

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten  
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus und  
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Adresse: Untere Talstraße 30  
72469 Meßstetten  
Flurstück Nr. 64/2  
Flurstück Nr. 3922/1

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt  
AZ: 9 K 14 / 24

Wertermittlungstichtag: 26.09.2024



**Hans G. Beirow**

Diplom-Ingenieur  
Diplom-Sachverständiger (DIA)



**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

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

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

**Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert**

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58  
78073 Bad Dürkheim  
Telefon: 07726 38909-21

Email: [info@immobilienbewertung-beirow.de](mailto:info@immobilienbewertung-beirow.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten .....	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES .....	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage .....	8
3.1.2	Mikrolage .....	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten .....	15
3.5	Grundstücksbeschreibung .....	16
3.6	Gebäudebeschreibung .....	17
3.7	Objektbeurteilung.....	22
4	WERTERMITTLUNG .....	24
4.1	Verfahrenswahl.....	24
4.2	Bodenwert.....	26
4.3	Sachwertverfahren.....	29
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	30
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	39
4.3.3	Sachwertfaktoren .....	40
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	42
4.3.5	Sachwertberechnung .....	44
5	ZUBEHÖR .....	45
6	VERKEHRSWERT .....	46
7	ANLAGEN.....	47
7.1	Lageinformationen .....	47
7.2	Flurstücks- und Eigentümersnachweis Flurstück Nr. 3922/1 .....	50
7.3	Baupläne .....	51
7.4	Laborbericht zur Untersuchung von Proben .....	55
7.5	Fotodokumentation .....	58

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Meßstetten Grundbuch von Meßstetten Nr. 3502  Flurstück Nr. 3922/1 Landwirtschaftsfläche, Waldfläche in Steilhanglage  Flurstück Nr. 64/2 Gebäude- und Freifläche bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus
Nutzungssituation	Einfamilienwohnhaus Leerstand  Landwirtschaftsfläche, Waldfläche keine Nutzung bekannt
Altlasten	kein Altlastenverdacht
Hausschwamm	nach Probenentnahme kein Hausschwamm, kann aber aufgrund von Feuchteschäden nicht gänzlich ausgeschlossen werden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Baulasten ohne Werteinfluss
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Hinweis	Befall mit braunem Kellerschwamm, verifiziert durch Laboruntersuchung (siehe Laborbericht Anlagen Seite 55 ff.)

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	26.09.2024
Qualitätstichtag	26.09.2024
Ortstermin	26.09.2024

Flurstück Nr. 64/2	
Grundstücksgröße	185 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	33 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	31,35 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	5.800 €

Flurstück Nr. 3922/1	
Grundstücksgröße	433 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Grünland	2,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert Forstfläche	1,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	649 €

Ursprungsbaujahr (Umbau) ca.	1955
fiktives Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer nach Sachwert-Richtlinie	65 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre

Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	208 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Sachwert	45.406 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,40
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	63.568 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-39.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>24.568 €</b>

<b>Verkehrswert Flurstück Nr. 64/2 zum Wertermittlungstichtag</b>	<b>26.09.2024</b>	<b>25.000 €</b>
---	-------------------	-----------------

<b>Verkehrswert Flurstück Nr. 3922/1 zum Wertermittlungstichtag</b>	<b>26.09.2024</b>	<b>600 €</b>
---	-------------------	--------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

## 2 ALLGEMEINES

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

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

**Bewertungsobjekte** Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss.

Bei der Landwirtschafts- und Waldfläche Flurstück Nr. 3922/1 handelt es sich um eine Fläche mit Mischwald und Wildwuchs in Steilhänge.

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

**Grundbuchrechtliche Angaben** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Meßstetten  
Grundbuch von Meßstetten Nr. 3502

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	64/2	Untere Talstraße 30 Gebäude- und Freifläche	185 m²
2	3922/1	Krappenhalde Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	433 m²

**Eigentümerin** Eigentümerin ist laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 19.06.2024

Frau XY

**Hausverwaltung** Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage nicht bestellt.



### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 04.09.2024 am 26.09.2024 durchgeführt. Anwesend waren:

Frau X  
Frau Y  
Herr Z  
Herr XYZ  
Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger  
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Das Grundstück Flurstück Nr. 3922/1 konnte wegen starken Wildwuchses und der Steilhanglage nicht begangen werden. Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme über das Hausgrundstück und von Nordost über die Kurze Straße.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 26.09.2024.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 03.12.2024 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.<sup>1</sup>

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. 3502 vom 19.06.2024

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte Stadt Meßstetten vom 18.09.2024
- Baugenehmigungspläne vom 30.06.1955
- Laboruntersuchung Dr. Drexler + Dr. Fecher, Groß-Umstadt vom 18.10.2024
- Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Bodenschätzung Landratsamt Zollernalb vom 29.11.2024

<sup>1</sup> Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

## Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 6/2024
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 24. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

## Anmerkung

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



### 3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

<b>Basisdaten von</b>	Bundesland	Baden-Württemberg
<b>Meßstetten</b>	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner (Stand 31.12.2023)	11.086

Meßstetten liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 10 km südwestlich von Albstadt-Ebingen und ca. 17 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Kindergärten mit Kleinkindbetreuung und Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen über den täglichen Bedarf hinaus. Die medizinische und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet. 2 Apotheken sind vor Ort.

**Verkehrsanbindung** Meßstetten ist im öffentlichen Nahverkehr an Albstadt-Ebingen angeschlossen. Der nächste Bahnhof mit Verbindungen nach Balingen und Sigmaringen ist in Albstadt (8 km) erreichbar. Über die Bundesstraße B 463 in einer Entfernung von ca. 8 km besteht ein Anschluss an das deutsche Fernstraßennetz. Der nächste Autobahnanschluss ist in ca. 35 km, der Flughafen Stuttgart in ca. 85 km erreichbar.

