

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!**

Wolfram Waldmann

**Sachverständiger
für Grundstücksbewertung**



SV W. Waldmann • Oberhofweg 8 • 73730 Esslingen

Amtsgericht Ulm
Vollstreckungsgericht
Zeughausgasse 14
89073 Ulm

Qualitätssicherung
Geprüft und überwacht
durch die
Sprengnetter Akademie,
Sinzig/Rhein
Reg.-Nr. S 00105-11

GUTACHTEN

mit eingeschränkter Besichtigung

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem im Umbau/Modernisierung befindlichen
Einfamilienhaus (ca. 159 m² WFL) und zwei FT-Garagen
bebaute Grundstück
in 89150 Laichingen, Suppinger Straße 26/2

10.07.2025 WA

GA/Az.: 919/2025
Az. des Gerichts: 2 K 33/24



Wolfram Waldmann
Architekt
Oberhofweg 8
73730 Esslingen
Hinter Alenberg 2/3
89150 Laichingen

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 0711 / 673 46 008
Telefax 0711 / 673 46 006
Email sv.waldmann@arcor.de
www.immobiliensbewertung-waldmann.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Einfamilienhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	9
3.2.5.2	Untergeschoss	9
3.2.5.3	Erdgeschoss	9
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude, hier FT-Garagen	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	13
4.4.3	Sachwertberechnung	15
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	16
4.5	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem im Umbau/Modernisierung befindlichen Einfamilienhaus mit 2 FT-Einzelgaragen
Objektadresse:	Suppingen Straße 26/2, 89150 Laichingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Laichingen, Blatt 3595, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Laichingen, Flurstück 1381/1, Fläche 881 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren. Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ulm -Vollstreckungsgericht- vom 03.01.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der/die Verkehrswert/e des/r Beschlagnahmeobjekte/s geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	21.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	21.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin (OT) am 21.02.2025 wurden die im Beschluss genannten Beteiligten durch Einschreiben/Einwurf und Normalpost vom 20.01.2025 (Zustellung 22.01.2025) fristgerecht eingeladen. Der Schuldner bzw. hatte den vereinbarten Ortstermin 07.02.2025 aus Krankheitsgründen kurzfristig am 06.02.2025 abgesagt. Der SV legte daraufhin einmalig einen neuen OT auf 21.01.2025 fest.
Umfang der Besichtigung etc.:	Augenscheinlich besichtigt wurden beim Ortstermin das Untergeschoss und Erdgeschoss. Die Besichtigung des Dachgeschosses war wegen Untervermietung nicht möglich. Das Bewertungsobjekt war zur Zeit der Ortsbesichtigung mit Umbau/Modernisierungsarbeiten im UG und EG noch nicht fertiggestellt, siehe Fotos. Diese Räumlichkeiten im UG und EG wurden soweit zugänglich und beleuchtet und durch abgestellte Gegenstände und eine gefahrenfreie Begehung möglich war besichtigt und eine Fertigstellung beschrieben.
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe internes Datenblatt der Sachverständige Architekt Wolfram Waldmann
Eigentümer:	siehe internes Datenblatt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Baulastenauskunft vom 21.02.2025 • Flurkartenauszug und weitere erforderliche Kartenauszüge vom 21.01.2025 • Auskunft zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan am 21.02.2025 • Einsicht in die vorhandene/n Bauakte/n soweit dem SV

- vorgelegt und vorhanden waren, am 21.02.2025
- Auskunft zur abgaberechtlichen Situation zum Wertermittlungsstichtag vom 28.01.2025
- Auskunft zu Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 über BORIS. Herbeiziehung und in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2024 für Wertermittlung 2024/2025 des Gutachterausschusses der Stadt Ulm. Ein Immobilienmarktbericht des neu zuständigen gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Ehingen (Donau) besteht noch nicht, Veröffentlichung lt. Angabe Ende 2025/Anfang 2026.

1.3 Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten

Das Gutachten basiert auf der augenscheinlichen Ortsbesichtigung der vorgefundenen Ausführung und den in der Anlage beigefügten Planunterlagen. Zur Bewertung wurden die vom Eigentümer mitgeteilten Ausführungen und die von der Behörde mitgeteilten/recherchierten Angaben und Unterlagen aus der Bauakte, soweit nachvollziehbar und vorhanden, herangezogen.

Augenscheinlich besichtigt wurden beim Ortstermin das Unter- und Erdgeschoss. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden, lt. Angabe Ausstattung dem Baujahr entsprechend. Das Bewertungsobjekt befindet sich tlw. im UG und ges. im EG im Umbau/Modernisierung, siehe Fotos. Bei der Bewertung wird das Objekt als fertiggestellt beschrieben und berechnet abzüglich der geschätzten Wertminderungen für noch nicht fertiggestellte Leistungen.

