

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

Wertermittlungsstichtag: 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

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 Eigentümernachweis 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

Wertermittlungsstichtag	26.09.2024
Qualitätsstichtag	26.09.2024
Ortstermin	26.09.2024
Flurstück Nr. 64/2	
Grundstücksgröße	185 m ²
Bodenrichtwert	33 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	31,35 €/m ²
Bodenwert (absolut)	5.800 €
Flurstück Nr. 3922/1	
Grundstücksgröße	433 m ²
Bodenrichtwert Grünland	2,00 €/m ²
Bodenrichtwert Forstfläche	1,00 €/m ²
Bodenwert (absolut)	649 €
Ursprungsbaujahr (Umbau) ca.	1955
fiktives Baujahr	1969
Gesamtnutzungsdauer nach Sachwert-Richtlinie	65 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnfläche ca.	105 m ²
Bruttogrundfläche	208 m ²
Vorläufiger Sachwert	45.406 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,40
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	63.568 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-39.000 €
Sachwert	24.568 €

Verkehrswert Flurstück Nr. 64/2 zum Wertermittlungsstichtag	26.09.2024	25.000 €
--------------------------------------------------------------------	-------------------	-----------------

Verkehrswert Flurstück Nr. 3922/1 zum Wertermittlungsstichtag	26.09.2024	600 €
----------------------------------------------------------------------	-------------------	--------------

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 Steilhanglage.

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 m ²
2	3922/1	Krappenhalde Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	433 m ²

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.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. 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 Eigentümernachweis mit Bodenschätzung Landratsamt Zollernalb vom 29.11.2024

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (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-Immissions- schutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungs- anlagen - 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, Instand- setzung/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

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Meßstetten	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner (Stand 31.12.2023)	11.086
<p>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.</p>		
Verkehrsanbindung	<p>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.</p>	
Wirtschaftliche und demografische Entwicklung	<p>In Meßstetten sind neben den örtlichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben auch mittelständische Unternehmen angesiedelt. Entsprechend dem Demografie-Spiegel des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg² sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Pendlerrelation mittelmäßig. Die Branchenvielfalt wird als eher günstig beschrieben.</p>	

² <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 Demografietyp 9 und damit den wachsenden familiengeprägten ländlichen Städten und Gemeinden zugeordnet.³

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-Württemberg⁴ 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.

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

⁴ <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:⁵

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsichte
- 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-Württemberg⁶ besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

⁵ 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

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

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁷ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungs niveaus 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 Erdbeben gebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁸

Weitere Beeinträchtigungen - Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

⁷ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf

⁸ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-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 be lasteten 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 Grundstücks- grenze 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.

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 Be standsschutz.
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 ² Flurstück Nr. 3922/1 433 m ²
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	<table><tr><td>Fundamente</td><td>vermutlich Natursteinblöcke</td></tr><tr><td>Außenwände</td><td>Natursteinmauerwerk und Mauerwerk verputzt</td></tr><tr><td>Innenwände</td><td>vermutlich Riegelfachwerk</td></tr><tr><td>Decken</td><td>über Untergeschoss: Stahlträgerdecke teilweise Stahlbeton und Holzbalkendecke über Erdgeschoss und Dachgeschoss: Holzbalkendecke</td></tr><tr><td>Treppen</td><td>Untergeschoss: nicht vorhanden Dachgeschoss: Holztreppe</td></tr><tr><td>Dachkonstruktion</td><td>Sparrendach aus Nadelholz</td></tr><tr><td>Dachdeckung</td><td>Dachdeckung Tonziegel vermutlich aus dem Jahr 1955</td></tr><tr><td>Dachrinnen und -abläufe</td><td>verzinktes Stahlblech</td></tr></table>		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
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	<table><tr><td>Wasserleitungen</td><td>verzinkte Stahlrohre und Kupferrohre</td></tr><tr><td>Abwasserleitungen</td><td>PVC-Rohre und Gussrohre</td></tr><tr><td>Elektroleitungen</td><td>modernisiert, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter</td></tr><tr><td>Heizung</td><td>Kachelofen mit älterem Einsatzofen Warmwasserbereitung durch Elektrospeicher</td></tr></table>		Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre und Kupferrohre	Abwasserleitungen	PVC-Rohre und Gussrohre	Elektroleitungen	modernisiert, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter	Heizung	Kachelofen mit älterem Einsatzofen Warmwasserbereitung durch Elektrospeicher								
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	<table><tr><td>Fußböden</td><td>Untergeschoss: Beton Erdgeschoss: überwiegend Fliesen, im Bad, Wohn- und Schlafzimmer PVC-Belag</td></tr></table>		Fußböden	Untergeschoss: Beton Erdgeschoss: überwiegend Fliesen, im Bad, Wohn- und Schlafzimmer PVC-Belag														
Fußböden	Untergeschoss: Beton Erdgeschoss: überwiegend Fliesen, im Bad, Wohn- und Schlafzimmer PVC-Belag																	

