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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Nicht freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit Carport
Adresse:	Schütte 12 Stadtteil Ebingen 72458 Albstadt Flurstück Nr. 128/2
Auftraggeber:	Amtsgericht Albstadt Vollstreckungsgericht Aktenzeichen: 9 K 13/26
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2026



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

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 Dürrheim
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 ... 17
3.6 Gebäudebeschreibung ... 18
3.7 Objektbeurteilung ... 24
4 WERTERMITTLUNG ... 26
4.1 Verfahrenswahl ... 26
4.2 Bodenwert ... 28
4.3 Ertragswertverfahren ... 31
4.3.1 Eingangsdaten ... 32
4.3.2 Marktanpassung ... 45
4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 46
4.3.4 Ertragswert ... 48
4.4 Plausibilisierung durch das Sachwertverfahren ... 49
4.4.1 Sachwert der baulichen Anlagen ... 50
5 ZUBEHÖR ... 53
6 VERKEHRSWERT ... 54
7 ANLAGEN ... 55
7.1 Lageinformationen ... 55
7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Innenstadt“ ... 58
7.3 Hochwasserrisikokarte ... 59
7.4 Baupläne ... 60
7.5 Fotodokumentation ... 67

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Albstadt Grundbuch von Ebingen Nr. 10969 bebaut mit
Objektart	nicht freistehendem Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Ladengeschäft mit Lagerfläche im Untergeschoss und gemäß Baugenehmigungen von 1999 und 2001 insgesamt 2 Wohnungen und einem nicht ausgebauten Dachspitz sowie einem Carport
Nutzungssituation	Ladengeschäft: Leerstand Wohnungen: unbekannt, vermutlich durch Eigentümerin, ob Vermietung vorliegt, ist unbekannt
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	kein Zutritt zum Bewertungsobjekt somit keine Feststellung möglich
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk Vormerkung zu Wiederkaufsrecht der Stadt Albstadt von 60 m² von 1924 ohne Werteinfluss
Denkmalschutz	archäologisches Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG (Bodendenkmal); altes Ortsgebiet als archäologischer Prüffall eingestuft
Hinweise	**Das Bewertungsobjekt war zum 1. Ortstermin am 03.07.2026 nicht zugänglich. Es fand eine Außenbesichtigung statt.** **Nach einem Brand im Bewertungsobjekt am 16.07.2026 wurde das Bewertungsobjekt am 31.07.2026 ein weiteres Mal von außen in Augenschein genommen. Ein Zugang war nicht möglich.** **Die Verkehrswertermittlung basiert auf der Besichtigung von außen, dem Einsatzbericht der Feuerwehr und Unterlagen aus der Bauakte bei der Stadt Albstadt.**

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	31.07.2026
Qualitätsstichtag	31.07.2026
Ortstermin	31.07.2026
Baujahr ca. um	1900
Fiktives Baujahr	1961
Grundstücksgröße	150 m²
Bodenrichtwert	250 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	237,50 €/m²
Bodenwert	35.625 €
Nutzfläche Laden inklusive Lager im Untergeschoss	77 m²
Wohnfläche Obergeschoss	66 m²
Wohnfläche 1. und 2. Dachgeschoss	99 m²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Mietansatz Laden	7,70 €/m²
Mietansatz Wohnung Obergeschoss	6,93 €/m²
Mietansatz Wohnung Dachgeschoss	6,26 €/m²
Jahresrohertrag	19.716 €
Bewirtschaftungskosten	25%
Liegenschaftszinssatz	5,90%
Vorläufiger Ertragswert	159.722 €
Marktanpassung	1,00
Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	159.722 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-83.900 €
Ertragswert	**75.822 €**

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**31.07.2026**	**76.000 €**

Über Zubehör kann aufgrund der Unzugänglichkeit keine Feststellung getroffen werden.

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

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens

Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem nicht freistehendem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie ausgebautem 1. und 2. Dachgeschoss und nicht ausgebauter Dachspitz sowie einem Carport. Im Erdgeschoss befindet sich ein ehemaliges Ladenlokal. Die weiteren Etagen sind Wohngeschosse.

Bauliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird vermutlich nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung wurden nicht festgestellt.

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Ebingen Nr. 10969

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	128/2	Schütte 12 Gebäude- und Freifläche	150 m²

Eigentümerin

Eigentümerin ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.04.2026

Frau X

Hausverwaltung

Ob eine Hausverwaltung bestellt ist, ist unbekannt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 28.05.2026 am 31.07.2026 statt. Anwesend waren:

Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich.

Ein weiterer Ortstermin musste nach einem Brand am 16.07.2026 am 31.07.2026 erfolgen. Das Bewertungsgrundstück war nicht

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

zugänglich. Die Eigentümerin nahm auch an diesem Ortstermin nicht teil. Es konnte nur eine Inaugenscheinnahme von außen erfolgen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung am 31.07.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20.08.2026 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 Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 10969 vom 27.04.2026

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 24.06.2026
- Baugenehmigungspläne vom 23.08.1971, 23.02.1999 und 28.05.2001
- Eintragungsbewilligung Vormerkung Wiederkaufsrecht von 1924 Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Einsatzbericht der Feuerwehr Abteilung Ebingen vom 16.07.2026
- Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters vom 07.08.2026

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudemodernisierungsgesetz GModG vom 29.07.2026
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 16.03.2025 gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

[1] Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

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

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
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- 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
- 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

Im vorliegenden Fall handelt es sich 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 den 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 eingehalten wurden (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz).

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Albstadt[2]	Bundesland	Baden-Württemberg
	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	47.164 (Stand 31.12.2025) davon in Onstmettingen ca. 5.031 davon in Tailfingen ca. 12.188 davon in Laufen ca. 1.647

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Verkehrsanbindung Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Wirtschaftliche Entwicklung Albstadt ist Mittelzentrum im Zollernalbkreis. Angesiedelt sind unter anderem Unternehmen der Textilbranche und der technischen Textilien sowie des Werkzeug- und Maschinenbaus.

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyp 4[3] und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

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

[2] https://www.albstadt.de/ und https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079 [Eingesehen am 20.08.2026]
[3] https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm [Eingesehen am 20.08.2026]

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine stärkere Einkommensarmut. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb[4].

Demografische Entwicklung[5]

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2023 bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von ca. 5,1%. Das Durchschnittsalter wird bei prognostiziert 46,2 Jahren liegen. Der Altenquotient[6] wird laut Vorausrechnung 47,5 betragen. Zum Vergleich: 2025 betrug das Durchschnittsalter 45,1, der Altenquotient 42,1.

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

[4] https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstad t[Eingesehen am 20.08.2026]
[5] https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079 [Eingesehen am 20.08.2026
[6] Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen.

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:[7]

- 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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	zentrumsnahe Wohnlage, geringe Entfernung zur Fußgängerzone, nordwestlich stark befahrene Ortsdurchgangsstraße, zum Oberen Stadtgraben (rückwärtiger Grundstücksbereich) geringe Lärmimmissionen durch Verkehr
Umgebungsbebauung	Vorwiegend Wohnbebauung, gemischt mit einzelnen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
Durchgrünung	geringe Durchgrünung
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 1 km
Kindergarten	ca. 400 m
Grundschule	ca. 500 m
Weiter	Realschule ca. 170 m; Gymnasium ca. 1,2 km
Einkaufsmöglichkeiten	Innenstadtgeschäfte ca. 200 bis 400 m; Lebensmittelmärkte bzw. Discounter ca. 400 m bis 2,7 km
Bushaltestelle	Mehrere Haltestellen im Bereich Innenstadt/Bahnhof, ca. 400 m
Bahnhof	Bahnhof Albstadt-Ebingen ca. 650 m

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Carport mit 1 Pkw-Stellplatz.

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

[7] 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

Immissionen

Bei der Straße Schütte handelt es sich um eine Erschließungsstraße im Kerngebiet.

Bei der Ortsbesichtigung war von der Ortsdurchgangsstraße Langwatte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen feststellbar. Zur Straße Oberer Stadtgraben war kein Verkehrsaufkommen mit relevanten Lärmimmissionen wahrnehmbar.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[8] besteht für das Bewertungsobjekt 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 festzustellen.

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

[8] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml;jsessionid=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B
[9] http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/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 bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gute regionale Anbindung, durchschnittliche überregionale Anbindung
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	Mittelzentrum und Hochschulstandort mit guter bis durchschnittlicher wirtschaftlicher Entwicklung
Immobilienmarkt	stabiler Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Nachfrage

Es ist eine gute bis durchschnittliche Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Ob eine Vermietung vorliegt, ist unbekannt.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1
Vormerkung
Die zuerworbenen 60 qm dürfen nie überbaut werden. Der Stadtgemeinde steht hieran das Wiederkaufrecht zu, das jeder Zeit ausgeübt werden darf zum gleichen Preis, wie sie die Fläche an die jetzigen Eigentümer veräußert hat.
Bezug: Bewilligung vom 21.01.1924.

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Diese ist jedoch handschriftlich in Sütterlinschrift verfasst und für mich nicht entzifferbar. Ein Lageplan liegt der Eintragungsbewilligung nicht bei.

Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt konnte dazu ebenfalls keine Auskunft erteilen.

Lfd. Nr. 8
Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten.

Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt“, rechtskräftig seit 1969. Dieser legt nur die Art der Bebauung als Kerngebiet fest.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

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

Sanierungsgebiet

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind auf dem Bewertungsgrundstück folgende archäologischen Denkmäler eingetragen:

- Stadtbefestigung; archäologisches Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG
- Altes Ortsgebiet; archäologischer Prüffall
  Auf dem gesamten Areal ist mit erhaltenen Resten von Fundamenten sowie weiteren Siedlungsspuren aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit zu rechnen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Bereichs, der als archäologisches Bodendenkmal ausgewiesen ist. Hieraus können sich bei Eingriffen in den Boden (Grabarbeiten) denkmalrechtliche Genehmigungs-, Untersuchungs- und Dokumentationspflichten ergeben. Erdarbeiten und bauliche Maßnahmen können mit zusätzlichen Aufwendungen, zeitlichen Verzögerungen sowie Nutzungseinschränkungen verbunden sein. Diese denkmalschutzrechtliche Belastung stellt einen wertbeeinflussenden Umstand dar, der im Allgemeinen zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit und damit zu einer Wertminderung gegenüber vergleichbaren unbelasteten Objekten führt.

Bei einem Prüffall steht eine endgültige Klärung durch die Denkmalbehörde aus.

Abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt handelt es sich beitragsrechtlich um eine historische Straße, für die keine Erschließungsbeiträge angefallen sind.

Brandschutz

Die Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss ist in den Baugenehmigungsplänen als eine Einheit dargestellt. Die Wohnräume im 2. Dachgeschoss sind über die Wohnräume im 1. Dachgeschoss zugänglich. Es besteht damit kein Zugang zum Treppenhaus.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt.

Es wird in der nachfolgenden Berechnung die recherchierte marktüblich erzielbare Miete, angepasst auf das Bewertungsgrundstück, als Grundlage der Ertragswertberechnung angesetzt.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1
Das vor über 100 Jahren eingetragene Wiederkaufsrecht der „Stadtgemeinde“ ist nicht nachvollziehbar. Es erfolgt keine Berücksichtigung beim Verkehrswert.

Lfd. Nr. 8
Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen der Eigentümerin geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Es ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Altlastenunbedenklichkeit wird daher unterstellt.

Eine verbindliche Aussage über das Vorliegen oder Nichtvorliegen von Altlasten kann jedoch ausschließlich auf Grundlage einer entsprechenden behördlichen Auskunft bzw. eines Auszugs aus dem Altlastenkataster des zuständigen Landratsamtes getroffen werden. Ein solcher Auszug wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht eingeholt. Potenziellen Erwerbern wird im Zweifelsfall empfohlen, bei Bedarf einen kostenpflichtigen Auszug einzuholen.