Die Gutachtenerstellung erfolgt nach augenscheinlicher Ortsbesichtigung zum angegebenen Wertermittlungsstichtag ohne Detailpläne, sodass hinsichtlich nicht überprüfbarer Dinge, Annahmen und Vermutungen zu treffen waren. Der SV übernimmt für Annahmen, Vermutungen und eingeschränkte augenscheinliche Begutachtung sowie Bauschäden und Baumängel, wesentliche Bestandteile und Zubehör keinerlei Haftungen. Ob die Bauakten komplett waren kann der Sachverständige nicht mit Gewissheit sagen.

Ein gewisser Objektverschleiß und Abnutzungen sind in den Wertansätzen z.B. Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor und Vergleichsfaktoren enthalten und müssen/werden nicht zusätzlich berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle behördlichen und sonstigen Auflagen eingehalten sind und keine behördlichen oder sonstige Beanstandungen bestehen, auch nicht beim Brandschutz und Feuerstätten sowie durch evtl. Pflanzpläne/Pflanzvorgaben, und keine belasteten Materialien vorhanden sind.

Es wurden keine evtl. Beräumungskosten und sonstige Entsorgungskosten berücksichtigt.

Es obliegt dem/n Bieter/n, Abweichungen zu dem unterstellten/angenommenen Zustand in seinem Gebot zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Alb-Donau-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Laichingen (ca. gesamt 12.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Ulm, Reutlingen

Landeshauptstadt:
Stuttgart

Bundesstraßen:
B 28 Reutlingen-Ulm

Autobahnzufahrt:
A 8 mit Anschlussstelle Hohenstadt und Merklingen

Bahnhof:
Geislingen/St., Ulm, Bad Urach, Reutlingen

Flughafen:
Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,4 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 0,4 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,3 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine bei Ortstermin bemerkbar

Topografie:

von der Straße leicht abfallend; Garten mit Südausrichtung auf die Fotos in der Anlage wird verwiesen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront Flst. 1406/2: ca. 24 m;

mittlere Tiefe: ca. 34 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 881,00 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform auf das Liegenschaftskataster in der Anlage wird verwiesen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart Flst. 1406/2:

Anliegerstraße

Straßenausbau Flst. 1406/2:

Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss;
keine weiteren Recherchen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses lediglich der Garagen Ostseite; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken

Altlasten:

das Grundstück wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung wird ein nicht belastetes Grundstück angenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.07.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Laichingen, Blatt 3595, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 zu BV 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Laichingen betr. Führung eines Abwasserkanals,

lfd. Nr. 2 zu BV 1, Zwangsversteigerungsvermerk.

Die lfd. Nr. 1 Dienstbarkeit sieht der SV als nicht wertrelevant an.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan (BPL) "Grübler", rechtsverbindlich seit 21.09.1979, zu. Auf den BPL mit Textteil bei der Behörde wird verwiesen.

Innenbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

keine lt. Angabe der Behörde

Verfügungs- und Veränderungssperre:

keine lt. Angabe der Behörde

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der beigelegten und genehmigten Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

für das Bewertungsgrundstück Flst. 1381/1 Suppinger Straße 26/2 wurden die Beiträge für die Wasserversorgung und das Abwasser erhoben und beglichen. Bei einem Ausbau der Suppinger Straße Flst. 1406/2 fallen noch Erschließungsbeiträge für die Straße an. Über deren Höhe können noch keine Aussagen getroffen werden. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstück Flst. 1381/1 Suppinger Straße 26/2 verläuft ein städtischer Abwasserkanal auf dem Grundstück (siehe Eintragung im Grundbuch Abtlg. 2 lfd. Nr. 1), siehe Lageplan in der Anlage.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich und schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Bewertungsobjekt ist vorwiegend leer stehend, außer Dachgeschoss ist bewohnt (Mietverhältniss ?).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht abschließend geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig zzgl. ausgebauter DG; voll unterkellert; freistehend
Baujahr:	1989 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, siehe auch Fotos; keine weiteren Aussagen möglich
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 159 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt trotz Absprache nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Trph./Vorraum, Vorrat/WM, Vorrat/Werkstatt, Heizraum/Öllager, Flur, Keller/Hobbyraum, Flur, Keller (geplant mit bereits stehenden C-Profilen DU/WC, Küche)

Erdgeschoss:

Windfang/Trph., WC, Küche, Essen/Wohnen (offen), Terrasse Süd, Flur, Bad, Schlafen

