

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!**



IMMOBILIENBEWERTUNG MARKTWERT

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

AUFTRAG vom

20. Oktober 2025

OBJEKTART

Einfamilienhaus

OBJEKTORT

Beim Roten Haus 3
72401 Haigerloch - Gruol

REGISTRIER-NR.

25060

BEWERTUNGSTICHTAG

26. September 2025

FERTIGUNGORT, -TAG

Reutlingen, 09. Februar 2026



1	GRUNDDATEN, EINZELERGEBNISSE UND VERGLEICHSDATEN	<i>Seite</i>	3
	1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse		
	1.2 Vergleichsdaten		
	1.3 Verkehrswert des Versteigerungsobjekts		
2	VORAUSSETZUNGEN, BEDINGUNGEN UND ANNAHMEN	<i>Seite</i>	5
3	BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	<i>Seite</i>	10
	3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen		
	3.2 Lage		
	3.3 Baurechtliche Fragen		
	3.4 Beurteilung		
4	BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES	<i>Seite</i>	18
	4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht		
	4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung		
	4.3 Beurteilung		
	4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)		
5	BODENWERTERMITTLUNG	<i>Seite</i>	24
	5.1 Bodenrichtwert		
	5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)		
	5.3 Bodenwert		
6	SACHWERTERMITTLUNG	<i>Seite</i>	25
	6.1 Systematik des Sachwertverfahrens		
	6.2 Datenbasis		
	6.3 Sachwert		
7	ERTRAGSSITUATION	<i>Seite</i>	28
	7.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)		
	7.2 Vermietungsmarkt		
	7.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)		
	7.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten		
	7.5 Immobilienmarkt		
	7.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		
8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	<i>Seite</i>	31
	8.1 Ertragswert		
9	MARKTWERT	<i>Seite</i>	32
	9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse		
	9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	9.3 Marktwert		
10	ANLAGEN	<i>Seite</i>	33

1.1 Grunddaten und Einzelergebnisse

Besichtigungstag	22. Januar 2026
Qualitätsstichtag	26. September 2025
Bewertungsstichtag	26. September 2025
Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugsfertigkeit)	unbekannt
wirtschaftliches Baujahr	1974
Gesamt- / Restnutzungsdauer	70 Jahre / 19 Jahre
GRZ	0,70
GFZ	0,80
Geschosse	UG, EG, DG
Makrolage	durchschnittlich bis gut
Mikrolage	mittlere Wohnlage
Bauzustand	ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstau
Gebäudekonzeption	durchschnittlich
Wohnfläche	70,05 m ²
Bauart	gemischt

1.2 Vergleichsdaten

Bodenwert	8.000 € (125 €/m ²)
Sachwert	95.000 €
Ertragswert	90.000 €
Rohertrag	6.725 €
Reinertrag	5.251 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	21,92 %
Liegenschaftszins	1,80 %
Barwertfaktor	15,972
Der Marktwert von	95.000 €
entspricht bei o.g. Jahresrohertrag dem x - fachen von	14,13
und wird verzinst mit	7,08 %
hat bei einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von	70,05 m ²
einen Preis von	1.356 €/m ²
Der Bodenwertanteil liegt bei	8,42 %
Verhältnis Sachwert zu Ertragswert	100 % : 94,74 %

1.3 Verkehrswert des Versteigerungsobjekts

Es ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Balingen vom 26.09.2025 der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts Beim Roten Haus 3 in Haigerloch-Gruol (Flst.Nr.: 234/1) zu schätzen.

Der Verkehrswert zum 26.09.2025 beträgt:

95.000 €

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

A Auftraggeber

Auftraggeber ist:

Amtsgericht Balingen - Vollstreckungsgericht
Ebertstraße 20
72336 Balingen

B Zweck der Bewertung

Aktenzeichen 9 K 11/25

Amtsgericht Balingen
Vollstreckungsgericht
Beschluss
Im Zwangsvollstreckungsverfahren

- Antragsteller -

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Gruol

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Gruol	234/1	Gebäude- und Freifläche	Beim Roten Haus 3	64	9062 BV Nr. 1

hat das Amtsgericht Balingen am 26.09.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Strizzi
Rechtspflegerin

D Ortsbesichtigung

Am 22.01.2026 fand durch den Sachverständigen Dipl.-Kfm. Michael Blum eine ausführliche Ortsbesichtigung im für die Bewertung erforderlichen Umfang statt. Hierbei wurden auch aus vorliegenden Objektunterlagen nicht hervorgehende Informationen abgefragt und besprochen.

An der Besichtigung hat auch die vom Amtsgericht Balingen bestellte Zwangsverwalterin teilgenommen

E Informationen von Subunternehmern oder Maklern und deren Beiträge

Die Grundlage der Bewertung wurde von Dipl.-Kfm. Michael Blum bearbeitet.

Informationen bezüglich der Marktmietrecherchen wurden über die Stadt Haigerloch sowie über regionale Immobilienmakler eingeholt.

Zur Ermittlung der Bodenwerte wurden die ermittelten Werte des Gutachterausschusses bei der Stadt Hechingen zugrunde gelegt.

Vergleichspreise wurden über den Gutachterausschuss bei der Stadt Hechingen abgefragt.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

Es wird der **Marktwert** in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Er entspricht dem Market Value entsprechend den International Valuation Standards.

§ 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

International Valuation Standards: "Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Tag der Wertermittlung, zwischen einem bereitwilligen Käufer und einem bereitwilligen Verkäufer in einer unbelasteten Transaktion nach üblichem Marketing, bei dem beide Parteien sachkundig, besonnen und ohne Zwang handeln, ausgetauscht werden sollte."

Bewertungsgrundlage ist dabei die:

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) in der Fassung vom 14. Juli 2021

A Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit Preisen und Eigenschaften vergleichbarer Objekte analysiert wird.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Wertermittlungsgrundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge angemessen zu berücksichtigen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Es besteht die Möglichkeit bei der Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung heranzuziehen, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt bestimmt sind.

F Definition und Basis des gesuchten Wertes

- B Das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV 2021), das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag aus Vermietung beruht.

Der Ertragswert eines (bebauten) Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Bodenwerts. Mit dem Ertragswert wird demzufolge aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Miet- und Pachtzinsniveau rentierlich verzinst.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Grundstückes abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag der jeweiligen Wertermittlungsgrundstücke umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (Mieten und Pachten) ohne Berücksichtigung von Betriebskostenumlagen.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen sämtliche bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Kosten des Grundstückseigentümers und Vermieters, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet, oder nicht vom Mieter unmittelbar getragen werden.

Hierbei sind regelmäßig Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes kommt zusätzlich das Modernisierungsrisiko hinzu.

Betriebskosten sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie diese nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

- C Das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021), das auf Art und Wertigkeit des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen abgestellt ist.

Zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zugrunde zu legen. Besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind nach Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Der Wert der Außenanlagen wird, wenn er nicht im Bodenwert mit erfasst wurde, separat ermittelt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus.

Sofern keine Vergleichspreise vorliegen, sind eigen genutzte Wohnimmobilien vorzugsweise nach dem Sachwertverfahren zu beurteilen. Hilfsweise und für zusätzliche Vergleichszwecke kann das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss konnte keine Vergleichswerte zur Verfügung stellen.

Der Marktwert wird vom Sachwert abgeleitet.

G Umfang/Größe der Wertermittlung

Die Wertermittlung umfasst das Gebäude und das Grundstück, das zu dem Objekt gehört. Es erfolgte eine vollständige Bewertung, es handelt sich nicht um ein Kurzgutachten.