**Wirtschaftliche und demografische Entwicklung** In Meßstetten sind neben den örtlichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben auch mittelständische Unternehmen angesiedelt. Entsprechend dem Demografie-Spiegel des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg<sup>2</sup> sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Pendlerrelation mittelmäßig. Die Branchenvielfalt wird als eher günstig beschrieben.

<sup>2</sup> <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417044> [Eingesehen am 03.12.2024]

Meßstetten wird entsprechend dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung dem Demografietyt 9 und damit den wachsenden familiengeprägten ländlichen Städten und Gemeinden zugeordnet.<sup>3</sup>

Die Kaufkraft liegt geringfügig unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen, die SGB-II-Quote jedoch deutlich unter dem Durchschnitt. Meßstetten weist damit eine geringere Einkommensarmut als die Vergleichskommunen auf.

Nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg<sup>4</sup> wird Meßstetten ein Bevölkerungswachstum von 3% zwischen 2024 und 2040 prognostiziert. Dabei wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 4,4% schrumpfen, während der Anteil der Älteren ab 65 Jahren um ca. 22,8% zunehmen wird.

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen-1+messstetten+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 03.12.2024]

<sup>4</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417044>

### 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:<sup>5</sup>

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Taleinschnitt an der Ortsdurchgangsstraße Richtung Lautlingen. Nach Nordost weist das Gelände rechts und links der Straße eine Steigung von ca. 47% nach Südwest von ca. 41% nach Nordosten auf. Die Umgebungsbebauung wird durch eine dichte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entlang der Unteren Talstraße geprägt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich schließt sich ein Waldgebiet an. Es handelt sich um eine Wohnlage mit kurzer Distanz zu Naherholungsmöglichkeiten. Kindergärten sind im Umkreis von 450 bis 500 m, eine Grundschule in 700 m erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in einer Entfernung von 900 m bis 1,3 km gelegen.

Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich am Rathaus in ca. 250 m.

#### Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 64/2 befinden sich keine Pkw-Abstellmöglichkeit.

#### Immissionen

Bei der Untere Talstraße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte stetiges Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen festgestellt werden.

#### Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>6</sup> besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?jsessionid=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

### **Erdbebengefahr**

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.<sup>7</sup> Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind. 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.<sup>8</sup>

### **Weitere Beeinträchtigungen**

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

<sup>7</sup> [http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbehörde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf)

<sup>8</sup> <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbbensicher-bauen/>

## 3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

### Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die sich aktuell auf niedrigerem Niveau als vor der Krise stabilisieren, teilweise wieder leicht steigen. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten am Immobilienmarkt u. a. wegen gestiegener Bauzinsen in Verbindung mit restriktiverer Vergabe von Baudarlehen und stark gestiegener Preise für Baumaterialien, wobei die Bauzinsen derzeit sinken. Geopolitische Risiken und die stagnierende Wirtschaftsentwicklung in Deutschland sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine einfache bis mittlere Makrolage festzustellen.

### Mikrolage

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

### Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Sachwertwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors



### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet.

#### Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1, 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 10.06.204 ( 9 K 14/24) Eingetragen (SIG042/321/2024) am 19.06.2024

#### Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten besteht kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.

#### Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Das Grundstück Flurstück Nr. 3922/1 ist im Flächennutzungsplan als Forstwirtschaftsfläche ausgewiesen.

#### Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten bestehen folgende Einträge im Baulastenverzeichnis:

Baulastenblatt Nr. 8 vom 23.07.1959

Danach hat der Eigentümer des Grundstücks Gebäude Nr. 30 für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, [...] *zugunsten des auf dem Baugrundstück Gebäude Nr. 32 geplanten Umbaus in einem Abstand von 2,30 m dauernd unüberbaut zu lassen. Der Abstand ist vom Hausgrund bzw. wenn es aus Brandschutzgründen erforderlich ist, vom Dachvorsprung oder dem am weitesten vortretenden Teil eines Vorbaus an zu messen, wenn letzte aus brennbaren Baustoffen bestehen.* [...]

Baulastenblatt Nr. 253 vom 08.03.1991

Danach hat der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 3922/1 für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, [...] *zugunsten des auf dem Grundstück Flst. Nr. 64/1 an der Unteren Talstraße geplanten Umbaus die in dem Lageplan vom 07.12.1990 zum Bauantrag*

*zu Lasten ihres Grundstücks eingezeichnete Baulastgrenze anzuerkennen, die damit an Stelle der nach wie vor bestehenden Grundstücksgrenze bei beiden Grundstücken für die Berechnung der Abstandsfläche maßgebend ist. Diese neue Baulastgrenze verläuft in einem rechtwinklig zur Außenwand des geplanten Gebäudes gemessenen Abstand von 2,50 m. [...]*

**Sonstiges**

Laut Homepage der Stadt Meßstetten liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.

**Abgabenrechtliche Situation**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten handelt es sich um bei der Erschließungsstraße um eine beitragsfreie Kreisstraße.

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

### 3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

**Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

Lfd. Nr. 1

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**

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

**Baurecht**

Eine Baugenehmigung aus dem Ursprungsbaujahr war der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Baugenehmigungspläne zum Umbau des Wohnhauses mit Genehmigungsstempel vom 30.06.1955 liegen mir vor. Für den Anbau liegt ebenfalls keine Baugenehmigung vor. Ich unterstelle Bestandsschutz.

**Baulasten**

Baulastenblatt Nr. 8

Die Baulast kann nicht nachvollzogen werden. Das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück war bereits laut Baugenehmigung vom 30.06.1955 bis auf wenige Zentimeter an die Grenze zum Grundstück Untere Talstraße überbaut. Ich empfehle eine Überprüfung des Sachverhalts durch die Baurechtsbehörde und ggf. Löschung dieser Baulast.

Baulastenblatt Nr. 253

Die Abstandsflächenbaulast erstreckt sich auf das landwirtschaftliche Grundstück. Die Wertminderung geht nach überschlägige Berechnung in der Rundung des Verkehrswertes der Landwirtschafts- und Waldfläche unter.