		Dachgeschoß: Textilbelag und Laminat überwiegend tapiziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung
Wände		PVC-Fenster 1996 / 2004 isolierverglast mit Kunststoffrollläden
Fenster		Dachflächenfenster aus Holz isolierverglast tapiziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung
Decken		PVC-Haustür isolierverglast
Türen		Erdgeschoß: WC
Sanitäre Einrichtungen		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
Außenanlagen		
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	<p>Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> <p>Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.</p> <p>Schimmelbildung wurde im Bereich des Feuchteschadens im Erd- und Untergeschoß festgestellt. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und</p>	

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 holzzerstörende 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 Feuchteschäden
- 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 Jahren

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt über einen Kachelofen im Wohnzimmer.

Die oberste Geschossdecke ist vermutlich nicht wärmegedämmt.

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

Einzelraumfeuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt im Wohnraum über einen Kachelofen. Nach § 26 1. BlmSchV 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 BlmSchV besteht für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe eine Übergangsregelung, wonach die Einzelfeuerungsanlagen in Wohneinheiten, deren Wärmeversorgung ausschließlich über diese Anlagen erfolgt weiter betrieben werden dürfen.

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 WoFlV wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Windfang ca.	1,00	1,50	4,00	6,00 m ²	-0,18 m ²	5,82 m ²
Flur	1,00	1,00	3,00	3,00 m ²	-0,09 m ²	2,91 m ²
WC	1,00	1,10	0,80	0,88 m ²	-0,03 m ²	0,85 m ²
Wohnzimmer	1,00	7,60	3,70	28,12 m ²	-0,84 m ²	27,28 m ²
Kammer	1,00	2,50	3,70	9,25 m ²	-0,28 m ²	8,97 m ²
Küche	1,00	3,30	3,00	9,90 m ²	-0,30 m ²	9,60 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	1,20	0,50	-0,60 m ²		-0,60 m ²
Flur	1,00	2,70	0,98	2,65 m ²	-0,08 m ²	2,57 m ²
Abstellraum	1,00	2,00	2,20	4,40 m ²	-0,13 m ²	4,27 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Bad	1,00	2,50	3,30	8,25 m ²	-0,25 m ²	8,00 m ²
Wohnfläche gerundet					69,42 m ²	69,00 m²

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Vorplatz	1,00	2,08	3,95	8,22 m ²	-0,25 m ²	7,97 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	2,50	-2,25 m ²		-2,25 m ²
Zimmer links	1,00	3,91	3,95	15,44 m ²	-0,46 m ²	14,98 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Zimmer rechts	1,00	4,05	3,95	16,00 m ²	-0,48 m ²	15,52 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²	0,01 m ²	-0,24 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss gerundet					35,73 m ²	36,00 m²