H Annahmen, Bedingungen und Einschränkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine marktübliche Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertiggestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Für diese wird ein mängel- bzw. schadensfreier Zustand unterstellt. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Es werden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten betreffend vorgenommen. Dies gilt auch für die bei Neubau oder bei baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben der EnEV eingehalten werden.

Im Rahmen der Bewertung werden die Kosten für die Behebung von Instandhaltungsstau/Mängeln, für Revitalisierungsbedarf und/oder gegebenenfalls Modernisierungsbedarf überschlägig abgeschätzt und bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Die Einschätzung erfolgt auf der Grundlage des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks. Zerstörende Prüfungen sowie Untersuchungen verdeckter Bauteile bezüglich der Standsicherheit, des Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nicht vorgenommen. Für eine detailliertere, weiterführende Erfassung und zur Konkretisierung der Kostenschätzung wird dem Auftraggeber empfohlen, entsprechende Experten/Sachverständige heranzuziehen.

Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Sie ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.

I Bestätigung

Der Verfasser befolgte bei der Erfüllung der Aufgabe die ethischen und professionellen Anforderungen des IfS (Institut für Sachverständigenwesen) und des IVS (International Valuation Standards) Code of Conduct. Der Verfasser versichert, dass die Analysen, Informationen und Schlussfolgerungen der Bewertung der Aufgabenbeschreibung entsprechen.

J Vollständigkeitserklärung

Die unter Anlage A genannten Unterlagen und Zusammenfassungen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Die daraus verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt durch den Sachverständigen nicht. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen auf Grundlage der seitens des Auftraggebers vorgelegten Unterlagen/Informationen sowie eigener Recherchen. Die Wertermittlung erfolgt jeweils in Auswertung der vorhandenen Unterlagen, der eingeholten Informationen, der beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheines.

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

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.11 Grundstücksdaten

Das Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 10.09.2025 folgendermaßen im Grundbuch eingetragen:

Gemeinde: Haigerloch
 Amtsgericht: Sigmaringen
 Grundbuch von: Gruol
 Blatt: 9062

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Karte SW	Flst. Geb.	Bezeichnung, Nutzungs- bzw. Kulturart	Größe m ²
1	1718	234/1	Beim Roten Haus 3 Gebäude- und Freifläche	64 m ²
Summe				64 m²

Abt. 1 Eigentümer

lfd. Nr. 1 -

Abt. II Lasten, Dienstbarkeiten

lfd. Nr. 1 - Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Balingen vom 04.09.2025 (9 K 11/25).

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden in Abt. III sind für die Wertermittlung ohne Einfluss.

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Ausstellungsdatum des Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Bewertungsobjektes im Grundbuch keine Änderungen vorgenommen worden sind. Sollten sich im Nachhinein Abweichungen herausstellen, ist die Bewertung ggf. zu modifizieren.

Beurteilung

In der Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 ist ein **Zwangsversteigerungsvermerk** eingetragen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk stellt einen bedeutsamen Begriff im deutschen Zwangsversteigerungsrecht dar. Es handelt sich hierbei um eine im Grundbuch eingetragene Vormerkung, die signalisiert, dass für ein Grundstück, eine Immobilie oder ein grundstücksgleiches Recht ein Zwangsversteigerungsverfahren beantragt wurde. Der Zwangsversteigerungsvermerk dient dem Schutz der Gläubigerinteressen und informiert potenzielle Erwerber sowie Dritte über den anhängigen Antrag auf Durchführung einer Zwangsversteigerung

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkungen auf die Bewertung und kann als wertneutral eingeschätzt werden.

3.1 Grundstücksdaten, Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.12 Baulasten

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Stadt Haigerloch (Bauamt, Tel.: 07474 / 69716), vom 02.02.2026, nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.13 Denkmalschutz

Das Grundstück liegt gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreis Zollernalbkreis (Denkmal- und Naturschutz, Tel.: 07433 / 92 - 1342), vom 05.02.2026, in einer archäologischen Verdachtsfläche, ist selber aber kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Auf die Bewertung hat dies keine Auswirkungen.

3.14 Miet-, Pacht und sonstige Nutzungsverhältnisse

sind nicht bekannt

3.15 Sonstige Rechte und Lasten

Dem Sachverständigen sind keine Rechte und Lasten am Grundstück mitgeteilt worden, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine sonstigen Rechte und Lasten bestehen.

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

3.2 Lage

Makrolage:

Das Bewertungsobjekt ist in Haigerloch gelegen. Haigerloch liegt im Süden Baden-Württembergs im Zollernalbkreis und ist Teil der Region Neckar-Alb. Die Stadt befindet sich im Übergangsraum zwischen der Schwäbischen Alb und dem Oberen Neckarraum und ist damit einem ländlich geprägten, zugleich aber wirtschaftlich etablierten Teil Südwestdeutschlands zuzuordnen. Überregional ist Haigerloch zwischen den Verdichtungsräumen Stuttgart und Bodensee einzuordnen und profitiert von der relativen Nähe zu diesen wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsmarktregionen.

In makroökonomischer Hinsicht ist Haigerloch Teil eines industriell geprägten Raums mit Schwerpunkten im Maschinen- und Anlagenbau, in der Metallverarbeitung sowie im handwerklichen und mittelständischen Gewerbe. Gleichzeitig ist die Stadt in eine landschaftlich attraktive Umgebung eingebettet, die durch die Schwäbische Alb touristisch geprägt ist. Insgesamt ist Haigerloch makrolagetechnisch als gut angebundener, ländlicher Standort innerhalb einer leistungsfähigen süddeutschen Wirtschaftsregion einzuordnen.

Überörtl. Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren sind Hechingen, Balingen, Tübingen und Reutlingen, die innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar sind. Über das regionale Straßennetz besteht Anschluss an die Bundesstraßen B27 und B463, die eine Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen sowie an die Autobahn A81 (Stuttgart–Singen) ermöglichen. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde erreichbar und stellt die überregionale und internationale Verkehrsanbindung sicher.

Mikrolage:

Ortsbeschreibung und Lage im Ort:

Das Grundstück Beim Roten Haus 3 befindet sich im historischen Ortskern des Haigerlocher Stadtteils Gruol, einer der zentralen Wohn- und Dorfstraßen dieses Ortsteils von Haigerloch im Zollernalbkreis. Gruol selbst liegt im Stunzachtal und zeichnet sich durch eine dörflich geprägte, kleinteilige Struktur mit überwiegend Wohnnutzung aus, flankiert von landwirtschaftlichen Flächen und kleineren gewachsenen Nachbargrundstücken in allen Richtungen des Ortskerns. Der Straßenraum „Beim Roten Haus“ gehört zu den älteren innerörtlichen Adressen, die durch Mischformen aus Wohnhäusern und kleineren lokalen Nutzungen geprägt sind; hier liegen Gebäude meist parzelliert entlang der Ortsstraße, teils mit traditionellen Gebäudestrukturen im Kontext der Ortsentwicklung (Gruol ist ein historisch gewachsener Ortsteil)

Charakter der Umgebung:

Die benachbarte Bebauung besteht überwiegend aus kleineren Wohnhäusern und Doppelhäusern, eingebettet in eine dorfnaher Wohnumgebung mit kurzen Wegen zu lokalen Infrastruktureinrichtungen und Dorfplätzen. Die Lage ist ruhig bis innerörtlich geprägt — d. h. der Straßenraum ist im städtischen Gefüge eher niedrig frequentiert, mit begrenztem Durchgangsverkehr und überwiegend lokalen Bewohnern. Einzelne gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen (z. B. eine nahegelegene Physiotherapiepraxis in „Beim Roten Haus“) liegen in fußläufiger Entfernung und unterstützen die wohennahe Versorgung

3.2 Lage

Mikrolage:

Örtliche Verkehrslage:

Die Anbindung an überregionale Verkehrswege (u. a. A81 und B27) ist über die lokale Erschließung zügig möglich, sodass sowohl kurze Alltagswege als auch Pendelstrecken zu Nachbarzentren gut bedient werden.

