

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
für das bebaute Grundstück, Flst. 246,
Heerstraße 31 in 72800 Eningen u. A.
Einfamilienhaus



Auftraggeber: Amtsgericht Reutlingen
- Vollstreckungsgericht -
Gartenstraße 44
72764 Reutlingen

Bezug: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

Gutachten gemäß Anordnungsbeschluss vom 09.10.2024 – **1 K 3/23**

Bewertungstichtag: 19.11.2024
Qualitätsstichtag: 19.11.2024
Ortsbesichtigung: 19.11.2024

Teilnehmer: , Eigentümer in Erbengemeinschaft
, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
1.1	Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes	5
1.2	Ermittelte Werte	6
1.3	Digitalbild des bebauten Grundstücks.....	6
2	Grundlagen des Gutachtens	7
2.1	Grundlagen der Wertermittlung	7
2.2	Auftrag, Stichtag, Zweck	7
2.3	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung.....	7
2.4	Allgemeines zu dieser Wertermittlung	8
2.5	Ortsbesichtigung.....	9
2.6	Allgemeine Unterlagen.....	9
2.7	Objektbezogene Unterlagen.....	11
3	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	12
3.1	Grundbuch.....	12
3.2	Baulastenverzeichnis.....	13
3.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand	13
3.4	Erschließungszustand	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben.....	14
4	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	15
4.1	Merkmale des Standortes	15
4.1.1	Bevölkerung	15
4.1.2	Makrolage.....	15
4.1.3	Mikrolage.....	17
4.1.4	Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität	18
4.2	Beschaffenheitsmerkmale	18
4.3	Altlasten.....	19
4.4	Denkmalschutz.....	19
4.5	Hochwassergefährdungslage.....	20
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	21
5.1	Gebäudeart.....	21
5.2	Gebäudenutzung	21
5.3	Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	21
5.4	Baubeschreibung.....	21
5.4.1	Bauweise / Bauart.....	22
5.4.2	Baujahre.....	22
5.5	Bautechnische Beschreibung.....	24
5.5.1	Konstruktion	24
5.5.2	Gebäudehülle.....	24
5.5.3	Innenbereich	24
5.5.4	Energiepass	25
5.6	Außenanlagen.....	25

6	Bautechnische Bewertung	26
6.1	Konstruktive Baumängel.....	26
6.2	Technische Baumängel.....	26
6.3	Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“	26
7	Flächen- und Massenermittlung.....	27
7.1	Wohnfläche (WF)	27
7.2	Nutzfläche (NF).....	27
7.3	Bruttogrundfläche (BGF).....	28
7.4	Bruttorauminhalt (BRI).....	28
8	Ermittlung des Bodenwertes	29
8.1	Allgemeine Definitionen	29
8.2	Festlegung Bodenwert.....	29
8.3	Berechnung Bodenwert.....	30
9	Ermittlung des Sachwertes	31
9.1	Allgemeine Definitionen	31
9.2	Sachwert.....	32
9.3	Erläuterungen Sachwert	33
10	Feststellung des Verkehrswertes.....	35
10.1	Ermittelte Werte.....	35
10.2	Gewichtung Verfahrensergebnisse.....	35
10.3	Feststellung des Verkehrswertes.....	36

Anlagen:

1. Digitalfotoaufnahmen vom 19.11.2024
2. Lageplan 1:500 vom 09.04.1954
3. Grundrisse, Schnitt und Ansicht vom 01.04.1954

Abkürzungsverzeichnis:

2.BV	–	2. Berechnungsverordnung
BauGB	–	Baugesetzbuch
BauNVO	–	Baunutzungsverordnung
BGF	–	Brutto-Grundfläche
BNK	–	Baunebenkosten
BRI	–	Brutto-Rauminhalt
DG	–	Dachgeschoss
ebf	–	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	–	erschließungsbeitragspflichtig
EG	–	Erdgeschoss
EW-RL	–	Ertragswertrichtlinie
FH	–	Familienhaus
GFZ	–	Geschossflächenzahl
GK	–	Gipskarton
GND	–	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	–	Grundflächenzahl
HdA	–	Höhe der baulichen Anlage
KG	–	Kellergeschoss
MEA	–	Miteigentumsanteil
MFH	–	Mehrfamilienhaus
MGF	–	maßgebliche Grundstücksfläche
NF	–	Nutzfläche
NHK	–	Normalherstellungskosten
nö	–	nicht öffentlich
OG	–	Obergeschoss
RND	–	Restnutzungsdauer
SW-RL	–	Sachwertrichtlinie
TE	–	Teileinheit
TG	–	Tiefgarage
UG	–	Untergeschoss
WF	–	Wohnfläche
WertR	–	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WGFZ	–	wertrelevante Geschossflächenzahl
ImmoWertV	–	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
VW-RL	–	Vergleichswertrichtlinie
WoFIV	–	Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
Z	–	Anzahl der Vollgeschosse

1 Zusammenfassung

1.1 Zusammenfassung und Beurteilung des Wertermittlungsgegenstandes

Anschrift: Heerstraße 31, 72800 Eningen u. A., Landkreis Reutlingen,
Land Baden-Württemberg

Gebäudetyp: Einfamilienhaus

Baujahr: vor 1843

Grundbuch: Grundbuch von Eningen Nr. 5873

Grundstücksfläche: Flst. 246 139,00 m²

Wohnfläche: ca. 111,00 m² (gerundet)

Nutzfläche: ca. 8,00 m² (gerundet)

Bruttogrundfläche: ca. 201,00 m² (gerundet)

Zweck der Wertermittlung: Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 09.10.2024, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das bebaute Grundstück in 72800 Eningen u. A., Heerstraße 31, zu erstellen.

Wertermittlungstichtag: 19.11.2024

Qualitätsstichtag: 19.11.2024

Ortsbesichtigung: 19.11.2024

Wertermittlung abgeschlossen: 12.02.2025

Erforderliche bauliche Maßnahmen zum Wertermittlungstichtag: Keine

Wirtschaftlichkeit: Wirtschaftlichkeit ist gegeben, das Einfamilienhaus wird wohnwirtschaftlich genutzt. Es wird eigengenutzt.