Dachgeschoss:

konnte nicht besichtigt werden;

nach Baugesuchpläne: Trph./Flur, Bad, Kind 1, 2, 3, Gast

Spitzboden:

konnte nicht besichtigt werden

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Fertigbauweise Holz (Rahmen);

Fertighaushersteller: Fa. Deuschle aus Westerheim

Fundamente:

Beton

Keller:

Beton, tlw. Mauerwerk

Umfassungswände:

ab EG Holzständerwände

Innenwände:

Holzrahmenkonstruktion

Geschossdecken:

Stahlbeton über UG, Holzbalken über EG und DG

Treppen:

Kelleraußentreppe: Betonstufen

Geschosstreppen: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz;
Holzhandlauf außer UG-EG keiner

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, ohne Aufbauten

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink;

Dachflächen: lt. Angabe gedämmt, Wärmedämmstandard dem Baujahr entsprechend

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung, im DG technisch überaltert;
Klingelanlage, Telefonanschluss und SAT-Anlage

Heizung:

Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr lt. Typenschild 1989;

Brenner lt. Angabe erneuert; Energieeffizienzklasse D/E lt. Aufkleber

Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;

Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 2 x 2.000 Liter, Baujahr lt. Angabe 1989;
keine weiteren Aussagen möglich.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung;
keine weiteren Aussagen möglich

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst, auf die Pläne und Fotos wird zusätzlich verwiesen.

Da sich das Erdgeschoss noch im Umbau/Modernisierung befindet wird in der Beschreibung die unterstellte Fertigstellung angenommen. Das Untergeschoss wird im Bereich Keller lediglich ein Estrich eingebracht, weitere Ausbau bleibt ohne rechnerische Berücksichtigung.

- **Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Nebenräume, Hobbyraum**
- **Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnen**
- **Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnen, konnte nicht besichtigt werden, ohne Beschrieb, lt. Angabe Ausstattung dem Baujahr entsprechend**
- **Spitzboden zur Beschreibungseinheit Abstellfläche (nicht begehbar), konnte nicht besichtigt werden, ohne Beschrieb**

3.2.5.2 Untergeschoss

Bodenbeläge

Hobbyraum:

Fliesen

sonstige Nebenräume:

Estrich, Fliesen, Beschichtung/Anstrich, Vorrat/Werkstatt mit Spanplattenboden auf Estrich

Wandbekleidungen

Hobbyraum:

gespachtelt und gestrichen

sonstige Nebenräume:

gespachtelt, verputzt, ungestrichen

Deckenbekleidungen

Hobbyraum:

Beton, gespachtelt und gestrichen

sonstige Nebenräume:

Beton ungestrichen

Sanitäre Installation

Vorrat/WM:

1 Waschmaschinenanschluss

3.2.5.3 Erdgeschoss

Bodenbeläge

WF, Flur/Diele, Küche, Essen/Wohnen, Schlafen:

Fliesen, Essen/Wo. und Schlafen Parkett

WC:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Terrasse:	Travertin

Wandbekleidungen

WF, Flur/Diele, Küche, Essen/Wohnen, Schlafen:	gespachtelt und gestrichen
WC:	Fliesen, ca. 1,40 m hoch, darüber gespachtelt und gestrichen
Bad:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

WF, Flur/Diele, Küche, Essen/Wohnen, Schlafen:	gespachtelt und gestrichen
WC:	Holzvertäfelungen
Bad:	Holzwerkstoffplatten

Fenster ges.:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Glasprägung 30389 dem Baujahr entsprechend; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium
---------------	--

Türen ges.:	<u>Zimmertüren</u> : glatte Türen; Holzzargen
-------------	---

Sanitäre Installation

WC:	<u>WC</u> : 1 WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte
Bad:	<u>Bad</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; farbige und weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen ges.:	keine vorhanden
-------------------------------	-----------------

Küchenausstattung:	keine
--------------------	-------

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
----------------------	------------

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, tlw. überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel:	EG Essen/Wohnen Decke mit leichten Rissen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine; Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend; Raumhöhen: UG: Keller/Hobbyraum ca. 2,24 m EG: Essen/Wohnen ca. 2,46 m DG: bis UK Horizontaldecke ca. 2,37 m von Eigentümer gemessen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Nebengebäude, hier FT-Garagen

2 Garagen (Einzelgaragen, Fertiggaragen, Holzschwingtorrechts mit elektrischem Antrieb, Flachdach, keine Aufsicht auf Dach)

3.4 Außenanlagen

Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Zapfstellen, tlw. Einfriedung (Mauer, Zaun), altes Gewächshaus ohne Wertansatz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem im Umbau/Modernisierung befindlichen Einfamilienhaus und zwei FT-Garagen bebaute Grundstück in 89150 Laichingen, Suppinger Straße 26/2 zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Laichingen	3595	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laichingen		1381/1	881 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Baumängel und Bauschäden,
- bei Umbau o.ä. noch nicht fertiggestellte Arbeiten