Verkehrsmittel:

In Haigerloch und seinen Ortsteilen verkehren mehrere regionale Buslinien, die Wohngebiete, umliegende Dörfer und Nachbarstädte miteinander verbinden. Diese Linien bedienen u. a. Haltestellen im Stadtzentrum (Marktplatz, Schulzentrum, Bahnhofsbrücke, Freibad) sowie in den Ortsteilen wie Trillfingen, Weildorf und Gruol und weiterführend nach Balingen, Hechingen, Eyach und Horb. Die Linie 319 verbindet Haigerloch und Gruol.

Öffentliche Einrichtungen:

Alle erforderlichen Ämter und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Haigerloch ansässig. Alle Schularten befinden sich in Haigerloch. Die Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten, Bäckerei oder Lebensmittelgeschäft befinden sich im weiteren Umkreis des Ortskerns Gruol und sind in wenigen Minuten erreichbar.

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

3.3 Baurechtliche Fragen

3.31 Baugenehmigung / Energieausweis

Von der Zwangsverwalterin konnten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Grundrisspläne (Bestandsskizzen) aller Ebenen (ohne Datum) und eine Schnittzeichnung aus dem Jahr 1956
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.32 Bebauungsplan

Gem. den Aussagen der Stadt Haigerloch (Bauamt, Tel.: 07474 / 69716), vom 02.02.2026, besteht kein Bebauungsplan. Baurechtlich sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach müssen sie sich in den örtlich gegebenen Zusammenhang in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Flächen einfügen.

3.33 Flächennutzungsplan

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, weißt der Flächennutzungsplan vom 06.07.2012 der Stadt Haigerloch eine gemischte Baufläche aus.

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

3.4 Beurteilung

Makrolage:

Die Makrolage kann aufgrund der Lage des Objektes in der Region Neckar Alb als durchschnittlich bis gut eingestuft werden. Die vorhandene Infrastruktur in Verbindung mit den ansässigen Firmen bietet eine hohe Produktivität mit relativ geringer Arbeitslosigkeit.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt bietet die Region aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Alb und zum Schwarzwald einen hohen Erholungswert.

Mikro- bzw. Wohnlage:

Gemäß üblicher Mietspiegel werden Wohnlagen grundsätzlich nach drei Lageklassen unterschieden.

Lageklasse 1 (gute Wohnlage)

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Lageklasse 2 (mittlere Wohnlage)

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt (sanierte Innenstadtbereiche können der Lageklasse 2 hinzugerechnet werden) und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen haben, jedoch keine besondere Freilage haben.

Lageklasse 3 (einfache Wohnlage)

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Wohngebieten; hierzu gehört die Lage inmitten oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung.

Einstufung des Bewertungsobjektes in den Mietspiegel

Es handelt sich um eine **mittlere Wohnlage**.

Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

Grundstückerschließung:

a) Zufahrt zum Grundstück

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße "Beim Roten Haus".

b) Hausanschlüsse

Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

3.4 Beurteilung

Anliegerbeiträge:

Die Straße Beim Roten Haus ist augenscheinlich schon seit Jahren erschlossen. Für die Bewertung wird unterstellt, dass alle Anliegerbeiträge beglichen sind.

Immissionsbelastungen:

Zum Ortsbesichtigungstermin war die Straße "Beim Roten Haus" kaum befahren. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung.

Beschaffenheit/Zuschnitt:

Das Grundstück besitzt eine leichte Hanglage und ist fast vollständig bebaut. Freiflächen bestehen lediglich im Bereich des Kellereingangs auf der Nordseite und sind als untergeordnet zu betrachten. Der Zuschnitt des Grundstücks ist, wie aus der beiliegenden Lageplanskizze zu entnehmen, unregelmäßig.

Straßenfront/mittlere Tiefe:

Ausnutzung:

Grundstücksrestfläche:

Grundstücksgröße (Bauland)	64,00 m ²
./. Grundfläche der baul. Anlagen	47,15 m ²
unbebaute Restfläche	16,85 m ²

vorhandene Grundstücksausnutzung:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Grundfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Grundfläche 47,15 m²

$$\text{GRZ} = \frac{47,15 \text{ m}^2}{64,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,7$$

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "Geschossfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

anrechenbare Geschossfläche 52,28 m²

$$\text{GFZ} = \frac{52,28 \text{ m}^2}{64,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 0,8$$

Die **wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)** der baulichen Anlagen gibt an, wie viel Quadratmeter "wertrelevante Geschossfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" wirtschaftlich nutzbar sind. Zusätzliche zur reinen Geschossfläche werden Flächen von ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen mit 75 % ihrer Bruttogrundfläche berücksichtigt.

anrechenbare wertrelevante Geschossfläche 87,65 m²

$$\text{WGFZ} = \frac{87,65 \text{ m}^2}{64,00 \text{ m}^2} = \text{rd. } 1,4$$

3.4 Beurteilung

Ausnutzung:

Beurteilung:

Gem. der baurechtlichen Vorschriften der Stadt Haigerloch wurde für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Es gilt § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Demnach haben sich Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einzugliedern. Dies ist augenscheinlich gegeben.

Altlasten:

Das Grundstück ist gem. Auskunft der Landkreis Zollernalb (Umwelt und Arbeitsschutz, Tel.: 07433 / 92 - 1781), vom 09.02.2026, nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Hochwasser:

Das Grundstück ist in der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht als Überflutungsfläche ausgewiesen.

Risiken:

es sind keine Risiken zu erwarten

Werthaltigkeit:

Das Grundstück ist im Zuge der Eigennutzung aufgrund seiner Lage in Haigerloch - Gruol als wertbeständig einzustufen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oäer Verkäufer durch
Dritte ist untersagt!

4.1 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Hinweis:

Die Nutzflächen und Geschossflächen wurden auf der Basis der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen berechnet und der Bewertung zugrunde gelegt.

Gebäudeübersicht:

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt.

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** bezeichnet die Summe der (nutzbaren) Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Sie setzt sich zusammen aus der Konstruktions- und der Netto-Grundfläche.

Gebäude/Bauteil Geschoss	BGF m ²
Untergeschoss	47,15
Erdgeschoss	52,28
Dachgeschoss	47,15
Summe:	146,59

Nutzungsübersicht:

Die **Wohn- bzw. Nutzfläche** ist die Fläche eines Gebäudes, die der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient (vgl. Anlage C).

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	vermietbare Fläche	Anzahl Stellplätze
Untergeschoss	Technik, Kellerräume	(20,92 m ²)	
Untergeschoss	Wohnen	12,99 m ²	
Erdgeschoss	Wohnen	38,80 m ²	
Dachgeschoss	nicht ausgebaut, Abstellfläche	18,27 m ²	
Summe:		70,05 m²	0 St.

