

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!**

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Nicht freistehendes Einfamilien- wohnhaus und Gartengrundstück
Adresse:	Lehrstraße 12 72336 Balingen Ortsteil Endingen Flurstücke Nrn. 673/1 und 673/5
Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Vollstreckungsgericht Aktenzeichen: 9 K 11/24
Wertermittlungstichtag:	04.07.2025



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

durch das Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten	15
3.5	Grundstücksbeschreibung	16
3.6	Gebäudebeschreibung.....	17
3.7	Objektbeurteilung.....	22
4	WERTERMITTLUNG	25
4.1	Verfahrenswahl.....	25
4.2	Bodenwert.....	26
4.3	Sachwertverfahren.....	31
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	45
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	46
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
4.3.5	Sachwertberechnung Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1.....	50
4.3.6	Sachwertberechnung Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5.....	51
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert	52
5	ZUBEHÖR.....	54
6	VERKEHRSWERT	55
7	ANLAGEN.....	56
7.1	Lageinformationen	56
7.2	Aufmaßskizzen	60
7.3	Fotodokumentation	61

Quelle Lageplan Titelbild rechts: Geoportal Baden-Württemberg mit Kennzeichnung der beiden Bewertungsgrundstücke.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Balingen Grundbuch von Endingen Nr. 1397 Flurstücke Nrn. 673/1 und 673/5
Objektart	Flurstück Nr. 673/1 bebaut mit nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus Flurstück Nr. 673/5 bebaut mit Schuppen
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster bekannt
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen
Überbau	geringfügiger Eigenüberbau auf das Grundstück Flurstück Nr. 673/5 minimaler Überbau von Grundstück Flurstück Nr. 673 auf das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/5 geringfügiger Überbau des Grundstücks Flurstück Nr. 673/2 auf das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 siehe jeweils Anlagen Seite 58
Hinweis	Das Gartengrundstück Flurstück Nr. 673/5 verfügt über keine eigene Zuwegung zu einer öffentlichen Straße.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	04.07.2025
Qualitätsstichtag	04.07.2025
Orstermin	04.07.2025

Grundstück Flurstück Nr. 673/1

Grundstücksgröße	88 m ²
Bodenrichtwert	110 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	110 €/m ²
Bodenwert (absolut)	9.680 €

Ursprungsbaujahr	unbekannt
fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre

Wohnfläche ca.	89 m ²
----------------	-------------------

Bruttogrundfläche	167 m ²
Vorläufiger Sachwert	51.276 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,51
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	77.427 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.000 €
Sachwert	65.427 €

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	04.07.2025	65.000 €
---	-------------------	-----------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

Grundstück Flurstück Nr. 673/5 - Gartenland

Grundstücksgröße	928 m ²
Bodenrichtwert	90 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	13,50 €/m ²
Bodenwert (absolut)	12.528 €

Schuppen	
Baujahr	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Restnutzungsdauer	geschätzt 10 Jahre

vorläufiger Sachwert	22.143 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,28
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	28.343 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
Sachwert	26.343 €

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	04.07.2025	26.000 €
---	-------------------	-----------------

Über Zubehör kann mangels Zutritts keine Feststellung getroffen werden.

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt **Grundstück Flurstück Nr. 673/1**

Nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Dachspitz über Einschubtreppe erreichbar

Grundstück Flurstück Nr. 673/5

Gartengrundstück, kein Anschluss an öffentliche Straße, Zuwegung nur über Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 möglich

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Schuppen sowie 2 überalterte Gewächshäuser.

Bauliche Nutzung Das Einfamilienwohnhaus wurde nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Balingen
Grundbuch von Endingen Nr. 1397

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	673/1	Lehrstraße 12 Gebäude- und Freifläche	88 m ²
2	673/5	Lehrstraße Gebäude- und Freifläche	928 m ²

Eigentümer Eigentümer sind laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 17.04.2025

Herr und Frau X

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 21.05.2025 am 04.07.2025 durchgeführt. Anwesend waren: Herr und Frau X Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige Der Schuppen auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5 war nicht zugänglich.
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 04.07.2025. Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 19.08.2025 abgeschlossen.
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹ Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	Vom Amtsgericht Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus dem Grundbuch Nr.1397 vom 17.04.2025 Von Frau X wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Bescheinigung des zuständigen Schornsteinfegers zur Abgasmessung der Heizung von 2018 mit Baujahr der Heizung • Baugenehmigung zur Heizöllagerung vom 17.04.1973 mit Grundriss Untergeschoss Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft: • Lageplan Geoportal Baden-Württemberg • Schriftliche Auskünfte der Stadt Balingen vom 12.06.2025 • Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 03613685

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2025
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Balingen²	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner	35.474 Stand 31.12.2023 davon in Frommern 4.684 davon in Endingen 2.373

Balingen liegt am Rand der Schwäbischen Alb. Die Große Kreisstadt Balingen ist Mittelzentrum innerhalb der Region Neckar-Alb.

In den 1990er Jahren wurde die Innenstadt nach einem städtebaulichen Ideenwettbewerb umfangreich umgestaltet. Der gesamte Stadtkern wurde verkehrsberuhigt und um den Marktplatz eine zentrale Mitte geschaffen. Es entstand ein attraktiver Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

Neben zahlreichen Kindergärten stehen in Balingen auch Betreuungseinrichtungen für Kinder unter 3 Jahren zur Verfügung. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Durch die Landesgartenschau 2023 entstand im Zentrum entlang der Eyach ein attraktives Naherholungsgebiet.

Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten sind über den täglichen Bedarf hinaus vorhanden.

Endingen liegt ca. 2 km südwestlich von Balingen an der Bundesstraße B 27. Eine Kita mit Kleinkindbetreuung und eine Grundschule sind vor Ort. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist vorhanden. Eine Apotheke ist am Ort. Einkaufsmöglichkeiten sind nur eingeschränkt bei einer Bäckerei möglich. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind im nahe gelegenen Gewerbegebiet der Stadt Balingen in einer Entfernung von ca. 1,2 km möglich.

Verkehrsanbindung Balingen liegt direkt an der B 27 zwischen Rottweil und Stuttgart. Damit besteht eine Anbindung an die Metropolregion Stuttgart sowie das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen. Ab Balingen sind weite Strecken vierspurig ausgebaut. Der nächst gelegene Autobahnanschluss auf die A 81 zwischen Stuttgart und Singen ist in ca. 18 km erreichbar. Der nächst gelegene Bahnhof mit IC-Anschluss befindet sich im ca. 22 km entfernten Rottweil. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 60 km.

²<https://www.balingen.de/unsere-stadt/Stadtportrait/Zahlen+und+Fakten> [Eingesehen am 12.08.2025]

Im Bahnverkehr bestehen Verbindungen nach Stuttgart und Sigmaringen. Eendingen verfügt über einen Bahnanschluss.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg³ sind das relative Arbeitsplatzangebot, die Pendlerrelation und die Branchenvielfalt günstig.

Balingen zählt gemäß dem Wegweiser Kommune zum Demografietyt 5 und damit moderat wachsenden Städten und Gemeinden mit regionaler Bedeutung.

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung⁴

Auffallend sind die überdurchschnittliche Kaufkraft und die geringe SGB-II-Quote. Diese sind Indikatoren für den Wohlstand in der Kommune. Die unterdurchschnittliche Zahl von Hochqualifizierten deutete auf eine eher mäßige Bedeutung als Wirtschaftsstandort hin.

Balingen wird zwischen 2025 und 2045 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,2% prognostiziert⁵. Dabei wird der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren relativ stabil bleiben, während der Anteil der Älteren ab 65 Jahren um ca. 13,4% zunehmen wird.

Das über dem Durchschnitt liegende Medianalter gibt einen Hinweis auf einen stärkeren Alterungsprozess der Bevölkerung als im Durchschnitt der Kommunen des Typs 5.

³ <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417002> [Eingesehen am 12.08.2025]

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+balingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 12.08.2025]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS417002>

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁶

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt nahe dem südlichen Ortsrand von Endingen. Die nähere Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert. Nordwestlich der Bewertungsobjekte verläuft in ca. 50 m Luftlinie die Bundesstraße B 27. Gemäß Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁷ besteht für das Wohnhaus keine Lärmbeeinträchtigung (siehe Anlagen Seite 59). Naherholungsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das unmittelbare Wohnumfeld wirkt aufgrund des angrenzenden Gartengrundstücks nordwestlich des Wohnhauses gut durchgrünt. Die Kita ist in ca. 550 m, die Grundschule in ca. 350 m erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 700 m. Die nächst gelegene Bushaltestelle ist in einer Entfernung von ca. 200 m gelegen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Gehrns der Stadt Balingen in ca. 1,2 km erreichbar.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 sind keine Pkw-Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Immissionen

Bei der Lehrstraße handelt es sich um eine Ortserschließungsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte nur sehr geringes Verkehrsaufkommen mit entsprechend geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.

Das Gartengrundstück ist im südwestlichen Grundstücksbereich von Lärmimmissionen durch die B 27 betroffen. Diese liegen zwischen 60 und 64 dB(A).

⁶ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

⁷ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Hochwassergefahr Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁸ besteht für beide Bewertungsgrundstücke keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁹ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.¹⁰

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

⁸ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

⁹ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf

¹⁰ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/>

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	relativ stabile Bevölkerungsentwicklung bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen zum 2. Quartal 2024 leicht gestiegen sind und seitdem auf diesem Niveau verharren, wobei im 1. Quartal 2025 ein geringfügiger Preisanstieg zu beobachten ist. Eine erneute Leitzinssenkung im Juni 2025 hat nicht zu einer Senkung der Bauzinsen geführt. Diese bewegen sich weiterhin bei einer Laufzeit von 10 Jahren um ca. $\pm 3,4\%$, bei einer Laufzeit von 15 Jahren bei ca. $\pm 3,7\%$. Geopolitische Risiken und wirtschaftliche Unwägbarkeiten sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine gute bis mittlere Lage.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Sachwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors
- im Ertragswertverfahren durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Einfamilienwohnhaus ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vor.
Altlasten	Gemäß den schriftlichen Auskünften zur Gutachtenerstellung ist bei der Stadt Balingen kein Eintrag im Altlastenkataster bekannt.
Baurecht	Gemäß den schriftlichen Auskünften zur Gutachtenerstellung liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.
Baulasten	Gemäß den schriftlichen Auskünften zur Gutachtenerstellung besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Sonstiges	Gemäß den schriftlichen Auskünften zur Gutachtenerstellung liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Gemäß den schriftlichen Auskünften zur Gutachtenerstellung besteht kein Eintrag in der Denkmalliste.
Abgabenrechtliche Situation	Zur abgabenrechtlichen Situation wurde folgende Auskunft erteilt: <i>Kommunalbeiträge</i> <i>Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge wurden veranlagt. Zu weiteren Anschlussbeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg (KAG) wird das Grundstück nicht mehr herangezogen, es sei denn, dass durch eine planerische Änderung oder durch eine Baugenehmigung nachträglich ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugelassen wird.</i> <i>Erschließungsbeitrag</i> <i>Bei der Lehrstraße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (Kreis-, Landes- oder Bundesstraße), die beitragsfrei hergestellt wurde.</i>