Baurecht

Eine Baugenehmigung aus dem Ursprungsbaujahr liegt nicht vor. Es wird Bestandsschutz unterstellt.

Folgende Baugenehmigungspläne liegen vor:

23.04.1971	Bestandsplan mit Gastraum im Erdgeschoss, 2 Abstellräume und Luftraum über dem Gastraum im Zwischengeschoss, Wohnung im Obergeschoss mit Zimmern im 1. und 2. Dachgeschoss
23.02.1999	Umbau Wohn- und Geschäftshaus mit Verkaufsraum im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss und einer Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Dachspitz (Bühne) und Erstellung Carport; mit Baubeschreibung und Wohn- Nutzflächenberechnung
28.05.2001	Änderungen der Grundrisse Obergeschoss und 1. und 2. Dachgeschoss

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

Die Baugenehmigungspläne vom 28.05.2001 zeigen im 2. Dachgeschoss eine Terrasse, die durchgestrichen ist. Auch der Gebäudeschnitt wurde entsprechend geändert (siehe Grundrisse in den Anlagen Seite 60 ff.). Bei den Ortsbesichtigungen wurde festgestellt, dass die Dachterrasse ausgeführt wurde. Damit könnte es sich bei der Dachterrasse um ein nicht genehmigtes Bauteil handelt. Dies ist mit der Baurechtsbehörde bei der Stadt Albstadt zu klären.

In den Baugenehmigungsplänen mit Genehmigungsvermerk vom 23.02.1999 sind 2 überdachte PKW-Stellplätze dargestellt. Der Carport wurde abweichend von dieser Baugenehmigung hergestellt. Es ist eine Nachtragsbaugenehmigung einzuholen.

Denkmalschutz

Kommt es in Gebieten mit archäologischen Denkmalen im Boden bei Grabarbeiten zu Funden, muss die Stadtverwaltung oder die Archäologische Landesdenkmalpflege informiert werden. Es besteht Meldepflicht.

Die konkrete Höhe der Wertbeeinflussung ist im Einzelfall insbesondere von Art und Umfang des Bodendenkmals, der geplanten Nutzung sowie dem Umfang möglicher Auflagen abhängig. Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Eine Wertminderung erfolgt nicht. Sollte es auf dem Grundstück zu Grabarbeiten kommen, wäre die Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

Brandschutz

Die Wohnräume im 2. Dachgeschoss gehören gemäß den Baugenehmigungsplänen zur Wohnung im 1. Dachgeschoss. Der 2. Rettungsweg erfolgt über ein Fenster in der Dachgaube.

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig ausgeformt. An den Erschließungsstraßen Schütte und Oberer Stadtgraben beträgt die Grundstückslänge jeweils ca. 7 m. Die größte Tiefe des Grundstücks liegt bei ca. 23 m.

Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 150 m².

Topografie

Das Bewertungsgrundstück steigt entlang der Straße Schütte geringfügig um ca. 0,50 m an. Von Nordwest nach Südost beträgt die Höhendifferenz ca. 1,90 m.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Straße Schütte und vom Oberen Stadtgraben sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Zugang zum Ladengeschäft erfolgt über die Straße Schütte, der Hauseingang und die Zufahrt über den Oberen Stadtgraben. Laut Baugenehmigungsplan des Untergeschosses erfolgt die Entwässerung (Kanal) über den Oberen Stadtgraben. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung mit Wasser und Strom ebenfalls über diese Straße verläuft.

Bodenbeschaffenheit

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

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

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Vermutungen. Sie 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 Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie 1. und 2. Dachgeschoss mit nicht ausgebautem Dachspitz und Carport

laut Baugenehmigungsplänen Durchführung einer umfangreichen Sanierung; gemäß Außenbesichtigung bestehen Zweifel am Umfang der tatsächlich durchgeführten Maßnahmen

Baujahr

unbekannt, ca. um 1900

Fiktives Baujahr

1961

Bauweise

Fundamente	vermutlich Natursteinquader
Außenwände	vermutlich Mauerwerk und Riegelfachwerk verputzt
Innenwände	vermutlich Riegelfachwerk verputzt
Decken	laut Baubeschreibung Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Treppen	vermutlich Stahlbeton- und Holztreppen
Dachkonstruktion	vermutlich Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Betondachsteine
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

Installationen

Wasserleitungen	unbekannt
Abwasserleitungen	unbekannt
Gasleitungen	unbekannt
Elektroleitungen	unbekannt
Heizung	nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters Gas-Brennwertgerät von 2020; letzte Untersuchung 2021 nach Zwangsdurchsetzung der Untersuchung wurde festgestellt, dass das Brennwertgerät nicht funktionsfähig war; zusätzlich war kein Gasdruck feststellbar Solarthermie bestehend aus 3 Modulen

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

Ausbau	Fußböden	unbekannt
	Wände	unbekannt
	Fenster	unbekannt
	Decken	unbekannt
	Türen	unbekannt
	Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
	Küchenausstattungen	unbekannt
	Balkon im Ober- und 1. Dachgeschoss	Stahlbetonkragplatte, Geländer Stahl mit Holzfüllung
	Balkon im 2. Dachgeschoss	vermutlich nicht genehmigt, provisorische Überdachung
	Weitere Ausstattung	Türsprechanlage
Außenanlagen	Einfriedung	nicht vorhanden
	Befestigungen	Betonpflaster
	Garagen	Carport für einen Pkw-Stellplatz
	Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
	Gartengestaltung	bis auf älteren Laubbaum nicht vorhanden

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.

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Es ist unbekannt, ob Schimmelbildung vorliegt und/oder ob es Hinweise auf Hausschwamm sowie umweltschädigende Substanzen gibt.

Bei der 1. Ortsbesichtigung konnten wegen mangelnden Zutritts nur Baumängel und Bauschäden an der Fassade und Dachdeckung sowie am Carport festgestellt werden.

- Glasbruch an der Schaufensteranlage
- Schäden an Fenstern: 2 Fensterflügel fehlen, 1 Fenster Glasbruch
- Dachrinne korrodiert (Lochfraß)
- Risse und Ablösung am Außenputz
- Riss mit ca. 10 mm am Anbau Treppenhaus
- Hauseingangstür zur Straße Oberer Stadtgraben ohne Glas
- Carport augenscheinlich statisch bedenklich
- Hauszugang weist starke Unebenheiten auf
- nicht genehmigter Balkon mit provisorischer Überdachung statisch bedenklich

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

Aufgrund des Brandereignisses fand am 31.07.2026 eine erneute Besichtigung statt. Das Grundstück war abgesperrt, ein Betreten des Gebäudes nicht möglich.

Laut vorliegendem Feuerwehr-Einsatzbericht vom 16.07.2026 ereignete sich ein Gebäudebrand, ausgehend vom Kellergeschoss bis zum Obergeschoss. Es ist zu vermuten, dass durch die Brandbekämpfung durch Löschwasser eine Kernsanierung des Gebäudes erforderlich ist.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie des vorhandenen Brandschadens konnten weder die tatsächliche Baukonstruktion noch das Ausmaß der Schäden überprüft werden.

Den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1999 zufolge sollen die Außenwände neu aufgemauert worden sein. Im Rahmen der durchgeführten Außenbesichtigung ließ sich dies jedoch nicht verifizieren. Nach dem äußeren Erscheinungsbild ist nicht auszuschließen, dass es sich um eine ausgemauerte Fachwerkkonstruktion handelt.

Ferner bestehen Zweifel, ob entsprechend den vorliegenden Unterlagen über dem Erdgeschoss eine Stahlbetondecke eingezogen wurde. Nach der Baubeschreibung sind die Decken über dem Obergeschoss als Holzbalkendecken ausgeführt. Zur Konstruktion der Decke über dem Untergeschoss liegen keine Erkenntnisse vor. Sofern in den unteren Geschossen ebenfalls Holzbalkendecken vorhanden sind, ist aufgrund des eingetretenen Brandereignisses mit erheblichen Schäden an tragenden und aussteifenden Bauteilen zu rechnen. Das tatsächliche Schadensausmaß konnte wegen der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts nicht festgestellt werden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Zuge der Brandbekämpfung erhebliche Mengen Löschwasser eingesetzt wurden. Hierdurch können zusätzliche Feuchte- und Folgeschäden entstanden sein. Insbesondere kann die Entstehung holzzerstörender Pilze, einschließlich des Echten Hausschwamms, bei entsprechenden Feuchtebedingungen nicht ausgeschlossen werden.

Aus sachverständiger Sicht bestehen daher erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der tatsächlichen Baukonstruktion, des Erhaltungszustands sowie des Umfangs der brand- und löschwasserbedingten Schäden. Diese Unsicherheiten sind bei der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Nach dem seit dem 29.07.2026 geltenden Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) besteht keine pauschale altersbedingte Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel mehr. Die bisherige Regelung des § 72 GEG wurde aufgehoben. Weiterhin zu beachten sind folgende Nachrüstpflichten:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (

Von immobilienpool.de bestätigtes Weitergabe an den Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beim künftigen Ersatz oder Neueinbau einer Heizungsanlage gelten die Anforderungen der §§ 42 ff. GModG.

Nach Angabe des zuständigen Kaminfegermeisters wird das Gebäude beheizt mit einem Gas-Brennwertgerät aus dem Jahr 2020. Es ist unbekannt, ob die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sowie die oberste Geschossdecke bzw. die darüberliegenden Dachflächen wärmegedämmt sind.

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

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir für die Nachtragspläne vom 28.05.2001 nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFlV wie folgt ermittelt. Balkone/Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFlV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Untergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Lager	1,00	3,990	3,310	13,21 m²		13,21 m²
abzüglich Treppe	-1,00	0,700	2,200	-1,54 m²		-1,54 m²
Nutzfläche Lager						11,67 m²
gerundet						**12,00 m²**

Laden im Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Verkaufsraum	1,00	5,960	11,950	71,22 m²	-2,14 m²	69,08 m²
	-1,00	2,175	3,495	-7,60 m²		-7,60 m²
abzüglich Treppe	-1,00	1,000	1,500	-1,50 m²		-1,50 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	1,000	-0,50 m²		-0,50 m²
abzüglich Stütze	-1,00	0,300	0,300	-0,09 m²		-0,09 m²
WC	1,00	2,000	1,635	3,27 m²	-0,10 m²	3,17 m²
Teeküche	1,00	2,000	1,510	3,02 m²	-0,09 m²	2,93 m²
Nutzfläche Erdgeschoss						65,49 m²
gerundet						**65,00 m²**

Wohnung 1 im Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Diele	1,00	1,300	4,060	5,28 m²	-0,16 m²	5,12 m²
	1,00	3,310	3,410	11,29 m²	-0,34 m²	10,95 m²
Bad	1,00	1,440	3,940	5,67 m²	-0,17 m²	5,50 m²
Küche	1,00	1,9	4,440	8,44 m²	-0,25 m²	8,19 m²
Wohnen	1,00	4,060	4,440	18,03 m²	-0,54 m²	17,49 m²
Schlafen 2	1,00	2,350	3,410	8,01 m²	-0,24 m²	7,77 m²
Schlafen 1	1,00	2,800	3,940	11,03 m²	-0,33 m²	10,70 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	0,500	-0,25 m²		-0,25 m²
Balkon	0,25	2,400	1,500	0,90 m²	-0,03 m²	0,87 m²
Wohnfläche Wohnung 1						66,34 m²
gerundet						**66,00 m²**