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

#### Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 64/2 ist nahezu quadratisch ausgeformt. An der Erschließungsstraße Untere Talstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 14 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 14 m.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 3922/1 ist trapezförmig ausgeformt. Die größte Breite beträgt ca. 8 m, die größte Tiefe ca. 72 m.

#### Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe betragen die Grundstücksflächen:

Flurstück Nr.	64/2	185 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr.	3922/1	433 m <sup>2</sup>

#### Topografie

Das Grundstück Flurstück Nr. 64/2 fällt von Nordost nach Südwest um ca. 7 m.

Das Grundstück Flurstück Nr. 3922/1 fällt von Nordost nach Südwest um ca. 32 m.

#### Erschließung

Das Grundstück wird von der Unteren Talstraße sowie den angrenzenden Gebäuden und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Untere Talstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Untere Talstraße verläuft.

#### Bodenbeschaffenheit

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

### 3.6 Gebäudebeschreibung

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

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

**Gebäudeart** Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, Dachspitz über Einschubleiter erreichbar

**Baujahr** unbekannt, Umbau 1955

**Fiktives Baujahr** 1969

**Bauweise**

Fundamente	vermutlich Natursteinblöcke
Außenwände	Natursteinmauerwerk und Mauerwerk verputzt
Innenwände	vermutlich Riegelfachwerk
Decken	über Untergeschoss: Stahlträgerdecke teilweise Stahlbeton und Holzbalkendecke über Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Treppen	Untergeschoss: nicht vorhanden Dachgeschoss: Holztreppe
Dachkonstruktion	Sparrendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Dachdeckung Tonziegel vermutlich aus dem Jahr 1955
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

**Installationen**

Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre und Kupferrohre
Abwasserleitungen	PVC-Rohre und Gussrohre
Elektroleitungen	modernisiert, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter
Heizung	Kachelofen mit älterem Einsatzofen Warmwasserbereitung durch Elektrospeicher

**Ausbau**

Fußböden	Untergeschoss: Beton Erdgeschoss: überwiegend Fliesen, im Bad, Wohn- und Schlafzimmer PVC-Belag
----------	---



		Dachgeschoss:
		Textilbelag und Laminat
Wände		überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung
Fenster		PVC-Fenster 1996 / 2004 isolierverglast mit Kunststoffrollläden
Decken		Dachflächenfenster aus Holz isolierverglast tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung
Türen		PVC-Haustür isolierverglast
Sanitäre Einrichtungen		Erdgeschoss:
		WC
		Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt, Decke Holzdekorschalung, ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken, Wasserhahn fehlt
		Bad
		Bodenbelag PVC, Wände, raumhoch gefliest mit zahlreichen Fliesenschäden, Decke Holzdekorschalung, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Elektro-Heizlüfter
Küchenausstattung		Die vorhandene Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen ist weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
Balkon / Terrasse		nicht vorhanden
Weitere Ausstattung		keine
<b>Außenanlagen</b>		
	Einfriedung	teilweise Holzzaun
	Befestigungen	Asphalt, Beton
	Garagen	nicht vorhanden
	Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
	Gartengestaltung	Stützmauer mit Treppenanlage
		Gartenhaus ca. 3 x 6 m in Holzbauweise mit erheblichem Wasserschaden

**Zustand**  
**Baumängel/**  
**Bauschäden**

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

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

Schimmelbildung wurde im Bereich des Feuchteschadens im Erd- und Untergeschoss festgestellt. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und

auf umweltschädigende Substanzen. Aufgrund der Feuchteschäden kann Hausschwamm nicht generell ausgeschlossen werden.

Bei der Probenentnahme im Bereich des Feuchteschadens im Erd- und darunter liegenden Kellerraum aufgrund der Dachundichtigkeit im Windfang wurde der holzerstörende braune Kellerschwamm nachgewiesen (Laborbericht Anlagen Seite 55 ff.).

Bei der Ortsbesichtigung wurden zahlreiche Baumängel und Bauschäden festgestellt. Die nachfolgende Aufzählung beschränkt sich auf das Wesentliche:

- Dach im Windfang undicht
- Dachdeckung Wohnhaus teilweise vermoost, Dachrinnen teilweise durchgerostet
- Bad mit zahlreichen Fliesenschäden und vermutlich Funktionsschäden sowie Feuchteschaden
- Kachelofeneinsatz vermutlich schadhaft
- Fenstertür zum Garten nicht regendicht
- im Untergeschoss Holzbalkendecke im Bereich des darüber liegenden Bades stark durchfeuchtet, eventuell Durchbruchgefahr
- im Untergeschoss an der Holzbalkendecke aktiver Nagekäferbefall
- Asphaltbelag im Zugangsbereich mit Rissen und Fehlstellen
- Gartenhaus aufgrund von massivem Feuchteschaden nicht mehr nutzbar

#### **Energetischer Zustand**

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

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über einen Kachelofen im Wohnzimmer.

Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht wärme gedämmt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektrospeicher im Untergeschoss. Die Leitungen sind nicht wärmedämmend.

**Einzelraum-  
feuerungsanlagen**

Das Bewertungsobjekt verfügt im Wohnraum über einen Kachelofen. Nach § 26 1. BImSchV sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen:

Das Bewertungsobjekt wird nur durch den Kachelofen beheizt. Nach § 26 Abs. 3 Nr. 4 BImSchV besteht für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine Übergangsregelung, wonach die Einzelfeuerungsanlagen in Wohneinheiten, deren Wärmeversorgung ausschließlich über diese Anlagen erfolgt weiter betrieben werden dürfen.