1.2 Ermittelte Werte

Bodenwert	=	58.380,00 €
Sachwert	=	189.659,91 €
Bodenwert	gerundet =	58.000,00 €
Sachwert	gerundet =	190.000,00 €

Wohnflächenfaktor	1.666,00 €/m ² Sachwert/Wohnfläche
-------------------	---

Verkehrswert (§194 BauGB): 190.000,00 €

Hinweis:

Keiner

1.3 Digitalbild des bebauten Grundstücks

Ansicht Nord, Heerstraße 31, Flst. 246

2 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV), und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit, einer baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen

2.2 Auftrag, Stichtag, Zweck

Mit der Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch das Amtsgericht Reutlingen, Gartenstraße 44, über den Beschluss vom 09.04.2024, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert, gem. § 194 BauGB, für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Heerstraße 31, in 72800 Eningen u. A. zu erstellen.

Der Auftrag beinhaltet die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 des Baugesetzbuches für die wirtschaftliche Einheit, Heerstraße 31, betreffend das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 246 in 72800 Eningen u. A., Landkreis Reutlingen.

Der Stichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der **19.11.2024**. Der Stichtag wurde zum Tag der Ortsbesichtigung festgelegt. Der Wertermittlungsstichtag ist sowohl maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt als auch für den Zustand des Grundstückes, siehe § 3 Wertermittlungsverordnung.

Die Leistung beinhaltet neben der Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert), die Erstellung dieses Sachverständigengutachtens, die teilweise Beschaffung, Durchsicht und Analyse relevanter Objektunterlagen und Objektinformationen sowie die Objektbesichtigung.

2.3 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

- a) Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der angeforderten Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung vom 19.11.2024.
- b) Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funk-

- tionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 19.11.2024 erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- c) Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
 - d) Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit sowie die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
 - e) Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene, bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist, und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.
 - f) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.
 - g) Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
 - h) Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Herrn _____, Eigentümer in Erbengemeinschaft, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.4 Allgemeines zu dieser Wertermittlung

- a) Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde zum Wertermittlungstichtag als Wohnhaus genutzt.
- b) Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus auf einem Grundstück in einem Wohngebiet.
- c) In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die zum Stichtag ausgeübte Wohnnutzung des Wertermittlungsgegenstandes nach Art, Umfang und Struktur bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen Bestand hat.

- d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestanden zum Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag nicht.
- e) Eine Innenbesichtigung war möglich. Es war kein Verdacht auf Hausschwamm festzustellen.
- f) Das Wohngebäude wird **nicht** durch Dritte verwaltet.
- g) Aktuelle Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Gebäude wird eigen genutzt.
- h) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- i) Es wird davon ausgegangen, dass **kein** Gewerbebetrieb geführt wird.
- j) Im Wohngebäude und auf dem Grundstück befinden sich **keine** Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
- k) Ein Energieausweis nach EnEV war nicht verfügbar.
- l) Bei allen Einrichtungsgegenständen liegt **kein** Fremdeigentum vor.

2.5 Ortsbesichtigung

Die Außen- und Innenbesichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, den 19.11.2024 von 9:20 – 10:00 Uhr statt.

Teilnehmer:

- , Eigentümer in Erbengemeinschaft
- Michael Eberhard Wendler, Sachverständiger, Wendler+Partner, Reutlingen

Einige anlässlich der Ortsbesichtigung gemachter digitaler Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieser Wertermittlung enthalten.

2.6 Allgemeine Unterlagen

- a) BauGB (Baugesetzbuch) mit BauNVO (Baunutzungsverordnung), WertV (Wertermittlungsverordnung), 50. Auflage, 2018, Deutscher Taschenbuch Verlag
- b) WertR 2006 (Wertermittlungsrichtlinien), vom 1. März 2006, 35. Auflage, 10. Juni 2006, Deutscher Taschenbuch Verlag.
- c) ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14.07.2021
- d) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – WertR), Neubekanntmachung vom Oktober 2012

- e) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- f) Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015
- g) Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
- h) Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 9. Januar 2011
- i) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), gemäß Sachwertrichtlinie – SW-RL, Bekanntmachung veröffentlicht am 18.10.2012 BAnz AT 18.10.2012 B1
- j) BKI Baukosten 2024, Teil 1 Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart im Mai 2023
- k) Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Köln, Bundesanzeiger Verlag
- l) Rechtswörterbuch, 24. Auflage 2022, Verlag C. H. Beck München
- m) Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Reutlingen
- n) IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023
- o) Mietspiegel der Stadt Reutlingen 2023

2.7 Objektbezogene Unterlagen

Der Sachverständige geht in dieser Wertermittlung ungeprüft davon aus, dass die von der Stadt Pfullingen angeforderten Unterlagen und gegebenen Informationen, wie nachstehend aufgeführt, zum Wertermittlungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, wie auch uneingeschränkt zutreffend und vollständig sind. Der Sachverständige führt keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch. Zur Erstellung dieser Wertermittlung erhielt der Sachverständige vom Amtsgericht Reutlingen, vom Landratsamt Reutlingen und vom Bürgerbüro Bauen Reutlingen sowie von der Gemeindeverwaltung Eningen unter Achalm Unterlagen in Fotokopie sowie Informationen in schriftlicher Form:

- a) Antrag auf Teilungszwangsversteigerung, Anwaltskanzlei Dr. Braitinger · Dr. in der Stroh · Lenz, Reutlingen, vom 16.01.2023.
- b) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Zwangsversteigerung vom 04.04.2024
- c) Beschluss des Amtsgericht Reutlingen über die Anordnung der Verkehrswertschätzung vom 09.10.2024
- d) Grundbuchauszug, beglaubigt, vom 19.04.2024
- e) Baugenehmigung (Erstellung eines Schuppens) vom 1934
- f) Baugenehmigung (Einbau Wohnküche und Schlafzimmer) vom 1943
- g) Baugesuch (bauliche Veränderung am Wohn- und Ökonomiegebäude) vom 30.04.1954, mit Lageplan M=1:500 vom 09.04.1954, Grundrissen, Schnitt und Ansicht, M=1:100, vom 01.04.1954
- h) Baugenehmigung (Schornsteinquerschnittverminderung) vom 27.07.1995
- i) Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Eningen unter Achalm vom 07.01.2025, über den aktuell gültigen Bebauungsplan
- j) Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Eningen unter Achalm vom 07.01.2025, über Baulasten
- k) Schriftliche Auskunft des Landratsamtes Reutlingen - Umweltschutzamt über Altlasten vom 23.12.2024 und vom 02.01.2025
- l) Feststellungen beim Ortstermin vom 19.11.2024

3 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

Es werden nachstehend nur erkennbar wertbeeinflussende rechtliche Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben.