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

Wohnung 2 im 1. und 2.Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
1.Dachgeschoss						
Vorraum Treppe	1,00	3,310	2,250	7,45 m²	-0,22 m²	7,23 m²
abzüglich Treppe	-1,00	1,000	1,700	-1,70 m²		-1,70 m²
Bad	1,00	1,440	4,000	5,76 m²	-0,17 m²	5,59 m²
Diele	1,00	1,300	1,570	2,04 m²	-0,06 m²	1,98 m²
	1,00	2,020	2,550	5,15 m²	-0,15 m²	5,00 m²
	1,00	3,580	0,860	3,08 m²	-0,09 m²	2,99 m²
	1,00	2,940	1,360	4,00 m²	-0,12 m²	3,88 m²
Kochen	1,00	2,300	3,500	8,05 m²	-0,24 m²	7,81 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,300	0,700	-0,81 m²		-0,81 m²
Wohnen	1,00	3,720	4,740	17,63 m²	-0,53 m²	17,10 m²
	-1,00	0,800	0,800	-0,64 m²	0,02 m²	-0,62 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,720	0,700	-1,30 m²		-1,30 m²
Schlafen 2	1,00	2,350	3,410	8,01 m²	-0,24 m²	7,77 m²
Schlafen 1	1,00	2,800	4,240	11,87 m²	-0,36 m²	11,51 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	0,500	-0,25 m²		-0,25 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,800	0,700	-0,98 m²		-0,98 m²
2.Dachgeschoss						
Diele	1,00	3,500	1,700	5,95 m²	-0,18 m²	5,77 m²
Bad	1,00	2,130	1,700	3,62 m²	-0,11 m²	3,51 m²
Schlafen	1,00	4,630	2,640	12,22 m²	-0,37 m²	11,85 m²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	1,030	0,700	-0,72 m²		-0,72 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,030	0,700	-0,36 m²		-0,36 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	0,500	-0,25 m²		-0,25 m²
Kochen	1,00	2,150	3,150	6,77 m²	-0,20 m²	6,57 m²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	1,150	0,700	-0,81 m²		-0,81 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,150	0,700	-0,40 m²		-0,40 m²
Wohnen	1,00	3,840	3,150	12,10 m²	-0,36 m²	11,74 m²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	2,840	0,700	-1,99 m²		-1,99 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,840	0,700	-0,99 m²		-0,99 m²
Wohnfläche Wohnung 2						99,12 m²
gerundet						**99,00 m²**

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

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz kann aufgrund des Brandereignisses nach Augenschein von außen nicht eingeschätzt werden.

Aufgrund des Brandereignisses sowie den damit verbundenen Brandbekämpfungsmaßnahmen ist von erheblichen Schäden an der Bausubstanz auszugehen. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes erscheint wahrscheinlich.

Das tatsächliche Ausmaß der brand- und löschwasserbedingten Schäden konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch tragende und aussteifende Bauteile, wie Wände, Decken und Teile der Dachkonstruktion, in ihrer Funktion beeinträchtigt sind und ganz oder teilweise erneuert werden müssen.

Vor Aufnahme von Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen wird daher eine eingehende statische Überprüfung des Gebäudes als erforderlich angesehen.

Die aus dem Brandereignis resultierenden Risiken und Unsicherheiten können im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale lediglich überschlägig wertmindernd berücksichtigt werden.

Bereits vor dem Brandereignis befand sich das Bewertungsobjekt nach dem Eindruck der Außenbesichtigung in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Dieser Umstand wird im Rahmen der Wertermittlung durch die angesetzte Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht, um eine Doppelberücksichtigung desselben wertrelevanten Sachverhalts zu vermeiden.

Auch erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt und der daraus resultierenden Risiken. Diese werden von dem Brandereignis überlagert.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Aufteilung der Wohnfläche gemäß der vorliegenden Baugenehmigungspläne vom 23.02.1999 bzw. der Nachtragsbaugenehmigung vom 28.05.2001 konnte wegen Unzugänglichkeit nicht überprüft werden.

Das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist gut sichtbar, verfügt über eine große Schaufensterfront und ist nahezu barrierefrei erreichbar.

Die Wohnungen im Ober- und 1. und 2. Dachgeschoss sind nicht barrierefrei erreichbar. Nach den vorliegenden Plänen sind die Grundrisse überwiegend funktional. Die Räume sind überwiegend ausreichend belichtet und ausreichend bemessen. Sowohl die Wohnung im Obergeschoss wie auch das Schlafzimmer im 1. Dachgeschoss weisen ein innenliegendes Schlafzimmer und innenliegende Bäder auf.

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

Die Wohnräume im 1. und 2. Dachgeschoss sind gemäß Grundriss über eine Raumspartreppe verbunden. Die Bühne ist über eine Einschubtreppe zugänglich.

Instandhaltung

Das Gebäude ist nach dem Brandereignis nach dem äußeren Eindruck nicht mehr bewohnt. Ob eine weitere Bewirtschaftung erfolgt, erscheint ungewiss.

Der bei der Außenbesichtigung festgestellte Instandhaltungsrückstand ist aufgrund des Brandereignisses und der zu vermutenden umfassenden Sanierung bzw. einer unter Umständen erforderlichen Kernsanierung nicht gesondert zu bewerten.

Hinweis
Eine fundierte Kostenschätzung erfordert eine statische Überprüfung der tragenden Bauteile sowie eine Sanierungsplanung. Da diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, kann der ermittelte Risikoabschlag nur als eine grobe Schätzung betrachtet werden. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass die tatsächlichen Sanierungskosten nicht mit dieser Schätzung übereinstimmen.

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.

Aufgrund der anzunehmenden umfassenden Sanierung bzw. Kernsanierung ist ein Modernisierungsrückstand nicht zu berücksichtigen.

Energetische Eigenschaften

Aufgrund der anzunehmenden umfassenden Sanierung bzw. Kernsanierung ist eine Einschätzung der energetischen Eigenschaften des Gebäudebestands unbeachtlich

Drittverwendbarkeit

Das Gebäude ist als Ladengeschäft mit 2 Wohnungen konzipiert.

Das Ladengeschäft könnte zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt werden.

Vermietbarkeit

Eine Vermietbarkeit ist zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben. Nach Sanierung ist eine gute Vermietbarkeit anzunehmen.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation für gemischt genutzte Gebäude mit vermutlich außergewöhnlich hohen Sanierungskosten lässt auf eine schwierige Vermarktbarkeit schließen. Im vorliegenden Bewertungsfall kann aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken auf eine sehr schwierige Vermarktbarkeit geschlossen werden.

Vom Immobilienmodul der 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 Wohn- und Geschäftshaus. Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Ertragswert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegender Wohnnutzung. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insbesondere unter dem Gesichtspunkt der nachhaltig erzielbaren Erträge beurteilt. Für die Wohnnutzung können die marktüblich erzielbaren Mieten auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Albstadt abgeleitet werden. Für die gewerblich genutzten Flächen erfolgt die Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete anhand geeigneter Vergleichsmieten und dem Mietpreisspiegel 2024 für Büroflächen im Zollernalbkreis der IHK Reutlingen.

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

Das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 ff. ImmoWertV wird daher als Hauptverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Zur Plausibilisierung wird ergänzend das Sachwertverfahren durchgeführt. Da kein geeigneter örtlicher Sachwertfaktor vorliegt, wird für dieses lediglich stützende Verfahren hilfsweise ein Faktor von 1,00 angesetzt der entsprechend angepasst wird. Dem Sachwertverfahren wird daher eine geringere Aussagekraft als dem Ertragswertverfahren beigemessen.

Bei der Wertermittlung wird das Brandereignis zunächst nicht berücksichtigt. Der hieraus abgeleitete vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wegen dem Brandfall um eine grob geschätzte Wertminderung von 60% reduziert.

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW mit 250 €/m² erschließungsbeitragsfrei entnommen.[11]


Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2024

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Albstadt.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

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

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

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.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, das an zwei Straßen grenzt. Dies ist mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht verbunden. Zudem ist zur Straßenseite durch die Ortsdurchgangsstraße Langwatte mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

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 einer Vielzahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Nach Auskunft der Leiterin des Gutachterausschuss ist derzeit noch keine Tendenz über die Entwicklung der Bodenrichtwerte erkennbar. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen.

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Kerngebiet	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	rechteckig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage nicht nachteilig	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		**0,95**

Bodenwert-aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
128/2	Bauland	150 m²	250 €/m²	0,95	35.625 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					**35.625 €**

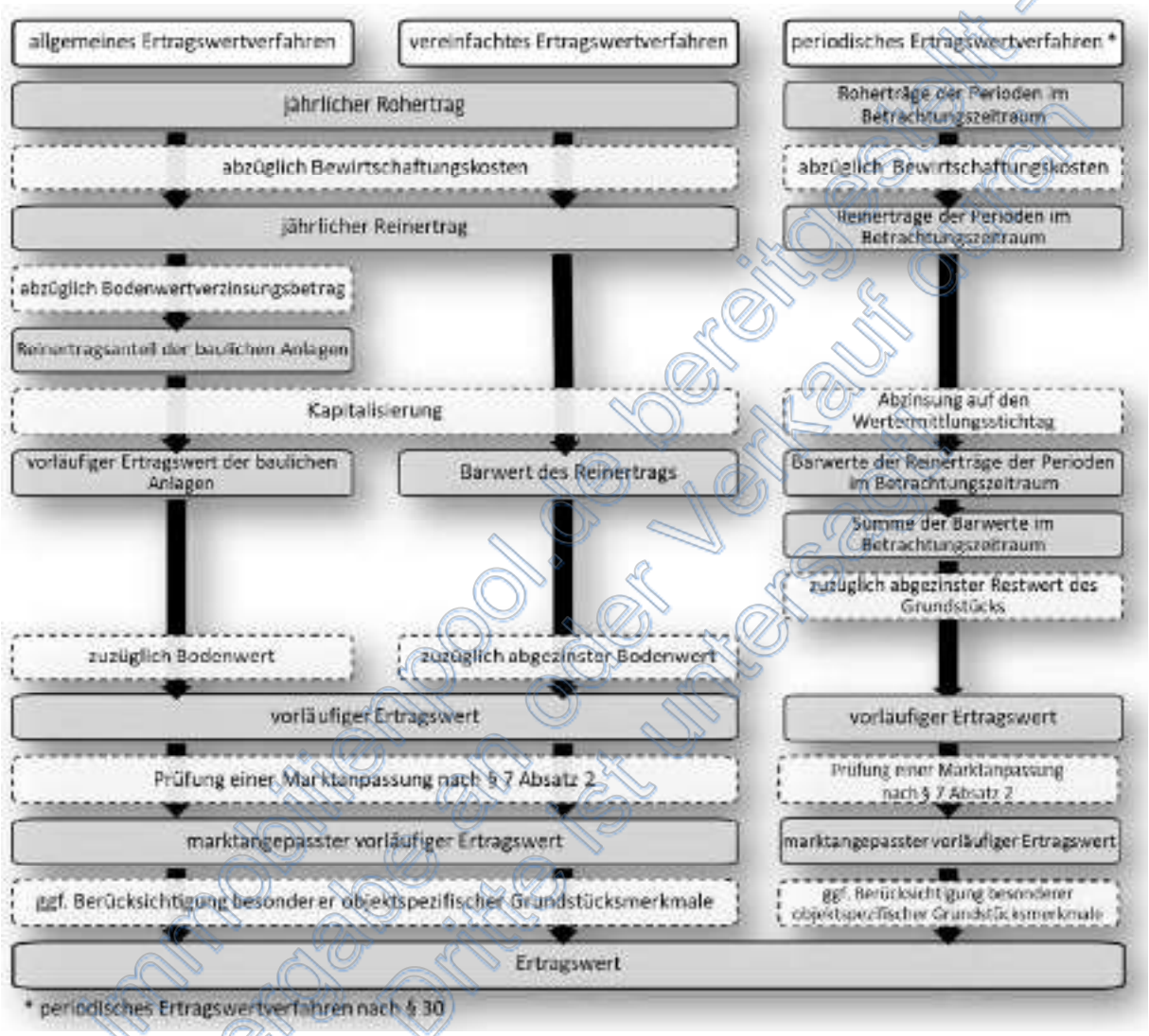
Freilegung

Aufgrund der verbleibenden Restnutzungsdauer des Gebäudes ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 nicht von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks auszugehen. Gegen eine solche Annahme sprechen zudem die Eintragung des Objekts als Bodendenkmal sowie die Lage in geschlossener Bauweise.