Überbau

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Flurstück Nr. 673/1 weist im nord-westlichen Grundstücksgrenzbereich einen geringfügigen Überbau auf das Gartengrundstück Flurstück Nr. 673/5 auf. Da beide Grundstücke im Eigentum der gleichen Personen sind, spricht man von einem Eigenüberbau. Die überbaute Fläche beträgt überschlägig 2 m².

Der Überbau des Grundstücks Flurstück Nr. 673 auf das Bewertungsgrundstück 673/5 ist minimal.

Beim Ortstermin war ein weiterer, geringfügiger Überbau des Grundstücks Flurstück Nr. 673/2 auf das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 durch den Dachüberstand festzustellen.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Balingen ist nichts über einen Altlastenverdacht bekannt. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Gemäß schriftlicher Auskunft liegt bei der Stadt Balingen keine Bauakte vor. Auch beim Kreisarchiv des Landratsamtes Zollernalbkreis ist keine Bauakte vorhanden. Dies gilt auch für den Schuppen auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/5.

Es wird Bestandsschutz unterstellt.

Überbau

Nach § 912 BGB ist ein Überbau zu dulden, sofern der Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Voraussetzung ist jedoch, dass dem *Überbauer* weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden können. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Nach § 915 BGB kann der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat.

Nach Angabe erfolgte der Anbau ca. 1973. Die Wertminderung durch den Eigenüberbau ist aufgrund der geringen überbauten Fläche zu vernachlässigen.

Der Überbau des Grundstücks Flurstück Nr. 673 auf das Bewertungsgrundstück 673/5 ist minimal und wertmäßig zu vernachlässigen.

Der Überbau durch den Dachüberstand von Grundstück Flurstück Nr. 673/2 auf das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 kann aufgrund der geringen Fläche wertmäßig ebenfalls vernachlässigt werden.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 ist nahezu rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Lehrstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 5 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 16,5 m.

Das Grundstück Flurstück Nr. 673/5 ist unregelmäßig ausgeformt. Die größte Breite beträgt ca. 14 m, die größte Länge ca. 75 m.

Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe betragen die Grundstücksgrößen:

Flurstück Nr.	Größe
673/1	88 m ²
673/5	928 m ²

Topografie

Flurstück Nr.	Topografie
673/1	leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost um ca. 0,50 m und von Nordwest nach Südost von ca. 0,80 m
673/5	Gefälle von Südwest nach Nordost um ca. 2,80 m und Anstieg von Süd nach Nord um ca. 0,80 m

Erschließung

Das Grundstück Flurstück Nr. 673/1 wird von der Lehrstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Lehrstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Lehrstraße verläuft.

Das Grundstück Flurstück Nr. 673/5 verfügt über keine Erschließung durch eine öffentliche Straße. Es ist lediglich ein Zugang über das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 möglich.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Gebäudeart Nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter- und Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss mit nicht unterkellertem Anbau

nicht ausgebauter Dachspitz über Einschubtreppe zugänglich

Baujahr unbekannt, nach Angabe ca. 1920

Fiktives Baujahr 1970

Bauweise	Fundamente	vermutlich Stampfbeton
	Außenwände	Untergeschoss: Stampfbeton weitere Geschosse: Mauerwerk verputzt
	Innenwände	Mauerwerk verputzt und gestrichen
	Decken	über Untergeschoss: Steinmontagedecke weitere Geschosse: Holzbalkendecken
	Treppen	Untergeschoss: Beton mit Fliesenbelag Dachgeschoss: Holzterapie mit Textilbelag
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz als Satteldach mit Schleppgauben zur Lehrstraße
	Dachdeckung	Tonziegel
	Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

Installationen	Wasserleitungen	soweit einsehbar Kupferrohre und verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	soweit einsehbar PVC-Rohre
	Heizungsleitungen	soweit einsehbar Kupferrohre
	Elektroleitungen	Standard vermutlich vor 1970er Jahre, dreiphasige Installation, 1 Zähler, kein FI-Schalter
	Heizung	Ölzentralheizung von 2003 mit zentraler Warmwasserbereitung, Öllager mit 3 x ca. 1.000 Liter Kunststoffanks

Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: überwiegend Fliesen Erdgeschoss: Fliesen, ein Raum Holzdielen, Küche teilweise PVC-Belag Dachgeschoss: Textilbelag, Kinderzimmer Linoleumbelag
	Wände	Untergeschoss: verputzt und gestrichen Erdgeschoss: tapeziert und gestrichen, Küche teilweise Holzdekorschulung und Fliesenspiegel Dachgeschoss: tapeziert und tapeziert und gestrichen
	Fenster	überwiegend Holzverbundfenster vereinzelt Holzfenster isolierverglast vermutlich um 1980 erneuert, Holzklappläden im Anbau nach Angabe älteres Schaufenster als Verglasungselement eingebaut
	Decken	Erdgeschoss: Holzdekorschulung Dachgeschoss: tapeziert und gestrichen und Holzdekorschulung
	Türen	Haustür von ca. 2000 und Ausgangstür Anbau von ca. 2018, jeweils Aluminium isolierverglast Zimmertüren überwiegend Holzfurniertüren Erdgeschoss Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt Dachgeschoss: Holzfurniertüren
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss Dusche mit Waschbecken, raumhoch gefliest separates Gäste-WC, Wände tapeziert und gestrichen mit Stand-WC mit Spülkasten, kein Handwaschbecken
	Küchenausstattung	keine
	Balkon im Dachgeschoss über dem Anbau	Fenstertür PVC isolierverglast, vermutlich um 1980 erneuert, Bodenbelag Fliesen, Geländer Stahl/Holz, Windschutz und Überdachung mit Glas-Paneelen
Außenanlagen	Einfriedung	zur Lehrstraße Holzlatzenzaun Einfriedung Bewertungsgrundstück 673/5 teilweise mit Drahtzaun
	Befestigungen	Asphalt und Beton
	Garage	nicht vorhanden
	Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
	Gartengestaltung	aufgrund der minimalen Grundstücksgröße beschränkt sich diese auf den Vorgarten mit Rasen

Gartengrundstück
Flurstück Nr. 673/5

bebaut mit Schuppen mit überdachter Terrasse und angebautem Gewächshaus mit Unterstand für Gartengeräte etc. sowie weiteres Gewächshaus

Schuppen in Holzbauweise, Dachdeckung Tonziegel

Überdachung Schuppen Holzkonstruktion mit vermutlich lichtdurchlässigem Acrylglas, Boden soweit einsehbar Beton

Wiese mit Obstbäumen und -sträuchern

**Zustand
Baumängel/
Bauschäden**

Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.

Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

Einfamilienwohnhaus

- Ausblühungen und Putzabplatzungen im Untergeschoss durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Wohnzimmer im Erdgeschoss ohne Bodenbelag
- Glasschaden an Verglasung Anbau (ehemalige Schaufenster) im Erdgeschoss
- im Schlafzimmer im Dachgeschoss fehlt an der Giebelseite die Tapete
- Glasschaden an Glaspaneele
- im Dachspitz waren an der Dachdeckung diverse Mängel erkennbar

Gartengrundstück Flurstück Nr. 673/5

Mangels Zugangs zum Schuppen kann über dessen Ausstattung und Zustand im Inneren keine Feststellung getroffen werden.

- die Holzkonstruktion der überdachten Terrasse am Schuppen ist durch Schädlingsbefall stark geschädigt und in Teilen vermutlich nicht mehr tragfähig
- die Gewächshäuser wurden nach Angabe im Eigenbau errichtet, nach dem äußeren Eindruck stark überaltert und ohne Wert

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

- Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

- Austausch von Heizungskesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden
- gleiches gilt für entsprechende Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt wurden nach dem Ablauf von 30 Jahre

Ein Austausch ist nicht vorzunehmen, wenn es sich um Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt handelt.

Nach § 73 GEG besteht bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, die Pflicht zum Austausch der Heizungsanlage erst bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem 1. Eigentumsübergang nach dem 01.02.2002.

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Ölzentralheizung handelt es sich nach meiner Recherche um einen Brennwertkessel.

Weder die oberste Geschossdecke noch die Dachflächen sind wärmege-dämmt.

Die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind wärmege-dämmt.

Im Dachgeschoss sind die Zimmer soweit feststellbar teilweise mit Innen-dämmung versehen.

Aufteilung der Wohnfläche

Für das Wohnhaus liegen weder bei der Stadt Balingen noch beim Kreisarchiv des Landratsamtes Zollernalbkreis Baugenehmigungsunterlagen vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche nach örtlichem Aufmaß in einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV überschlägig ermittelt:

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	1,06	6,00	6,36 m ²
	1,00	0,60	0,84	0,50 m ²
Wohnen	1,00	3,57	4,07	14,53 m ²
Essen/Küche	1,00	4,51	3,27	14,75 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,40	0,50	-0,20 m ²
Bad	1,00	0,94	0,81	0,76 m ²
	1,00	2,85	0,84	2,39 m ²
Vorraum	1,00	3,49	2,00	6,98 m ²
WC	1,00	0,94	2,13	2,00 m ²
Wohnfläche				48,07 m²
gerundet				48,00 m²

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	4,68	1,82	8,52 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	2,03	0,92	-1,87 m ²
Eltern	1,00	4,72	3,88	18,31 m ²
abzüglich Dachschräge h=1,50 m	-1,00	0,93	0,92	-0,86 m ²
Kind 1	1,00	2,18	3,25	7,09 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²
Kind 2	1,00	2,27	3,25	7,38 m ²
Balkon	0,25	5,07	2,25	2,85 m ²
Wohnfläche				41,17 m²
gerundet				41,00 m²
gesamt				89,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Die Schäden an der Dachdeckung sollten unverzüglich behoben werden, um Feuchteschäden zu vermeiden.

Die Putzabplatzungen und Ausblühungen im Untergeschoss sind auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen. Dies ist baujahresbedingt und für Bauwerke dieser Altersgruppe hinzunehmen. Die Räume im Untergeschoss werden nicht zu Wohnzwecken genutzt. Abdichtungsmaßnahmen zum Erdreich sind somit nicht notwendig. Es erfolgt kein wertmäßiger Ansatz.