4.2 Gebäude, Nebengebäude, Außenanlagen und Instandhaltung

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

4.21 Rohbau	
Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente
Tragkonstruktion:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Fassaden:	Putzfassade, gestrichen
Balkon/Terrasse:	nicht vorhanden
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände
Decken:	über UG massiv, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppen
Dach:	Satteldach in Zimmermannskonstruktion mit Ziegeleindeckung mit Dachflächenfenstern
4.22 Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden
Türen:	Eingangstür: - Alutür, mit Glasausschnitt Innentüren: - Holztüren,
Bodenbeläge:	UG: Beton, PVC; EG, OG: Fliesen, Fertigparkett
Wandbekleidungen:	UG verputzt und gestrichen, Bäder gefliest; Küche: Fliesenspiegel; teilweise Holzverkleidung ansonsten tapeziert und gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzdecken, teilweise mit integrierten LED-Leuchten
Sanitär:	UG: Badewanne im Heizraum; EG: WC, Handwaschbecken, Dusche; DG: Eckbadewanne, Waschtisch, WC
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Elektroversorgung:	moderner Standard, FI-Personenschutzschalter vorhanden
Besondere Betriebsvorrichtungen:	Abstellraum der nur von der Straße aus zugänglich ist
Energetische Eigenschaften:	ein Energieausweis liegt nicht vor, keine Außendämmung
Barrierefreiheit:	im EG gegeben
4.23 Möblierung	Einbauküche, nicht wertrelevant
4.24 Nebengebäude	keine
4.25 Außenanlagen	Auf der Nordseite Pflanzsteine und Betonpflaster vor Kellereingang

4.3 Beurteilung

4.31 Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption wird im Bezug auf die Gebäudegröße als durchschnittlich eingestuft.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert, verfügt über ein Vollgeschoss sowie über ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Westseite, eine Nebeneingang in das Untergeschoss auf der Nordseite. Die einzelnen Ebenen werden über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen.

4.32 Konstruktionsart

Die Art der Konstruktion ist baujahrstypisch, kann aufgrund der Bauweise als durchschnittlich eingestuft werden.

Das Zweifamilienhaus wurde in gemischter Bauweise erbaut. Die tragenden Wände wurden aus Mauerwerk erstellt. Bei den Decken handelt es sich sowohl um eine massive Deckenkonstruktion über dem Untergeschoss, als auch um Holzbalkendecken ab dem Erdgeschoss.

Bei dem aufgesetzten Dach handelt es sich um ein Satteldach mit in Zimmermannskonstruktion. Das Dach wurde mit Ziegeln eingedeckt.

4.33 Raumökonomie/
Flächenfunktionalität

Das Objekt weist eine nutzungstypische Einfamilienhaus-Konzeption mit durchschnittlich nutzbaren Flächen auf. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Kellerräume, wovon einer als Technikraum für Heizung und Warmwasseraufbereitung dient, sowie ein Kinderzimmer. Von einem Kellerraum aus besteht ein Ausgang ins Freie. Der Zugang zum Untergeschoss kann in der Diele mit einer Boden Lucke verschlossen werden. Das Erdgeschoss verfügt über eine Diele von der die Treppen ins UG und DG abgehen, Küche, Wohn- und Esszimmer, Büro und ein Bad mit WC, Waschbecken und Dusche. Ferner besteht ein Abstellraum, der nur von der Straßenseite aus zugänglich ist. Im Dachgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, Flur, Abstellkammer und Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch.

Die Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten ist durchschnittlich.

Die Flächenfunktionalität bzw. Zuordnung der Räumlichkeiten sind in sich schlüssig. Die Flächenfunktionalität bewegt sich im einfachen Bereich. Ebenfalls ist die Raumökonomie unter Berücksichtigung der Größen als einfach zu bewerten. Die Raumhöhen im gesamten Gebäude betragen nur etwa 2 m.

4.3 Beurteilung

4.34	Ausbauqualität	<p>Die Ausbauqualität wird als durchschnittlich bis gut bewertet. Unter Einbeziehung der Ausstattungsdefinition üblicher Mietspiegel weist die gegenständliche Wohnung folgende aufwertende Merkmale auf:</p> <p>leicht aufwertend</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkett und Fliesenboden - Deckenverkleidung aus Holz, z.T. mit integrierten LED-Leuchten
4.35	Baulicher Zustand	<p>Während der Ortsbesichtigung wurden keine bauliche Mängel bzw. Schäden festgestellt, die nicht im Rahmen der üblichen Instandsetzung zu beheben sind.</p> <p>Nähere Untersuchungen, die über eine Inaugenscheinnahme hinaus gehen, sind nicht erfolgt. Dies ist auch nicht Gegenstand der Bewertung.</p>
4.36	Nebenräume	Nebenräume sind im Untergeschoss in ausreichendem Umfang vorhanden.
4.37	Risiken	Bezüglich der baulichen Ausführung des Gebäudes sind keine Risiken zu erwarten.
4.38	Marktsituation	<p>Nachfolgend werden die wesentlichen Grundstücksmerkmale in Form einer SWOT-Analyse zusammengefasst. Während sich die Stärken und Schwächen mit dem zu bewertenden Grundstück selbst befassen, werden bei den Chancen und Risiken die externen Einflussfaktoren betrachtet.</p>
	a) Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • Bad im EG und DG
	b) Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Raumhöhen • keine Terrasse und kein Balkon • Aufgrund geringer Wohnfläche nur eingeschränkt familientauglich • keine zeitgemäßen energetischen Eigenschaften
	c) Chancen	<ul style="list-style-type: none"> • Als Single- oder Zwei-Personen-Haushalt gut nutzbar
	d) Risiken	<ul style="list-style-type: none"> • Eingeschränkter Nutzerkreis

4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer dient zur Berechnung der Alterswertminderung im Sachwertfahren und Ableitung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren. Dabei steht nicht die physische Existenz im Vordergrund, sondern wie lange das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (RND) wird üblicherweise durch den Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer (GND) rechnerisch ermittelt. Durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht der Anzahl der Jahre, in denen ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Wegen der Modellkonformität für den Sachwertfaktor und den Liegenschaftszinssatz ist die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der Modelle des Gutachterausschusses anzusetzen.

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandsetzung gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (2012):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Gesamtnutzungsdauer Standardstufe 3 70 Jahre

Ursprungsbaujahr (erstmalige Bezugfertigkeit) unbekannt

tatsächliches Alter älter 70 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Dabei steht nicht die physische Existenz im Vordergrund, sondern wie lange das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei neueren Gebäuden kann die Restnutzungsdauer durch Abzug des Gebäudealters von der angesetzten Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden. Bei älteren Gebäuden ist die Restnutzungsdauer abhängig von durchgeführten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitpunkts und der Intensität der Modernisierungen.

4.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 4 Sachwertrichtlinie):

Modernisierungselemente	maximal	tatsächlich
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkte
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierungsgrad	Σ	4 Punkte

Aus Tabelle 2.3 der Anlage 4 (Schwertrichtlinie) lässt sich die wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, einem Alter älter 70 Jahre und 4 Modernisierungspunkten ableiten.

Bei 4 Modernisierungspunkten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren genannt.

Es ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 19 Jahren.

wirtschaftliches Baujahr	1974
modifiziertes Alter	51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19 Jahre

5.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Hechingen (Geschäftsstelle gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern, Tel.: 07471 / 940 - 226) weist zum 01.01.2025 für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Einfamilienhaus befindet, einen Bodenrichtwert von 125 €/m² aus. Der Bodenrichtwert gilt für erschließungsbeitragsfreie, unbebaute gemischte Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 und einer Größe von 345 m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

5.2 Gewählter Wert (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert)

Der Bodenwert wird maßgeblich durch Grundstückslage, Verkehrsanbindungen, Grundstücksgröße, Grundstücksausnutzung sowie Alter und Qualität der aufstehenden Bebauung beeinflusst.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Es liegen dem Gutachterausschuss keine Erkenntnisse vor, nach denen sich der Bodenwert bis zum Wertermittlungsstichtag verändert hat eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich. Das Grundstück weicht in seiner Größe vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Der Gutachterausschuss Hohenzollern hat keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenwert bei abweichender Größe ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorliegend eingeschränkten Nutzung des Grundstücks keine wertrelevante Abhängigkeit des Bodenwerts vom Maß der baulichen Nutzung und der Größe besteht. Eine Anpassung des Bodenwerts wegen abweichender Bebauung und Größe ist nicht erforderlich.

