kein Original Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Adresse:	Grubgraben 8 Ortsteil Bittelbronn 72401 Haigerloch Flurstück Nr. 337/1
Auftraggeber:	Amtsgericht Balingen Vollstreckungsgericht Aktenzeichen: 9 K 14/25
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2026



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

Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürrheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN ... 3
1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten ... 3
1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten ... 4
2 ALLGEMEINES ... 5
3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 8
3.1 Lage ... 8
3.1.1 Makrolage ... 8
3.1.2 Mikrolage ... 10
3.2 Gesamtbeurteilung der Lage ... 12
3.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 13
3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten ... 15
3.5 Grundstücksbeschreibung ... 16
3.6 Gebäudebeschreibung ... 17
3.7 Objektbeurteilung ... 24
4 WERTERMITTLUNG ... 26
4.1 Verfahrenswahl ... 26
4.2 Bodenwert ... 27
4.3 Sachwertverfahren ... 31
4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen ... 32
4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen ... 41
4.3.3 Sachwertfaktoren ... 42
4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 44
4.3.5 Sachwertberechnung ... 45
4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise ... 46
5 ZUBEHÖR ... 48
6 VERKEHRSWERT ... 49
7 ANLAGEN ... 50
7.1 Lageinformationen ... 50
7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Buchen II“ ... 55
7.3 Baupläne ... 56
7.4 Fotodokumentation ... 60

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Haigerloch Grundbuch von Bittelbronn Nr. 402 Flurstück Nr. 337/1 bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

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

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	20.03.2026
Qualitätsstichtag	20.03.2026
Ortstermin	20.03.2026
Grundstücksgröße	817 m²
Bodenrichtwert	150 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	142,50 €/m²
Bodenwert (absolut)	116.423 €
Baujahr ca.	2003
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre
Baujahr Garage	2003
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Wohnfläche ca.	162 m²
Nutzfläche Garage ca.	38 m²
Bruttogrundfläche	321 m²
Vorläufiger Sachwert	571.936 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	457.549 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	**457.549 €**

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**20.03.2026**	**458.000 €**

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens

Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage

Bauliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Haigerloch
Grundbuch von Bittelbronn Nr. 402

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	337/1	Grubengraben 8 Gebäude- und Freifläche	817 m²

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück wird mit Ausnahme des Grundbuchs mit Grubgraben bezeichnet. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs nach § 892 BGB bezieht sich nicht auf tatsächliche Angaben wie Größe, Lagebezeichnung oder Bebauung.

Eigentümer

Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 26.08.2025

Herr X und Frau X je zur Hälfte

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 09.02.2026 am 20.03.2026 statt. Anwesend waren:

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

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

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 20.03.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 30.04.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.[1]

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 402 vom 26.08.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Auskünfte und Unterlagen Stadtverwaltung Haigerloch vom 05. und 11.03.2026
- Bauantragsunterlagen vom 03.12.2003
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04244016 vom

Rechtliche Grundlagen

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

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

[1] Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

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 2/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten[2] von Haigerloch	Bundesland	Baden-Württemberg
	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner Stand zum 31.12.2025	11.154 davon in Bittelbronn 580 Einwohner (31.12.2011)

Haigerloch liegt zwischen Schwäbischer Alb und Schwarzwald. Der Ort gliedert sich in eine Ober- und Unterstadt. Haigerloch befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Zollernalb-Kreises. Im Norden grenzt die Stadt an den Kreis Tübingen, im Westen an den Kreis Rottweil. In Haigerloch ist eine Kita mit Betreuungsangebot für Kinder ab 1 Jahr verfügbar. Schulen sind in Haigerloch über alle Schulformen vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert. Eine Apotheke ist vor Ort. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Bittelbronn liegt ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt Haigerloch. In Bittelbronn ist ein Kindergarten mit Kinderbetreuung ab 3 Jahren jedoch keine Grundschule vorhanden. Die Einkaufsmöglichkeiten in beschränken sich auf eine Metzgerei.

Verkehrsanbindung

Im öffentlichen Personennahverkehr ist Haigerloch in den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) eingebunden. Es besteht ein Buslinienetz der Kernstadt mit den Ortsteilen mit den Nachbarstädten Hechingen, Balingen und Horb. Haigerloch verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an die Eyachtalbahn nach Hechingen. Über Hechingen bestehen Anschlüsse an das regionale und überregionale Bahnnetz, u. a. Richtung Tübingen und von dort in die Metropolregion Stuttgart.

Über die Bundesstraßen B 27 in einer Entfernung von ca. 5 km und B 463 (ca. 1 km) bestehen Anschlüsse an das bundesdeutsche Fernstraßennetz.

Bittelbronn ist durch Buslinien in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Es bestehen regelmäßige Verbindungen zur Kernstadt Haigerloch sowie zu benachbarten Orten und weiterführenden Umsteigepunkten. Die Taktung ist überwiegend auf den Bedarf der Schülerinnen und Schüler ausgerichtet und beschränkt sich auf eine überschaubare Anzahl von Verbindungen.