Wohnfläche gesamt **105,00 m²**

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz	<p>Die Bausubstanz ist nach Augenschein stark unterdurchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.</p> <p>Die Schimmelschäden und der Befall mit braunem Kellerschwamm sollten dringend durch ein Fachunternehmen saniert werden, um einer weiteren, möglicherweise erheblichen Verschlechterung der Bausubstanz vorzubeugen.</p> <p>Die Tragfähigkeit der Decke über Untergeschoss ist im Bereich des darüber liegenden Bades zu überprüfen.</p> <p>Der Nagekäferbefall ist zu bekämpfen, um auch hier einer Verschlechterung tragender Holzbalken vorzubeugen.</p>
Funktionalität des Bewertungsobjekts	<p>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.</p> <p>Die Beheizung erfolgt lediglich durch einen Kachelofen im Wohnzimmer mit Beheizung über die Küche.</p> <p>Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar. Das Untergeschoss ist nur von außen zugänglich.</p>
Instandhaltung	<p>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.</p>
Modernisierung	<p>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.</p> <p>Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Es besteht hoher Modernisierungsbedarf, der einer Kernsanierung entspricht.</p> <p>Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Der zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird über eine kurze Restnutzungsdauer ohne Modernisierungskosten und ohne Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt.</p>

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 disponibile Instandsetzung zu berücksichtigen.

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

Einzelraumfeuerungsanlagen

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 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 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 Bau-land 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 zu-grunde. 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 ei-nes Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Ich halte we-gen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit und erschweren Be-arbeitung der Außenanlagen und einer erschweren Bearbeitbarkeit des Landwirtschaftsgrundstückes einen Anpassungsfaktor von 0,95 als ange-messen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Eine kon-junkturelle Anpassung erachte ich aufgrund der Lagequalität der Grundstü-cke 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		0,95

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
64/2	Bauland	185 m ²	33,00 €/m ²	0,95
objektspezifisch angepasster Bodenwert				5.800 €

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

Bruttoräuminhalt

Bauteil	Breite	Tiefe	Höhe	BRI	Abbruchkosten
	10,80	7,40	4,25	340 m ³	
	10,80	7,40	2,18	174 m ³	
Freilegungskosten bei sofortiger Freilegung				514 m ³	32,20 €
abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag (10 Jahre; 1,5%)					0,8617
Freilegungskosten bei aufgeschobener Freilegung					14.262 €
gerundet					14.000 €

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

4.3 Sachwertverfahren

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

Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-ebenen 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 Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Untergeschoss	0,75	10,80	7,40	59,94 m ²	
Erdgeschoss	1,00	10,80	7,40	79,92 m ²	
	1,00	2,50	4,00	10,00 m ²	
Dachgeschoss	0,73	10,80	7,40	58,34 m ²	
				208,20 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundfläche BGF in m²				208,00 m²	

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 2021¹¹ 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 dachgeschosspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen ist, wähle ich einen

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

¹¹ 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal II/2024 in Höhe von 129,4 muss mit einem Umbasisierungsfaktor 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						
Standardstufe		1	2	3	4	5 Wägungsanteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen (z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche 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	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzzargen	nicht tragende Innenwände in mässiger Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneale); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfleilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölbaranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandler, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen u. Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	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 gewichteten Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungs-anteil
	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 €/m ² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
gewichteter Kostenkennwert		141,00 €	466,00 €	119,00 €	0,00 €	726,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	726 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II/2024	129,4
Umbasierungsfaktor			1,41
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor für geringe Raumhöhe			0,87
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.152 €/m²

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Dachgaube	1	8.000 €	8.000 €
gesamt			8.000 €

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

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	Gesamtnutzungsdauer
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	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
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

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.

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:

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem 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	1,9283	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	0,9640	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9526	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9500	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9486	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		
Modernisierungspunkte gesamt			1,0

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.

Wertermittlungsstichtag	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:

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

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

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2024
modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
<u>Gesamtnutzungsdauer</u>	<u>65 Jahre</u>
fiktives Baujahr	1969

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
= Alterswertminderungsfaktor	0,8462

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.¹²

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.¹³

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.

¹²Wolfgang 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.