Bodenwert	rd. 125 €/m²
------------------	--------------------------------

5.3 Bodenwert

	Fläche	€/m ²	€
Bauplatz	64,00 m ²	125	8.000 €
Summe	64,00 m ²		8.000 €
Rundung			0 €
Erschließungskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Baureifmachung/Abbruchkosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Sonstige Grundstückskosten	im Bodenwert enthalten		0 €
Bodenwert			8.000 €

6.1 Systematik des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt und kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist; die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen der vom Gutachterausschuss zu ermitteln ist. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor ist, sofern erforderlich, durch Zu- oder Abschläge objektspezifisch anzupassen. Der Sachwertfaktor spiegelt das Käuferverhalten bei dem jeweiligen Gebäudetyp wider. Bei einem Sachwertfaktor > 1 zahlt der Käufer einen Kaufpreis, der über dem berechneten Sachwert liegt.

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 liefert Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen) in Euro/m² Brutto-Grundfläche einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Der Kostenstand bezieht sich auf das Jahr 2010 und ist über den Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Für die zu bewertenden baulichen Anlage wird der Kostenkennwert für freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss und Dachgeschoss voll ausgebaut (Gebäudetyp 1.01) herangezogen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor, der vom Gutachterausschuss festzulegen ist, zu multiplizieren. Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss mit 1,00 festgesetzt.

Besondere Bauteile, die nicht über die Bruttogrundfläche erfasst werden, sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Bewertungsobjekt ist dies nicht erforderlich.

Die Herstellkosten ergeben sich gemäß NHK 2010, angepasst mit dem zum Stichtag gültigen Baupreisindex.

Von immobilien.de oder Verkauft.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

6.2 Datenbasis

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Gebäudeart	Wichtung	BGF					gewichteter Wert €/m ²
		1 €/m ²	2 €/m ²	3 €/m ²	4 €/m ²	5 €/m ²	
freistehendes Einfamilienhaus							
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	100 %	655	725	835	1.005	1.260	
Außenwände	23,00 %		1,00				167
Dächer	15,00 %		1,00				109
Außentüren und Fenster	11,00 %			1,00			92
Innenwände und -türen	11,00 %		0,50	0,50			86
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00 %		1,00				80
Fußböden	5,00 %			1,00			42
Sanitäreinrichtungen	9,00 %			1,00			75
Heizung	9,00 %			1,00			75
Sonstige technische Ausstattung	6,00 %			1,00			50
	100,00 %						776
inkl. Baunebenkosten	17,00 %						
korrigierter Kostenkennwert							776
Regionalfaktor für den örtlichen Grundstücksmarkt				1,00	± 0,00 %	x 776	0
Kostenkennwert des örtlichen Grundstücksmarktes							776
Baupreisindex (2021 = 100) Wohngebäude							
I/2010	70,20						
II/2025	133,60						
korrigierter Kostenkennwert zum Stichtag				776	/ 70,20	x 133,60	1.480

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die ortsüblich marktüblich erzielbaren Erträge.

Als Bezugsflächen werden die unter Ziffer 4.1 dargestellten vermietbaren Nutzflächen zugrunde gelegt.

7.1 Vermietungssituation im Objekt (tatsächliche Ertragsverhältnisse)

Das Einfamilienhaus steht seit August 2024 leer. Es wird im folgenden von einer Neuvermietungen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen.

7.2 Vermietungsmarkt

Als Grundlage des Ertragswertverfahrens ist die zum Stichtag am Markt erzielbare Miete heranzuziehen. Die marktüblich erzielbare Miete entspricht dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag vergleichbarer Objekte. Der Mietansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Baujahr, Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts.

Die Stadt Haigerloch besitzt einen qualifizierten Mietspiegel 2022, der bis Ende 2024 gültig ist. Demnach ergibt sich folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Objektnamen: Beim Roten Haus	
Baujahr: 1979 Wohnfläche: 70 m² Basismiete pro m²: 6,45 €	
Wohnwertmerkmale	+10%
freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus	[+4%]
hochwertige Sanitärausstattung	[+4%]
überwiegend hochwertiger Fußboden (insb. Naturstein, Fliesen, Kacheln)	[+4%]
weder Balkon, Loggia noch (Bach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus vorhanden	[-2%]
Stadtgebiet und Wohnlage	-6%
Ortszone Bad Imnau, Bittelbronn, Hart, Gruol, Owingen	[-10%]
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (breites Nahrungsmittelangebot, mindestens 100 m ² Verkaufsfläche) innerhalb von 300 m fußläufig erreichbar	[+4%]
Summe der Zu- und Abschläge:	+4%
Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :	6,71 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	469,70 €
Preisspanne ±18%:	385,15 € – 554,25 €
Preisspanne in € pro m ² :	5,50 € – 7,92 €

Wie oben bereits ausgeführt wird von einer Neuvermietung ausgegangen, so dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert orientiert. Ein Mietansatz von 8,00 €/m² ist somit sachgerecht.

7.3 Marktübliche Ansätze (marktübliche Ertragsverhältnisse)

Unter Berücksichtigung der Objektnutzung als Einfamilienhaus in Verbindung mit der Lage, der Ausstattung und der Wohnungsgröße werden folgende Mietansätze als marktüblich in Ansatz gebracht:

Bezeichnung	Fläche m ²	Stpl. St.	monatlicher Rohertrag		Jahresrohertrag € p. a.
			€/m ² /St.	€ p. Mon.	
Wohnhaus	70,05		8,00	560,44	6.725,28
Summe	70,05			560,44	6.725,28

7.4 Nichtumlagefähige Bewirtschaftungskosten

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wie die Eigenverwaltungskosten und das Mietausfallrisiko werden auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 wie folgt zugrunde gelegt:

Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Vor dem Hintergrund der Wohnnutzung und den damit verbundenen Verwaltungskosten, wird ein Kostenansatz für die Verwaltung von 359 € für die Wohnung als angemessen erachtet.

Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist eine kalkulatorische Position, durch deren Ansatz die Risiken einer eventuellen Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände und mieterwechselbedingte Leerstände sowie eventuell anfallende Rechtsverfolgungs- und Räumungskosten abgedeckt werden. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage innerhalb von Haigerloch - Gruol das Mietausfallwagnis mit 2,00 % für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Hinsichtlich der Instandhaltung beinhalten die Mietverträge im Allgemeinen die Regelung, dass der Mieter die Kosten der Instandhaltung innerhalb seiner Mietflächen, der Vermieter die Kosten der Instandhaltung an Dach und Fach sowie die Wartung der technischen Einrichtungen trägt. Folgende Kostensätze werden als angemessen erachtet:

- Wohnen 14,00 €/m²

Insgesamt ergeben sich Bewirtschaftungskosten von 21,92% des Rohertrages. Dieser Wert ist plausibel

7.5 Immobilienmarkt

Der Teilmarkt für Wohnimmobilien ist seit Mitte 2022 geprägt von einem starken Nachfragerückgang aufgrund steigender Zinsen und steigender Inflation und der damit einhergehenden Unsicherheit. Bis Ende 2025 waren Preisrückgänge von rd. 15 % festzustellen. Erst Anfang 2026 ist eine Trendwende mit wieder steigenden Immobilienpreisen festzustellen. Das Niveau von 2022 ist aber bei weitem noch nicht wieder erreicht. Der Immobilienmarkt ist engmaschig zu beobachten.