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

[2] https://www.haigerloch.de/de/Familie-Leben/Bauen-Wohnen/Regionale-Informationen und https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/ [Eingesehen am 30.04.2026]

Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie

Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Haigerloch den wohlhabenden Städten und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen zugeordnet:

Die Stadt Haigerloch verfügt über eine unterdurchschnittliche Einkommensarmut im Vergleich zu den Kommunen des Demografietyps 8. Die Kaufkraft liegt unter der der Vergleichskommunen. Die unterdurchschnittliche Anzahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die geringe Bedeutung der Stadt als Wirtschaftsstandort. Die Zahl der Berufsauspendler ist nahezu doppelt so hoch, wie die der Berufseinpendler. Insgesamt verfügt Haigerloch über eine mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur, die überwiegend aus Handwerks-, Dienstleistungsunternehmen sowie kleineren produzierenden Betrieben besteht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird Haigerloch im Zeitraum 2023 bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von 3,4% prognostiziert. Dabei wird der Altenquotient bei 50,9, der Jungendquotient mit 35,3 vorausberechnet.[3] Zum Vergleich: Die Prognose für den Zollernalbkreis liegt beim Altenquotient bei 49,1 und beim Jugendquotient bei 34,9.[4]

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

[3] Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen. Der Jugendquotient gibt an, wie viele junge Menschen (meist unter 20 Jahren) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (typischerweise 20 bis unter 65 Jahren) kommen.
[4] https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/

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
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	ruhige innerörtliche Wohnlage im gewachsenen Ortskern von Bittelbronn; Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr
Umgebungsbebauung	überwiegend Einfamilienhäuser, aufgelockerte Bebauung
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch Hausgärten und Ortsrandnähe
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	in wenigen Schritten erreichbar
Kindergarten	in Bittelbronn in ca. 550 m
Grundschule	in ca. 3 km in Haigerloch
weiterführende Schulen	Realschule und Gymnasium in ca. 3,5 km in Haigerloch
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	in Bittelbronn nur sehr eingeschränkt in Haigerloch in ca. 3 km
Bushaltestelle	ca. 450 m
Bahnhof	in Haigerloch in ca. 4 km

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Garagenstellplätze mit jeweils einem Garagenvorplatz.

Immissionen

Bei der Straße Grubgraben handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße im allgemeinen Wohngebiet (Ausweisung laut Bebauungsplan).

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

[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

Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringer Anliegerverkehr mit entsprechend geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[6] besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2.[7] Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7 bis < 7,5 zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.[8]

Starkregenereignisse

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bestehen für Haigerloch und den Ortsteil Bittelbronn keine Starkregengefahr.[9]

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

[6] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml;jsessionid=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B
[7] http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]
[8] http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/
[9] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/command/index.xhtml?mapId=58102ad6-2aea-42a8-8802-25a3221437c1&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25832&mapExtent=479569.1235628188%2C5354823.326614869%2C491784.25319568877%2C5360481.6898899665

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	durchschnittlich

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Die Lage ist zum einen geprägt durch die ruhige, gut durchgrünte Lage, die fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens und einer Bushaltestelle sowie der Nähe zu Naherholungsmöglichkeiten. Bittelbronn verfügt jedoch nur über eine begrenzte eigene Infrastruktur. Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine mittlere 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

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vor.

Altlasten

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

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Haigerloch liegt das Bewertungsobjekt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buchen II“ rechtskräftig seit 1995. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet WA
Zahl der Vollgeschoss I
Grundflächenzahl 0,4
Geschossflächenzahl 0,5
offene Bauweise
Satteldach 33°- 48°

Der südliche Grundstücksteil liegt außerhalb des Bebauungsplans (siehe Anlagen Seite 55).

Baulasten

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

Sonstiges

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

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

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

Abgabenrechtliche Situation

Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Stadt Haigerloch hat dazu folgende Auskunft erteilt:

Bei Flst. 337/1, Grubgraben 8, Bittelbronn sind alle Beiträge abgerechnet und bezahlt.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Baurecht

Das Bewertungsobjekt wurde im Kenntnisgabeverfahren bei der Stadt Haigerloch eingereicht. Das Maß der Bebauung ist, soweit überschlägig überprüfbar, eingehalten.

Gemäß den Bauantragsunterlagen liegt die Garage geringfügig außerhalb der überbaubaren Fläche. Es wurden entsprechende Befreiungen erteilt.

Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Grubgraben beträgt die Grundstückslänge ca. 53 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 26 m.

Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 817 m².

Topografie

Das Grundstück steigt von West nach Ost um ca. 90 cm und von Nord nach Süd um ca. 3,60 m an.

Erschließung

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

Bodenbeschaffenheit

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

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

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die 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 mit Doppelgarage

Baujahr ca.