Die Konstruktion für die Überdachung des Balkons sollte auf ihre Tragfähigkeit überprüft werden. Des Weiteren ist zu überprüfen, ob es sich um Sicherheitsglas handelt.

Über die Bausubstanz des Schuppens auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5 kann mangels Zutritts keine Beurteilung der Bausubstanz erfolgen.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Einfamilienwohnhaus entspricht nur eingeschränkt den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Aufteilung ist bedingt funktional. Die wohnlich nutzbaren Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Im Untergeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ca. 1,83 m, teilweise nur 1,68 m.

Im Untergeschoss ist eine ehemalige Außentür vorhanden, hinter der sich eine einfache Holzleiter ins Freie verbirgt.

Das Wohnhaus ist barrierefrei zugänglich.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 ist nahezu vollständig überbaut. Ein Durchgang entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze führt auf das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/5. Ob die Außentür des Anbaus im Falle einer getrennten Veräußerung noch zugänglich ist, ist aufgrund der Darstellung im Lageplan ungewiss.

Das Einfamilienwohnhaus verfügt über keinen Pkw-Stellplatz. Dieser ist aufgrund der geringen Grundstücksfläche auch nicht herstellbar.

Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist nicht bewohnt, wird nach Angabe aber bewirtschaftet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Das Einfamilienwohnhaus ist in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Der Schuppen auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5 war nicht zugänglich. Somit kann keine Beurteilung des Instandhaltungszustands erfolgen. Ich berücksichtige das Risiko über einen Abschlag auf den Sachwertfaktor.

Modernisierung

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

Beim Einfamilienwohnhaus besteht hoher Modernisierungsbedarf. Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Es kommen nur die für die Restnutzungsdauer erforderlichen Modernisierungen zum Ansatz.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz, die Beheizung sowie Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungstichtag in die Energieeffizienzklasse H.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Des Weiteren besteht eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG in Bezug auf die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüberliegenden Dachs.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt. Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten nur eingeschränkt vermietbar. Nach Beseitigung der Instandhaltungsrückstände ist eine Vermietbarkeit zu marktüblichen Mieten gegeben.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen funktionalen Mängel sowie der geringen Grundstücksfläche und der daraus resultierenden Nachteile auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs- verfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein nicht freistehendes Einfamilienwohnhaus und mit einem Schuppen bebautes Gartengrundstück. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellen die Gutachterausschüsse nicht die hierfür erforderlichen wertrelevanten Merkmale der Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt durch eine Ertragswertberechnung.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1

Den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert des gemeinsamen Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹¹

Dieser beträgt für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 110 €/m².

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Wohnbaufläche

Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie der Lage, der Größe, der Ausformung, der baulichen Nutzung und der Topografie des Grundstücks sowie auf eine konjunkturelle Anpassung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

¹¹ https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht weitgehend der Lagequalität der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke. Eine Anpassung für die Lage halte ich nicht für erforderlich.

Größe

Den Bodenrichtwerten liegt keine Größe eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die Größe ist deshalb nicht erforderlich.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend regelmäßig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Den Bodenrichtwerten liegt keine wertrelevante Geschossflächenzahl eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen. Diese Einschätzung wird von der Leiterin des Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen bestätigt. Sie sieht die Entwicklung der Bodenrichtwerte in der betreffenden Bodenrichtwertzone als eher konstant.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	trapezförmig, nicht nachteilig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		1,00

**Bodenwert-
aufteilung**

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu vollständig überbaut. Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
673/1 Bauland	88 m ²	110 €/m ²	1,00	9.680 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert				9.680 €

Freilegung

Eine Freilegung nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und im Falle einer Neubebauung wegen nicht einzuhaltender Abstandsflächen nicht anzunehmen.

Bodenrichtwert

Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/5

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 liegt bei 90,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Mischgebiet

Voraussetzung für eine Einstufung als baureifes Land ist, dass der Zugang zu einer öffentlichen Erschließungsanlage gesichert ist. Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein sogenanntes Hinterliegergrundstück, das über keine Zuwegung zu einer öffentlichen Erschließungsanlage (Straße) verfügt. Somit ist zum Wertermittlungstichtag von Gartenland auszugehen.

Ein Notwegerecht über das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 673/1 ist aufgrund des eingeschränkten (schmalen) Zugangs zwischen dem Einfamilienwohnhaus und dem Carport auf dem benachbarten Grundstück nicht anzunehmen. Damit ist von Gartenland mit eingeschränkter Vermarktbarkeit auszugehen.

Anpassung

Gemäß den vorausgegangenen Erläuterungen erfolgt eine Anpassung des Bewertungsgrundstücks:

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um Gartenland.. Nach einer Umfrage bei Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg liegt der

Anpassungsfaktor in einer Spanne von 0,10 bis 0,30. Nach Kleiber¹² weisen Hausgärten ca. 10%-30% des Bodenwertes des Vorderlandes auf. Ich halte im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der nicht gesicherten Zuwegung einen Anpassungsfaktor von 0,15 als sachgerecht.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Es ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
673/5 Gartenland	928 m ²	90 €/m ²	0,15	12.528 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert				12.528 €

¹² Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.2 Hausgarten

4.3 Sachwertverfahren

**Vorgehens-
weise im vorlie-
genden Fall**

Der Verkehrswert aus dem Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.¹³

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Bereichen getrennt ermittelt. In die Normalherstellungskosten gehen nur Grundflächen der Bereiche a und b ein:

a-Flächen	überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
b-Flächen	überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
c-Flächen	nicht überdeckt

Die c-Flächen gehen nicht in die Ermittlung der Normalherstellungskosten ein. Sie werden im Rahmen der besonderen Bauteile berücksichtigt.