7.6 Liegenschaftszinssatz - objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zum Stichtag 01.01.2023 Liegenschaftszinssätze in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer der Objekte ausgewiesen. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus liegt bei einer Restnutzungsdauer von rd. 19 Jahren bei ca. -1,30 %. Einzelwerte liegen in einer Spanne von -3,50 % bis +2,80 %.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich auch nach Angebot und Nachfrage und ist abhängig vom Risiko bezüglich der zu erzielenden Rendite. Je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz zu wählen. Aufgrund der rückläufigen konjunkturellen Entwicklung und dem höheren Risikopotential des Bewertungsobjekts, im Vergleich zu einem durchschnittlichen Einfamilienhaus, wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,80 % als sachgerecht erachtet.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes und der Lagequalität des Grundstücks in Haigerloch - Gruol markt- und nutzungsbezogen mit 1,80 % zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung einer zum Stichtag vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von 19 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor von 15,972.

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

8.1 Ertragswert

marktüblich erzielbare Mieten			Miete	Jahresmiete	Jahresmiete	
Bauteil	Pl.	m ²	€/m ² €/St.	monatlich €	Wohnen €	Gewerbe €
Wohnhaus		70,05	8,00	560,44	6.725,28 €	
Summe		70,05		560,44	6.725,28 €	0,00
Jahresrohertrag					rd. 6.725 €	
Verwaltungskosten:		6.725,00 €	x	0,00 %	=	0,00 €
Verwaltungskosten:		1 WE	x	359,00 €/m ²	=	359,00 €
Instandhaltung:						
- Wohnen		70,05 m ²	x	14,00 €/m ²	=	980,77 €
Mietausfallwagnis:						
- Wohnnutzung		6.725,28 €	x	2,00 %	=	134,51 €
Summe Bewirtschaftungskosten:			21,92 %		1.474,28 €	rd. 1.474 €
Jahresrohertrag					6.725 €	
Bewirtschaftungskosten					-1.474 €	
Jahresreinertrag					5.251 €	
./.. Bodenwertverzinsung		LZ = 1,80 %	aus	8.000 €	-144 €	
Gebäudeanteil		RND	19 Jahre		5.107 €	
Gebäudeertragswert		Barwertfaktor	15,972	rd.	82.000 €	
Bodenwert					8.000 €	
Ertragswert vor Marktanpassung					90.000 €	
Allgemeine Marktanpassung						
Von einer zusätzlichen Marktanpassung kann abgesehen werden. Die zugrunde gelegten Ansätze für Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz spiegeln bereits das Marktgeschehen zum Stichtag wider.					0 €	
zur Rundung					0 €	
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert					90.000 €	

9.1 Zusammenstellung Einzelergebnisse

Bodenwert	8.000 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	95.000 €
Vorläufiger marktangepasster Ertragswert	90.000 €

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vorläufig marktangepasster Sachwert	95.000 €
Instandhaltungsrückstau	0 €
zur Rundung	0 €
Sachwert	95.000 €

9.3 Marktwert

Marktwert zum Stichtag	95.000 €
-------------------------------	-----------------

Der Sachwert wird vom Ertragswert gestützt!

$$\text{Rohertragsfaktor Objekt} = \frac{\text{Marktwert}}{\text{Rohertrag}} = \frac{95.000 \text{ €}}{6.725 \text{ €}} = 14,13$$

Der Preis beträgt für das Bewertungsobjekt 1.356 €/m².

Eine Auswertung der on-geo Vergleichsmieten und -preise Datenbank hat folgende Daten ergeben:

Der Marktwert in Höhe von 95.000 € ist somit plausibel.

- A Unterlagen
- B Berechnung Bruttogrundfläche
- C Wohn- und Nutzflächenberechnung
- D Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- E Lageplanskizze
- F Stadtplanausschnitt
- G Übersichtsplan
- H Fotos

Erwähnte Zu- und Abschläge sind nur als überschlägige Kostenschätzung, vorbehaltlich genauer Angebote, zu verstehen. Das Objekt wurde besichtigt. Altlasten und verdeckte Bauteile wurden nicht untersucht. Die Bewertung wurde vollständig und unparteiisch erstellt. Die Immobilienbewertung ist nur für den Auftraggeber und den bezeichneten Zweck bestimmt und gilt nur für das darin genannte Objekt. Sie ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der Seite Inhalt ausgewiesen.



Dipl.-Kfm. Michael Blum
Immobilienbewerter (IfS)

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug, 10.09.2025
- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren, 26.09.2025
- Inbesitznahme Bericht, 30.10.2025
- Grundrisspläne, Schnittzeichnung

Vom Gutachter beschaffte Unterlagen:

- Lageplan, 04.02.2026
- Katasterplanauszug, 04.02.2026
- Bebauungsplanauskunft, 02.02.2026
- BGF-Berechnung, 04.02.2026
- NF-Berechnung, 04.02.2026
- Bodenrichtwertauskunft, 04.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, 02.02.2026
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, 09.02.2026
- Auskunft bei der unteren Denkmalschutzbehörde, 05.02.2026
- Mietrecherchen
- Fotos