2003

Bauweise

Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Untergeschoss Stahlbeton
	Erdgeschoss: Liaplanstein-Mauerwerk verputzt
Haustür	Aluminiumtür isolierverglast mit Seitenelement
Fenster und -türen	PVC-Fenster mit Ziersprossen, 2-Scheiben-Isolierverglasung
Rollläden	Aluminiumrollläden
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	über Untergeschoss: Stahlbeton
	über Erdgeschoss: Stahlbeton
	über Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Treppen	Stahlbeton mit Granitplatten, Geländer aus Edelstahl über alle Geschosse Dachspitz Einschubleiter
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz mit Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Tonziegel
Dachrinnen und -abläufe	Titanzinkblech

Installationen

Wasserleitungen	Kupferrohre
Abwasserleitungen	PVC-Rohre
Elektroleitungen	üblicher Standard des Baujahres
Heizung	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung aus dem Baujahr

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

		Heizölbevorratung über 2 Kunststofftanks à 1.500 Liter
		thermischer Solaranlage heizungsunterstützend
		Fußbodenheizung im Erdgeschoss mit zusätzlich Heizkörpern sowie im Dachgeschoss Flur und Bad, ansonsten Heizkörper
		laut Fußbodenverteiler auch Fußbodenheizung im Hauswirtschaftsraum
		Kachelofen mit Kaminofeneinsatz im Erdgeschoss und Kachelofen mit Einsatzofen im Untergeschoss
Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: Fliesen, Vorratsraum Klinker
		Erdgeschoss: Fliesen
		Dachgeschoss: Fliesen, Kinderzimmer Linoleum, Schlafen Fertigparkett
	Wände	Untergeschoss: teilweise verputzt und gestrichen und Beton gestrichen, Hobbyraum verputzt und gestrichen, Hauswirtschaftsraum raumhoch gefliest
		Erdgeschoss: verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen
		Dachgeschoss: tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen
	Decken	Untergeschoss
		tapeziert und gestrichen und Beton gestrichen, Hauswirtschaftsraum Holzdekorschalung
		Erdgeschoss
		tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung, im Ess- und Wohnzimmer Deckenrandfreis mit LED-Strahlern
		Dachgeschoss
		überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdekorschalung
	Zimmertüren	Holzdekortüren, zum Wohnzimmer Ganzglastür
	Sanitäre Einrichtungen	Untergeschoss
		WC: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
		Erdgeschoss
		WC: Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken

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

		Dachgeschoss: Bad: Wände raumhoch gefliest, Decke und Dachflächen Holzdekorschalung, ausgestattet mit Badewanne, Duschkabine, wandhängendem WC, Doppelwaschtisch und Handtuchwärmer
	Küchenausstattung	Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
	Terrasse im Erdgeschoss	Terrassenbelag Granitplatten, Terrasse teilüberdacht
	Balkon im Dachgeschoss	Massivkragplatte belegt mit Fliesen, Balkongeländer Edelstahl mit Edelstahl- bzw. Glasfüllungen
	Weitere Ausstattung	Türsprechanlage
Außenanlagen	Einfriedung	teilweise Hecke
	Befestigungen	Betonverbundsteinpflaster, Einfassungen teilweise mit Granitstelen
	Doppelgarage	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Garagentor Aluminiumsektionaltor mit motorischem Antrieb, Verbindungstür zum Wohnhaus und in den Garten
	Weitere Kfz-Stellplätze	keine
	Gartengestaltung	Rasen, überwiegend Ziergehölze, Bodendecker Brunnenstein Kinderhaus mit Klettergerüst, Schaukel und Rutsche Regenwasserzistern mit Fassungsvermögen von 6 m³ zur Gartenbewässerung

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.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Instandhaltungsrückstände, Baumängel und Bauschäden festgestellt, die nicht bereits über die Alterswertminderung abgedeckt sind.

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

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

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Eine belastbare Einordnung der energetischen Qualität ist daher nicht möglich. Die Einschätzung erfolgt überschlägig anhand Baujahr und Bauweise.

Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Baujahr. Es handelt sich um einen Niedertemperaturkessel mit Solarunterstützung.

Die oberste Geschossdecke und die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind wärmegedämmt.

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

Einzelraum-feuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Kachelöfen. 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:

Datum auf dem Typschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder Datum nicht mehr feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließlich 21. März 2010	31. Dezember 2024

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

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir vor. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der 1983 zurückgezogenen DIN 283.