3.1 Grundbuch

Stand 19.04.2024

Amtsgerichtsbezirk Böblingen

Grundbuch Eningen Nr. 5873

BV lfd. Nr. 1

Karte SO 0414, Flurstück 246, Heerstraße 31,
Gebäude- und Freifläche, Größe 246 m²

Erste Abteilung lfd. Nr. 2

in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Reutlingen
– Vollstreckungsbericht - vom 04.04.2024 (1K
3/23). Eingetragen (BOE240/367/2024) am
19.04.2024.

Anmerkungen zur Wertrelevanz der angeordneten Zwangsversteigerung

Die Anordnung der Zwangsversteigerung ist nicht wertbeeinflussend. Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswerts üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen, als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des „Makels der Zwangsversteigerung“ (Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs finden auftragsgemäß in dieser Wertermittlung für die Zwangsversteigerung keine Berücksichtigung.

3.2 Baulastenverzeichnis

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet.

Gem. schriftlicher Auskunft durch , Gemeindeverwaltung Eningen unter Achalm, vom 07.01.2025, enthält das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Eningen u. A. bezüglich des Grundstücks Flst. 246, Heerstraße 31 folgende Eintragung:

Baulastenblatt Nr. 46, Band III für das Grundstück Heerstraße Nr. 31

Anmerkung auf Grund der Anordnung des Bürgermeisteramts Eningen u. A. vom 30. Sept. 1954:

Der Eigentümer des Gebäudes Heerstraße 31, (Fabian Stiefel, Eningen u. A.), erhält am 30. April 1954 die bauordnungsmässige Genehmigung zum Umbau des Gebäudes Nr. 31 der Heerstraße. Die Fensteröffnung des Kinderzimmers im Obergeschoss an der nordöstlichen Gebäudeseite gegen Grundstück Heerstraße 33 wird, insoweit diese näher als 2,3 m von der Eigentumsgrenze entfernt ist, nur in stets widerruflicher Weise zugelassen.

Eningen u. A. den 30.04.1954

Anmerkung:

Es wird von einer baurechtlich genehmigten tatsächlichen Bebauung auf diesem Grundstück ausgegangen. Auch ein minimaler Überbau an der östlichen Grenze wird als genehmigt in dieser Wertermittlung angenommen.

3.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten und baurechtlicher Zustand

Planungsrecht:

Das zu bewertende Flurstück 246 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Daher findet §34 BauGB Anwendung.

§34 BauGB:

Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Baugebiet:

Allgemeines Wohngebiet

Vollgeschosse:

I-II

Dachform:

Satteldach

Tatsächliche Nutzung:

	<i>Heerstraße 31</i>
Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche/Baugebiet:	Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ:	ca. 0,5
GFZ:	ca. 1,0
WGFZ:	ca. 0,9
Dachform:	Satteldach

Anmerkung:

Bei der Ermittlung der WGFZ blieb die Fläche des, nicht genehmigten, nördlichen Anbaus im Dachgeschoss unberücksichtigt.

3.4 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrsmäßig erschlossen, Stromanschluss ist vorhanden. Die Anschlüsse für Gas, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation sind vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor.

Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

4 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

4.1 Merkmale des Standortes

4.1.1 Bevölkerung

Land Baden-Württemberg	11.230.740	Einwohner
Regierungsbezirk Tübingen	1.900.862	Einwohner
Region Neckar-Alb	719.621	Einwohner
Landkreis Reutlingen	293.385	Einwohner
Gemeinde Eningen unter Achalm	11.646	Einwohner

(Stand 31.12.2023, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.2 Makrolage

Reutlingen ist Kreisstadt, liegt 382 m ü. NN und ist die größte Stadt des Landkreises Reutlingen in zentraler Lage Baden-Württembergs. Heute ist Reutlingen die neunt größte Stadt in Baden-Württemberg und gehört mit dem näheren Umland zum südlichen Bereich der Metropolregion Stuttgart

Eningen unter Achalm ist eine Gemeinde im Landkreis Reutlingen, in Baden-Württemberg und gehört zur Region Neckar-Alb und zur Metropolregion Stuttgart. Sie befindet sich auf einer Höhe von 468 m ü. NHN, am Fuß des Albtraufs, dem steil abfallenden Nordrand der mittleren Schwäbischen Alb, unmittelbar östlich der Kreisstadt Reutlingen. Eningen u. A. ist mit seiner Gemarkungsfläche Teil des Biosphärengebiets Schwäbische Alb sowie des UNESCO Geoparks Schwäbische Alb. Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich des Zentrums von Eningen.

Durch die Gemeinde führt die Landesstraße 380. Sie verbindet Eningen im Westen mit Reutlingen und im Osten mit St. Johann. Die westlich verlaufende Bundesstraße 312/313 ist in ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Alle Linien sind zu einheitlichen Preisen innerhalb des Verkehrsverbunds nutzbar. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 220. Über die Buslinien 1 und 11 des Reutlinger Stadtverkehrs ist Eningen u. A. mit Reutlingen verbunden. Der nächste internationale Flughafen von Eningen aus, befindet sich in Leinfelden-Echterdingen (Stuttgart), der ca. 35 km über die B313/312 und B27 zu erreichen ist.