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

4.3 Ertragswertverfahren

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens nach der Ertragswertrichtlinie Punkt 4.4



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.

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Unter marktüblich erzielbaren Erträgen sind die nach den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielbaren Erträge zu verstehen.

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

4.3.1 Eingangsdaten

Wohnungsmieten

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt.

Die Ertragsverhältnisse ergeben sich nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021 aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Unter marktüblich erzielbaren Erträgen sind die nach den Marktverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielbaren Erträge zu verstehen.

Für die Ertragswertberechnung wird die marktüblich erzielbare Miete zu Grunde gelegt.

Nach Kleiber[12] ist im Rahmen der Ertragswertermittlung von Wohnimmobilien in der Regel von der ortsübliche Vergleichsmiete als marktüblich erzielbare Miete i. S. des § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 auszugehen, da die Marktmiete nicht nachhaltig ist. Eine Marktmiete kann erst dann erhöht werden, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete im Verlauf der Zeit über der Marktmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch deshalb heranzuziehen, da die Gutachterausschüsse in der Regel die Liegenschaftszinssätze auf deren Grundlage ableiten (Modellkonformität). „Diese aus Mietvereinbarungen der Vergangenheit abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete kann gleichwohl auch zum aktuellen Wertermittlungsstichtag herangezogen werden, weil sie Bemessungsgrundlage für ein Mieterhöhungsverlangen ist."

Die marktüblich erzielbare Miete leite ich aus dem qualifizierten Mietspiegel für Albstadt 2024 / 2025 ab und passe diese über den Verbraucherpreisindex VPI an.

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

[12] Siehe Kleiber digital - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 2 Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens > 3 Grundzüge der Ertragswertverfahren > 3.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts > 3.3.2 Reinertrag > 3.3.2.3 Marktüblich erzielbarer Rein- bzw. Rohertrag nach ImmoWertV

Wohnung im Obergeschoss

Wohnfläche 66,00 m²
Baujahr 1961

Wohnwertmerkmale	Zuschlag in %	Abschlag in%	gewählt
Vollsanierung innerhalb der letzten 15 Jahre - für Baujahre vor 2001			
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes	15%		
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013 - für Baujahr bis einschl. 1990			
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	7%		
• Sanitärbereich (mind. Fliesen , Wanne/Duschwanne, Waschbecken)erneuert			
• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert			
• Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)			
• Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) modernisiert			
• Wohnungsböden ganz erneuert			
• Innen- & Wohnungstüren erneuert			
• Treppenhaus samt Eingang modernisiert			
• Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schallschutzfenstern)			
• Dämmung Dach/oberste Geschossdecke			
• Dämmung der ganzen Außenwand			
• Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert			
• (Tritt-)Schallschutz eingebaut			
• Balkon modernisiert / angebaut			
• Außenanlagen erneuert			
Ausstattung und Beschaffenheit (vom Vermieter zur Verfügung gestellt)			
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss mit Dachschrägen		-5%	
Wohnungstyp Maisonette- oder Galeriewohnung	2%		
Gehobene Sanitärausstattung (barrierefreie Dusche, FB-Heizung im Bad, 2. Waschbecken separates WC	3%		
Parkettboden, Dielenholzboden, Natursteinboden, Fliesen-/Kachelboden	3%		
Teppich- oder PVC-Boden (ausgenommen Vinylboden) älter als 15 Jahre		-5%	
Terrasse (mind. 6m² Grundfläche)	2%		
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen (außer Bad)	2%		
Abstellraum über 1 m² innerhalb der Wohnung	2%		
Einbauküche max. 10 Jahre alt mit mind. 2 Elektrogeräten ohne Mietzuschlag	2%		
Einzelöfen bzw. dezentrale Heizung (keine Zentral- oder Etagenheizung)		-3%	
mind. 1 Wohnraum Küche oder Bad ohne fest install. Heizung		-3%	
Erstinstallationsleitungen (Elektro/gas/Wasser freiliegend über Putz		-3%	
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		-3%	
Wohnlage			
Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen	4%		4%
Wohnung liegt in einem Hanggeschoss	1%		
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf <1000 m fußläufig entfernt	2%		2%
Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf <1000 m fußläufig entfernt	4%		4%
offene Bebauung (überwiegend EFH, ZFH, RH , aber auch MFH mit Vorgärten/Grünflächen	2%		
Zu-/Abschläge			10%

Basismiete pro m²		**6,00 €/m²**
Zu- und Abschläge	**10%**	0,60 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		**6,60 €/m²**
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag		
DESTATIS Verbraucherpreisindex zum	Mrz 24	118,6
DESTATIS Verbraucherpreisindex zum	Jun 26	124,6
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zum Wertermittlungsstichtag		**6,93 €/m²**

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

Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss

Wohnfläche 99,00 m²
Baujahr 1961

Wohnwertmerkmale	Zuschlag in %	Abschlag in%	gewählt
Vollsanierung innerhalb der letzten 15 Jahre - für Baujahre vor 2001			
Vollsanierung der Wohnung oder des Gebäudes	15%		
Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2013 - für Baujahr bis einschl. 1990			
Mindestens 4 der nachfolgend genannten Modernisierungsmaßnahmen:	7%		
• Sanitärbereich (mind. Fliesen , Wanne/Duschwanne, Waschbecken)erneuert			
• Elektroinstallation (zeitgemäß) erneuert			
• Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizung, Wärmepumpe)			
• Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) modernisiert			
• Wohnungsböden ganz erneuert			
• Innen- & Wohnungstüren erneuert			
• Treppenhaus samt Eingang modernisiert			
• Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z.B. Schallschutzfenstern)			
• Dämmung Dach/oberste Geschossdecke			
• Dämmung der ganzen Außenwand			
• Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert			
• (Tritt-)Schallschutz eingebaut			
• Balkon modernisiert / angebaut			
• Außenanlagen erneuert			
Ausstattung und Beschaffenheit (vom Vermieter zur Verfügung gestellt)			
Wohnung liegt in einem Dachgeschoss mit Dachschrägen		-5%	-5%
Wohnungstyp Maisonette- oder Galeriewohnung	2%		2%
Gehobene Sanitärausstattung (barrierefreie Dusche, FB-Heizung im Bad, 2. Waschbecken separates WC	3%		
Parkettboden, Dielenholzboden, Natursteinboden, Fliesen-/Kachelboden	3%		
Teppich- oder PVC-Boden (ausgenommen Vinylboden) älter als 15 Jahre		-5%	
Terrasse (mind. 6m² Grundfläche)	2%		
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen (außer Bad)	2%		
Abstellraum über 1 m² innerhalb der Wohnung	2%		
Einbauküche max. 10 Jahre alt mit mind. 2 Elektrogeräten ohne Mietzuschlag	2%		
Einzelöfen bzw. dezentrale Heizung (keine Zentral- oder Etagenheizung)		-3%	
mind. 1 Wohnraum Küche oder Bad ohne fest install. Heizung		-3%	
Erstinstallationsleitungen (Elektro/gas/Wasser freiliegend über Putz		-3%	
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		-3%	
Wohnlage			
Betrifft nur Albstadt: Wohnung liegt im Stadtteil Ebingen	4%		4%
Wohnung liegt in einem Hanggeschoss	1%		
Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf <1000 m fußläufig entfernt	2%		2%
Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf <1000 m fußläufig entfernt	4%		4%
offene Bebauung (überwiegend EFH, ZFH, RH , aber auch MFH mit Vorgärten/Grünflächen	2%		
Zu-/Abschläge			7%

Basismiete pro m²		**5,57 €/m²**
Zu- und Abschläge	**7%**	0,39 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete		**5,96 €/m²**
Anpassung zum Wertermittlungsstichtag		
DESTATIS Verbraucherpreisindex zum	Mrz 24	118,6
DESTATIS Verbraucherpreisindex zum	Jun 26	124,6
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zum Wertermittlungsstichtag		**6,26 €/m²**

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

Gewerbemiete

Zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Miete wurden aktuelle Angebotsmieten im Hinblick auf eine Drittverwendbarkeit für Einzelhandels- sowie Büro-/Praxisflächen in Albstadt ausgewertet.

Vergleichsmieten Büro/Praxis

		Miete nettokalt	Nutzfläche	Miete €/m²
Albstadt-Ebingen	Büro/Praxis	200 €	38 m²	5,26 €/m²
Albstadt-Ebingen	Büro/Praxis	985 €	123 m²	8,01 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	570 €	114 m²	5,00 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	1.050 €	105 m²	10,00 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	215 €	38 m²	5,73 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	155 €	25 m²	6,10 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	3.000 €	253 m²	11,86 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	2.400 €	296 m²	8,11 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	2.173 €	272 m²	7,99 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	1.000 €	165 m²	6,06 €/m²
Albstadt	Büro/Praxis	550 €	70 m²	7,86 €/m²
im Mittel				**7,45 €/m²**

Mietpreisspiegel 2024 Büroflächen Region Neckar-Alb IHK Reutlingen

Bürofläche	Minimum	Medium	Median
Albstadt	2,40 €/m²	14,28 €/m²	9,14 €/m²

Vergleichsmieten Einzelhandel

		Miete nettokalt	Nutzfläche	Miete €/m²
Albstadt Tailfingen	Einzelhandel	890 €	98 m²	9,08 €/m²
Albstadt Ebingen	Einzelhandel	1.300 €	90 m²	14,44 €/m²
Albstadt Tailfingen	Einzelhandel	490 €	40 m²	12,25 €/m²
Albstadt-Ebingen	Einzelhandel	730 €	73 m²	10,00 €/m²
Albstadt-Ebingen	Einzelhandel	2.400 €	162 m²	14,81 €/m²
Albstadt-Ebingen	Einzelhandel	600 €	61 m²	9,84 €/m²
Albstadt-Ebingen	Einzelhandel	1.300 €	152 m²	8,55 €/m²
im Mittel				**11,28 €/m²**

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

Zusammenstellung der Mietpreisinformationen

Büro-/Praxisflächen und Einzelhandel			Spanne		Gewählt
eigene Recherche Büro		5,00 €	bis	11,86 €	7,45 €
IHK Büromieten 2024		2,40 €	bis	14,28 €	7,00 €
eigene Recherche Einzelhandel		8,55 €	bis	14,81 €	8,55 €
			durchschnittliche Miete		7,67 €
Anpassung :				Faktor	
Art	Wohn- und Geschäftshaus	x		1,00	
Größe	durchschnittlich	x		1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	x		1,00	
Beschaffenheit	durchschnittlich	x		1,00	
Lage	Nebenlage	x		1,00	1,00
					7,67 €
marktübliche, angepasste Miete für Büroflächen				gerundet	**7,70 €**

Die Nebenlage ist bereits in der Höhe der Mieten berücksichtigt.

Unbeheizte Lagerflächen vergleichbarer Art liegen marktüblich zwischen 1,50 und 3,50 €/m². Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein mittlerer Mietansatz von 2,50 € als marktüblich erachtet.

Carports werden zwischen 30 und 40 € monatlich vermietet. Ein mittlerer Mietansatz von 35 € wird als marktgerecht erachtet.