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

## Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Windfang ca.	1,00	1,50	4,00	6,00 m <sup>2</sup>	-0,18 m <sup>2</sup>	5,82 m <sup>2</sup>
Flur	1,00	1,00	3,00	3,00 m <sup>2</sup>	-0,09 m <sup>2</sup>	2,91 m <sup>2</sup>
WC	1,00	1,10	0,80	0,88 m <sup>2</sup>	-0,03 m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	1,00	7,60	3,70	28,12 m <sup>2</sup>	-0,84 m <sup>2</sup>	27,28 m <sup>2</sup>
Kammer	1,00	2,50	3,70	9,25 m <sup>2</sup>	-0,28 m <sup>2</sup>	8,97 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,30	3,00	9,90 m <sup>2</sup>	-0,30 m <sup>2</sup>	9,60 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	1,20	0,50	-0,60 m <sup>2</sup>		-0,60 m <sup>2</sup>
Flur	1,00	2,70	0,98	2,65 m <sup>2</sup>	-0,08 m <sup>2</sup>	2,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00	2,00	2,20	4,40 m <sup>2</sup>	-0,13 m <sup>2</sup>	4,27 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,50	3,30	8,25 m <sup>2</sup>	-0,25 m <sup>2</sup>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>						69,42 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>						<b>69,00 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Vorplatz	1,00	2,08	3,95	8,22 m <sup>2</sup>	-0,25 m <sup>2</sup>	7,97 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	2,50	-2,25 m <sup>2</sup>		-2,25 m <sup>2</sup>
Zimmer links	1,00	3,91	3,95	15,44 m <sup>2</sup>	-0,46 m <sup>2</sup>	14,98 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>		-0,25 m <sup>2</sup>
Zimmer rechts	1,00	4,05	3,95	16,00 m <sup>2</sup>	-0,48 m <sup>2</sup>	15,52 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>	0,01 m <sup>2</sup>	-0,24 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>						35,73 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>						<b>36,00 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt** **105,00 m<sup>2</sup>**

### 3.7 Objektbeurteilung

#### Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein stark unterdurchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Die Schimmelschäden und der Befall mit braunem Kellerschwamm sollten dringend durch ein Fachunternehmen saniert werden, um einer weiteren, möglicherweise erheblichen Verschlechterung der Bausubstanz vorzubeugen.

Die Tragfähigkeit der Decke über Untergeschoss ist im Bereich des darüber liegenden Bades zu überprüfen.

Der Nagekäferbefall ist zu bekämpfen, um auch hier einer Verschlechterung tragender Holzbalken vorzubeugen.

#### Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse sind eingeschränkt funktional. Das Gebäude entspricht nur sehr eingeschränkt den Ansprüchen an heutige Wohnanforderungen. Die Räume sind ausreichend belichtet, natürlich belüftet und überwiegend ausreichend bemessen. Die Raumhöhen sind jedoch stark eingeschränkt. Durchgangszimmer schränken die Funktionalität weiter ein.

Die Beheizung erfolgt lediglich durch einen Kachelofen im Wohnzimmer mit Beheizung über die Küche.

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar. Das Untergeschoss ist nur von außen zugänglich.

#### Instandhaltung

Das Gebäude ist aktuell nicht bewohnt und wird nur unzureichend bewirtschaftet. Bei der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich hoher Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Das Gebäude ist insgesamt in einem weit unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand.

#### 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.

Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Es besteht hoher Modernisierungsbedarf, der einer Kernsanierung entspricht.

Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Der zum Wertermittlungstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird über eine kurze Restnutzungsdauer ohne Modernisierungskosten und ohne Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt.



### **Energetische Eigenschaften**

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

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

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Im vorliegenden Bewertungsfall sind die Instandsetzung der Kachelofenheizung und vermutlich der Warmwasserbereitung als nicht disponible Instandsetzung zu berücksichtigen.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht eine Nachrüstpflicht in Bezug auf die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke und der wärmeleitenden Leitungen im Untergeschoss. Überschlägige Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

### **Einzelraum- feuerungsanlagen**

Die Wärmeversorgung des Bewertungsobjekts erfolgt ausschließlich durch den Kachelofen. Nach § 26 Abs. 3 Nr. 4 BImSchV kann unterstellt werden, dass dieser weiter betrieben werden darf.

Dies ist ggf. mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären.

### **Vermietbarkeit**

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

### **Vermarktbarkeit**

Die Nachfragesituation und der Zustand des Einfamilienwohnhauses lassen auf eine schwierige Vermarktbarkeit schließen.

Auch bei der Land- und Forstwirtschaftsfläche gehe ich aufgrund der Steilhanglage von einer schwierigen Vermarktbarkeit aus.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 Verfahrenswahl

#### **Wertermittlungsverfahren**

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 erzielter 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 Einfamilienwohnhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

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

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

Eine Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert ist aufgrund der Besonderheiten des Bewertungsobjekts nicht möglich.

## 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

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

### Größe

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

### Ausformung

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

### Bauliche Nutzung

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

### Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit und erschwerten Bearbeitung der Außenanlagen und einer erschwerten Bearbeitbarkeit des Landwirtschaftsgrundstückes einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

### Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung erachte ich aufgrund der Lagequalität der Grundstücke und der Lage auf dem Immobilienmarkt als nicht sachgerecht.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	trapezförmig, nicht nachteil	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	0,95
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		<b>0,95</b>

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
64/2	Bauland	185 m²	33,00 €/m²	0,95	5.800 €
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>					<b>5.800 €</b>

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
3922/1	Grünland	250 m²	2,00 €/m²	0,95	475 €
	Forst	183 m²	1,00 €/m²	0,95	174 €
		433 m²			

**objektspezifisch angepasster Bodenwert 649 €**

#### Freilegung

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 43 ImmoWertV 2021 eine aufgeschobene Freilegung zu berücksichtigen

	€/BRI	Indexiert	€/BRI	Gerundet
Abbruchkosten schwere Bauart	28,00 €	1,400	39,20	39,20 €
Abbruchkosten normale Bauart	23,00 €	1,400	32,20	32,20 €
Abbruchkosten leichte Bauart	19,50 €	1,400	27,30	27,30 €

Bruttorauminhalt

Bauteil	Breite	Tiefe	Höhe	BRI	Abbruchkosten
	10,80	7,40	4,25	340 m <sup>3</sup>	
	10,80	7,40	2,18	174 m <sup>3</sup>	

<b>Freilegungskosten bei sofortiger Freilegung</b>	514 m <sup>3</sup>	32,20 €	16.551 €
abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag (10 Jahre; 1,5%)			0,8617
<b>Freilegungskosten bei aufgeschobener Freilegung</b>			14.262 €
<b>gerundet</b>			<b>14.000 €</b>

Der Liquidationswert (sofortige Freilegung) ist nicht zielführend, da die Abbruchkosten den Bodenwert übersteigen.