4.1.3 Mikrolage

- Allgemein: Das zu bewertende Objekt liegt ca. 600 m südöstlich des Zentrums (Rathaus) von Eningen in einem Wohngebiet in Ortsrandlage.
Die „Achalm-Grundschule“ befindet sich ca. 1,0 km nordöstlich des Objektes.
Die naturnahe Lage zu Feldern, Wiesen und Wald bietet Möglichkeit zur Naherholung.
- Parkierungssituation: Für das Objekt sind öffentliche PKW-Stellplätze entlang der Heerstraße vorhanden.
- Infrastruktur: Eine gute verkehrstechnische Anbindung der Heerstraße ist vorhanden. Vom Bewertungsobjekt aus gelangt man in ca. 2,2 km Entfernung auf die Bundesstraße 313 mit Anschluss in Wendlingen auf die A8 (Stuttgart-Ulm-München) sowie in 3,0 km auf die Bundesstraße 464 nach Reutlingen mit Anschluss auf die B28 nach Tübingen bzw. in Herrenberg auf die A81 (Heilbronn-Stuttgart-Singen). Der Stuttgarter Flughafen und die Neue Messe sind über die B313/312 und B27 in ca. 30 Min. zu erreichen.
Vom Bewertungsobjekt besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle „Eitlingerstraße“ mit der Linie 1 (Pliezhausen) ist ca. 400 m vom Objekt entfernt. Der Reutlinger Hauptbahnhof ist über diese Haltestelle in ca. 17 Fahrminuten, der Stuttgarter Flughafen in Leinfelden-Echterdingen sowie die Neue Messe in ca. 80 Min. zu erreichen.
- Umgebungsbebauung: Es handelt sich um ein Wohngebiet in Ortsrandlage, in dem sich überwiegend freistehende Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Gehöfte, mit Satteldächern befinden. In der Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich ein Kindergarten.
- Wirtschaft: Die Gemeinde Eningen unter Achalm grenzt mit seiner Gemarkung im Westen unmittelbar an der, als Oberzentrum eingestuften großen Kreisstadt Reutlingen. Die westlich liegenden, nicht besiedelten Hänge und Waldflächen bieten Freizeitmöglichkeit und Naherholung. Im südlich liegenden Gewerbegebiet befinden sich Kleinunternehmen, Handwerksbetriebe sowie Discounter. Infrastrukturell gehört Eningen vor allem zum Einzugsbereich des Großraums Stuttgart, insbesondere Reutlingens.

- Wirtschaftskennzahlen:
- 2.841 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort (2023)
 - 2.237 Berufseinpender: (2023)
 - 4.299 Berufsauspendler: (2023)
 - Umsatz 2023 im verarbeitenden Gewerbe: 245.993 T€ bei insgesamt 13 Betrieben mit 827 Beschäftigten.
(Stand 31.12.2023, <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de>)

4.1.4 Zusammenfassende Beurteilung der Lagequalität

Die Standortfaktoren sind aufgrund der Lage und der guten Anbindung über die Bundesstraßen 313 (A8), 312 (Flughafen und ab 2022 ICE) in Richtung Stuttgart als gut zu bezeichnen.

4.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe: Flst. 246: 139 m²

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks, Flst. 246, erfolgt für Zugang und Zufahrt über die südlich vorbeiführende Heerstraße. Als Zufahrt sind abgesenkte Randsteine vorhanden.

Abmessungen: Flst. 246:
Straßenfront: ca. 9,70 m
Mittlere Tiefe: ca. 14,30 m

Form: Flst. 246:
Leicht unregelmäßiges Vieleck.

Oberflächengestalt: Flst. 246:
Straßenseitig von West nach Ost ansteigend und gartenseitig in Richtung Nord ansteigend.

Verkehrliche Anschließung: Die Heerstraße ist eine öffentliche voll ausgebaute Straße mit Gehwegen auf beiden Straßenseiten.

4.3 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft durch Herrn H. Holder, Landratsamt Reutlingen - Umweltschutzamt vom 23.12.2024 bzw. 02.01.2025 wird das Flurstück Nr. 246 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen geführt.

Allgemeiner Hinweis: Diese Auskunft gibt den Informationsstand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters BAK wieder. Daraus kann keine tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks abgeleitet werden.

Anmerkung:

In dieser Bewertung wird von altlastenfreien Grundstücken ausgegangen.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude stand zum Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag nicht unter Denkmalschutz.

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

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die nach sachverständigem Ermessen erkennbaren wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben.

5.1 Gebäudeart

Das Grundstück, Flst. 246 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Im Gartenbereich befindet sich ein Holzschuppen.

5.2 Gebäudenutzung

Das Einfamilienhaus wird als Wohnhaus ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. In der ehemaligen, im Erdgeschoss, integrierten Garage ist die Heizung untergebracht.

5.3 Grundfläche/Geschossfläche/Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Grundfläche: ca. 69,00 m² (gerundet)
Geschossfläche: ca. 71,00 m² (gerundet)

Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,5
Geschossflächenzahl: GFZ = ca. 1,0
Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ = ca. 0,9

Anmerkung:

Bei der Ermittlung der WGFZ blieb die Fläche des, nicht genehmigten, nördlichen Anbaus im Dachgeschoss unberücksichtigt.

5.4 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauakte und Beschreibung. Gebäude und Außenanlagen werden insoweit dargestellt, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des Baujahres.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Heizung, Elektro, Wasser, Toranlagen etc.) wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Nachfolgend der Übersichtsplan (Lageplan) „Heerstraße 31“

5.4.1 Bauweise / Bauart

2-geschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoß, Überdeckung mit Satteldach;

5.4.2 Baujahre

vor 1843: Wohn- und Ökonomiegebäude
1934: Erweiterung um Schuppen
1943: Einbau Wohnküche und Schlafzimmer
1954: Umbau (Gaube, Fenster, Innenwände)
1994: Heizung neu
2009: Sanierung: Fenster teilweise, Dach

Anmerkung: Gem. Gutachten aus dem Jahr 2019 des Gutachterausschusses der Gemeinde Eningen u. A. war das Gebäude bereits in einem Plan nach der allg. Landvermessung vom Jahr 1843 verzeichnet.