Tatsächliche Mieterträge

Zum Wertermittlungsstichtag stand der Gewerberaum im Erdgeschoss leer. Für die Wohnungen liegen keine Mietverträge vor. Eine Abweichung der tatsächlichen Mieterträge auf Over- oder Underrent kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Kostenansätze sind der Anlage 3 ImmoWertV 2021 zu entnehmen. Die Kostenansätze sind jährlich entsprechend Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 anzupassen.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten folgende Kosten anzusetzen:[13]

a) marktüblich anfallende Bewirtschaftungskosten entsprechend § 32 ImmoWertV 2021
b) den als Modellansatz bei der Ableitung des im Einzelfall herangezogenen Liegenschaftszinssatzes angesetzten Bewirtschaftungskosten

Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblich anfallenden bzw. als Modellansatz herangezogenen Bewirtschaftungskosten sind, sofern sie ins

[13] Siehe Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil V - Besondere Immobilienarten > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > 2.5.4 Ertragswertverfahren > 2.5.4.3 Bewirtschaftungskosten

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

Gewicht fallen ggf. für den jeweiligen (vertraglichen) Zeitraum bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die jährliche Anpassung der Bewirtschaftungskosten muss nach Anlage 3 Nr. III ImmoWertV 2021 mit dem Prozentsatz erfolgen, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt hat noch keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Die Modellkonformität ist nicht zu beachten. Es kommen die Liegenschaftszinssätze entsprechend der Empfehlung des Immobilienverbands IVD zum Ansatz. Der Stichtag ist der 01.01.2026. Somit sind die Bewirtschaftungskosten 2026 anzusetzen. Diese beruhen auf der Anpassung entsprechend dem Monat Oktober 2025.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Weichen die marktüblich anfallenden Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjekts davon erheblich ab, so ist der Unterschied im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach Anlage 3 Nr. II ImmoWertV 2021 betragen diese 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nach Anlage 3 ImmoWertV 2021 betragen diese für das Jahr 2026:

jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden	14,40 €
Garagen	109 €

Nach Anlage 3 Nr. II ImmoWertV 2021 sind für Gewerbeobjekte jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Höhe von

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

14,40 €/m² für das Jahr 2023 zugrunde zu legen, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt:

100%	z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
50%	z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten
30%	z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten

Für die Instandhaltung des Carports wird der Ansatz für Garagen als sachgerecht erachtet.

Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält § 2 der Betriebskostenverordnung[14]. In der Regel verbleibt ein geringer Betrag beim Eigentümer. Dieser wird auf 0,5% des Rohertrags geschätzt.

Betriebskosten werden bei Gewerbeimmobilien üblicherweise auf den Mieter umgelegt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Nach Anlage 3 ImmoWertV sind bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrags anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallrisiko mit 4 % berücksichtigt.

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

[14] Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten

Die dargestellten Bewirtschaftungskosten liegen im Verhältnis zum jährlichen Rohertrag bei insgesamt:

Instandhaltung Laden / Wohnen	230 m²	14,40 €	3.312 €
Instandhaltung Carport	1	109,00 €	109 €
Instandhaltung Lager	12 m²	4,32 €	52 €
Verwaltung	3%	19.716,00 €	591 €
Nicht umlegbare Betriebskosten Wohnen	0,5%	13.344 €	67 €
Mietausfallwagnis	4,0%	19.716 €	789 €
		25%	4.920 €
Jahresrohertrag			19.716 €

Die Bewirtschaftungskosten überschreiten im vorliegenden Bewertungsfall nicht die zulässigen Ansätze laut Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Der Immobilienverband Deutschland IVD[15] gibt bei den Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen eine mittlere Spanne von 20% bis 35% an. Die ermittelten Bewirtschaftungskosten liegen innerhalb dieser Spanne und sind somit angemessen.

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

[15] Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige - IVD-Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten 2022

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist im Ertragswertverfahren die entscheidende Größe zur Wertfindung. Der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach § 33 ImmoWertV 2021auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts anzupassen.

Da der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt keine aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Liegenschaftszinssätze veröffentlicht hat und auch die benachbarten Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser zur Verfügung stellen, orientiere ich mich an den Liegenschaftszinssätzen nach der Empfehlung des Immobilienverbands Deutschland zum Stichtag 01.01.2026. Es handelt sich hierbei nicht um eine Abbildung des örtlichen Immobilienmarktes, sondern um Erfahrungswerte aus den Fachgremien. Die Einordnung innerhalb der jeweiligen Bandbreite erfolgt nicht mathematisch, sondern anhand einer Gesamtwürdigung der wertrelevanten Kriterien wie Lage, Objektgröße, baulichem Zustand sowie Vermiet- und Vermarktbarkeit.

Die Liegenschaftszinssätze bewegen sich in einer Spanne von 4,0 bis 7,5% bei einem Gewerbeanteil von 20 bis 80%. Das Bewertungsobjekt weist einen Anteil von ca. 39% auf.

Das aufgrund des Brandereignisses bestehende erhöhte Sanierungsrisiko wird durch einen objektspezifischen Risikoabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Abbildung desselben Risikos würde zu einer methodisch nicht sachgerechten Doppelberücksichtigung führen und wird daher nicht vorgenommen.

Eingrenzung des Liegenschaftszinssatzes			**Spanne**
			4,0-7,5%
Kriterien	**Beschreibung**	**Einordnung**	**gewählt**
Makrolage	gute bis mittlere Lage	unter- mittlere Bandbreite	4,50%
Mikrolage	einfache bis mittlere Lage	einfache-mittlere Bandbreite	6,50%
Objektgröße	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	5,75%
Instandhaltungsrisiko	durchschnittlich	mittlere-obere Bandbreite	5,75%
Modernisierungsrisiko	durchschnittlich	mittlere Bandbreite	5,75%
Vermietbarkeit	gut	untere Bandbreite	4,00%
Vermarktbarkeit	eher schwierig	mittere - obere Bandbreite	6,50%
Risiko Genehmigungs- + Brandschutzanforderungen	hoch	obere Bandbreite	7,50%
Energiestandard	unterdurchschnittlich	mittlere-obere Bandbreite	6,50%
Mittelwert			5,86%
Zu- / Abschlag für	besondere Risiken / Chancen		0,00%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			5,86%

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

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 erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Wohngebäude mit 80 Jahren angenommen.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 ImmoWertV 2021 bei 60 Jahren. Dieser Ansatz wird auch für Carports als sachgerecht erachtet.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten 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.

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zahlungsabhängig, z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

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

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

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

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:

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

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

RND = GND – Alter

Modernisierungs-[illegible]	a	b	c	[illegible]
0	1,3500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,0250	1,5200	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3548	55 %
3	0,9000	1,8225	1,2505	55 %
4	0,7500	1,6770	1,1188	40 %
5	0,6725	1,4575	1,0550	35 %
6	0,5150	1,3335	1,0567	30 %
7	0,5375	1,2180	1,0000	25 %
8	0,5100	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4650	1,0270	0,9905	15 %
10	0,4350	0,9510	0,8011	13 %
11	0,3750	0,8810	0,8717	17 %
12	0,3540	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9525	15 %
14	0,3140	0,6760	0,8900	14 %
15	0,2750	0,6170	0,8437	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9462	12 %
17	0,2320	0,4960	0,9447	11 %
18	0,2100	0,4400	0,9427	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,1900	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.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	27	0,0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	27	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	27	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	6	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	27	0,0
Modernisierung von Bädern	2	27	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	27	0,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	27	0,0
Modernisierungspunkte gesamt			**2,0**

Zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich ein Gebäudealter und ein relatives Alter wie folgt:

	Wertermittlungsstichtag	2026
-	Ursprungsbaujahr ca.	1900
=	Alter (Jahre)	126
	Alter (Jahre) - höchstens GND -	80
÷	Gesamtnutzungsdauer	80
=	relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1{,}0767 \times \frac{6400}{80} - 2{,}2757 \times 80 + 1{,}3878 \times 80$$

Restnutzungsdauer = 15 Jahre

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

	Wertermittlungsstichtag	2026
+	modifizierte Restnutzungsdauer	15 Jahre
-	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
=	**fiktives Baujahr**	**1961**

Für den Carport wird ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angenommen.

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

Ertrags-vervielfältiger

Mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) wird der Anteil der baulichen Anlage am Jahresreinertrag auf die Restnutzungsdauer in Höhe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

q	=	1+p
p	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	Restnutzungsdauer

Der Vervielfältiger liegt im vorliegenden Bewertungsfall bei:

Restnutzungsdauer	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5,90%
Vervielfältiger	**9,7760**

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

4.3.2 Marktanpassung

Nach § 21 Absatz 1 und 2 ImmoWertV 2021 sollen mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Ein zusätzlicher Abschlag aufgrund der Außenbesichtigung wird nicht vorgenommen. Die damit verbundenen Unsicherheiten werden bereits durch die Berücksichtigung des Brandereignisses und der daraus resultierenden, nicht abschließend beurteilbaren Schäden abgedeckt.

Von einem weiteren Abschlag wegen erschwerter Vermarktung wird ebenfalls abgesehen, da die hierfür maßgeblichen Ursachen bereits im Rahmen der Berücksichtigung des Brandereignisses und der damit verbundenen Unsicherheiten wertmäßig erfasst wurden. Bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wurde ein erschwertes Vermarktungsrisiko vor dem Brandfall berücksichtigt.

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

4.3.3 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 Modellansätzen 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.

Brandereignis

Zum Wertermittlungsstichtag lag bereits ein erheblicher Brandschaden vor. Nach dem Feuerwehr-Einsatzbericht erstreckte sich das Brandereignis vom Untergeschoss bis in das Obergeschoss. Bei der nach dem Brand erfolgten Außenbesichtigung waren Rauch- bzw. Brandspuren erkennbar. Ein Zutritt zum Gebäude war nicht möglich.

Eine belastbare Ermittlung konkreter Brandschadensbeseitigungskosten ist mangels Innenbesichtigung und erforderlicher technischer Untersuchungen nicht möglich. Der tatsächliche Umfang der Brand- und eventueller Folgeschäden ist nicht bekannt. Der Werteinfluss wird daher gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV sachverständig geschätzt.

Der Risikoabschlag lässt sich nur grob wie folgt einordnen:

Schadensbild	Marktgängigkeit	Abschlag
Brandschaden, Schadenumfang weitgehend bekannt, keine wesentlichen Folgeschäden erkennbar	eingeschränktes Vermarktungsrisiko	ca. 20% bis 40%
erheblicher Brandschaden, unter Umständen Teile der Konstruktion betroffen, Umfang verdeckter Schäden unklar	deutlich erhöhtes Risiko	ca. 50%
schwerer Brandschaden mit möglicher Beeinträchtigung tragender Bauteile, erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich Folgeschäden und Sanierungskosten	stark eingeschränkte Marktgängigkeit	ca. 60%
nahezu Totalschaden bzw. Kernsanierung erforderlich, Schadensumfang nicht abschließend beurteilbar, hohe Marktaversion	außergewöhnlich hohes Risiko	bis ca. 65% bis 90%

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann der konkrete Umfang der Brand- und Folgeschäden nicht festgestellt werden. Nach dem Feuerwehr-Einsatzbericht erstreckte sich das Brandereignis jedoch vom Untergeschoss bis in das Obergeschoss. Damit besteht aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Erwerbers ein erhebliches Risiko, dass neben unmittelbar brandgeschädigten Bauteilen auch verdeckte Schäden an der Konstruktion, an technischen Anlagen und durch Löschwasser vorliegen. Hinzu kommen Planungskosten und ein Zeitrisiko (Sanierungsdauer).

Fazit: Eine konkrete Ermittlung der Schadensbeseitigungskosten ist aufgrund der außergewöhnlich hohen Unsicherheiten nicht möglich. Der Werteinfluss wird daher gemäß § 9 Abs. 3 ImmoWertV

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

sachverständig geschätzt. Unter Berücksichtigung des erheblichen Schadensbildes, der fehlenden Überprüfbarkeit der inneren Gebäudesubstanz und der hierdurch stark eingeschränkten Marktgängigkeit wird der Abschlag innerhalb der dargestellten Bandbreite mit 60 % des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen angesetzt. Dies entspricht einem Betrag von rund 74.000 €. Der Ansatz bildet keine konkreten Sanierungskosten ab, sondern den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erwartenden Risiko- und Marktabschlag.