Die Wohnfläche wurde nicht aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung (DIN 283) übernommen, sondern auf Grundlage der Bauantragspläne eigenständig überschlägig nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Die Ermittlung erfolgte in einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit. Balkone/Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFlV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Diele	1,00	0,355	1,150	0,41 m²	-0,01 m²	0,40 m²
	1,00	2,460	1,100	2,71 m²	-0,08 m²	2,63 m²
	1,00	2,125	0,660	1,40 m²	-0,04 m²	1,36 m²
	1,00	2,800	1,135	3,18 m²	-0,10 m²	3,08 m²
	1,00	2,310	0,960	2,22 m²	-0,07 m²	2,15 m²
	1,00	2,943	0,990	2,91 m²	-0,09 m²	2,82 m²
WC	1,00	1,135	1,970	2,24 m²	-0,07 m²	2,17 m²
Hauswirtschaft	1,00	1,660	3,225	5,35 m²	-0,16 m²	5,19 m²
Wohnen / Essen	1,00	2,615	0,890	2,33 m²	-0,07 m²	2,26 m²
	1,00	2,980	3,510	10,46 m²	-0,31 m²	10,15 m²
	1,00	2,945	1,120	3,30 m²	-0,10 m²	3,20 m²
	1,00	4,475	2,435	10,90 m²	-0,33 m²	10,57 m²
	1,00	1,490	0,370	0,55 m²	-0,02 m²	0,53 m²
	1,00	2,895	3,050	8,83 m²	-0,26 m²	8,57 m²
Terrasse	0,50	4,280	1,120	2,40 m²		2,40 m²
	0,50	3,200	1,600	2,56 m²		2,56 m²
	0,25	8,000	3,000	6,00 m²		6,00 m²
	0,25	8,000	2,000	4,00 m²		4,00 m²
Küche	1,00	2,575	3,610	9,30 m²	-0,28 m²	9,02 m²
Speis	1,00	1,510	2,340	3,53 m²	-0,11 m²	3,42 m²
Büro	1,00	2,950	2,450	7,23 m²	-0,22 m²	7,01 m²
	1,00	2,550	0,790	2,01 m²	-0,06 m²	1,95 m²
Wohnfläche Erdgeschoss				93,82 m²	-2,38 m²	91,44 m²
gerundet						**91,00 m²**

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

					3% Abzug	
Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Putz	Nettofläche
Flur	1,00	2,135	0,500	1,07 m²	-0,03 m²	1,04 m²
	1,00	6,800	1,100	7,48 m²	-0,22 m²	7,26 m²
	1,00	6,350	0,960	6,10 m²	-0,18 m²	5,92 m²
	1,00	1,150	0,360	0,41 m²	-0,01 m²	0,40 m²
Bad	1,00	3,870	2,710	10,49 m²	-0,31 m²	10,18 m²
Kind 1	0,00	1,600	0,400	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
	1,00	3,100	2,500	7,75 m²	-0,23 m²	7,52 m²
	1,00	4,600	0,320	1,47 m²	-0,04 m²	1,43 m²
	1,00	3,950	1,880	7,43 m²	-0,22 m²	7,21 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,150	1,300	-2,05 m²		-2,05 m²
Balkon	0,25	1,400	2,350	0,82 m²		0,82 m²
Schlafen / Ankleide	1,00	4,500	1,200	5,40 m²	-0,16 m²	5,24 m²
	1,00	6,610	2,850	18,84 m²	-0,57 m²	18,27 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,800	0,500	-0,40 m²		-0,40 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	6,610	1,600	-5,29 m²		-5,29 m²
Kind 2	1,00	4,280	3,260	13,95 m²	-0,42 m²	13,53 m²
Wohnfläche Dachgeschoss				73,47 m²	-2,39 m²	71,08 m²
gerundet						**71,00 m²**
Wohnfläche gesamt						**162,00 m²**

Doppelgarage	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	5,76	6,52	37,56 m²
gerundet				**38,00 m²**

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

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse sind funktional. Das Gebäude entspricht den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Räume sind gut belichtet, natürlich belüftet und ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist über das Eingangspodest nahezu barrierefrei erreichbar.

Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erreichbar und verfügt über keine ausreichende Stehhöhe.

Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt ist bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Bei der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Das Gebäude ist insgesamt in einem guten 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 zweckmäßig. Die Ausstattung ist zeitgemäß. Es besteht kein Modernisierungsbedarf.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Mauerwerk besteht aus Liaplan-Steinen mit guter Wärmedämmeigenschaft. Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse C.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG war nicht festzustellen.

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

Einzelraum-feuerungsanlagen

Den Eigentümern ist hinsichtlich einer Außerbetriebnahme bzw. Nachrüstung der Kachelöfen nichts bekannt. Dies ist ggf. mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend eigengenutzt und daher vergleichsweise selten als klassische Mietobjekte am 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 vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs-verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. 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. Aufgrund der hohen Heterogenität von Einfamilienhäusern ist eine hinreichende Vergleichbarkeit nicht gegeben.

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

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt über Vergleichspreise aus dem Datenportal on-geo GmbH.

Vom immobilienpool.de verifiziertes Weitergabe- oder Verkaufsrecht durch Dritte ist untersagt!

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Bittelbronn zum Stichtag 01.01.2025 habe ich mit 150 €/m² dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.[10]

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

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

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

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

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

Größe

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat keine Anpassungsfaktoren für die Grundstücksgrößen abgeleitet. Nach dem Modell der Sachwertfaktoren ist für übergroße Grundstücke eine Bodenwertaufteilung in Bauland- und Gartenlandfläche nach den planungsrechtlichen Vorgaben vorzunehmen.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig zur südlichen Grundstücksgrenze spitzwinklig ausgeformt. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit einen Anpassungsfaktor von 0,95 für angemessen.

Bauliche Nutzung

Die laut Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl entspricht der des Richtwertgrundstücks. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht einer Vielzahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie ist obsolet.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Laut Auskunft des Geschäftsstellenleiters des Gutachterausschusses lässt sich derzeit noch keine Tendenz der Bodenrichtwerte benennen. Eine konjunkturelle Anpassung wird aufgrund der konjunkturellen Lage nicht vorgenommen.