### 4.3 Sachwertverfahren

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

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

Quelle: ImmoWertA

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



### 4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

#### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.<sup>10</sup>

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	0,75	10,80	7,40	59,94 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	1,00	10,80	7,40	79,92 m <sup>2</sup>	
	1,00	2,50	4,00	10,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	0,73	10,80	7,40	58,34 m <sup>2</sup>	
				208,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>208,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Untergeschoss ist teilweise wegen geringer Raumhöhe nicht nutzbar. Ich berücksichtige dies mit einem Korrekturfaktor in Höhe von 0,75.

#### Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021<sup>11</sup> ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen innenliegenden Drempel auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. In Anlehnung an die Empfehlung von Kleiber, wonach ein fehlender Drempel in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen ist, wähle ich einen

<sup>10</sup> Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

<sup>11</sup> Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktor aus dem Verhältnis der nutzbaren Grundfläche des Dachgeschosses zu deren Bruttogrundfläche.

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{5,50 \times 10,57}{58,34 \text{ m}^2} = 0,73$$

### **Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten**

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 1.01 zugrunde zu legen.



Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

### **Korrekturen**

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

Nach dem Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor gemäß Anlage 5 der Sachwertrichtlinie waren keine Regionalfaktoren vorgesehen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse diese im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren berücksichtigen.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich an den Sachwertfaktoren des benachbarten gemeinsamen Gutachterausschusses südlicher Landkreis Tuttlingen. Dieser hat Sachwertfaktoren entsprechend der Anlage 5 Sachwert-Richtlinie abgeleitet. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2024 liegt.

**Korrektur wegen der  
Baupreisentwicklung**

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal II/2024 in Höhe von 129,4 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,41 angepasst werden.

**Korrekturfaktor für  
Zweifamilienhäuser**

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

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

**Anpassung Geschosshöhe**

Im vorliegenden Bewertungsfall muss eine Anpassung in Bezug auf die Geschosshöhe erfolgen. Dazu habe ich die Sollhöhen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg zu den tatsächlichen Geschosshöhen ins Verhältnis gesetzt.

Raumhöhe	SOLL	IST
UG	2,20	1,75
EG	2,30	2,00
DG	2,30	2,15
	6,80	5,90
	1,00 €	0,87

**Baunebenkosten**

Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude bereits enthalten.

## Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

ImmoWertV 2021 Anlage 4 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser					
Standardstufe	1	2	3	4	5 Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel- mauerwerk; Fugenglatt- strich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauer- werk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulen- stellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Ele- mente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrges- chossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitu- menschindeln; nicht zeitge- mäßige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be- schichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dach- dämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Kon- struktion in Brettschicht- holz; besondere Dachfor- men z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparren- dämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärme- schutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, auf- wendigere Rahmen, Rolll- läden (elektr.); höherwer- tige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwer- tigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungs- türen gestrichen, mit ein- fachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen- wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wand- vertäfelungen (Holz- paneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas- türen; strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abge- setzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausfüh- rung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Aus- führung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harten- treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver- kleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spann- weite, gegliedert, Decken- verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz- treppenanlage mit hochwer- tigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden ein- facher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunst- steinplatten	Natursteinplatten, Fertig- parkett, hochwertige Flie- sen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkon- struktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein- platten, hochwertige Edel- holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geflüßt	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bo- denplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- u. Flächendekors
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflutheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstrom- speicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solar- kollektoren für Warm- wassererzeugung, zusätz- licher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zu- sätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen u. Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wär- metauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarman- lage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klima- anlage, Bussystem
					23%
					15%
					11%
					11%
					11%
					5%
					9%
					9%
					6%



## Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,25	0,75	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	<b>Gesamt</b>
gewichteter Kostenkennwert		141,00 €	466,00 €	119,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>726,00 €</b>

## Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	726 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II/2024	129,4
Umbasierungsfaktor			1,41
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor für geringe Raumhöhe			0,87
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>1.152 €/m²</b>

## In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Dachgaube	1	8.000 €	8.000 €
gesamt			<b>8.000 €</b>



### Korrektur wegen des Gebäudealters

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

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann die Gesamtnutzungsdauer bis zum Ablauf des 31.12.2024 abweichend von § 12 Abs 5 Satz 1 und Anlage 1 entsprechend der Modellkonformität ermittelt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Modellkonformität zu beachten. Die Bodenrichtwerte/Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze beruhen auf einer Ableitung entsprechend der Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie Anlage 3 Nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ist die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach dem Anteil der Standardstufen zu ermitteln.

#### Standardstufen

Standardstufe 1  
Standardstufe 2  
Standardstufe 3  
Standardstufe 4  
Standardstufe 5

#### Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre  
65 Jahre  
70 Jahre  
75 Jahre  
80 Jahre

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

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,215	0,643	0,143	0	0	
Gewichtet	0,215	1,285	0,428	0	0	1,93
<b>Standardstufe gewichtet gerundet</b>						<b>2</b>

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

**Modifizierte Rest-  
nutzungsdauer 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.

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	als einen relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3840	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9500	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter Mod.	vergeb. Punkte
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	69	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	24	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	20	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	34	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	20	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
<b>Modernisierungspunkte gesamt</b>			<b>1,0</b>

Unter der Zugrundelegung des Jahres 1955 liegt im vorliegenden Bewertungsfall das Gebäudealter über der Gesamtnutzungsdauer. In die Berechnung ist höchstens die Gesamtnutzungsdauer als Gebäudealter zu übernehmen.