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1-2
Grundstücksfläche (f)	=	gemäß boris bw

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	21.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	881 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	235,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.02.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	235,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	881	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	1-2	1	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	235,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	235,00 €/m ²	
Fläche	x	881 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	207.035,00 € <u>rd. 207.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 insgesamt **207.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nach Auffassung des SV nicht erforderlich, da auf Grund der Immobilienlage zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen

(nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden

Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.371,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	159,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	217.989,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.02.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.075,41 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.075,41 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		51,43 %
• Faktor	x	0,4857
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	198.202,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		198.202,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.910,11 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	208.112,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	207.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	415.112,34 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	477.379,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	400,00 €
Sachwert	=	477.779,19 €
	rd.	478.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung/Plausibilitätsprüfung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	82,5	1.377,75
3	1.920,00	17,5	336,00
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.713,75 gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.713,75 €/m² WF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990) × 0,800

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.371,00 €/m² WF
 rd. 1.371,00 €/m² WF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche

Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Dieser wurde dem Immobilienmarktbericht 2024 der Ulm entnommen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden vom SV mit 5% eingestuft. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Ulm sind gemäß der Modellparameter in der Sachwertermittlung der Wertansatz für bauliche Außenanlagen mit i.d.R. 3% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen angesetzt. Dieser wurde wegen s.g. besonderen Bauteile der Außenanlagen um + 2% auf 5% erhöht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (198.202,23 €)	9.910,11 €
Summe ca.	9.910,11 €

Gesamtnutzungsdauer

Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Ulm entnommen. Danach beträgt diese für Fertighäuser 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist hier die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssatus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1989 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich ca. 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0

Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe ca.		0,0	3,0

Ausgehend von den ca. 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1989 = 36 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 36 Jahre =) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Immobilienmarktberichtes 2024 des der Stadt Ulm für Wertermittlungen 2024/2025 mit eigener Abwägung wie Auswertungen Bereich II und Abschlag für Laichingen von rd. 10% bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts wegen noch nicht fertiggestelltem Umbau/Modernisierung korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie augenscheinlich offensichtlich waren und/oder vom Eigentümer mitgeteilt worden sind. Hierzu wurde eine ca. Einschätzung vorgenommen.

Die zuvor erfolgte Gebäudebeschreibung bezieht sich auf ein fertiges Gebäude.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel	-27.600,00 €
• Wertminderungen für nicht fertiggestellte Umbau/Modernisierungsleistungen Innen und tlw. Außen, siehe ca. Kurzerläuterung 1) • Wertminderung wegen fehlender WD an Warmleitungen Heizraum	-27.000,00 € -600,00 €
Weitere Besonderheiten	28.000,00 €
• 2 Beton Fertigteilgaragen	28.000,00 €
Summe ca.	400,00 €

Kurzerläuterung 1) zu noch nicht fertiggestellten Umbau/Modernisierungen

UG: fehlender Estrich mit Dämmung Keller und Flur; zusätzl. Außentüre Südseite unter Terrasse, Malerarbeiten Hobbyr.

EG: noch fehlende Bodenfliesen Diele, tlw. Bad, WC; fehlender Bodenbelag (Parkett) Essen/Wohnen, Schafen mit Entfernung Textilbelag; Malerarbeiten, tlw. Türzargen und Türblätter einsetzen, leichte Deckenrisse Essen/Wohnen

Elektro: Fertigstellung der ges. E-Anlage

Fassade: tlw. Beiputzarbeiten Fenster und Sims

Unvorhergesehenes

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Verkehrswert wird aus verschiedenen Wertberechnungen ermittelt. Dabei erfolgt eine Rundung/en, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für das mit einem im Umbau/Modernisierung befindlichen Einfamilienhaus und zwei FT-Garagen bebaute Grundstück in 89150 Laichingen, Suppinger Straße 26/2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laichingen	3595	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Laichingen		1381/1

wird zum Wertermittlungstichtag 21.02.2025 mit rd.

478.000 €

in Worten: vierhundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Esslingen, den 09.07.2025

Der Sachverständige:

Architekt Wolfram Waldmann

Urheberrecht (Seite 1 - 38). Hiermit erkläre ich mich damit einverstanden, dass das Amtsgericht Kopien von meinem in der Zwangsversteigerungssache erstellten Verkehrswertgutachten den Verfahrensparteien zur Verfügung stellt.

Das Amtsgericht darf das Gutachten in geeigneten Foren veröffentlichen.