¹³ 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
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,40

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 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. Bodenschätzungen
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 Literaturwerten¹⁴, 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 zuzüglich Baunebenkosten	0%	0 € 22.000 €	3.000 € 0 €
Zwischensumme abzüglich Alterswertminderung		0 € 22.000 €	3.000 € 0 €
gesamt		0 € 22.000 €	3.000 € 25.000 €

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

¹⁴ 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 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39.000 €

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
	Typ 1.01
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.152 €/m ²
x Bruttogrundfläche	208 €/m ²
= 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 €
= Sachwert	24.568 €
gerundet	25.000 €

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 Dürrheim, den 05.12.2024

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 05.12.2024

mit:

digiSeal®
by secrypt



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlicht 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 maßstabsgerecht.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

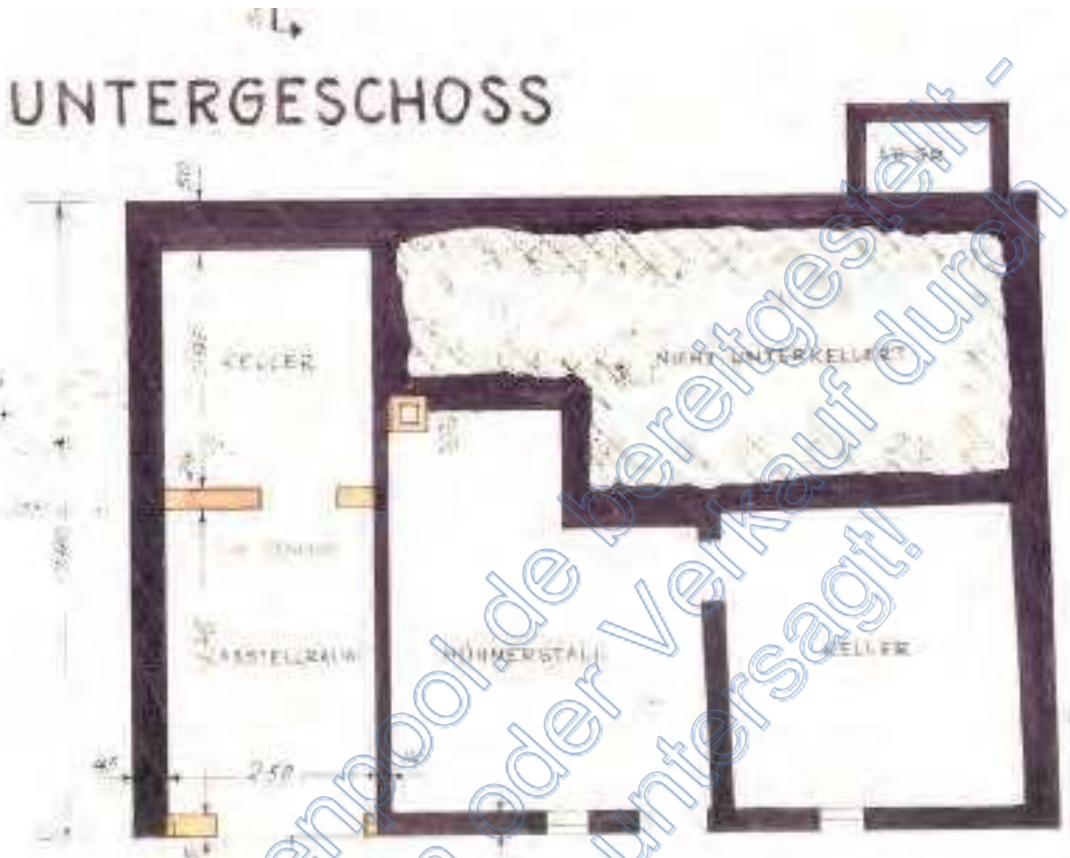


Quelle: OpenStreetMap¹⁵

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

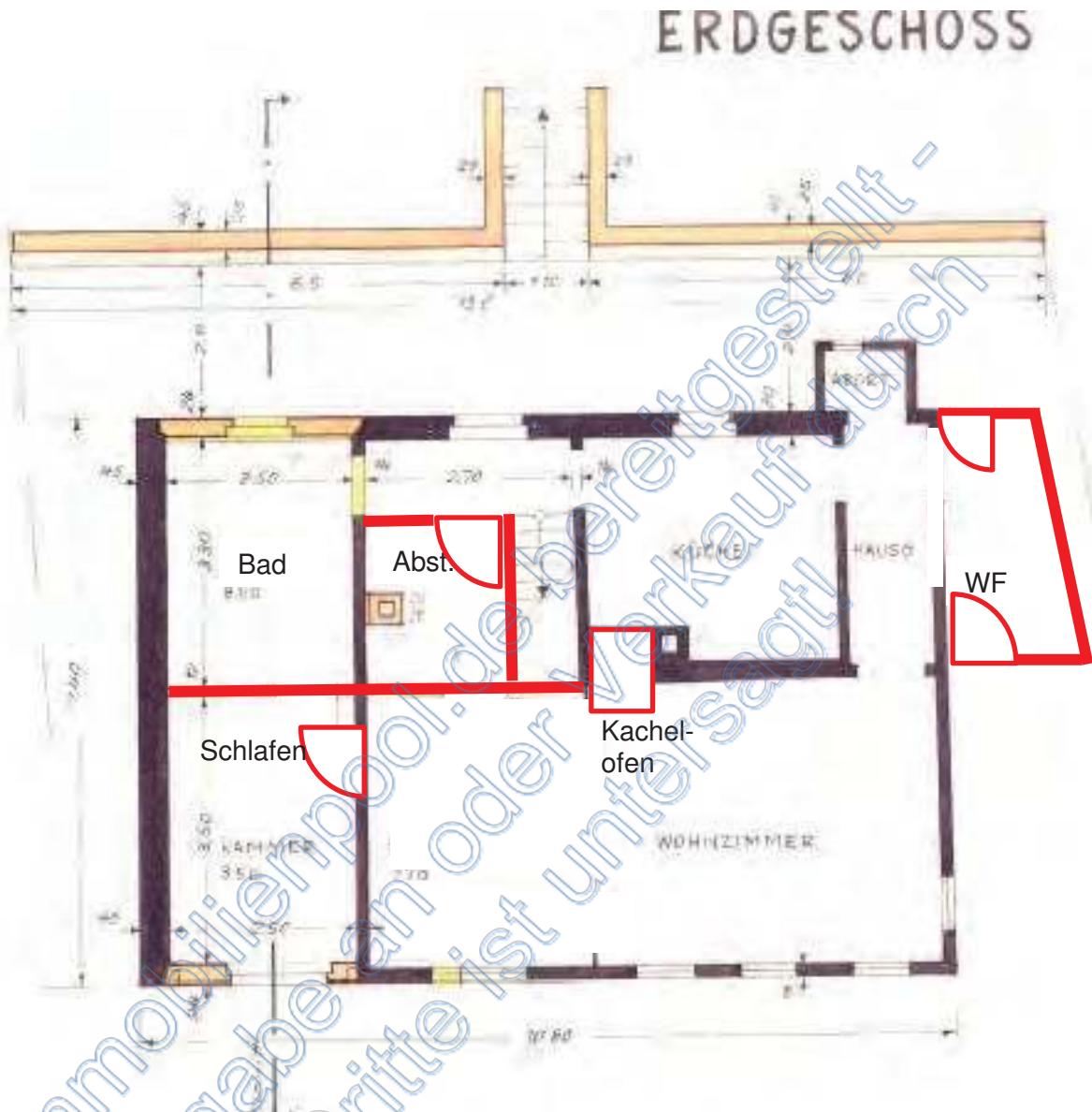
7.3 Baupläne

Grundriss Untergeschoss



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

Grundriss Erdgeschoss



Ansichten

WEST (UNTERE TALSTR.)



SÜD



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



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 holzzerstörende Pilze:	Kellerschwamm (<i>Coniophora spp.</i>) keine Hinweise auf den Echten Hausschwamm in der Probe
Sonstige Pilze/Insekten:	-

Informationen zum Befund:

Kellerschwämme (*Coniophora spp.*)

Kellerschwämme verursachen eine starke Braunfaule mit typischem Würfelbruch und zählen zu den häufigsten pilzlichen Bauholzzerstörern.

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.