Wertermittlungstichtag	2024
Baujahr Umbau	1955
Alter (Jahre)	69
Alter (Jahre) - höchstens GND	65
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	65
relatives Alter	106%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{4761}{65} - 2,6250 \times 69 + 1,5250 \times 65$$

**Restnutzungsdauer = 10 Jahre**

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2024
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
<b>fiktives Baujahr</b>	<b>1969</b>

### Wertminderung wegen Alters

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
- Restnutzungsdauer	10 Jahre
= Gebäudealter	55 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= <b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,8462</b>



### 4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

#### Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.<sup>12</sup>

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

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

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.<sup>13</sup>

Der Gutachterausschuss gibt keinen prozentualen Ansatz für die baulichen Außenanlagen an.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Bepflanzung auf, die wertmäßig nicht gesondert zu erfassen ist. Berücksichtigt werden müssen noch die im Boden liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Im vorliegenden Fall halte ich 4% der Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen als angemessen.

<sup>12</sup>Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

<sup>13</sup> Dto.



### 4.3.3 Sachwertfaktoren

#### Sachwertfaktoren

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

Der zuständige gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich hilfsweise an den Sachwertfaktoren des Gemeinsamen Gutachterausschuss südlicher Landkreis Tuttlingen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Tuttlingen

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos der Instandhaltungsrückständen, der Lage des Bewertungsobjekts und dem hohen Modernisierungsbedarf halte ich einen pauschalen Risikoabschlag in Höhe von -20% auf den Sachwertfaktor als angemessen.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Aus dem DESTATIS Häuserpreisindex nach Kreistypen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser leitet sich folgende konjunkturelle Anpassung ab:

Häuserpreisindex		
II / 2024	147,7	93%
IV / 2022	158,0	100%
Abschlag		-7%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	45.406 €	1,90
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-20%	-0,38
± konjunkturelle Anpassung	-7%	-0,12
<b>= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>		<b>1,40</b>

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

#### 4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

#### Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten<sup>14</sup>, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Modernisierungskosten, die über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt werden, werden aufgrund des hohen Kostenrisikos nicht berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Dämmung der obersten Geschossdecke u. Leitungen Untergeschoss			3.000 €
Dachreparatur Windfang		8.000 €	
Schäden Untergeschoss		5.000 €	
Reparatur Bad		5.000 €	
Reparatur Kachelofeneinsatz/Warmwasserbereitung		4.000 €	
Zwischensumme	0 €	22.000 €	3.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 0%	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	0 €	22.000 €	3.000 €
abzüglich Alterswertminderung	0 €	0 €	0 €
	0 €	22.000 €	3.000 €
gesamt			25.000 €

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

<sup>14</sup> Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021

## Weitere Umstände

Im vorliegenden Bewertungsfall gehe nicht von einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes aus. Es werden nur die für den Erhalt auf die ermittelte Restnutzungsdauer erforderlichen Reparaturen angenommen. Es ist von einer aufgeschobenen Freilegung auszugehen.

## Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsrückstände alterswertgemindert	0 €
Instandhaltungsrückstände nicht disponibel	22.000 €
Modernisierungen	3.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Kosten der aufgeschobene Freilegung	14.000 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>39.000 €</b>

### 4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	Typ 1.01
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.152 €/m²
x Bruttogrundfläche	208 €/m²
= Zwischenwert	239.616 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	8.000 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	247.616 €
x Alterswertminderungsfaktor	0,8462
- Alterswertminderung als Betrag	209.533 €
= Sachwert bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	38.083 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 4%	1.523 €
Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	39.606 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert	5.800 €
= vorläufiger Sachwert	45.406 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,40
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	63.568 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-39.000 €
= <b>Sachwert gerundet</b>	<b>24.568 €</b> <b>25.000 €</b>

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



## 5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

## 6 VERKEHRSWERT

### Definition nach § 194 BauGB

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

### Verkehrswert

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

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

### Flurstück Nr. 64/2

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 26.09.2024 sachverständig geschätzt auf

**25.000 €**

**in Worten: - fünfundzwanzigtausend - Euro**

### Flurstück Nr. 3922/1

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 26.09.2024 sachverständig geschätzt auf

**600 €**

**in Worten: - sechshundert - Euro**

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

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 05.12.2024

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

signiert von:

Hans-Günther  
Beirow

am: 05.12.2024

mit:

digisSeal®  
by secrypt



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

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

## 7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

### 7.1 Lageinformationen

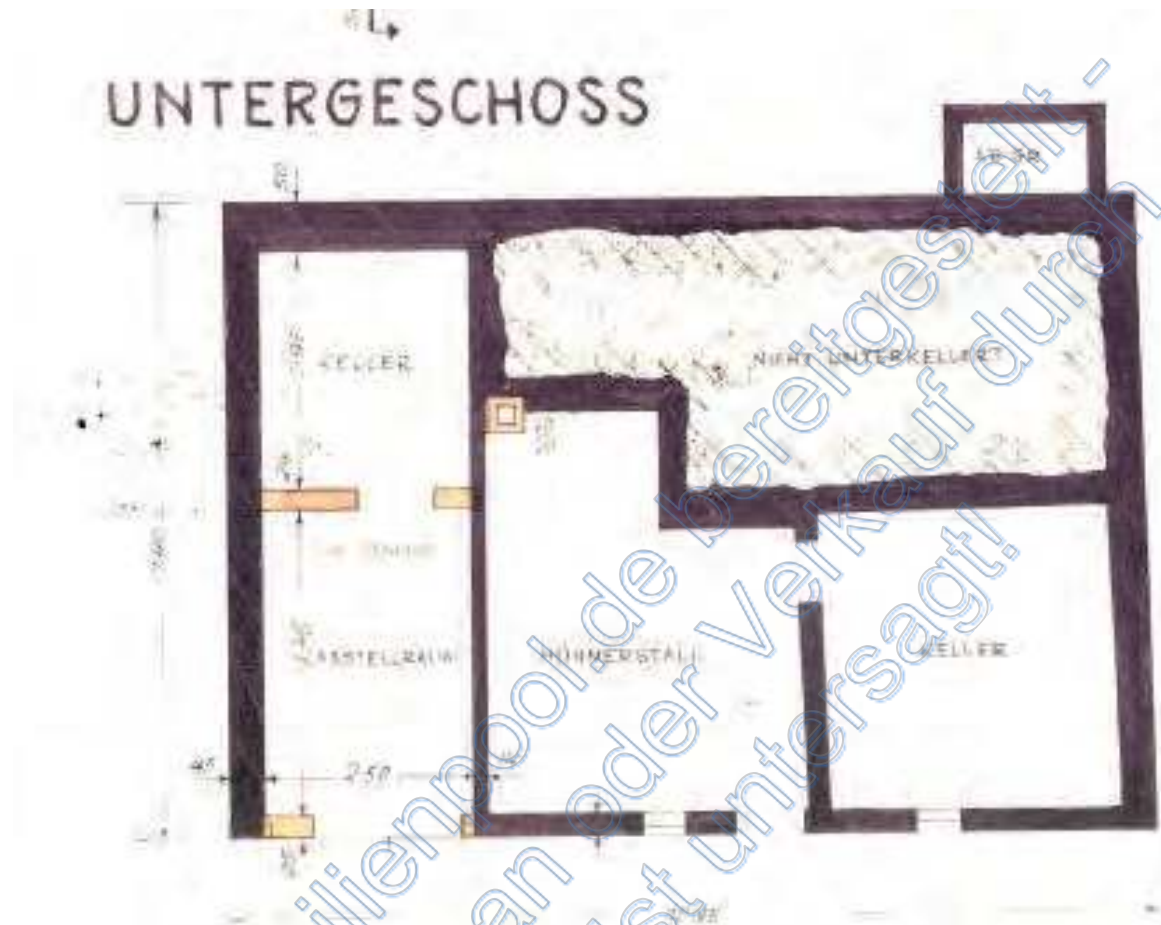
#### Übersichtsplan

Quelle: OpenStreetMap<sup>15</sup>

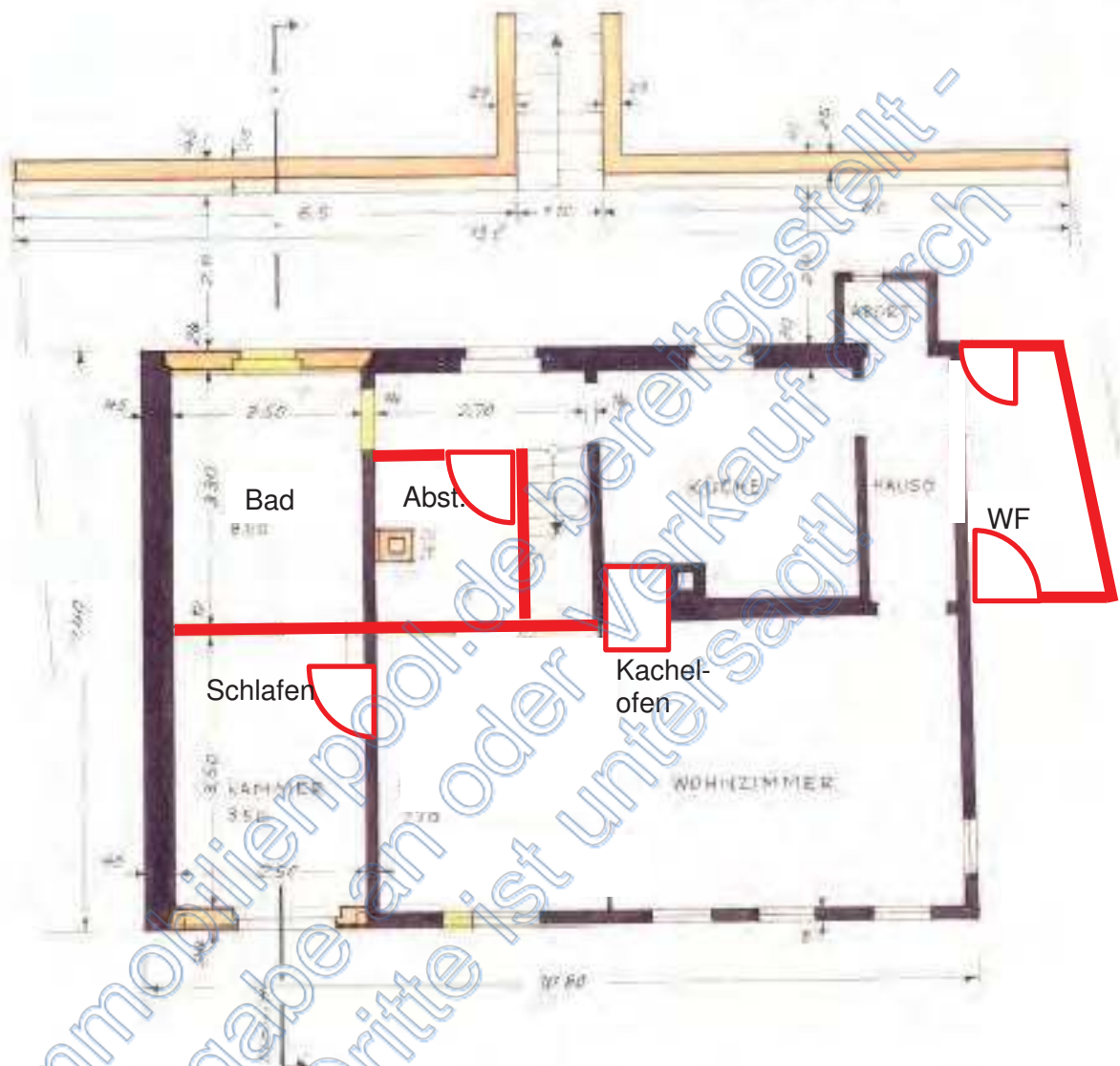
<sup>15</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

