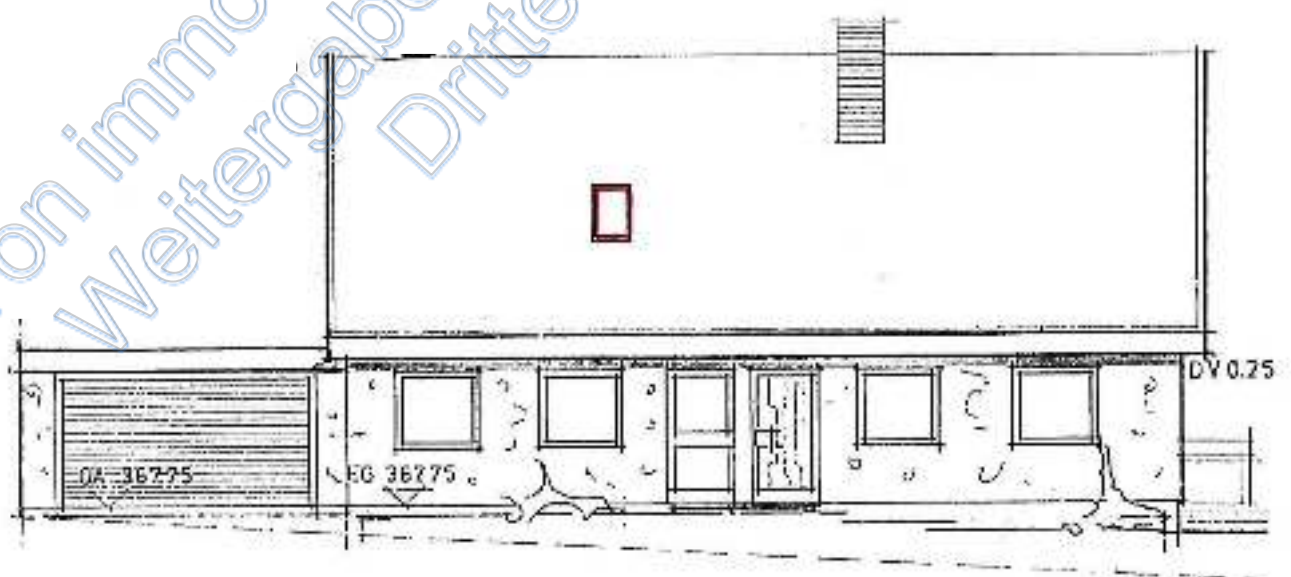
**Ansicht Nord**



**Ansicht Süd**



**Ansicht Ost**



**Ansicht West**

## Anlage 5 Flächenberechnungen

<b>Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus</b>				
Projekt: Im Beckenwasen 21, 72124 Pliezhausen Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden				
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	BGF in m²
<b>Typ 1.31</b>				
UG	4,11	12,99	53,39	
EG	4,11	12,99	53,39	
DG	4,11	12,99	53,39	
Zwischensumme			160,17	160,17
<b>Gesamtsumme rd:</b>				<b>160,00</b>

<b>Typ 1.01</b>				
UG	11,99	4,74	56,83	
	1,14	4,98	5,68	
EG	11,99	4,74	56,83	
	1,14	4,98	5,68	
DG	11,99	4,74	56,83	
	1,14	4,98	5,68	
Zwischensumme			187,53	187,53
<b>Gesamtsumme rd:</b>				<b>188,00</b>

<b>Bruttogrundfläche BGF / Doppelgarage</b>				
Projekt: Im Beckenwasen 21, 72124 Pliezhausen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden				
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	BGF in m²
<b>Typ 14.1</b>	6,00	5,99	35,94	
<b>Gesamtsumme rd:</b>				<b>36,00</b>



Wohn und NutzflächenberechnungDie Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

**Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.  
Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.**

<b>Wohnfläche</b>					
Projekt:		Im Beckenwasen 21, 72124 Pliezhausen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
<b>UG / Einliegerwohnung</b>					
Windfang	2,19	2,19		4,80	
Küche	2,00	2,15		4,30	
	2,26	2,26		5,11	
Schlafen	2,00	2,43		4,86	
Wohnen / Essen	3,36	7,01		23,55	
	1,10	4,15		4,57	
Flur	1,15	4,87		5,60	
Bad	2,00	2,25		4,50	
Zwischensumme				57,28	
Abzügl Putz	-0,03			-1,72	
Zwischensumme				55,56	
<b>Wohnfläche Einlieger</b>					<b>55,56</b>
<b>Hauptwohnung</b>					
<b>EG</b>					
Windfang	1,37	2,00		2,74	
Diele	2,77	1,37		3,79	
	1,00	1,69		1,69	
Küche / Essen	5,15	3,63		18,69	
Abzügl. Kamin	-0,75	0,50		-0,38	
Wohnen	4,15	4,50		18,68	
	2,62	3,36		8,80	
	1,83	0,24		0,44	
Flur	1,15	2,87		3,30	
Eltern	4,50	4,00		18,00	
WC	1,15	1,51		1,74	
Kind	2,62	3,50		9,17	
Bad	1,76	3,50		6,16	
Zwischensumme				92,83	
Abzügl Putz	-0,03			-2,78	
Zwischensumme				90,04	
zuzügl. Balkon	1,14	8,76	0,50	4,99	
<b>Wohnfläche EG</b>				<b>95,04</b>	<b>95,04</b>

<b>DG</b>					
Flur	2,50	1,60		4,00	
Zimmer 1	4,40	5,80		25,52	
	1,00	1,75		1,75	
	1,10	1,50		1,65	
Abzügl. Kamin	-0,75	0,50		-0,38	
Zimmer 2	7,50	2,75		20,63	
	0,80	1,62		1,30	
	3,00	3,10		<u>9,30</u>	
Zwischensumme				63,77	
Abzügl. Putz	-0,03			<u>-1,91</u>	
Zwischensumme				61,85	
zuzügl. Loggia	1,25	3,80	0,50	<u>2,38</u>	
Zwischensumme				64,23	64,23
<b>Wohnfläche Hauptwohnung</b>					<b>159,27</b>

Wohnfläche Einlieger					55,56
Wohnfläche Hauptwohnung					<u>159,27</u>
<b>Wohnfläche gesamt:</b>					<b>214,83</b>
<b>Wohnfläche gesamt rd:</b>					<b>215,00</b>

<b>Nutzflächen</b>					
Projekt: Im Beckenwasen 21,72124 Pliezhausen					
Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
<b>Wohnhaus UG</b>					
Heizöllager	3,00	3,63		10,89	
Heizung	2,03	3,63		7,37	
Abzügl. Kamin	-0,75	0,50		-0,38	
Keller 1	2,13	3,50		7,46	
Keller 2	2,25	2,65		5,96	
<b>Doppelgarage</b>					
Garage	5,76	5,99		<u>34,50</u>	
<b>Zwischensumme</b>				65,80	65,80
abzügl. Putz	-3%				<u>-1,97</u>
Nutzfläche					63,83
<b>Nutzfläche gesamt</b>					<b>64,00</b>