Ermittlung des bereinigten Baujahres

Wenn ein Gebäude saniert wurde, wird ein bereinigtes Baujahr ermittelt. Gem. Anlage 2 der ImmoWertV2021 wurde ein Modernisierungspunkteverfahren entwickelt, mit welchem der Modernisierungsgrad ermittelt wird. Länger als 20 Jahre zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen haben weniger Einfluss auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes:

Punktesystem

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2
Modernisierung Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau	2
Grundrissgestaltung	2
Summe Punkte	20

Heerstraße 31

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung	1
Verbesserung der Fenster und Außentüren	1
Verbesserung der Leitungssysteme	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung des Innenausbau	0
Grundrissgestaltung	0
Summe Punkte	4

Über die Formel, ImmoWertV2021, Anlage 2, II.,2.) wird die RND ermittelt:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times$$

anhand der errechneten Punktezahl und in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer die Restnutzungsdauer (RND) und somit das bereinigte Baujahr ermittelt. Dieses Verfahren findet bei dieser Wertermittlung Anwendung.

Hieraus ergibt sich bei einer GND von 80 Jahren für das Gebäude (gem. Anlage 1 der ImmoWertV2021), einem Gebäudealter von >80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 4,0 Punkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung) eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren, gerundet => bereinigtes Bj. = 2024 - 80 + 21 = 1965. Hierbei werden die Werte a, b und c der Tabelle 3 aus der Anlage 2 der ImmoWertV2021 entnommen.

Anmerkung:**5.5 Bautechnische Beschreibung****5.5.1 Konstruktion**

Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Außenwände:	Stein- und Ziegelmauerwerk (EG und tiefer Keller), sonst Fachwerk ausgeriegelt mit Mauerwerkausfachung
Dachtragwerk:	Holzkonstruktionen, isoliert

5.5.2 Gebäudehülle

Fassade:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Kst.-Fenster mit Isolierverglasung; Holzfenster mit Isolierverglasung (DG): Rollläden aufgesetzt
Dacheindeckung:	Tonziegel
Dachformen:	Satteldach
Dachrinnen:	Kupfer
Boden:	Beton
Heizung:	Öl-Zentral-Heizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

5.5.3 Innenbereich

Erdgeschoss: Flur mit Treppe, Bad (ehemals Waschküche), Heizraum, Öllager mit Treppe zum tiefen Keller

Belichtung:	Natürliche Belichtung über Fenster (1 Stück) und Kellerlichtschächte (2 Stück)
Fußboden:	Bodenklinker, keram. Bodenfliesen, Mauerziegel (tiefer Keller)
Innenwände:	Fachwerk mit Mauerwerkausfachung, verputzt, teilweise gestrichen; Bad im Nassbereich raumhoch gefliest sonst mit Holzverkleidung, gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke, beplankt, verputzt, teilweise gestrichen bzw. mit Holzverkleidung (Bad)
Türen:	Holzwerkstofftüren, gestrichen
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Eckbadewanne, WC und Waschbecken
Treppe EG-OG:	Massive Holztreppe mit Teppichauflage auf Trittstufen

Obergeschoss: Flur mit Treppe, Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC, Vorplatz, Kinderzimmer, Wohnzimmer

Belichtung:	Natürlich über Fenster (6 Stück)
Fußboden:	PVC, Kork, keramische Bodenfliesen (Küche); Gäste-WC: keramische Bodenfliesen
Innenwände:	Fachwerk mit Mauerwerkausfachung, verputzt, tapeziert und gestrichen; Küche im Kochbereich gefliest; Gäste-WC raumhoch gefliest

Decke:	Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen
Türen:	Holztüren, gestrichen
Sanitäre Anlagen:	Gäste-WC ohne Waschbecken
Treppe OG-DG:	Massive Holztreppe mit Teppichauflage auf Trittstufen

Dachgeschoss: Flur mit Treppe, Zimmer, Abstellraum

Belichtung:	Natürlich über Fenster (1 Stück) und Fenstertür (1 Stück)
Fußboden:	PVC, Teppich
Innenwände:	Fachwerk mit Mauerwerksaufsicherung, verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke, beplankt, verputzt und gestrichen
Türen:	Holztüren, gestrichen
Zugang DG-Spitzboden:	Einschubleiter

Anmerkung:

Der nicht genehmigte Anbau im Dachgeschoss blieb unberücksichtigt.

5.5.4 Energiepass

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

5.6 Außenanlagen

Der Zugang zum südlich gelegenen Hauseingang erfolgt direkt über den schmalen, vor dem Gebäude liegenden, asphaltierten und in den Gehweg übergehenden, Grundstücksstreifen. Der nördliche Gartenbereich ist umzäunt und enthält neben einer, mit Betonpflaster versehenen Terrasse, einen Laubbaum sowie Sträucher und Stauden in den Randbereichen. Westlich, entlang des Gebäudes verläuft ein, mit einem niedrigen Drahtzaun begrenzter und mit Stauden beplanzter Grundstücksstreifen. Die Ausführung erscheint tragfähig und befindet sich in einem wenig gepflegten Zustand.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt vermutlich über Straßeneinläufe der Heerstraße sowie durch Sickerung.

6 Bautechnische Bewertung

6.1 Konstruktive Baumängel

Es konnten zum Besichtigungstermin keine offensichtlich konstruktiven Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Eine Notwendigkeit für eine entsprechende Untersuchung am Gebäude konnte nicht erkannt werden.

6.2 Technische Baumängel

Die technische Gebäudeausstattung befindet sich, nach sachverständigem Ermessen in einem, dem Baujahr entsprechenden, ausreichenden Zustand. Es konnten keine offensichtlichen technischen Baumängel festgestellt werden, welche die Erstellung des Gebäudes betreffen. Bezüglich der mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungen wie Öl-Zentral-Heizung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen wird festgestellt, dass diese dem Baujahr entsprechend in Ordnung sind. Es wird eine regelmäßige Prüfung und Wartung unterstellt.