An einer gewerbsmäßigen Verwendung und Verbreitung von Kopien und/oder Pdf-Datei des Gutachtens bin ich hingegen nicht einverstanden.

Für nicht genehmigte Vervielfältigungen oder Verwertungen auch gegenüber Dritter ist die Haftung ausgeschlossen. Ebenso wird für die Richtigkeit von der/den Behörde/n, Hausverwaltung/en und Eigentümer/n mitgeteilten Informationen keine Haftung übernommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten/Pläne/Fotos (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, Architektenpläne, LIKA/Flurbereinigungskarten, Teilungspläne, notarielle/behördliche Unterlagen u. ä.) und sonstige Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21

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)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

WMR:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche und der Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung -WMR-

GEG:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Schmitz-Krings-Dahlhaus-Meisel, Baukosten (Modernisierung/Neubau)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lageplan zu Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Zweite Abtlg. Ifd. Nr. 1, Führung eines Abwasserkanals

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über geoport)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über geoport)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



(lizenziert über geoport)

**Anlage 4: Lageplan zu Beschränkte persönliche Dienstbarkeit Zweite Abtlg.
Ifd. Nr. 1, Führung eines Abwasserkanals**

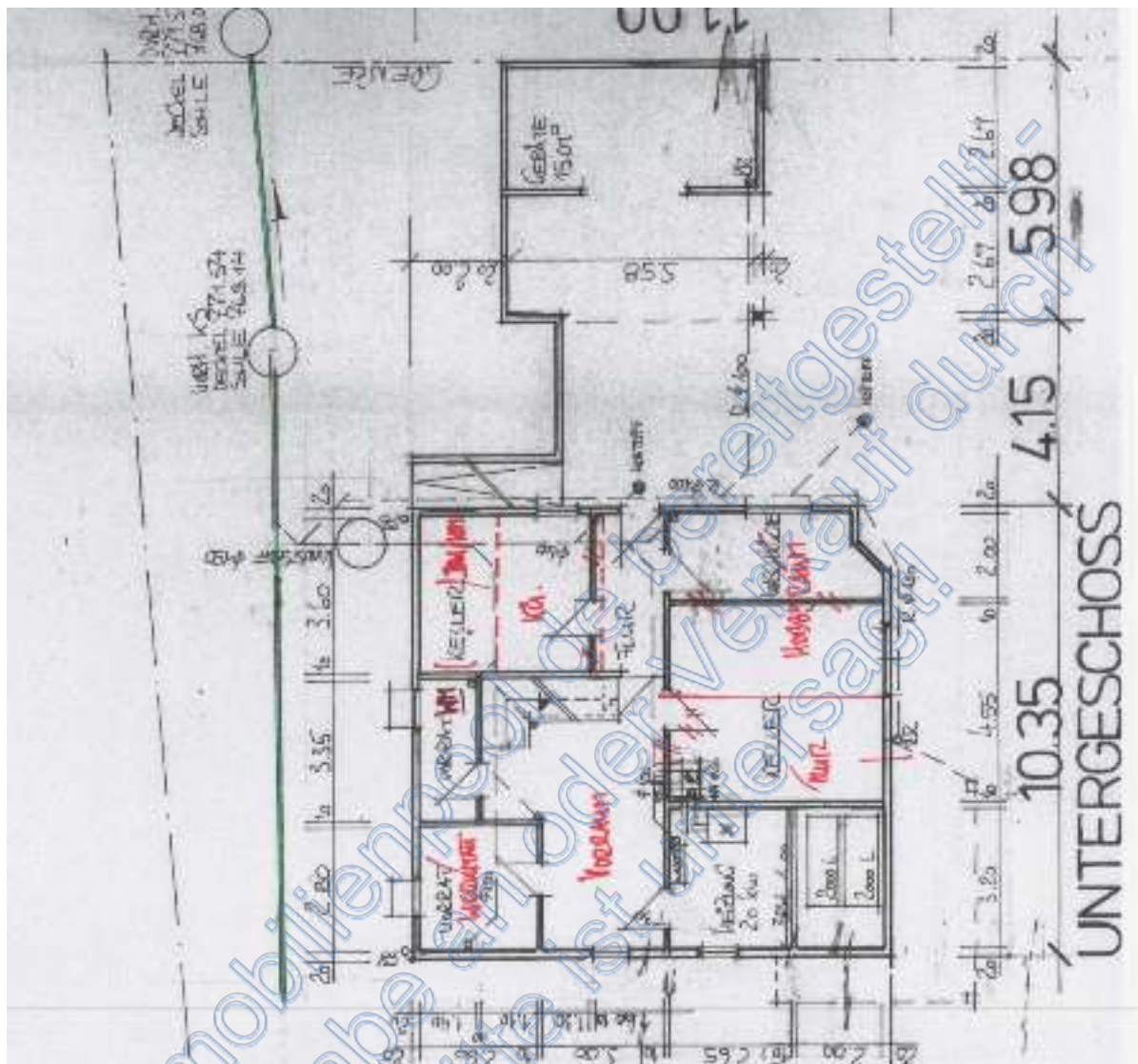
Seite 1 von 1

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

(lizenziert über die Stadt Laichingen)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