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig	0,95
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		**0,95**

Bodenwert-aufteilung

Der Gutachterausschuss schreibt in seinem Modell für die Sachwertfaktoren für übergroße Grundstücke eine Bodenwertaufteilung im Baulandfläche und Gartenlandfläche vor. Danach ist das 1,5-fache der baurechtlich erforderlichen Grundstücksfläche als Bauland, die Restfläche als Gartenland mit einem Wert von 10% des Bodenrichtwertes für Bauland zu bewerten.

Die außerhalb der Bebauungsplangrenze liegenden Teilflächen werden im vorliegenden Bewertungsfall ebenfalls als Bauland berücksichtigt. Der bloße Umstand, dass Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, führt nicht zwangsläufig zu einer Einstufung als Gartenland. Maßgeblich ist vielmehr die tatsächliche Zuordnung zum baulichen Innenbereich sowie die wirtschaftliche Nutzbarkeit im Zusammenhang mit dem Gesamtgrundstück. Vorliegend erscheint aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie der insgesamt intensiven baulichen Ausnutzbarkeit eine Bewertung der Gesamtfläche als Bauland sachgerecht.

Quelle: Stadt Haigerloch - Bebauungsplan Buchen II

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

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

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
337/1	Bauland	817 m²	150 €/m²	0,95	116.423 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					**116.423 €**

Freilegung

Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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

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

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.[11]

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	1,00	10,61	8,99	95,38 m²	
	1,00	0,94	4,90	4,61 m²	
	1,00	1,26	5,48	6,90 m²	
	-1,00	2,72	1,36	-3,70 m²	
Erdgeschoss	1,00	11,74	8,99	105,54 m²	
	1,00	1,00	4,91	4,91 m²	
	1,00	3,03	0,89	2,70 m²	
	1,00	1,80	0,45	0,81 m²	
	-1,00	4,28	1,12	-4,79 m²	
	-1,00	3,20	1,60	-5,12 m²	
	1,00	4,28	1,12		4,79 m²
	1,00	3,20	1,60		5,12 m²
Dachgeschoss	1,00	11,74	8,99	105,54 m²	
	1,00	1,00	4,91	4,91 m²	
	1,00	3,03	0,89	2,70 m²	
	1,00	1,80	0,45	0,81 m²	
	-1,00	4,28	1,12	-4,79 m²	
	-1,00	3,20	1,60	-5,12 m²	
				311,29 m²	9,91 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**321,00 m²**	

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

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

Garage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	6,26	7,00	43,82 m²	
	-1,00	0,24	4,41	-1,06 m²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				42,76 m²	0,00 m²
				43,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021[12] ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss einen Drempel auf. Ein dachgeschossspezifischer Nutzflächenfaktor ist nicht zu berücksichtigen

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

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

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

Den Ausbau im Untergeschoss und den nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich durch pauschale Ansätze in den besonderen Bauteilen.

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

[12] Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

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

Garage



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.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 angegeben.

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

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. Der zum Wertermittlungsstichtag bekannte Baupreisindex zum 4. Quartal 2025 in Höhe von 135,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

Baunebenkosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

ImmoWertV 2021 Anlage 4	1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- ind Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser					
Standardstufe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	Wägungs-anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, 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 zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (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; Aufsparrendämmung, 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, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage, 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, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art u. Aus-führung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spanweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	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, Ölfarbenanstrich, 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 Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	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. Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
						100%

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

	anteilige Standardstufe					Wägungs-
Ausstattungsmerkmale	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,50	0,50	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 €	**Gesamt**
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	0,00 €	780,00 €	66,00 €	0,00 €	**846,00 €**

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	846 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.613 €/m²**

Doppelgarage

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	IV / 2025	135,00
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**925 €/m²**

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

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
Lichtschächte	7	1.000 €	7.000 €
Eingangsüberdachung und -podest	1	2.000 €	2.000 €
Ausbauzuschlag Untergeschoss	1	10.000 €	10.000 €
Kachelofen UG	1	8.000 €	8.000 €
Kachelofen EG	1	12.000 €	12.000 €
Balkon	1	8.000 €	8.000 €
Dachspitz	1	1.000 €	1.000 €
Dachgaube Süd-Ost	1	17.000 €	17.000 €
Dachgaube Nord-West	1	20.000 €	20.000 €
Regenwasserzisterne	1	5.000 €	5.000 €
gesamt			**90.000 €**

Der Dachspitz der Garage wird mit 2.000 € berücksichtigt.

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat Sachwertfaktor abgeleitet.

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

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 3 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0	0	0,934	0,066	0	
Gewichtet	0	0	2,802	0,264	0	3,07
Standardstufe gewichtet gerundet						**3**

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 70 Jahren.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 60 Jahren ± 10 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich den Ansatz von 60 Jahren als sachgerecht.