6.3 Zusammenfassung „Allgemeiner Bauzustand“

Das Einfamilienhaus befindet sich, nach den während der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen, sowohl von der Substanz als auch von der technischen Ausstattung, in einem ausreichenden, den Baujahren entsprechenden, Gesamtzustand. Auf Grund des aktuellen nicht mehr zeitgemäßen Zustands ist eine Sanierung erforderlich, die über die geringe Restnutzungsdauer Berücksichtigung findet. Schall- und Wärmeschutz sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt. Teilweise sollten die Elektrik und die Böden sowie die unsachgemäß angebrachte Dämmung des Daches zeitnah instandgesetzt bzw. saniert werden, Raumhöhen und Funktionalität sind veraltet und müssten allumfassend auf den aktuellen Stand angepasst werden. Die Ausstattung ist heruntergewirtschaftet und veraltet. Diese Punkte wurden über die geringe Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Anmerkung:

Für den nicht genehmigten Anbau im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit eines angeordneten Rückbaus. In dieser Wertermittlung bleibt der Anbau folglich unberücksichtigt.

7 Flächen- und Massenermittlung

Anhand der vorliegenden Grundrisse vom 01.04.1954 wurden die Wohn- und Nutzflächen des Einfamilienhauses ermittelt und plausibilisiert.

7.1 Wohnfläche (WF)

Die Wohnfläche wird gem. Wohnflächenverordnung vom 01.01.2004 ermittelt. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist eine deutsche Verordnung, mit der Wohnflächen definiert und berechnet werden können.

Erdgeschoss	WF
Flur	4,20 m ²
Bad	13,69 m ²
Gesamt	17,89 m²

Obergeschoss	WF
Flur	4,23 m ²
Schlafzimmer	14,00 m ²
Küche	13,17 m ²
Vorplatz	0,70 m ²
Gäste-WC	1,05 m ²
Kinderzimmer	12,69 m ²
Wohnzimmer	14,26 m ²
Gesamt	60,10 m²

Dachgeschoss	WF
Flur	5,82 m ²
Zimmer	14,43 m ²
Abstellraum	12,26 m ²
Gesamt	32,51 m²

Gesamt-Wohnfläche = 110,50 m²

Anmerkung:

In Ermangelung vollständig vermasster und der aktuellen Vorort-Situation entsprechender Grundrisse, insbesondere das Dachgeschoss betreffend, konnte die Wohnfläche lediglich grob überschlägig berechnet werden.

7.2 Nutzfläche (NF)

Unter Nutzfläche (NF) versteht man den Anteil der Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume).

Erdgeschoss	NF
Tiefer Keller mit Treppe	7,80 m ²
Gesamt	7,80 m²

Gesamt-Nutzfläche = 7,80 m²

Anmerkung:

In Ermangelung eines vollständig vermassten und der aktuellen Vorort-Situation entsprechenden Grundrisses konnte die Fläche des tiefer liegenden Kellers lediglich grob überschlägig berechnet werden.

7.3 Bruttogrundfläche (BGF)

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln.

Somit umfasst die BGF im Gegensatz zur Geschossfläche (GF) sämtliche Geschosse eines Gebäudes einschließlich nicht als Vollgeschosse geltender Dachgeschosse und der unterirdischen Flächen (Kellerräume, Tiefgaragen, etc.), jedoch ausgenommen von Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Bruttogrundfläche

Ebene	BGF
EG	69,11 m ²
OG	71,15 m ²
DG	60,85 m ²
Gesamt	201,10 m²

BGF: = 201,00 m² (gerundet)

Anmerkung:

Der vom Erdgeschoss über eine Treppe begehbare tiefer liegende Keller wurde in der Fläche des Erdgeschosses berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der BGF blieb die Fläche des, nicht genehmigten, nördlichen Anbaus im Dachgeschoss unberücksichtigt.

7.4 Bruttorauminhalt (BRI)

Zur Wertermittlung nicht erforderlich.

Anmerkung:

Keine

8 Ermittlung des Bodenwertes

8.1 Allgemeine Definitionen

Der Bodenwert ist nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 07.05.2010) i.d.R. im Wege des Preisvergleichs zu ermitteln (§ 15), und zwar mit dem Wert, der sich ohne Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen auf dem Grundstück ergeben würde. Zur Bodenwertermittlung können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, die nach § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ebenfalls mit dem Wert ermittelt und veröffentlicht werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Gegenstand der Regelung des § 16 ImmoWertV ist im Kern lediglich der sich durch alle Wertermittlungsverfahren ziehende Grundsatz, dass sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks nach dem Wert des unbebauten Grundstücks bemisst. (siehe Kleiber · Fischer · Werling, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023, S. 1194 ff)

Der Gutachterausschuss hat nach § 192 ff BauGB für die Ermittlung von Grundstückswerten den gesetzlichen Auftrag zur Führung der Kaufpreissammlung (§195 BauGB). In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen verwendungsfähige Kaufpreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke vor.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 BauGB durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie beziehen sich in der Regel auf unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben freie Grundstücke.

8.2 Festlegung Bodenwert

Gemäß dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) für die Zone, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, hat der Gutachterausschuss (GAA) den Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag festgestellt und beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist für das Wertermittlungsgrundstück, Flst. 246, Heerstraße 31:

Bodenrichtwertzone Nr. 76602063, „Grabenstraße / Heerstraße / Eitlinger Straße“: 390,00 €/m², baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche. Diese Angaben gelten bei einer wertrelevanten GFZ = 0,8, unbebaut und erschlossen, zum Stichtag 01.01.2023. Der Gutachterausschuss der Gemeinde Eningen unter Achalm erhebt auf den bebauten Zustand keinen Abschlag.

Anpassung des Bodenwertes

Der spezielle Bodenwert des Wertermittlungsobjektes muss aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abgeleitet werden. Hierzu ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 16 Abs. I ImmoWertV):

Korrektur aufgrund der Preisentwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine Bodenwertkorrektur vom 01.01.2023 bis zum 19.11.2024 ist nach sachverständigem Ermessen nicht erkennbar, eine Korrektur ist nicht erforderlich.