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

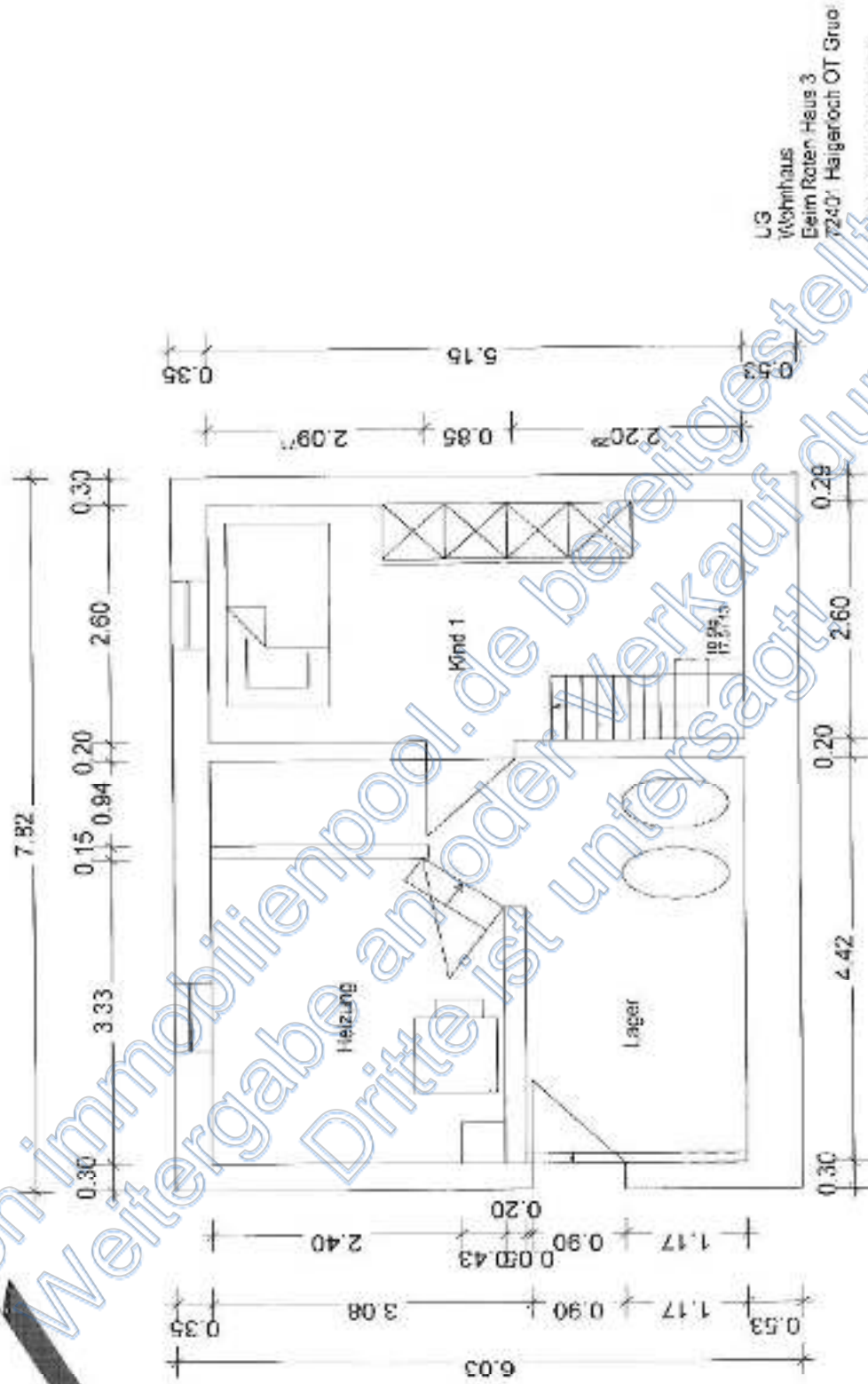
BERECHNUNG m² BRUTTOGRUNDFLÄCHE**B**

Bauteil Geschoss	Faktor	lang m	tief m	Summe rd. m ²	BGF m ²	Faktor	hoch m	Rauminhalt m ³
Untergeschoss	1,00	7,820	6,030	47,155				
Erdgeschoss	1,00	8,670	6,030	52,280				
Dachgeschoss	1,00	7,820	6,030	47,155	146,589			
bebaute Fläche		47,15 m²	GRZ : 0,74					
Geschossfläche		52,28 m²	GFZ : 0,82					
wertrelevante Geschossfläche		87,65 m²	WGFZ : 1,37					
Brutto-Grundfläche		146,59 m²						
Grundstücksgröße		64,00 m²			146,589			

RAUMTEILUNG, WOHN-/NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

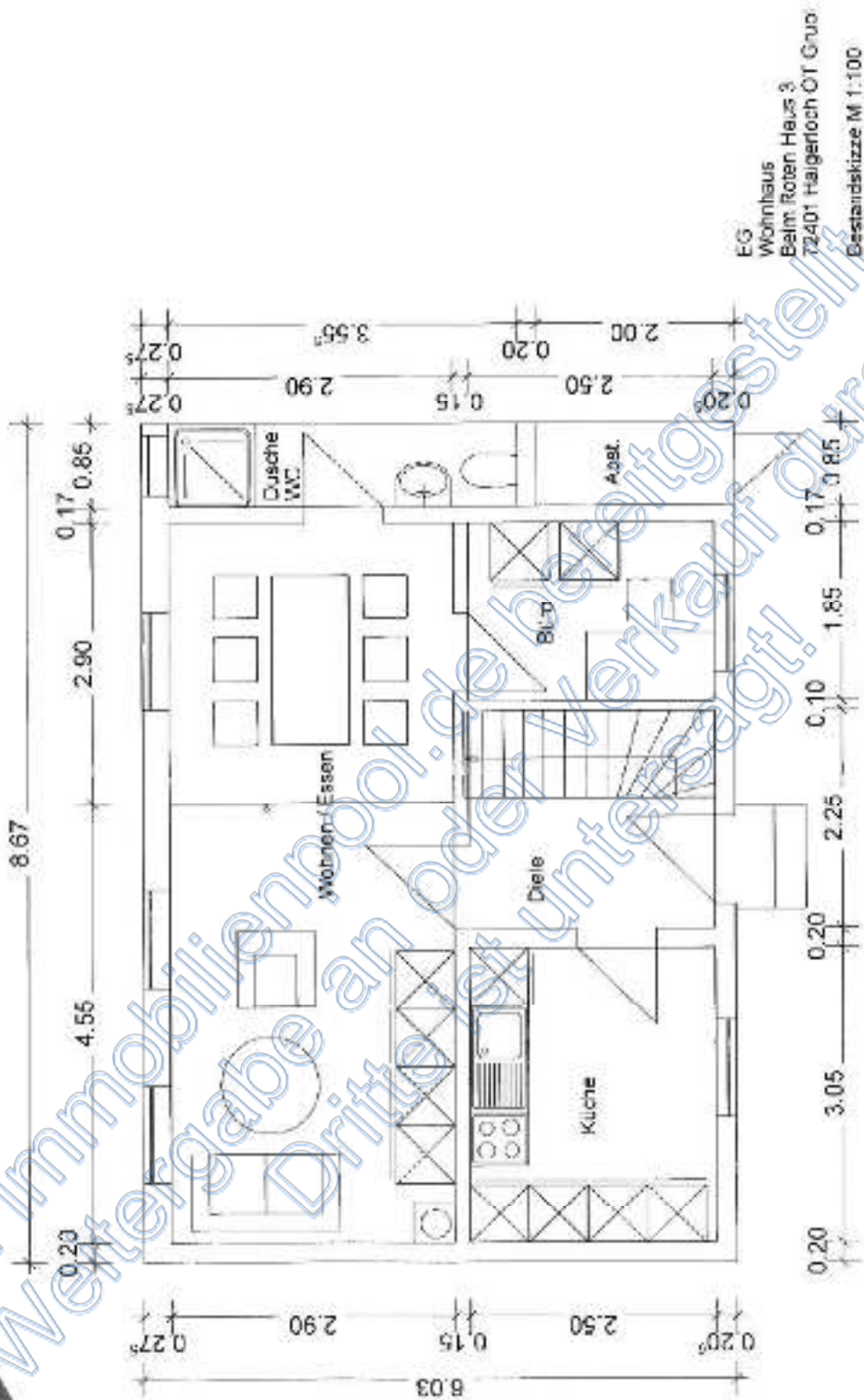
Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Bauteil Geschoss Raum	Faktor	breit m	lang m	Fläche m ²		Summe Wohnfl. m ²	Summe sonst. NF m ²
Untergeschoss							
Kinderzimmer	0,97	2,600	5,150	12,988		12,99	
Lager / Heizung	0,97	4,420	5,150	22,080			
	-0,97	0,200	4,400	-0,854			
	-0,97	0,150	2,090	-0,304	20,922		20,92
Erdgeschoss							
Wohnen / Essen	0,97	2,900	7,450	20,957			
Küche	0,97	3,050	2,500	7,396			
Büro	0,97	1,850	2,500	4,486			
Diele	0,97	1,250	2,500	3,031			
Dusche / WC	0,97	0,850	3,550	2,927	38,798	38,80	
Dachgeschoss							
Schlafen	0,49	4,500	0,900	1,964			
	0,97	3,800	1,700	6,266			
	0,49	3,800	0,900	1,659			
	0,97	4,500	0,250	1,091	10,980		
Bad	0,97	1,850	1,700	3,051			
	0,49	1,850	0,900	0,808			
	0,49	2,350	0,900	1,026	4,884		
Flur	0,97	1,600	1,240	1,924	1,924		
Abst.	0,49	1,100	0,900	0,480	0,480	18,27	
Summe:						70,05	20,92