Weitere Umstände

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Instandsetzung des brandgeschädigten Bewertungsobjekts ein Mietausfall wertmindernd zu berücksichtigen. Ich schätze diesen grob überschlägig auf ein halbes Jahr. Es ist der kapitalisierte Mietausfall wie folgt zu berücksichtigen:

	Jahresrohertrag		19.716 €
x	Vervielfältiger	0,5 Jahre	0,4789
=	kapitalisierter Mietausfall		9.442 €

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

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

4.3.4 Ertragswert

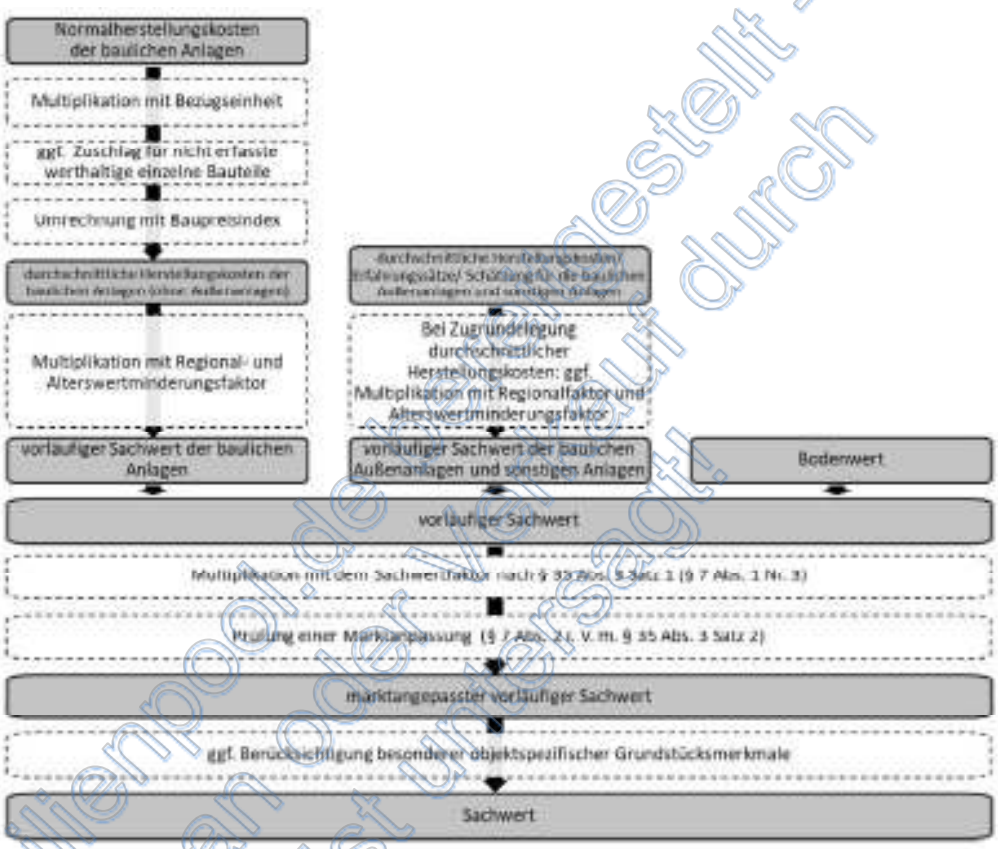
	Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
	Lager im Untergeschoss	12,00 m²	2,50 €/m²	30 €
	Laden im Erdgeschoss	65,00 m²	7,70 €/m²	501 €
	Wohnung im Obergeschoss	66,00 m²	6,93 €/m²	457 €
	Wohnung im 1. und 2.Dachgeschoss	99,00 m²	6,26 €/m²	620 €
	Carportstellplatz	1	35,00 €	35 €
	Rohertrag /Monat			1.643 €
	Jahresrohertrag			**19.716 €**
	Bewirtschaftungskosten p.a.			
	Instandhaltung Laden / Wohnen	230 m²	14,40 €	3.312 €
	Instandhaltung Carport	1	109,00 €	109 €
	Instandhaltung Lager	12 m²	4,32 €	52 €
	Verwaltung	3%	19.716,00 €	591 €
	Nicht umlegbare Betriebskosten Wohnen	0,5%	13.344 €	67 €
	Mietausfallwagnis	4,0%	19.716 €	789 €
			25%	4.920 €
	Jahresrohertrag			19.716 €
-	Bewirtschaftungskosten		25%	4.920 €
=	Jahresreinertrag			14.796 €
-	Bodenwertverzinsung	5,90%	35.625 €	2.102 €
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			12.694 €
	Restnutzungsdauer	15 Jahre		
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	5,90%		
x	Ertragsvervielfältiger			9,7760
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			124.097 €
+	objektspezifisch angepasster Bodenwert			35.625 €
	vorläufiger Ertragswert			159.722 €
x	zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert			159.722 €
±	**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**			
	Mietausfall bis zur Instandsetzung des Bewertungsobjekts			-9.442 €
	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		124.097 €	
	Wertminderung aus Brandschaden und Folgerisiken		-60%	-74.458 €
	Ertragswert			75.822 €
	gerundet			**76.000 €**

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

4.4 Plausibilisierung durch das Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden 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!

4.4.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Geeignete Vergleichswerte lassen sich für gemischt genutzte Wohnhäuser weder vom Gutachterausschuss noch über Immobilienportale recherchieren. Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt eine Plausibilisierung durch eine Sachwertberechnung. Im Rahmen der Plausibilisierung wird auf eine ausführliche Darstellung und Begründung der Rechenansätze verzichtet.

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 5.1	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
2.Untergeschoss	1,00	6,58	3,50	23,03 m²	
1.Untergeschoss	1,00	6,58	7,97	52,44 m²	
Erdgeschoss	1,00	6,64	12,57	83,46 m²	
Treppenhaus	1,00	3,99	2,50	9,98 m²	
Obergeschoss	1,00	6,64	12,63	83,86 m²	
Treppenhaus	1,00	3,99	2,50	9,98 m²	
1.Dachgeschoss	1,00	6,64	12,63	83,86 m²	
	1,00	3,99	2,50	9,98 m²	
2.Dachgeschoss	0,58	6,64	7,78	29,96 m²	
3.Dachgeschoss	0,58	6,64	3,03	11,67 m²	
				398,22 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**398,00 m²**	

Ermittlung des dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktors

Wohn-/Nutzfläche DG	=	29,97 m²	=	0,58
Bruttogrundfläche DG		51,66 m²		

Besondere Bauteile

Die nachfolgenden Bauteile werden über die Bruttogrundfläche nicht erfasst und müssen deshalb zusätzlich in Ansatz gebracht werden:

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Balkon	2	8.000 €	16.000 €
Carport	1	10.000 €	10.000 €
Dachgauben Nordwest	4	8.000 €	32.000 €
Dachgauben Südost	1	18.000 €	18.000 €
gesamt			**76.000 €**

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

Normalherstellungskosten

Aufgrund der Außenbesichtigung unterstelle ich für den Gebäudetyp 5.1 Wohnhaus mit Mischnutzung eine Standardstufe 3. Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	5.01	835 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II / 2026	140,3
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.654 €/m²**

Alterswertminderungsfaktor

	modifizierte Restnutzungsdauer von	15 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,1875**

Bauliche Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen schätze ich auf 4% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

Sachwertfaktor zur Marktanpassung

Die Gutachterausschüsse leiten für Wohnhäuser mit Mischnutzung in der Regel keine Sachwertfaktoren ab, da diese Objekten überwiegend ertragsorientiert gehandelt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem Sachwertfaktor 1,0 aus. Es besteht ein erhebliches Risiko in Bezug auf Genehmigungs- und Brandschutzanforderungen. Das Risiko wird durch einen geschätzten Abschlag von -5% berücksichtigt.

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

Sachwertberechnung

	Wohnhaus mit Mischnutzung		Typ 5.1
	Normalherstellungskosten zum Stichtag		1.654 €/m²
x	Bruttogrundfläche		398 m²
=	Zwischenwert		658.292 €
+	Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile		76.000 €
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen		734.292 €
x	Regionalfaktor		1,00
x	Alterswertminderungsfaktor		0,1875
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		137.680 €
+	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4%	5.507 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		143.187 €
+	objektspezifisch angepasster Bodenwert		35.625 €
=	vorläufiger Sachwert		178.812 €
x	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,95
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert		169.871 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	Risiko	-60%	-85.912 €
±	Mietausfall		-9.442 €
	Sachwert		74.517 €
	gerundet		**75.000 €**

Ergebnis

Der Sachwert liegt für ertragsorientierte Objekte in der Regel unter dem Ertragswert. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Verkehrswert aus dem Sachwert nahe am Verkehrswert aus dem Ertragswert:

Verkehrswert aus dem Ertragswert	76.000 €	100%
Verkehrswert aus dem Sachwert	75.000 €	99%
Differenz		1%

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert wird hinreichend bestätigt.

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

5 ZUBEHÖR

Zubehör war aufgrund der Unzugänglichkeit nicht feststellbar.

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Wohn- und Geschäftshäuser in der Regel nach dem Ertragswert bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert ab.

Der zur Plausibilität ermittelte Sachwert bestätigt das Ergebnis der Ertragswertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2026 sachverständig geschätzt auf

76.000 €

in Worten: sechsundsiebzigtausend - 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 Dürrheim, den 24.08.2026

signiert von:
Hans-Günther Beirow
am: 24.08.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

Hans G. Beirow
Dipl. Ing. (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

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

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!

Quelle: OpenStreetMap[16]

[16] https://www.openstreetmap.de/karte.html

Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap[17]

[17] https://www.openstreetmap.de/karte.html

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



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

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.

7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Innenstadt“

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

Quelle: Stadt Albstadt

7.3 Hochwasserrisikokarte

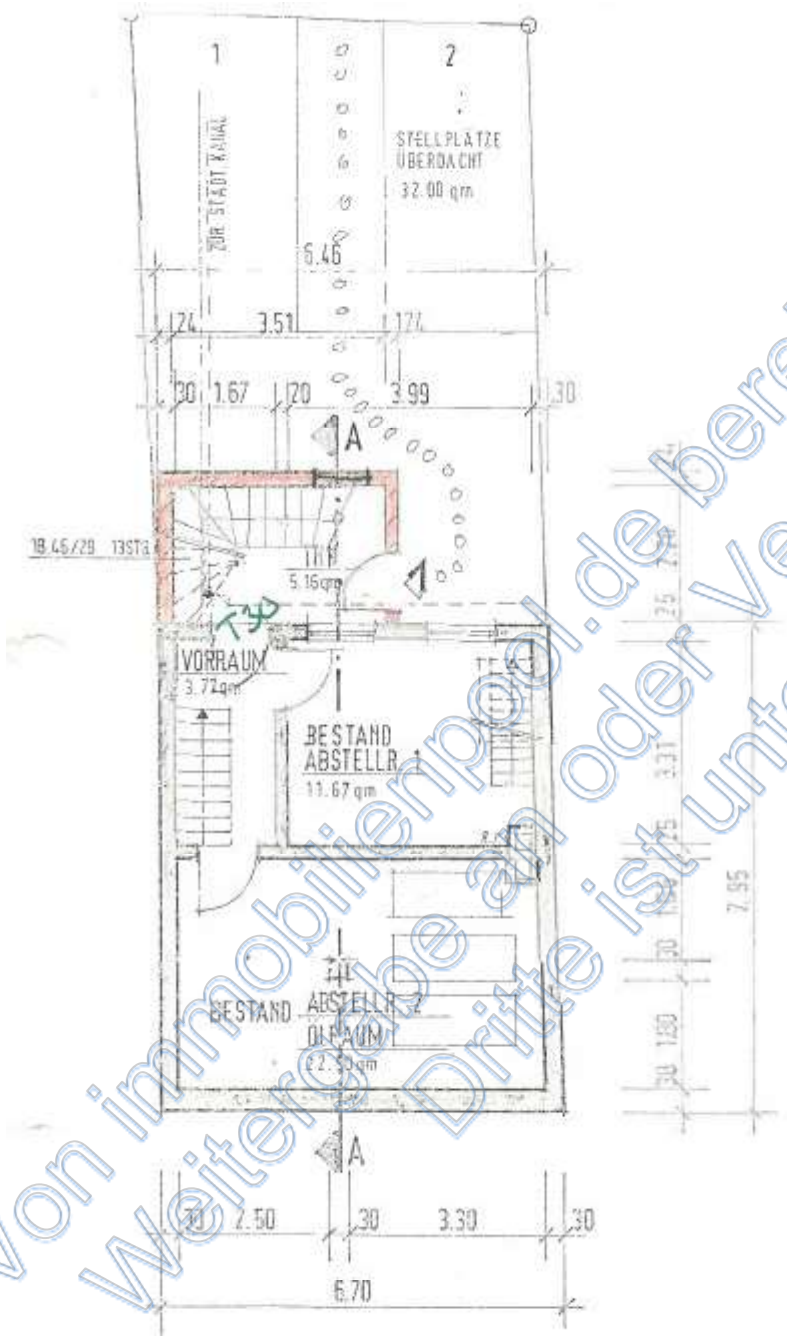
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[18]