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

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

	Wohnhaus	
	Baujahr .	2003
+	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahren
-	Wertermittlungsstichtag	2026
=	**Restnutzungsdauer**	**47 Jahre**

	Doppelgarage	
	Baujahr	2003
+	und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
-	ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag	2026
=	**eine Restnutzungsdauer von**	**37 Jahre**

Wertminderung wegen Alters

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

	Wohnhaus	
	Restnutzungsdauer	47 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	**0,6714**

	Doppelgarage	
	Restnutzungsdauer	37 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,6167**

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

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.[13]

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.[14]

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

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 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen als angemessen.

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

[13]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.
[14] 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 gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Quelle: Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zum Stichtag 01.01.2023

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex[15] für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
IV / 2025	156,7	95%
IV / 2022	164,8	100%
		-5%

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

[15] https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich folgenden objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor als angemessen:

	Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	571.936 €	0,84
±	Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	0%	0,00
±	konjunkturelle Anpassung	-5%	-0,04
=	**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**		**0,80**

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. 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 keine Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen.

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

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

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
	1.01	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.613 €/m²	925 €/m²
Bruttogrundfläche	321 m²	43 m²
Zwischenwert	517.773 €	39.775 €
Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	90.000 €	2.000 €
Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	607.773 €	41.775 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderungsfaktor	0,6714	0,6167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	408.059 €	25.763 €
gesamt		433.822 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	21.691 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		455.513 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert		116.423 €
vorläufiger Sachwert		571.936 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert		457.549 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Sachwert		457.549 €
gerundet		**458.000 €**

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Zur Plausibilisierung wurden Vergleichspreise aus dem geobasierten Datenportal Geoport herangezogen, die eine marktübliche Preisspanne vergleichbarer Einfamilienhäuser im regionalen Umfeld abbilden. Aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit einzelner Objekte dienen diese Daten ausschließlich der Einordnung des ermittelten Verkehrswertes.

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 2.211 €/m² bis 2.945 €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72401 Haigerloch, Grubgraben 8

Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Haigerloch
Stadtteil	Bittelbronn
Postleitzahl	72401
Straße	Grubgraben
Hausnummer	8

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	147
Grundstücksfläche	817
Baujahr	2003
Ausstattung	normal
Zustand	gut
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	2.552,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.211,00 bis 2.945,00
Bemerkung	Es wurden 1953 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 2,3 km Entfernung (PLZ: 72186), Baujahr 2002, Wohnfläche 150 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1603 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 1,9 km Entfernung (PLZ: 72401), Baujahr 2000, Wohnfläche 205 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2341 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 2,3 km Entfernung (PLZ: 72401), Baujahr 1994, Wohnfläche 165 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1925 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72401), Baujahr 1982, Wohnfläche 137 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3029 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72401), Baujahr 1985, Wohnfläche 220 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2705 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr.

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

Sachwert	458.000 €
Wohnfläche	162 m²
Gebäudefaktor im vorliegenden Bewertungsfall	**2.827 €/m²**

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

Ergebnis

Der Gebäudefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne nahe am oberen Wert. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sowie das große Grundstück plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird auch durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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 Einfamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

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

Die Vergleichspreise von on-geo bestätigen den aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2026 sachverständig geschätzt auf

458.000 €

in Worten: - vierhundertachtundfünfzigtausend - Euro

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

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 07.05.2026

signiert von: Hans-Günther Beirow
am: 07.05.2026
mit: digiSeal® by secrypt



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

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

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

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap[16]

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

Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap[17]