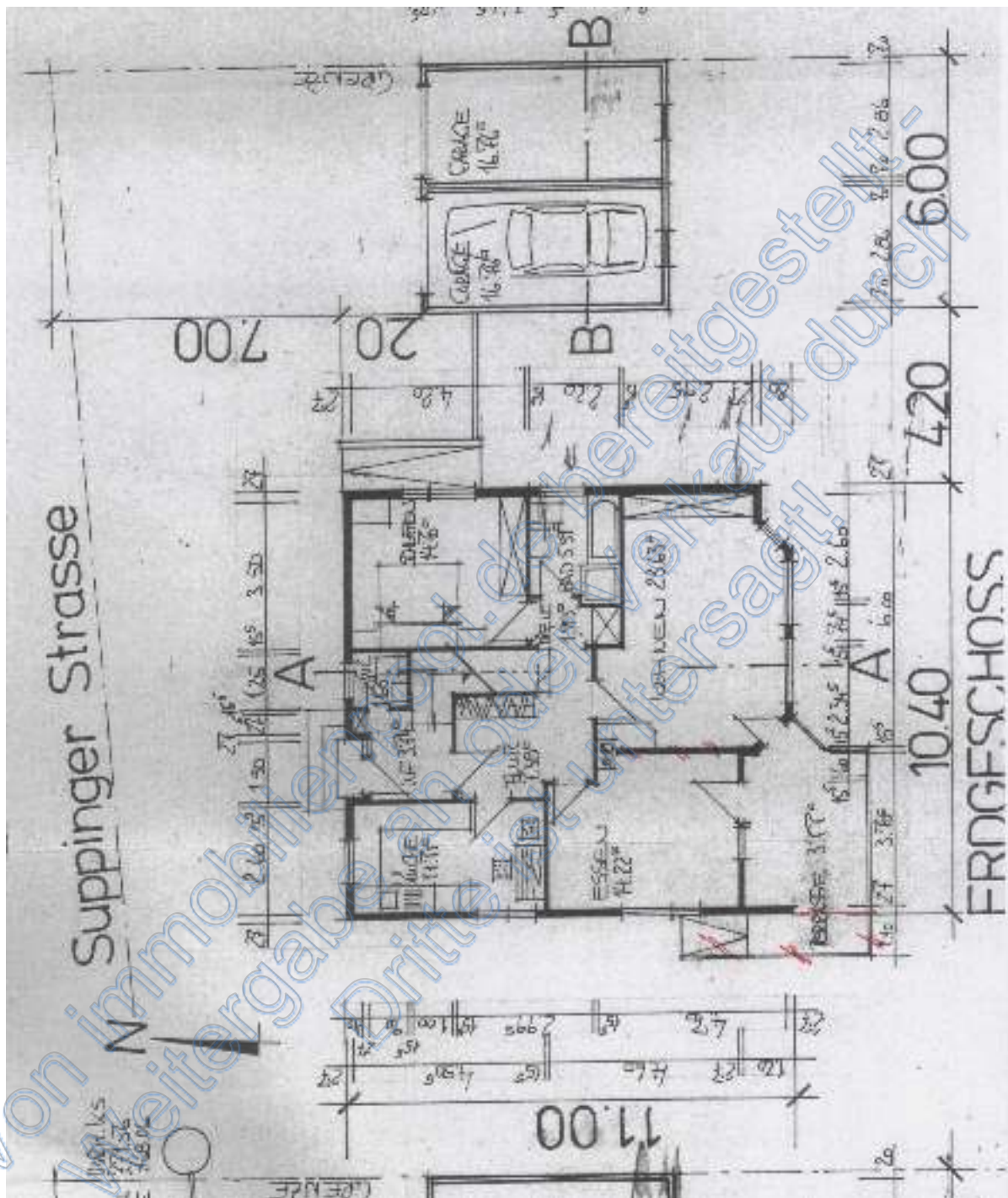
Seite 1 von 4



Untergeschoss (lizenziert über die Stadt Laichingen)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