[18] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

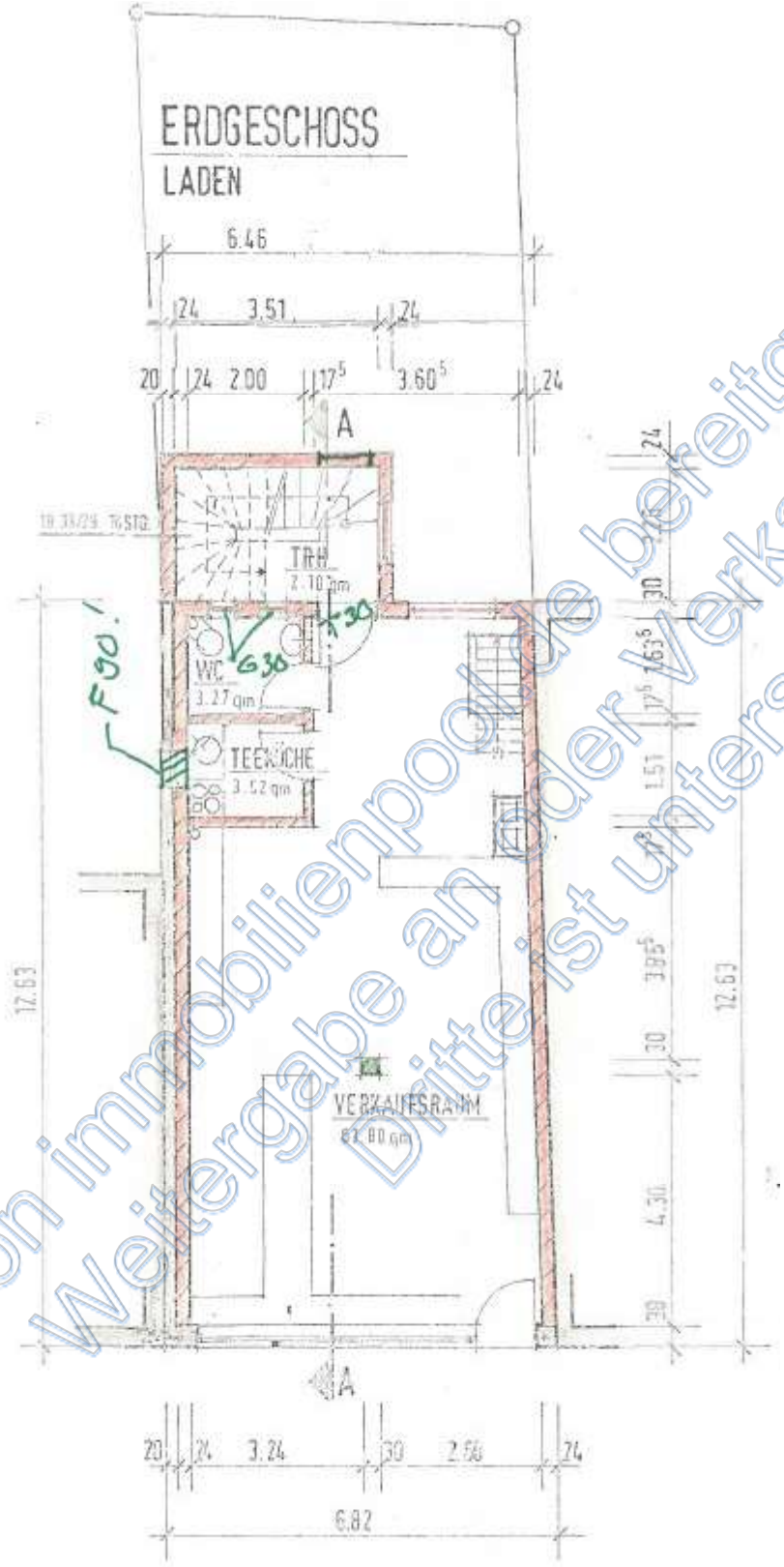
7.4 Baupläne

Grundriss Untergeschoss - Genehmigungsvermerk vom 23.02.1999



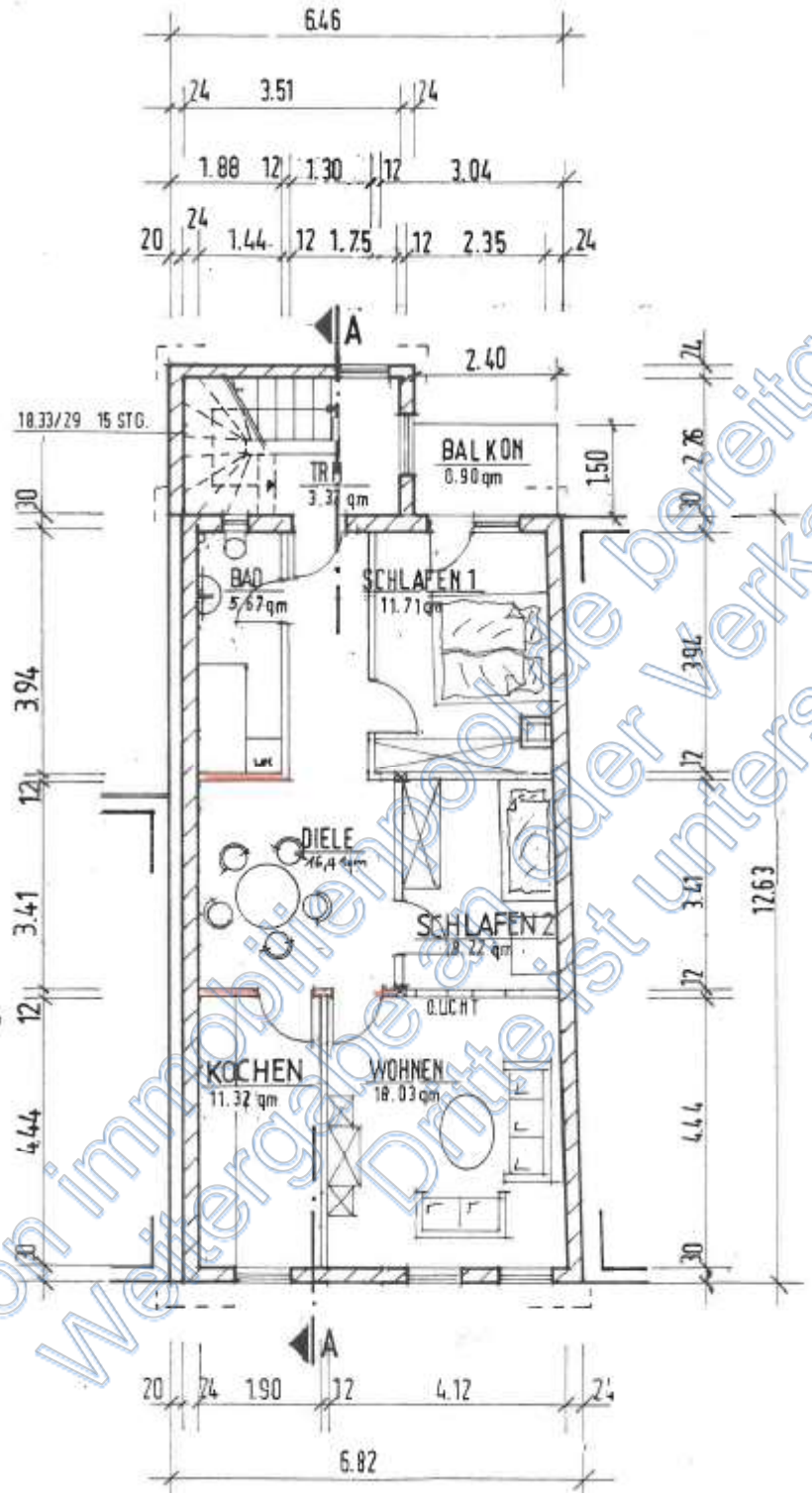
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss – Genehmigungsvermerk vom 23.02.1999



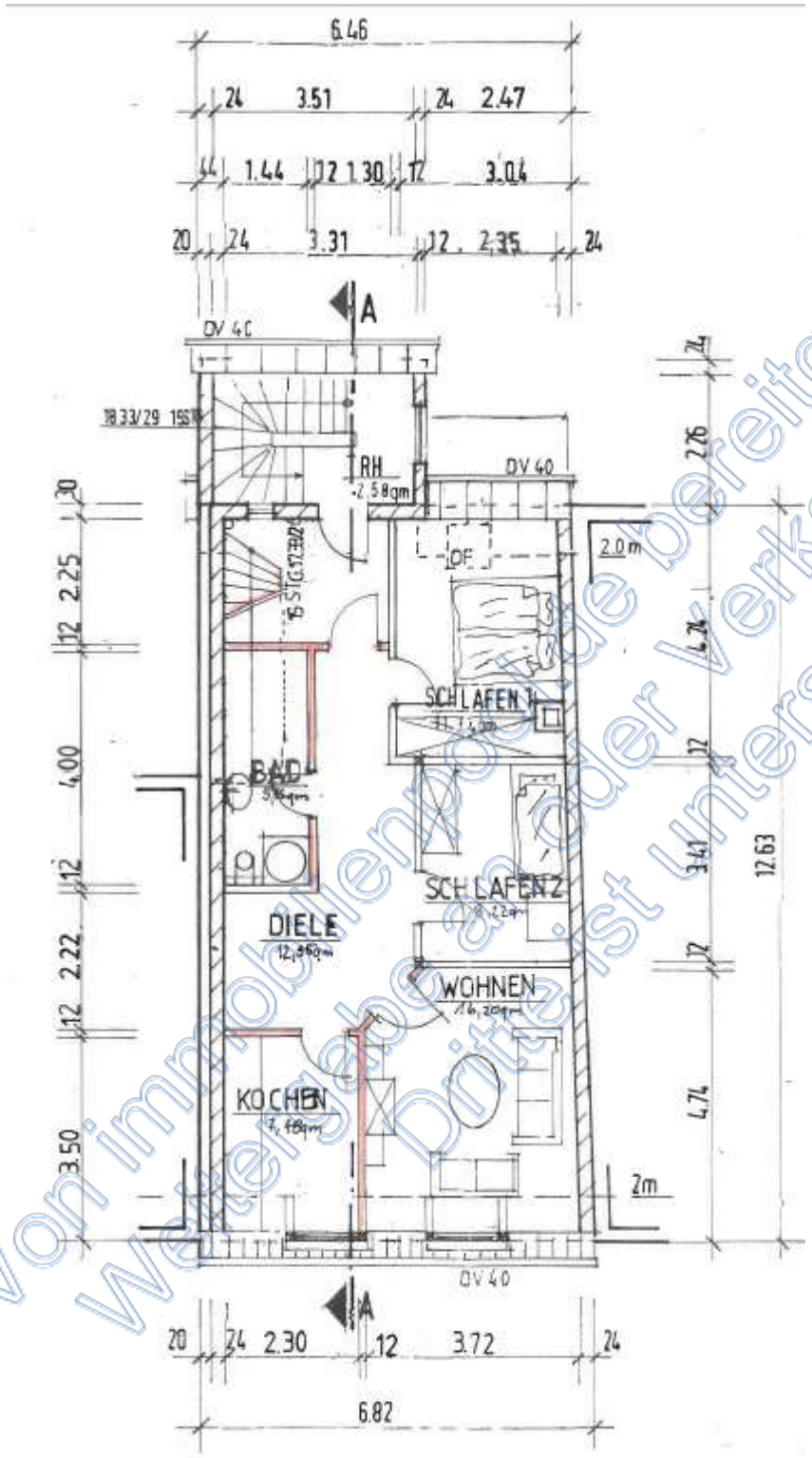
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Obergeschoss – Genehmigungsvermerk vom 28.05.2001