Korrektur wegen der baulichen Ausnutzung

Für das zu bewertende Objekt findet die WGFZ-Umrechnung Anwendung. Gem. Wertermittlungsrichtlinien vom 20.03.2014, Anlage 1, nach den Umrechnungskoeffizienten WGFZ (0,96) : WGFZ (0,8) => 0,98 (interpoliert) : 0,9 => 1,0888 x 390,00 €/m² => 424,67 €/m². Somit wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von 420,00 €/m² (abgerundet) festgelegt.

Korrektur wegen zu erwartender Erschließungsbeiträge

Keine Korrektur, da die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt wurden.

Korrektur wegen Grundstückszuschnitt

Keine Korrektur, da es sich um ein nahezu regelmäßiges Gesamtgrundstück handelt.

Korrektur wegen baulicher Einschränkung durch die Nachbarschaft

Keine Korrektur, da keine Einschränkung besteht.

Korrektur wegen der Lage in der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Objekt liegt am südwestlichen Rand in dieser Bodenrichtwertzone.

Nach sachverständigem Ermessen und mit Hilfe der obigen Feststellungen wird für diese Bewertung ein Bodenwert für:

Bauland: 420,00 €/m²

festgelegt.

8.3 Berechnung Bodenwert**Heerstraße 31**

Bodenwert Bauland, Flst. Nr. 246: 420,00 €/m²

Fläche Bauland, Flst. Nr. 246: 139 m²

Bodenwert Bauland Flst. Nr. 246: 58.380,00 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände - €

Bodenwert Heerstraße 31 58.380,00 €

gerundet = 58.000,00 €

9 Ermittlung des Sachwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren entsprechend der §§ 35–39 der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) sowie der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 18.12.2012.

9.1 Allgemeine Definitionen

a) Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Nach § 36 (1) ImmoWertV ist der Sachwert baulicher Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung nach § 36 (1) ImmoWertV zu ermitteln. Die Herstellungskosten von baulichen Außenanlagen und von sonstigen Anlagen sollen gemäß § 36 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden, soweit diese nicht bereits mit dem Bodenwert miterfasst sind. Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines Neubaus. Dies folgt im Umkehrschluss aus der vorgegebenen Alterswertminderung und aus § 36 (2) ImmoWertV.

b) Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Der sich nach den §§ 36-37. ImmoWertV ergebende Herstellungswert der Gebäude ist ein auf den Wertermittlungstichtag bezogener (vgl. § 36) Gebäudesachwert eines neu errichteten Gebäudes. Dieser Neubauwert muss entsprechend dem Alter einer zu bewertenden baulichen Anlage gemindert werden. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlagen zu sehen.

Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen (Anlage 1 der ImmoWertV) und der zum Wertermittlungstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt. Mit diesem Ansatz berücksichtigt der Sachverständige auch den baulichen Zustand des Wertermittlungsgegenstandes.

c) Marktanpassung (§ 21 (1+3) ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ gibt es keine bundesweit gültigen Marktanpassungsfaktoren; deshalb muss vor der Heranziehung entsprechender Tabellenwerke nachdrücklich gewarnt werden.

Mit der Einführung der NHK 2010 sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte dazu übergegangen, orts- bzw. regionalspezifische Marktanpassungszu- und abschläge unter Angabe der Normalherstellungskosten neu zu ermitteln und zu veröffentlichen. Da diese einem ständigen Wandel unterworfen sind, müssen sie auch ständig aktualisiert werden.

d) Besondere objektspezifische Merkmale (§ 8 ImmoWertV)

Bzgl. Baumängeln, Bauschäden oder Instandhaltungsrückständen sind ggf. Wertanpassungen zur besonderen, objektspezifischen Marktanpassung vorzunehmen.

9.2 Sachwert

Normalherstellungskosten NHK 2010 gem. SW-RL vom 05.09.2012					
(mit Mehrwertsteuer, inkl. Baunebenkosten, Preisstand 2010)					
Typ 1.31, Freistehende Einfamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe:					1-4
Kosten der Bruttogrundfläche:					824,20 €/m ²
Bezogene NHK/ BGF ermittelt				=	824,20 €/m²
Baupreisindex* (2010 = 100, Wohngebäude)				x	1,83898
*Statistisches Bundesamt, 3/2024					
Korrekturfaktor für freistehende Einfamilienhäuser				x	1,00
Korrekturfaktor für Grundrisart				x	1,00
Bezogene NHK/BGF zum Wertermittlungsstichtag gerundet (inkl. MwSt. und				=	1.515,69 €/m²
a) Herstellungskosten					
Einfamilienha	201,10 m ²	x	1.515,69 €/m ²	=	304.808,54 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen					304.808,54 €
b) Wertminderung wegen Alters, linear					
Gesamtnutzungsdauer:		80	Jahre		
bereinigtes Baujahr:		1965			
Residualnutzungsdauer:		21	Jahre		
Alter der baulichen Anlage:		59	Jahre		
Alterswertminderungsfaktor		74%	aus	304.808,54 €	= -224.796,30 €
Zeitwert der baulichen Anlage					80.012,24 €
Außenanlagen				pauschal	= 4.000,00 €
Simon/Kleiber, Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungsätzen					
Schuppen					3.500,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen					87.512,24 €
Bodenwert					= 58.380,00 €
vorläufiger Sachwert					145.892,24 €
c) Marktanpassung				1,30	= 189.659,91 €
d) besondere objektspezifische Merkmale					
Underrent				/.	0,00 €
Instandhaltungssatz				/.	0,00 €
Sachwert				=	189.659,91 €
				gerundet	= 190.000,00 €