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

Typ 2.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, Doppelhaushälfte

Typ 2.23 (Anbau)

Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	5,20	9,93	51,64 m ²	
Erdgeschoss	1,00	5,20	9,93	51,64 m ²	
Dachgeschoss	1,00	5,20	9,93	51,64 m ²	
				154,92 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundfläche BGF in m²				155,00 m²	

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.23	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Erdgeschoss	1,00	5,20	2,37	12,32 m ²	
				12,32 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundfläche BGF in m²				12,00 m²	

¹³ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Der nicht ausgebaute Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erreichbar und deshalb der Bruttogrundfläche nicht zuzurechnen. Ich berücksichtige diesen über einen pauschalen Ansatz bei den besonderen Bauteilen.

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Schuppen				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	6,20	7,20	44,64 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				44,64 m ²	0,00 m ²
				45,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021¹⁴ ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss auf der Straßenseite eine große Dachgaube und gartenseitig die volle Wandhöhe auf. Ein dachgeschossspezifischer Nutzflächenfaktor ist nicht zu berücksichtigen

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in der Regel in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten 2010 gewählt (Anlage 4 ImmoWertV 2021).

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Im vorliegenden Bewertungsfall sind für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 2.01 und Gebäudetyp 2.23 zugrunde zu legen

Den nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich bei den besonderen Bauteilen.

¹⁴ Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von **17%**
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: **1,05**

Quelle: ImmoWertV 2021 Anlage 4

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Für den Schuppen wähle ich den vergleichbaren Herstellungswert für Garagen der Standardstufe 4.

⁴⁸ Standardstufe 3: Fertiggerägen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegelschach, Grundach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle: ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor zu multiplizieren.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angegeben.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal II / 2025 in Höhe von 133,6 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist bei den Normalherstellungskosten 2010 ein Korrekturfaktor von 1,05 zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, der Korrekturfaktor ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude und ca. 12% für Garagen (Schuppen) bereits enthalten.

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

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

Ermittlung der Kostenkennwerte

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Beschreibung des vorangegangenen Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV 2021. Die Kostenkennwerte (KKW) basieren auf den jeweiligen Gebäudetypen.

Die jeweiligen Anteile der Ausstattungsmerkmale am Gebäudestandard werden mit dem Wägungsanteil und dem Kostenkennwert multipliziert. Die Summe aller so ermittelten Wertanteile bilden den gewichtete Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,20	0,80	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		71,00 €	432,00 €	200,00 €	0,00 €	0,00 €	703,00 €

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.23	865 €	965 €	1.105 €	1.335 €	1.670 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		99,00 €	608,00 €	282,00 €	0,00 €	0,00 €	989,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

Die gewichteten Kostenkennwerte sind für den Wertermittlungsstichtag wie folgt zu korrigieren:

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.01	703 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,41
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.324 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.23	989 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,41
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.863 €/m²

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,60
Umbasierungsfaktor			1,41
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			914 €/m²

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

In der Berechnung der Bruttogrundfläche sind die nachfolgend aufgelisteten Bauteile nicht berücksichtigt. Für diese erfolgt nach überschlägiger Berechnung ein Wertansatz von:

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Dachspitz	1		3.000 €
Balkon überdacht	1		12.000 €
Dachgaube	1		15.000 €
gesamt			30.000 €

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Terrasse überdacht	1		6.000 €

Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt bzw. überprüft werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 10 ImmoWertV 2021 ist bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angenommen:

Standardstufen

Standardstufe 1
Standardstufe 2
Standardstufe 3
Standardstufe 4
Standardstufe 5

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre
65 Jahre
70 Jahre
75 Jahre
80 Jahre

Für die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer ist der Gebäudestandard maßgebend. Das Bewertungsobjekt weist überwiegend die Standardstufe 2 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,115	0,63	0,255	0	0	
Gewichtet	0,115	1,26	0,765	0	0	2,14
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 60 Jahren $\pm$ 10 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich aufgrund der Holzbauweise den Ansatz von 50 Jahren als sachgerecht.

**Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Aufgrund der Außenbesichtigung schätze ich für den Schuppen eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

**Modifizierte Rest-
nutzungsdauer nach
Modernisierung**

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Aufgrund der durchgeführten und gesetzlich erforderlichen Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

Modernisierungen, welche nahe am Wertermittlungsstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2600	2,6250	1,6250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0667	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6700	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,5000	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	0	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	16	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	22	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	25	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	25	0,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			1,0

Das Gebäudealter liegt im vorliegenden Bewertungsfall über der Gesamtnutzungsdauer. In die Berechnung ist höchstens die Gesamtnutzungsdauer als Gebäudealter zu übernehmen.