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

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

Hochwassergefahrenkarte

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

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Starkregengefahrenkarte

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

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

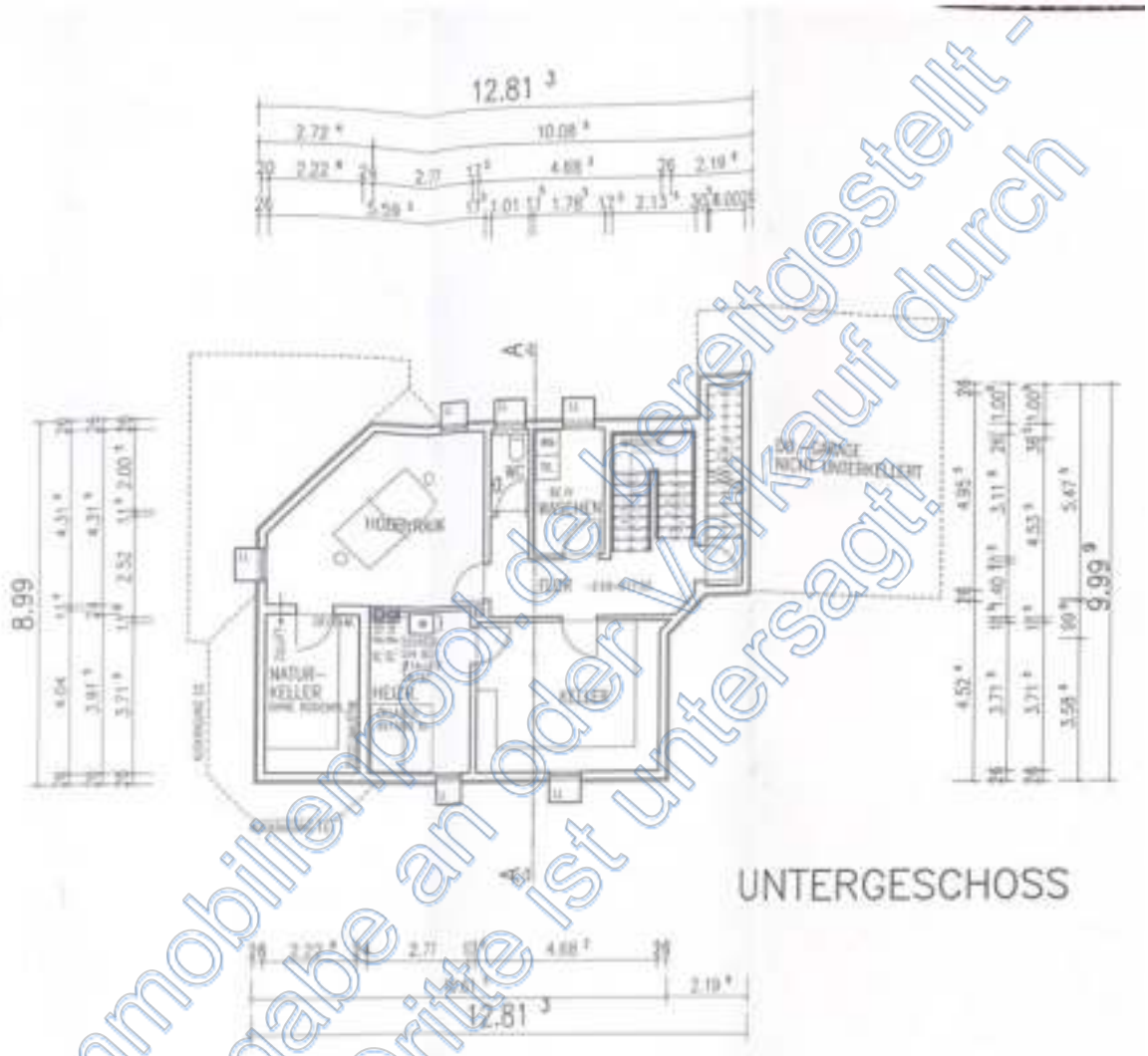
7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan „Buchen II“