**Anlage 6**  
**Bilder Ortstermin**



(1) Ansicht Süd;  
Standort jenseits des Häringsbachs



(2) Dito Gartenfassade  
im UG



(3) Ansicht West



(4) Detail Gartenterrasse  
vor EG



(5) Ansicht (Nord) von der Straße



## Außenaufnahmen



(6) Detail Doppelgarage



(7) Detail Hauseingang  
Hauptwohnung im EG /  
DG



(8) Haustür



(9) Flur



(10) Küche



(11) Dito

(12) Küche Essen / mit Zu-  
gang zur Gartenterrasse



**Erdgeschoss (EG)**



(13) Gartenterrasse EG



(14) Detail Pergola



(15) Stützmauer der  
Gartenterrasse



(16) Dito



(17) Essplatz mit Ausgang  
zur Gartenterrasse

(18) Dito Schiebtür zur Terrasse und Balkon

**Erdgeschoss (EG)**



(19) Wohnen



(20) Flur zum Schlafrakt



(21) Eltern



(22) WC



(23) Dito Detail



(24) Kinderzimmer



(25) Bad



**Erdgeschoss (EG)**



(26) Bad



(27) Dito



(28) Dito



(29) Bad



(30) Treppe zum DG



(31) Dito

**Dachgeschoss (DG)**



(32) Zimmer 1 DG mit Tür zur Dachloggia



(33) Dito



(34) Blick vom Balkon  
in den Garten und Garten-  
terrasse EG

(35) Zimmer 1

(36) Zimmer 2

(37) Dito Durchgangszimmer mit Tür zum  
WC und Fenster über der Garage



**Dachgeschoss (DG) / Spitzboden**



(38) Blick aus dem Fenster



(39) Dito Rückwand der Garage und Gartenfläche verwildert



(40) WC



(42) Spitzboden

(41) Zimmer 2 mit Ausziehtreppe zum Spitzboden



(43) Dito



(44) Detail oberste Decke ist gedämmt

**Treppe in UG / Untergeschoss (UG)**



(45) Treppe zum UG



(46) Flur UG

(47) Waschküche / Haus-  
technik



(48) Warmwasserspeicher



(49) Ölheizung



(50) Feststoffkessel



(51) Heizöllager



(52) Steigleitungen  
Wasser



(53) Belüftung Haus-  
technikraum



**Untergeschoss (UG) / Garten**



(54) Weg zur Haustür  
Einliegerwohnung



(55) Haustür Einlieger-  
wohnung

(56) Windfang



(57) Küche

(58) Dito

(59) Wohnen Essen mit Tür zur Garten-  
terrasse



(60) Flur zum Bad und  
Schlafen

**Untergeschoss (UG)**



(61) Schlafen

(62) Bad

(63) Dito

(64) Kellerraum

(65) Treppe zum EG



**Dokumentation Bauzustand**



(66) Eternitschindeln sind asbesthaltig und mit Abplatzungen



(67) Bauzustand der Haustür



(68) Stützmauer der Terrasse ist gerissen



(69) Dito im UG Wand schert ab



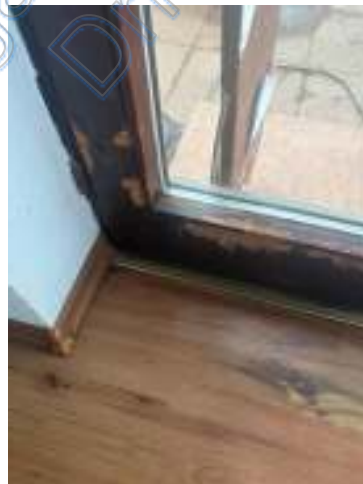
(70) Gartenanlage mit deutlichen Stolperfallen



(71) Holzwerk am Giebel, Pergola und Balkon müssen gestrichen werden



(72) Dito Balkonbrüstung



(73) Alle Fenster sind undicht und müssen ausgetauscht werden, Z.T. mit Kratzspuren der Hunde



(74) Alle Dachflächenfenster sollten ausgetauscht werden

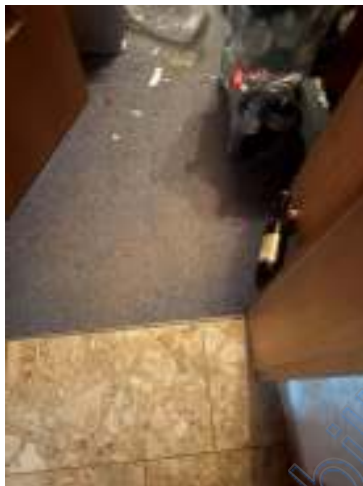
**Dokumentation Bauzustand**



(76) Kunststeinsockelplatte ist kaputt



(77) Laminat z.T. fehlen Sockelleisten



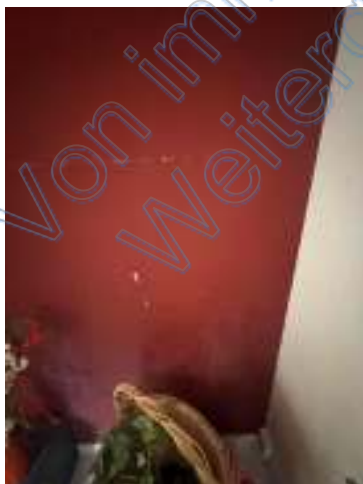
(78) EG Teppichboden Kinderzimmer ist abgängig



(79) Schimmel im Duschbereich Fuge ist undicht



(80) Sanitärarmaturen stark verkalkt



(81) Z.T.sind Malerarbeiten erforderlich



(82) Dämmung mit Glaswolle



(83) Garten ist stark verwildert.



**Anlage 7**  
**Literatur, Gesetze, Normen**

**Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis**

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, - Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

**Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors****(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)**

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

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

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

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

**Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**  
**- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -**

**BauGB**

Baugesetzbuch

**Bau NVO**

Baunutzungsverordnung

**LBO**

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG**

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

**WoFIV**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**ImmoWertV**

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

**WoFIV**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

**ZVG**

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung



## **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

### **Kleiber Digital; online -**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

### **Kröll, Hausmann, Rolf**

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

### **Grundstücksmarktbericht**

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

### **Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH**

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