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 Durchwachsungen 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 holzzerstörende 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

7.5 Fotodokumentation

Bild 1

Straßenansicht



Bild 2

Ansicht Ost



Bild 3

Untergeschoss – Elektro-Warmwasserspeicher



Bild 4

Untergeschoss - Kellerraum

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

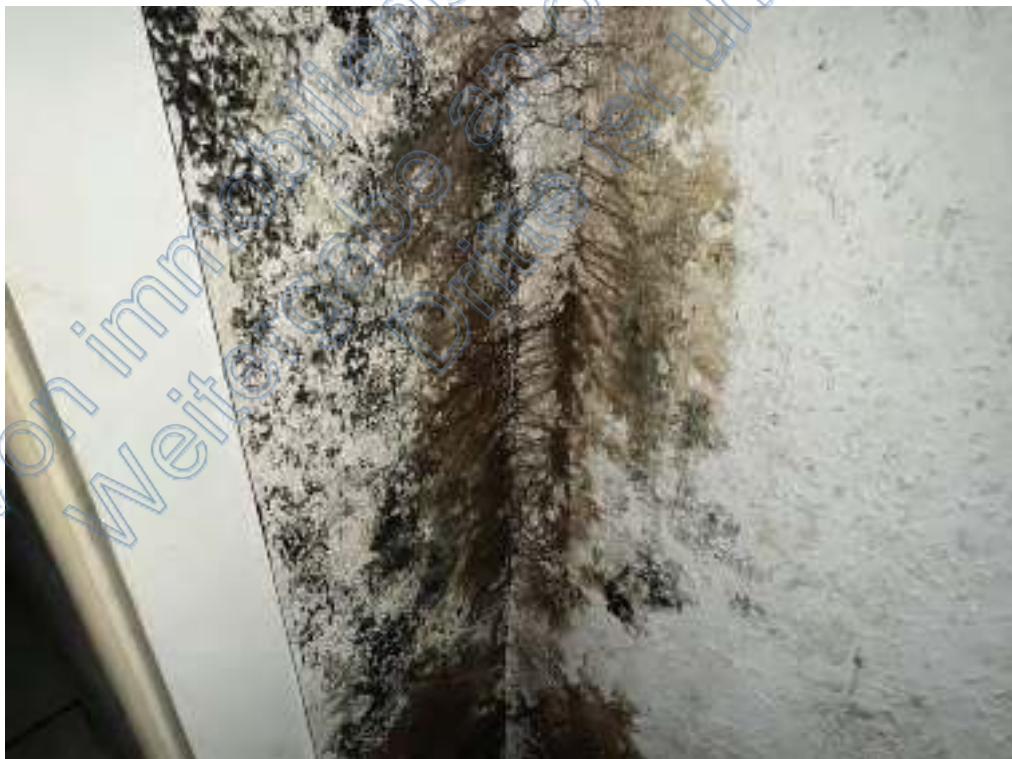


Bild 13

Erdgeschoss - Wohnraum