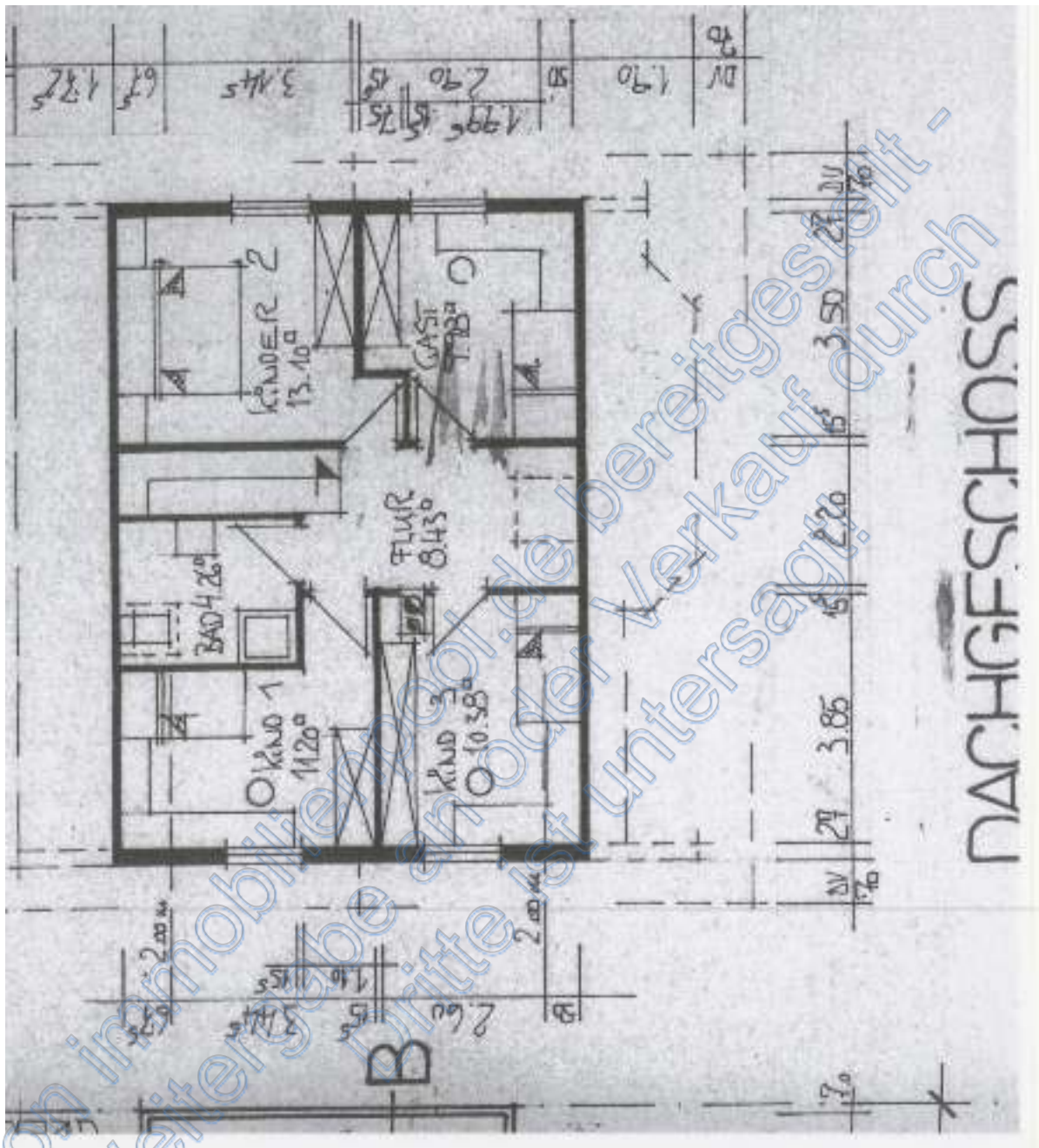
Seite 2 von 4



Erdgeschoss (lizenziert über die Stadt Laichingen)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