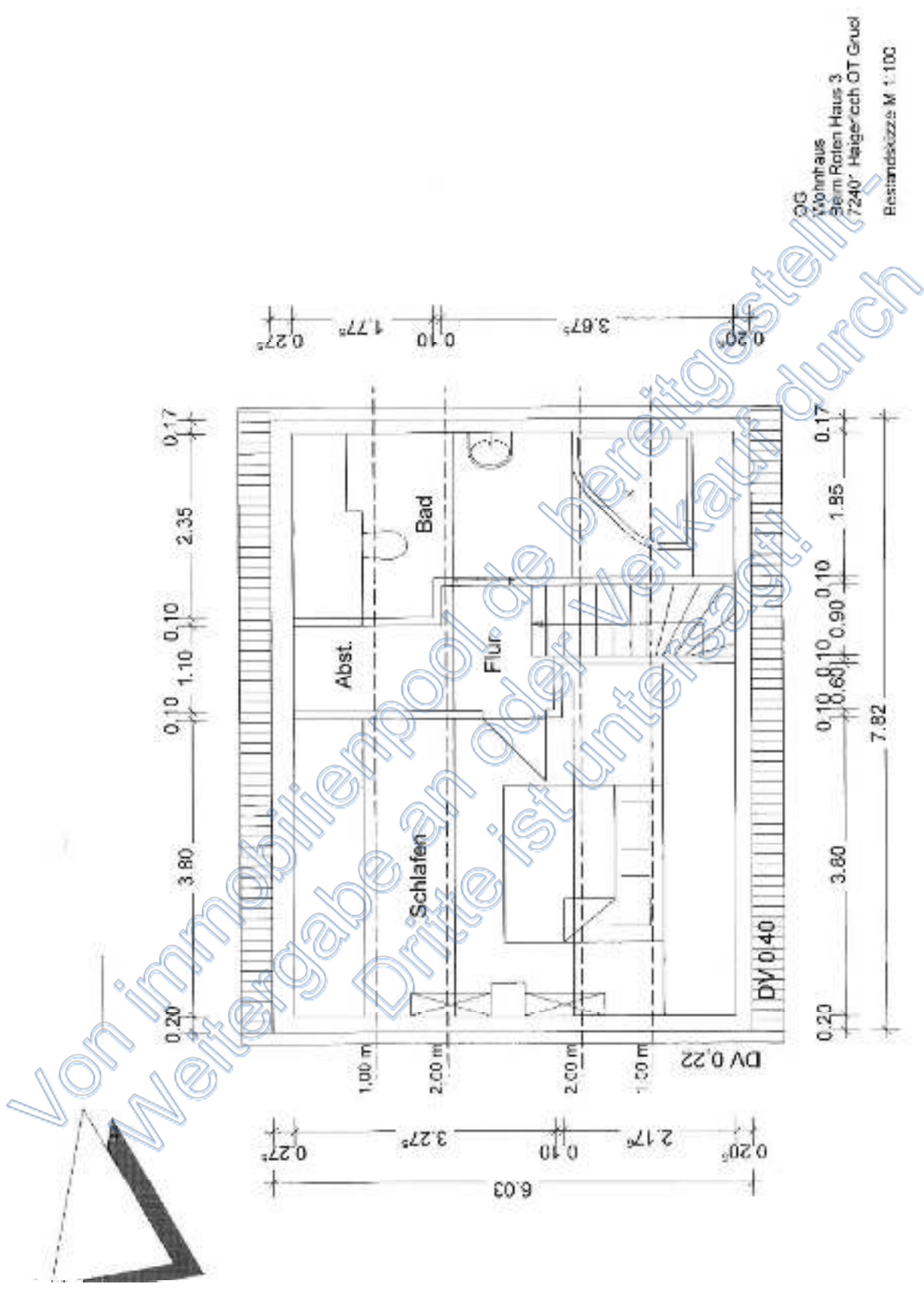
UG
Wohnhaus
Beim Roten Haus 3
72401 Haigerloch OT Gruol
Bestandskizze M 1:100

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

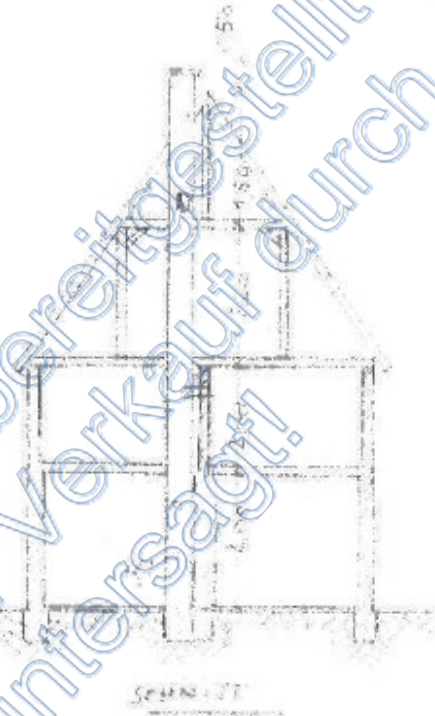
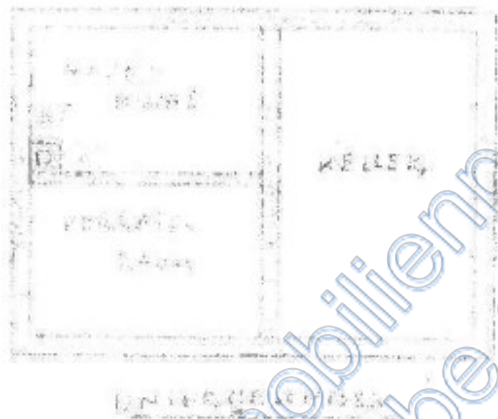
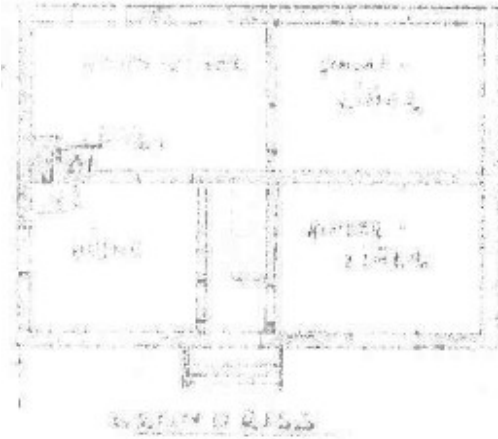


EG
Wohnhaus
Beim Roten Haus 3
72401 Haigerloch OT Gruol
Bestandskizze M 1:100

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



9240



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

PAUL SIEDLER,
GRUOL HAUS NR. 122.

ERSTERUNG: DIESE KASSE
DIE, WÄRMEN WIRD MIT POLYURETHANEN GEHÄUFT
VERWANDUNG EINE STARK BETONIERT.

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

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

Quelle: OpenStreetMap

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

Quelle: OpenStreetMap



Hauseingang

Abstellraum (außen)



Diele mit Blick ins Wohn-/Esszimmer

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



Küche



Wohnen/Essen



Wohnen/Essen

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



Büro EG



WC EG



Dusche EG



Treppen



Schlafzimmer DG



Bad im DG



Bad in DG



Elektroverteilung



Heizung