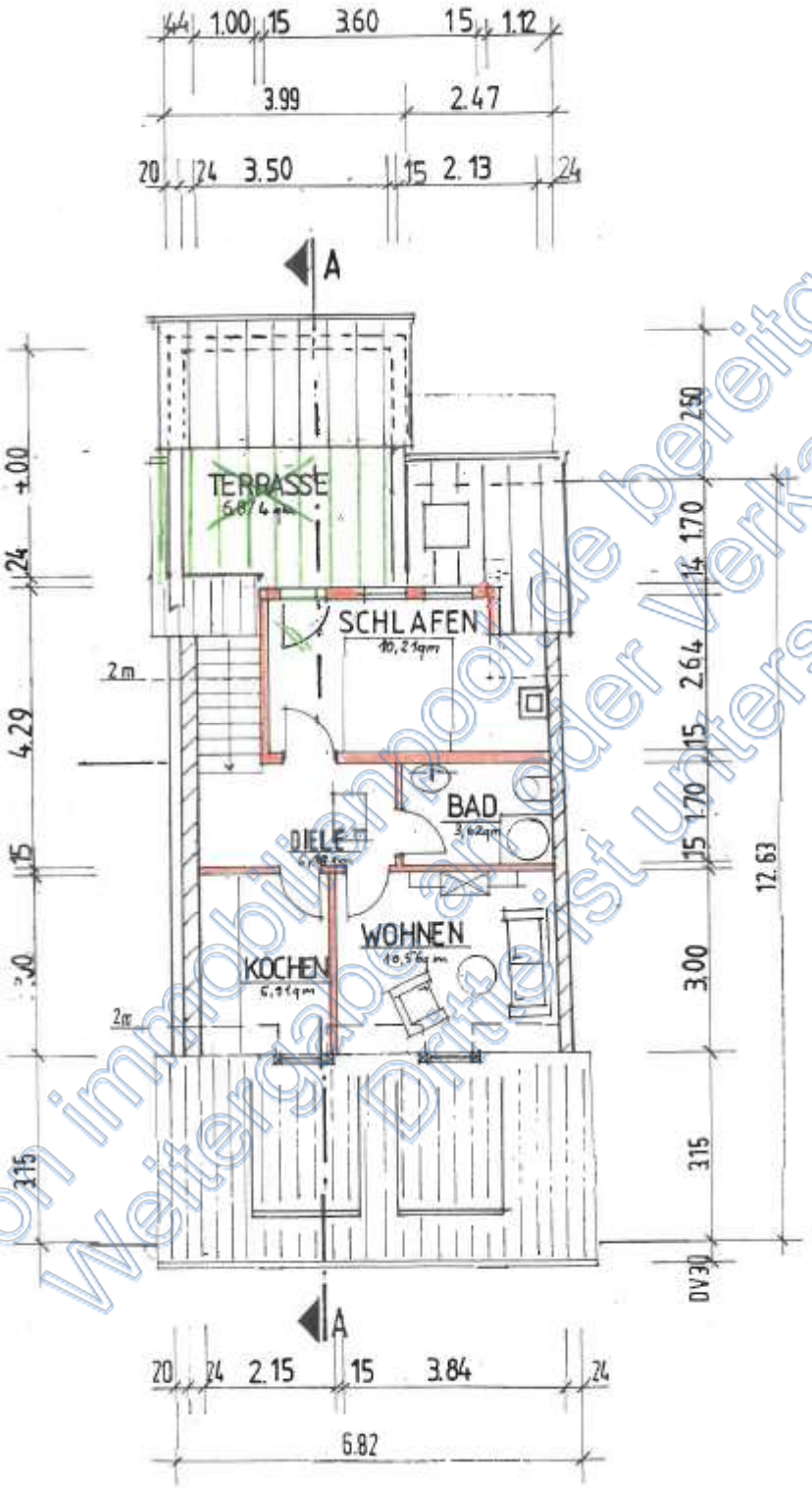
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss 1. Dachgeschoss – Genehmigungsvermerk vom 28.05.2001



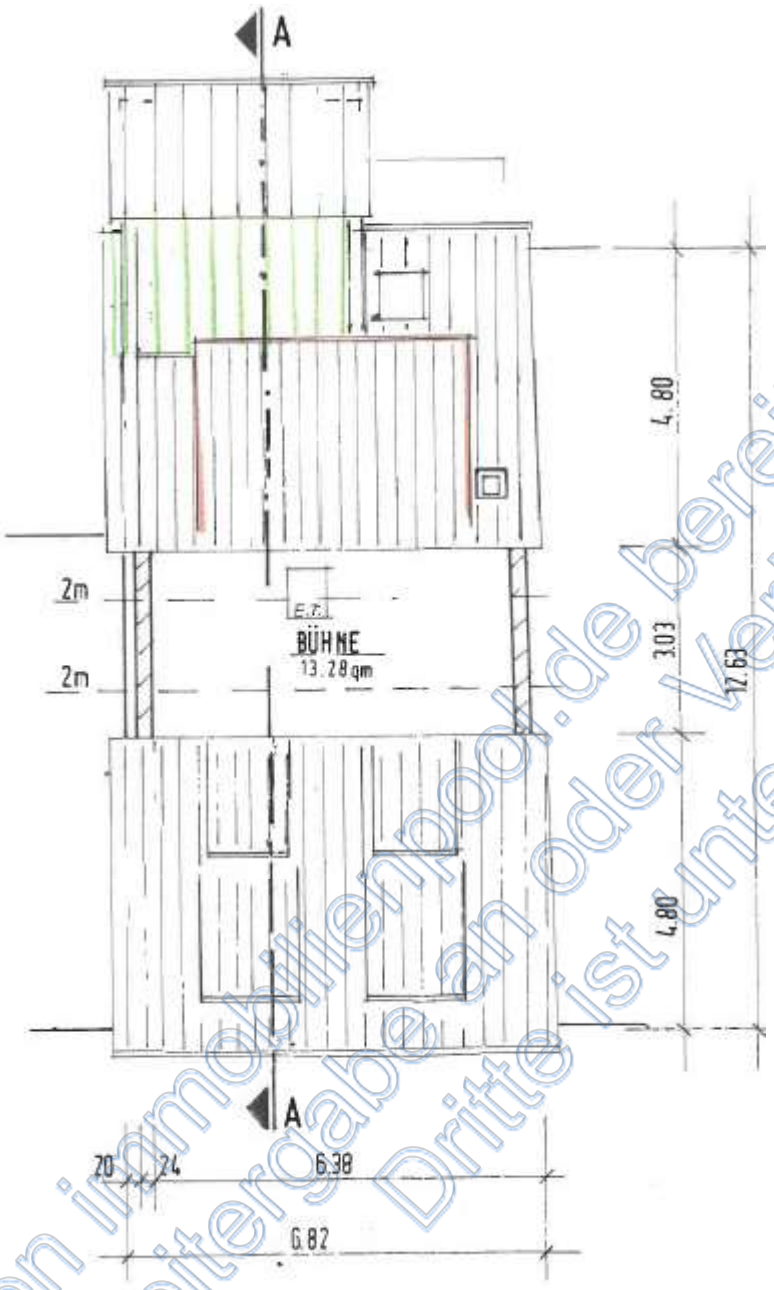
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss 2. Dachgeschoss – Genehmigungsvermerk vom 28.05.2001



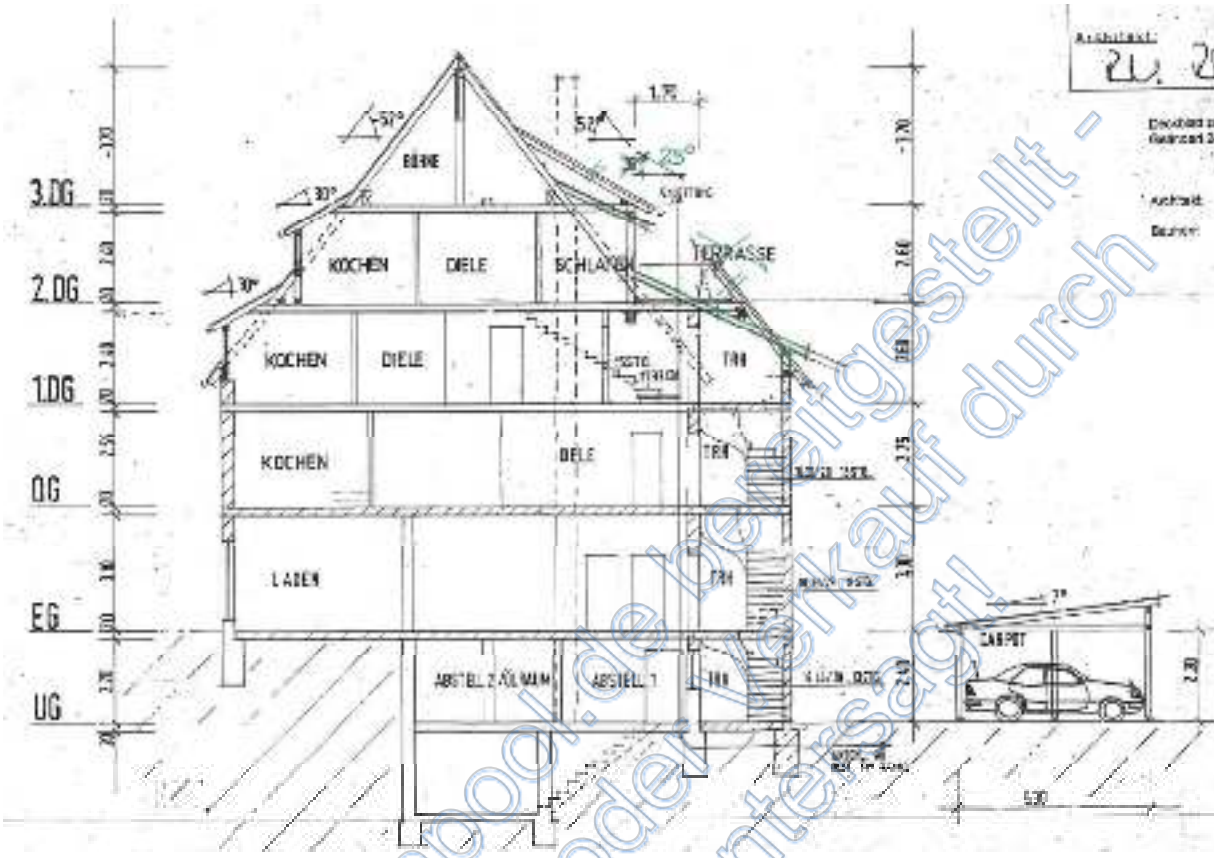
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss 3. Dachgeschoss – Genehmigungsvermerk vom 28.05.2001



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

Gebäudeschnitt



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

7.5 Fotodokumentation

Bild 1 Ansicht Nordwest



Bild 2 Ansicht Südost



Vom mobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 3 Hauszugang



Bild 4 Ansicht Ost



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

Bild 5 Ansicht Südwest nach dem Brand



Bild 6 Ansicht Südwest vor dem Brand



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