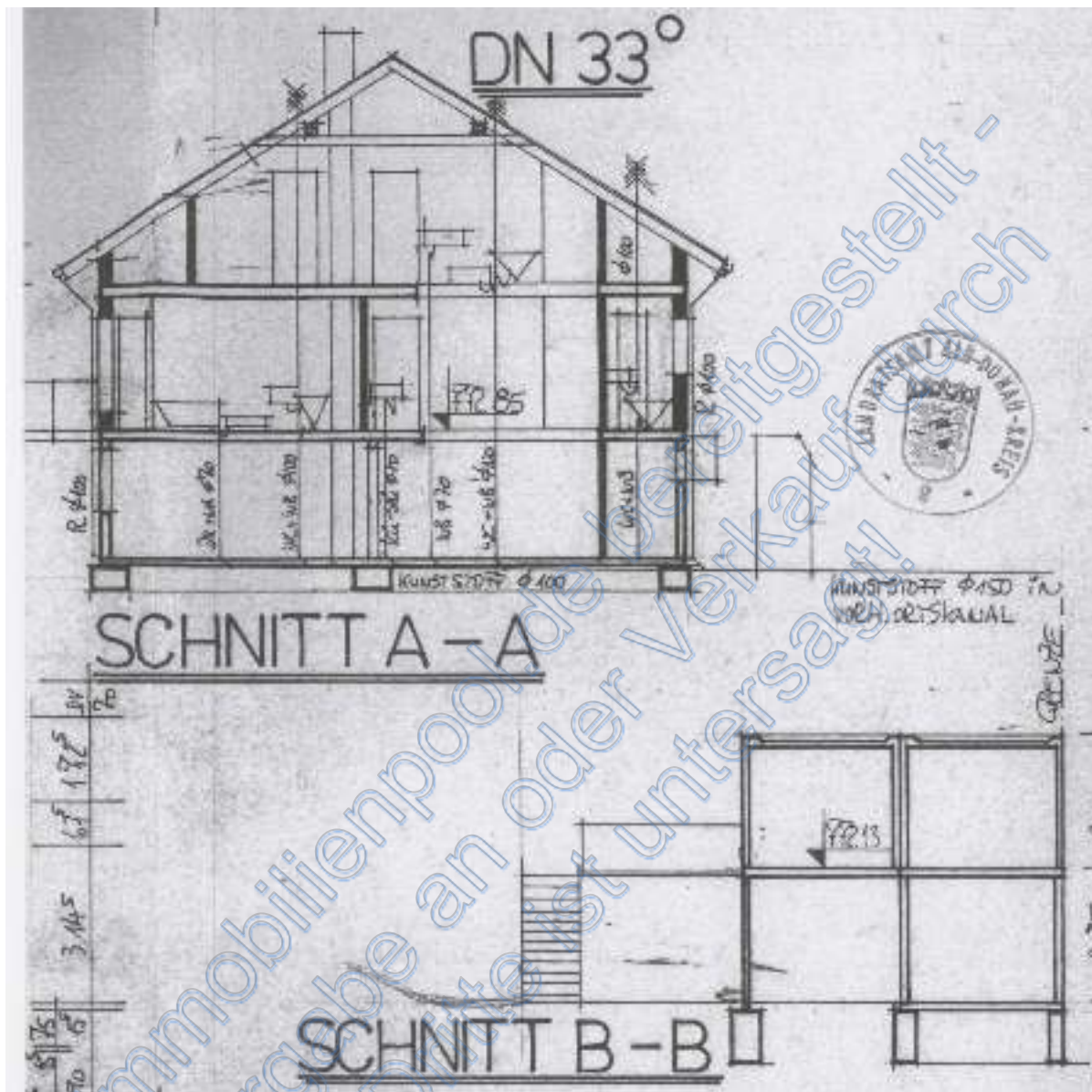
Seite 3 von 4



Dachgeschoss (lizenziert über die Stadt Laichingen)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Schnitte (lizenziert über die Stadt Laichingen)

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Ansicht West

Bild 4: Straßenabwicklung Richtung Westen

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Ansicht Außentreppe zu Untergeschoss, rechts Unterbau Garagen



Bild 6: Untergeschoss: Eingang in Untergeschoss, Flur



Bild 7: räumlich geplante Änderung von Keller zu DU/WC und Küche



Bild 8: geplante DU/WC

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: geplante Änderung Küche

Bild 10: Keller zu Hobbyraum



Bild 11: Flur mit Übergang Rohboden zu Fertigboden



Bild 12: Vorraum

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 13: Treppe UG zu EG

Bild 14: Vorrat/WM



Bild 15: Vorrat/Werkstatt

Bild 16: Teilansicht Vorraum mit Zähler-
schrank/Hauptverteiler

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: Kaminbereich/Revision Vorraum



Bild 18: Erdgeschoss: Windfang



Bild 19: WC



Bild 20: Flur

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 21: Elektro Unterverteiler



Bild 22: Flur



Bild 23: Küche



Bild 24: Essen

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: Wohnen



Bild 26: Wohnen leichte Deckenrisse



Bild 27: Terrasse Süd



Bild 28: Bad

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Bad



Bild 30: Schlafen



Bild 31: Treppe EG zu DG



Bild 32: UG Teilfassade Süd mit neu geplanten 2. Zugang ins Gebäude

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 33: 2 FT-Garagen mit Unterbau



Bild 34: Ansicht Garagen mit Vorplatz



Bild 35: Innenansicht rechte Garage



Bild 36: Gebäudeansicht Süd von Garten