9.3 Erläuterungen Sachwert

Sachwertermittlung nach SW-RL und NHK2010						
	Standardstufe	1	2	3	4	5
Anteil	Gewerk Typ	720	800	920	1.105	1.385
23%	Außenwände	23,0%				
15%	Dach		15,0%			
11%	Türen/Fenster		5,5%	5,5%		
11%	Innenwände		5,5%	5,5%		
11%	Decken/Treppe		5,5%	5,5%		
5%	Böden		2,5%	2,5%		
9%	Sanitär		4,5%	4,5%		
9%	Heizung			9,0%		
6%	Sonstiges		3,0%	3,0%		
100%	Summe	23,0%	41,5%	35,5%	0,0%	0%
	Stufenanteile	165,6	332,00	326,60	0	0
	NHK2010/BGF			824,20	€/m²	

Standardstufe: 1 (23,0 %), 2 (41,5 %), 3 (35,5 %), 4 (0,0 %)

In dieser Wertermittlung kommen Herstellkosten in Höhe von 824,20 €/m² BGF zum Ansatz. Diese Herstellungskosten wurden anhand der obigen Schlüsselung nach SW-RL und aufgrund des Alters des Gebäudes ermittelt. Eine Plausibilisierung der Gebäudekosten erfolgte über die BKI 2024.

Unter Berücksichtigung des Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes in Höhe von 1,83898 (III, Q 2024: 165,6 Basisjahr 2010: 90,05) sowie den Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Grundrissart 1,00, Korrekturfaktoren für freistehendes Einfamilienhaus 1,00, ergibt sich ein Wert von: 824,20 €/m² x 1,83898 x 1,00 x 1,00 = 1.515,69 €/m² BGF, inkl. MwSt. und BNK.

Die Garage (Heizraum) ist in der BGF nicht enthalten.

Die Außenanlagen (Punkt 5.6) werden nach sachverständigem Ermessen pauschal mit 4.000,00 € festgelegt, hierin ist die Terrasse mit beinhaltet. Der Schuppen wird pauschal mit 3.500,00 € angesetzt.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 Reutlingen weist für Einfamilienhäuser für südliche Stadtbezirke Reutlingen (Gönnigen), kann am ehesten mit Eningen verglichen werden, bei einem vorläufigen Sachwert von ca. 240.000,00 €, einen Sachwertfaktor von 1,69 aus. Aufgrund der aktuellen Rezessionsgefahr (Ukraine Krieg), der momentanen Zinspolitik ist mit einer rückläufigen Marktentwicklung zu rechnen, deren Ausprägung derzeit nicht verlässlich prognostiziert werden kann. Daher wird in dieser Wertermittlung ein Sachwertfaktor für Eningen von 1,30 angesetzt.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks, Flst. 246, 72800 Eningen, Heerstraße 31 wurde zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 wie folgt ermittelt:

Bodenwert	=	58.380,00 €
Sachwert	=	189.659,91 €
Bodenwert	gerundet =	58.000,00 €
Sachwert	gerundet =	190.000,00 €

Wohnflächenfaktor	1.666,00 €/m ²	Sachwert/Wohnfläche
-------------------	---------------------------	---------------------

Anmerkung:

Keine

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

10 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird über § 6 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung, Fassung vom 14.07.2021) und § 194 BauGB definiert.

Definition des Verkehrswertes:

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 des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

10.1 Ermittelte Werte

Bodenwert	=	58.380,00 €
Sachwert	=	189.659,91 €
Bodenwert	gerundet =	58.000,00 €
Sachwert	gerundet =	190.000,00 €

Anmerkung:

Keine

10.2 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Das Ertragswertverfahren wird immer dann angewendet, wenn es sich um die Bewertung von ertragsorientierten Objekten handelt. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (siehe Kleiber-Simon-Weyers, 10. Auflage 2023, S.221 f und vgl. 3.1.2 WertR).

Das Sachwertverfahren ist das Verfahren, welches angewandt wird, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt, z. B. bei einem Einfamilienhaus bzw. einer Doppelhaushälfte.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb den klassischen Wertermittlungsverfahren, Ertrags- und Sachwertverfahren überlegen, bei denen die ermittelten Ausgangswerte noch durch schwer nachweisbare Marktanpassungszu- oder abschlüsse zu korrigieren sind. Der gemeinsame Gutachterausschuss Pfullingen führt noch keine detaillierte Kaufpreissammlung für Einfamilienhäuser gem. Aussage von Herrn Kurt Mollenkopf vom 04.02.2025.

Unter Abwägung dieser Argumente wird zur Bestimmung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren angesetzt.

10.3 Feststellung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) für das Einfamilienhaus mit Büronutzung auf dem Grundstück:

Flurstück 246, Gebäude- und Freifläche,

in 72800 Eningen u. A., Heerstraße 31, wird zum Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag 16.11.2022 (§ 2 (1+5) ImmoWertV) festgestellt mit

190.000,00 €

(einhundertneunzigtausend Euro)

Hinweis:

Grundsätzlich ist es im Rahmen der Wertermittlung nicht möglich, Kaufpreise für ein bestimmtes Objekt im Voraus festzulegen oder zu bestimmen. Die Wertermittlung kann lediglich einen unter den Restriktionen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelten Verkehrswert liefern. Dieser kann jedoch, da er auf empirisch abgeleiteten Daten erfolgter Verkäufe basiert, als der wahrscheinlichste Wert interpretiert werden, zu dem der nächste gleichartige Verkaufsfall bzw. der relevante Bewertungsfall abgewickelt werden würde. Der Verkehrswert stellt keinen punktgenauen Wert, sondern eine Spanne dar. Insofern sind Kaufpreise in einer Bandbreite von +/- 5 bis 10% um den jeweils ausgewiesenen Verkehrswert in jedem Fall mit diesem konform und stützen ihn.

Anlagen

1. Digitalfotoaufnahmen vom 19.11.2024



Foto 1: Wohnhaus, Ansicht Süd, straßenseitig



Foto 2: Wohnhaus, Ansicht West



Foto 3: Schuppen



Foto 4: UG: Vorratskeller (tiefer gelegen)

Foto 5: EG: Heizraum



Foto 6: EG: Bad

3. Grundrisse, Schnitt und Ansicht