Wertermittlungsstichtag	2025
- gewichtetes Baujahr	1946
= Alter (Jahre)	79
Alter (Jahre) - höchstens GND -	65
÷ Gesamtnutzungsdauer	65
= relatives Alter	100%

Unter Berücksichtigung der festgestellten Modernisierungspunkte und den Variablen nach Tabelle 3 ergibt sich folgende modifizierte Restnutzungsdauer:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{4225}{65} - 2,6250 \times 65 + 1,5250 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 10 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= fiktives Baujahr	1970

**Wertminderung
wegen Alters**

Nach der ImmoWertV 2021 ist für die Sachwertermittlung eine lineare Alterswertminderung vorgeschrieben. Die Formel dafür lautet

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

	modifizierte Restnutzungsdauer von	10 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,1538

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

	Restnutzungsdauer	10 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,2000

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.¹⁵

Zusätzlich zu berücksichtigen sind unter anderem sofern nicht bereits mit dem Bodenwert erfasst:

- Aufwuchs sofern vom Bodenwert nicht erfasst
- Wege- und Platzbefestigungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Grundleitungen

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.¹⁶

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Im vorliegenden Fall halte ich 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen als angemessen.

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Im vorliegenden Fall halte ich entgegen dem Modellansatz 2% der Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen als angemessen.

¹⁵Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

¹⁶ Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen hat noch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Hilfsweise orientiere ich mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren:

Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen - Grundstücksmarktbericht 2024

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Für die Chancen und Risiken halte ich für das Bewertungsobjekt folgende Zu- und Abschläge als angemessen:

Lageabschlag für Eendingen	-2,5%
ungünstiger Grundriss	-2,5%
hohes Instandsetzungs-/Modernisierungsrisiko	-5,0%
	-10,0%

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2022 und 2023 zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet. Die konjunkturelle Entwicklung leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex wie folgt ab:

DESTATIS Häuserpreisindex		
I / 2025	142,9	100%
IV / 2022	153,8	108%
		-8%

Den objektspezifischen Sachwertfaktor leite ich wie folgt ab:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	51.276 €	1,85
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-10%	-0,19
± konjunkturelle Anpassung	-8%	-0,15
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,51

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Ausgehend vom Sachwertfaktor für Wohngebäude halte ich für das Gartengrundstück mit Schuppen folgende Risikoabschläge als angemessen:

Lageabschlag für Eendingen	-2,5%
Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	-20%
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	-22,5%

Den objektspezifischen Sachwertfaktor leite ich wie folgt ab:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	<50.000	1,85
Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-22,5%	-0,42
konjunkturelle Anpassung	-8%	-0,15
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,28

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁷, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Dämmung der obersten Geschossdecke			5.000 €
Elektrocheck			3.000 €
Reparatur Dachdeckung		2.000 €	
Glasschaden Anbau		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	4.000 €	8.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 0%	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	0 €	4.000 €	8.000 €
Alterswertminderungsfaktor	0,1538	1,0000	1,0000
Zwischensumme	0 €	4.000 €	8.000 €
gesamt			12.000 €

¹⁷ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Für die Reparatur der Holzkonstruktion der Terrassenüberdachung schätze ich die Reparaturkosten auf 2.000 €.

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

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

4.3.5 Sachwertberechnung Wohnhaus auf Flurstück Nr. 673/1

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
	2.01	2.23
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.324 €/m²	1.863 €/m²
x Bruttogrundfläche	155 m²	12 m²
= Zwischenwert	205.220 €	22.356 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	30.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	235.220 €	22.356 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1538	0,1538
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen gesamt	36.177 €	3.438 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	1.981 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		41.596 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		9.680 €
= vorläufiger Sachwert		51.276 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		1,51
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		77.427 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-12.000 €
= Sachwert gerundet		65.427 € 65.000 €

4.3.6 Sachwertberechnung Schuppen auf Flurstück Nr. 673/5

Gebäudebezeichnung	Schuppen
	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	914 €/m²
x Bruttogrundfläche	45 m²
= Zwischenwert	41.130 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	6.000 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	47.130 €
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,2000
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen	9.426 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 2%	189 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	9.615 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert	12.528 €
= vorläufiger Sachwert	22.143 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,28
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	28.343 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
= Sachwert gerundet	26.343 € 26.000 €

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens

Quelle: ImmoWertA

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz durchgeführt. Im Rahmen der Plausibilisierung wird auf eine ausführliche Begründung der Ansätze verzichtet.

Eingangsdaten

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich eine Miete von 7,50 €/m² als angemessen.

Der Liegenschaftszinssatz für Doppelhaushälften mit einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren liegt laut Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen in einer Spanne von -7,0% bis 1,0%. Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,5% als angemessen.

Ertragswerberechnung

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Erd- und Dachgeschoss	89,00 m²	7,50 €	668 €
Rohertrag /Monat			668 €
Jahresrohertrag			8.016 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	89,00 m²	13,20 €	1.175 €
Verwaltung	1	338,00 €	338 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	8.016 €	40 €
Mietausfallwagnis	2,0%	8.016 €	160 €
		21%	1.713 €
Jahresrohertrag			8.016 €
- Bewirtschaftungskosten		21%	1.713 €
= Jahresreinertrag			6.303 €
- Bodenwertverzinsung	0,50%	9.680 €	48 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			6.255 €
Restnutzungsdauer	10 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	0,50%		
x Ertragsvervielfältiger			9,7304
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			60.864 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			9.680 €
vorläufiger Ertragswert			70.544 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			70.544 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-12.000 €
= Ertragswert			58.544 €
gerundet			59.000 €

Ergebnis

Sachwert	65.000 €	100%
Ertragswert	59.000 €	91%
		9%

Der Ertragswert liegt bei derartigen Objekten erfahrungsgemäß unter dem Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall kommt es zu einer plausiblen Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert.

Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die Ertragswertberechnung hinreichend bestätigt.

5 ZUBEHÖR

Im Einfamilienwohnhaus auf Grundstück Flurstück Nr. 673/1 wurde kein Zubehör festgestellt.

Über Zubehör auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5 kann mangels Zutritts keine Feststellung getroffen werden.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Der zur Plausibilität ermittelte Ertragswert liegt nahe am Sachwert und bestätigt damit das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 sachverständig geschätzt auf

Flurstück Nr. 673/1

65.000 €

in Worten: - fünfundsechzigtausend - Euro

Flurstück Nr. 673/5

26.000 €

in Worten: - sechszwanzigtausend - Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 19.08.2025

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

¹⁸ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

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

¹⁹ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

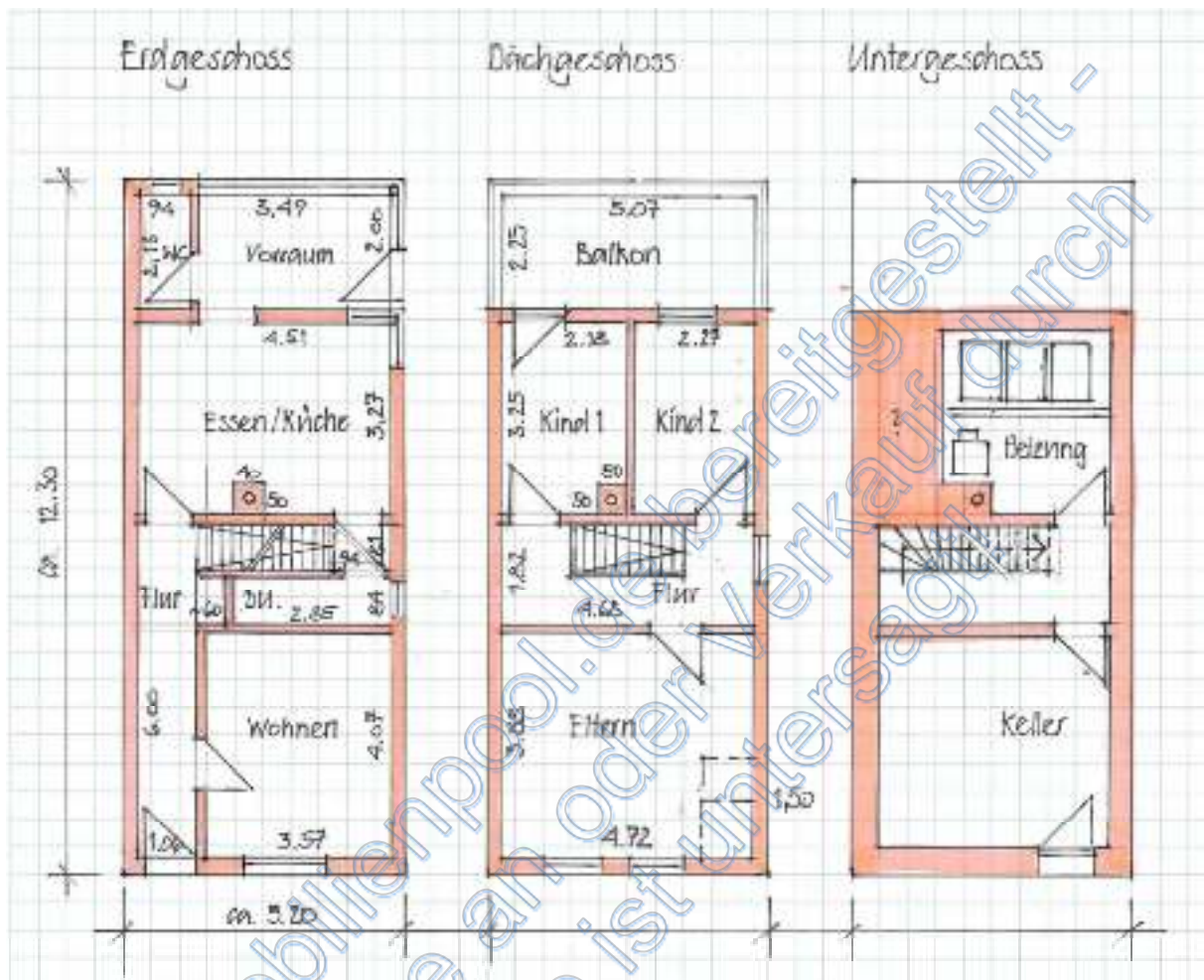
Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²⁰

²⁰ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

7.2 Aufmaßskizzen



Gefertigt: Hans G. Beirow

7.3 Fotodokumentation

Hinweis: Zum Ortstermin wurden von der anwesenden Miteigentümerin nur Fotos von der Straßenseite und Gartenseite des Einfamilienwohnhauses sowie des Schuppens auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5 erlaubt.

Bild 1 Straßenansicht mit schmalen Durchgang zur rückwärtigen Außentür und zum Grundstück Flurstück Nr. 673/5



Bild 2 Ansicht Nord



Bild 3

Ansicht Nordwest mit angrenzendem Grundstück Flurstück Nr. 673/5



Bild 4

Schuppen auf Grundstück Flurstück Nr. 673/5