## 7.3 Baupläne

### Grundriss Untergeschoss



## ERDGESCHOSS





[illegible]

## Ansichten





Seite 2 von 3 Seiten des Prüfberichtes Nr. B46006HP-M



### Untersuchungsergebnisse:

Proben-Nr.:	1
Probenbezeichnung:	Wohnzimmer EG / unter WZ im Keller
Probenart:	Mischprobe aus zwei Befallstellen, Myzelstücke grau
mikroskopische Merkmale:	Pilzmyzel: nachweisbar, Stränge, Hyphenstücke 5µm Durchmesser, Wirtelschnallen, Kristalle Typ <i>Coniophora</i> Pilzsporen: in hoher Zahl nachweisbar, Typ <i>Coniophora</i>
Befund holzerstörende Pilze:	Kellerschwamm ( <i>Coniophora</i> spp.) keine Hinweise auf den Echten Hausschwamm in der Probe
Sonstige Pilze/Insekten:	=

### Informationen zum Befund:

#### Kellerschwämme (*Coniophora* spp.)

Kellerschwämme verursachen eine starke Braunfäule mit typischem Würfelbruch und zählen zu den häufigsten pilzlichen Bauholzerstörern.

Unter der Bezeichnung Kellerschwämme werden mehrere Arten zusammengefasst, die sich in Erscheinungsbild und Zerstörungskraft sehr ähnlich sind. Die häufigste bei uns angetroffene Art ist *Coniophora puteana*, der braune Kellerschwamm.

Diese Pilze besitzen eine **hohe Zerstörungskraft** und weisen ein rasches Wachstum auf. Es wird meist nur wenig oberflächlich sichtbares Myzel ausgebildet, Fruchtkörper sind selten.

#### **Poröses Mauerwerk und anderes holzfreies Material kann durchwachsen werden.**

Befallsgefährdet sind besonders Hölzer in feuchtem Mauerwerk, bei hoher Luftfeuchte (Dampfentwicklung) und feuchten Fußböden (z.B. undichte Installationen).

Insbesondere Nadelhölzer werden bevorzugt, gelegentlich befällt der Pilz aber auch Laubhölzer. Seine Feuchteansprüche sind hoch und liegen bei etwa 50-60% Holzfeuchte im Optimalbereich. Myzelwachstum wird zwischen 3-35°C festgestellt und ist mit ca. 22-24°C für diese Pilzart optimal.

Besonders unter wechselnden Feuchtigkeitsverhältnissen kann es zu einem gleichzeitigen oder auch zeitlich aufeinanderfolgenden Befall durch den Braunen Kellerschwamm und den Echten Hausschwamm kommen. Daher ist bei den Untersuchungen vor Ort besonderes Augenmerk auf weitere Myzelvorkommen und/oder Befallsstellen zu richten, die Hinweise auf ein Vorkommen des Echten Hausschwamm geben könnten.

Seite 3 von 3 Seiten des Prüfberichtes Nr. B46006HP-M



#### Bekämpfung:

Die Bekämpfung unterscheidet sich bei den Kellerschwammarten nicht.

Zur Bekämpfung wird in der Regel auf das Regelwerk der DIN 68800-4 zurückgegriffen, es beschreibt die fachgerechte Vorgehensweise. Befallene Holzteile müssen mit einem Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm in Längsrichtung des Holzes ausgebaut werden. Mauerwerk muss auf Durchwachungen untersucht werden. Stränge sind häufig unter Putz zu finden.

#### Anmerkungen:

Die Prüfergebnisse beziehen sich nur auf die Prüfgegenstände.

Bei einem länger andauernden Schaden, können im Befallsbereich weitere holzerstörende Organismen vorkommen, die durch einen Sachverständigen vor Ort ermittelt werden sollten.

Wir weisen darauf hin, dass die Proben, falls nichts anderes vereinbart wurde und soweit es der Zustand der Proben erlaubt, vom Berichtsdatum an zwei Wochen aufbewahrt und anschließend der Vernichtung zugeführt werden.

Groß-Umstadt, den 18.10.2024

Dr.-Ing. Christoph Drexler

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



## 7.5 Fotodokumentation

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Ansicht Ost





Bild 3

Untergeschoss – Elektro-Warmwasserspeicher



Bild 4

Untergeschoss - Kellerraum

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

Bild 5

Untergeschoss – Kellerraum Befall mit braunem Kellerschwamm



Bild 6

Untergeschoss - Kriechkeller mit Holzschädlingsbefall



Bild 7

Erdgeschoss – mangelhafte Dachabdichtung am Windfang



Bild 8

Erdgeschoss – Diele / Flur mit Ausgang zum Garten, Bildmitte WC und links Küche





Bild 9

Erdgeschoss – Windfang Schaden an der Decke



Bild 10

Erdgeschoss – WC



Bild 11

Erdgeschoss – Feuchteschaden mit Schimmel bzw. brauner Kellerschwamm



Bild 12

Erdgeschoss – Myzel brauner Kellerschwamm





Bild 13

Erdgeschoss - Wohnraum



Bild 14

Erdgeschoss – Wohnraum mit weiterem Hinweis auf Feuchteschaden



Bild 15

Erdgeschoss – Schlafzimmer, links Durchgang Wohnen



Bild 16

Erdgeschoss – Küche

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

Bild 17

Erdgeschoss – Bad mit zahlreichen Fliesenschäden



Bild 18

Erdgeschoss – Flur mit Treppe zum Dachgeschoss, Feuchteschäden, Bildmitte  
Bad





Bild 19

Dachgeschoss – Zimmer



Bild 20

Dachspitz

Bild 21

Gartenhaus



Bild 22

Gartenhaus - Feuchteschaden





Bild 23

Flurstück Nr. 3922/1 – Land- und Forstwirtschaftsfläche in Steilhanglage ohne Nutzung



Bild 24

Flurstück Nr. 3922/1 – Land- und Forstwirtschaftsfläche in Steilhanglage ohne Nutzung