Bild 14

Erdgeschoss – Wohnraum mit weiterem Hinweis auf Feuchteschaden



Bild 15

Erdgeschoss – Schlafzimmer, links Durchgang Wohnen

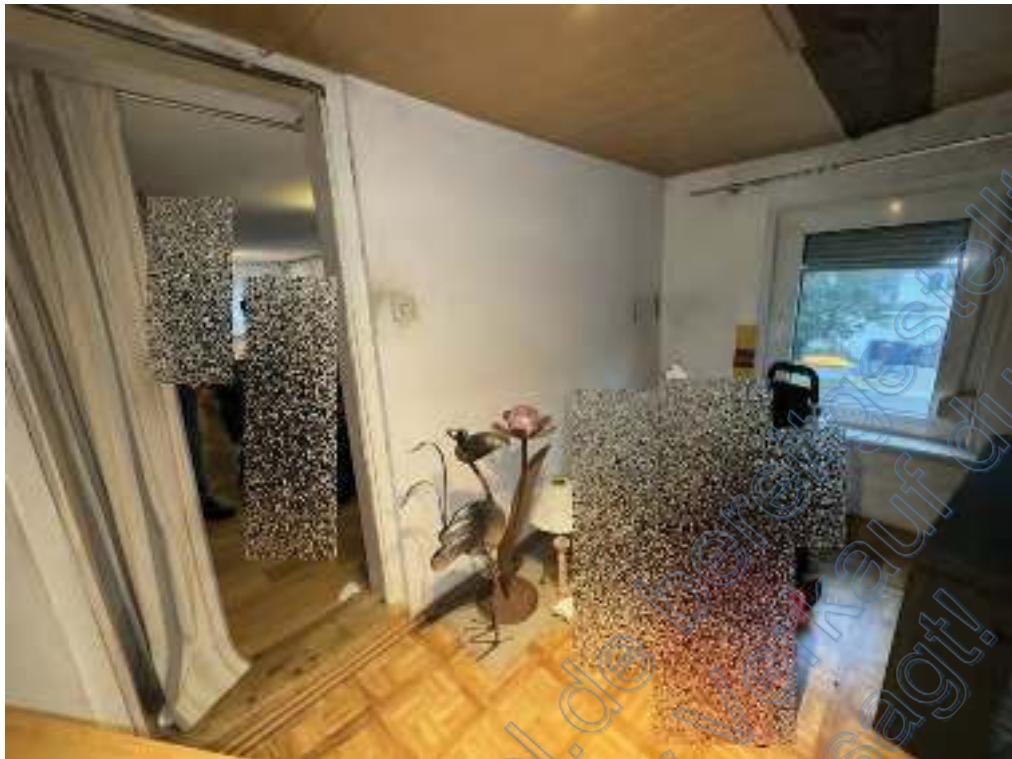


Bild 16

Erdgeschoss – Küche

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

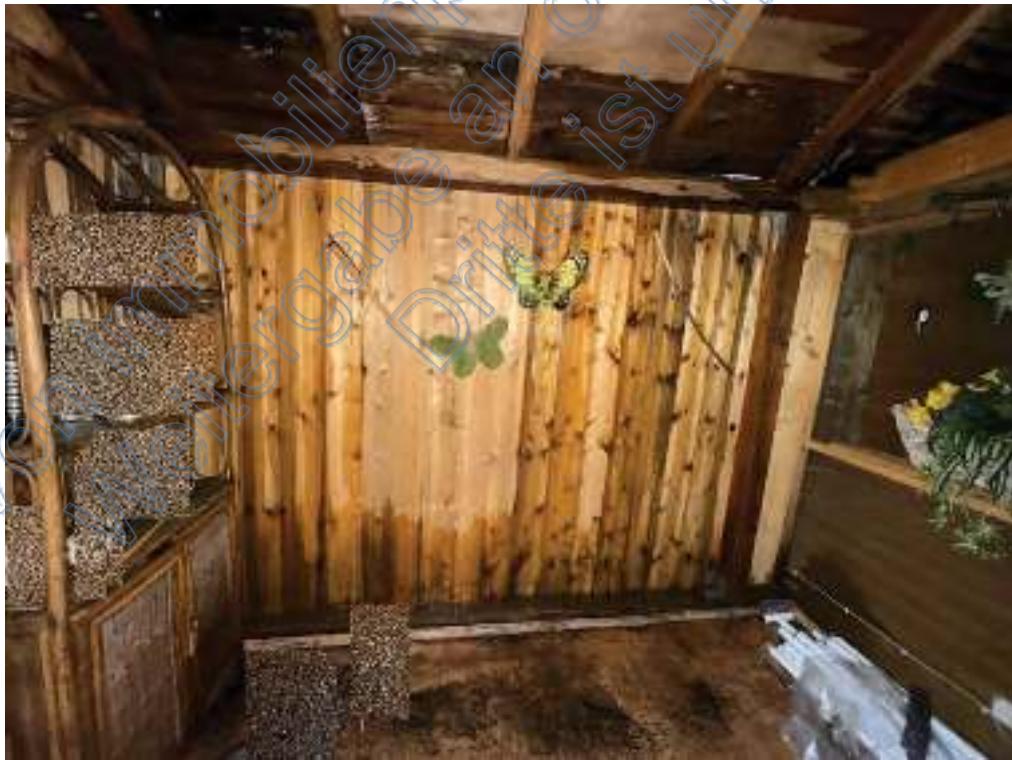


Bild 23 Flurstück Nr. 3922/1 – Land- und Forstwirtschaftsfläche in Steilhanglage ohne Nutzung



Bild 24 Flurstück Nr. 3922/1 – Land- und Forstwirtschaftsfläche in Steilhanglage ohne Nutzung