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

Quelle: Auskunft der Gemeinde Bittelbronn

7.3 Baupläne[18]

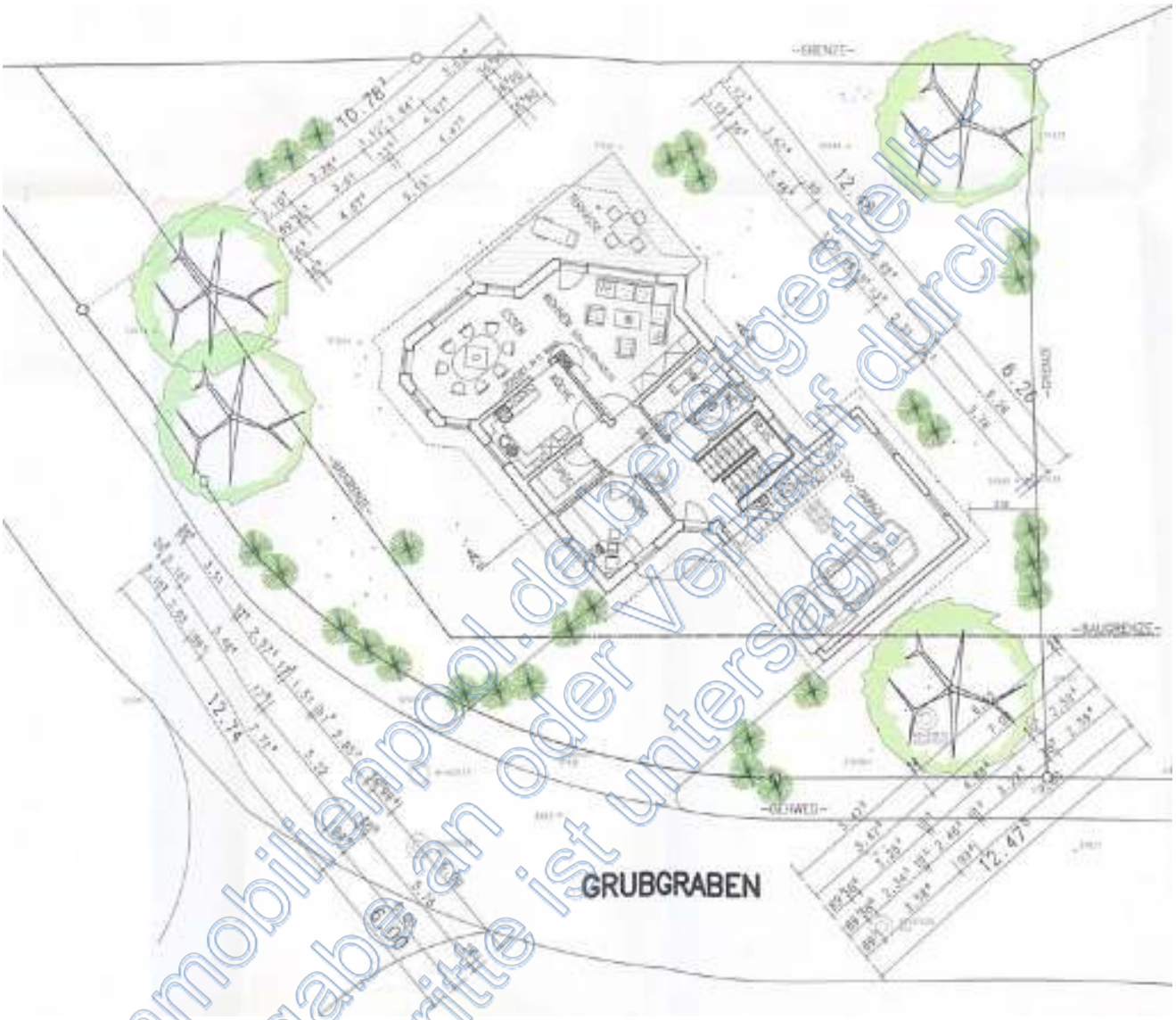
Grundriss Untergeschoss



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

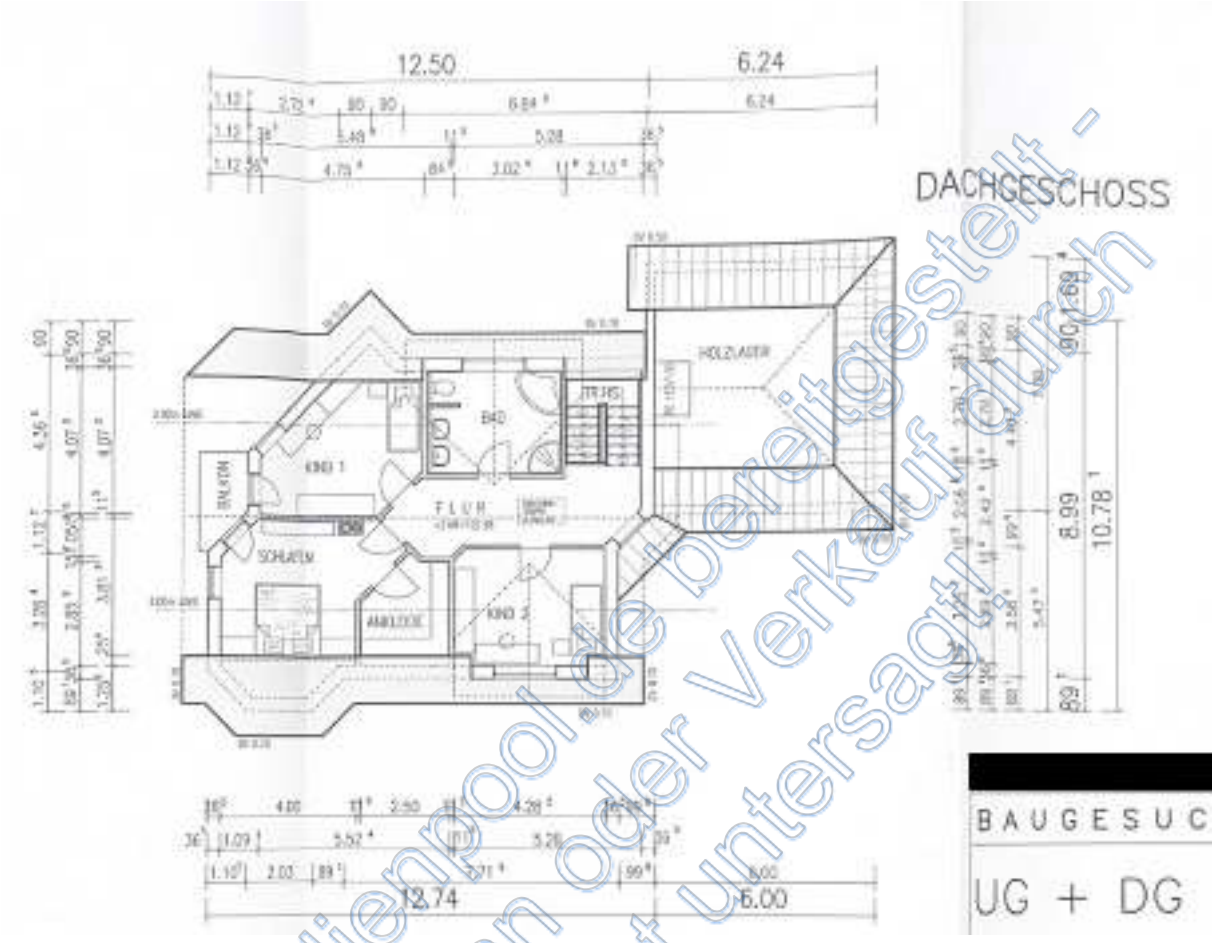
[18] Bauakte Stadt Haigerloch

Grundriss Erdgeschoss



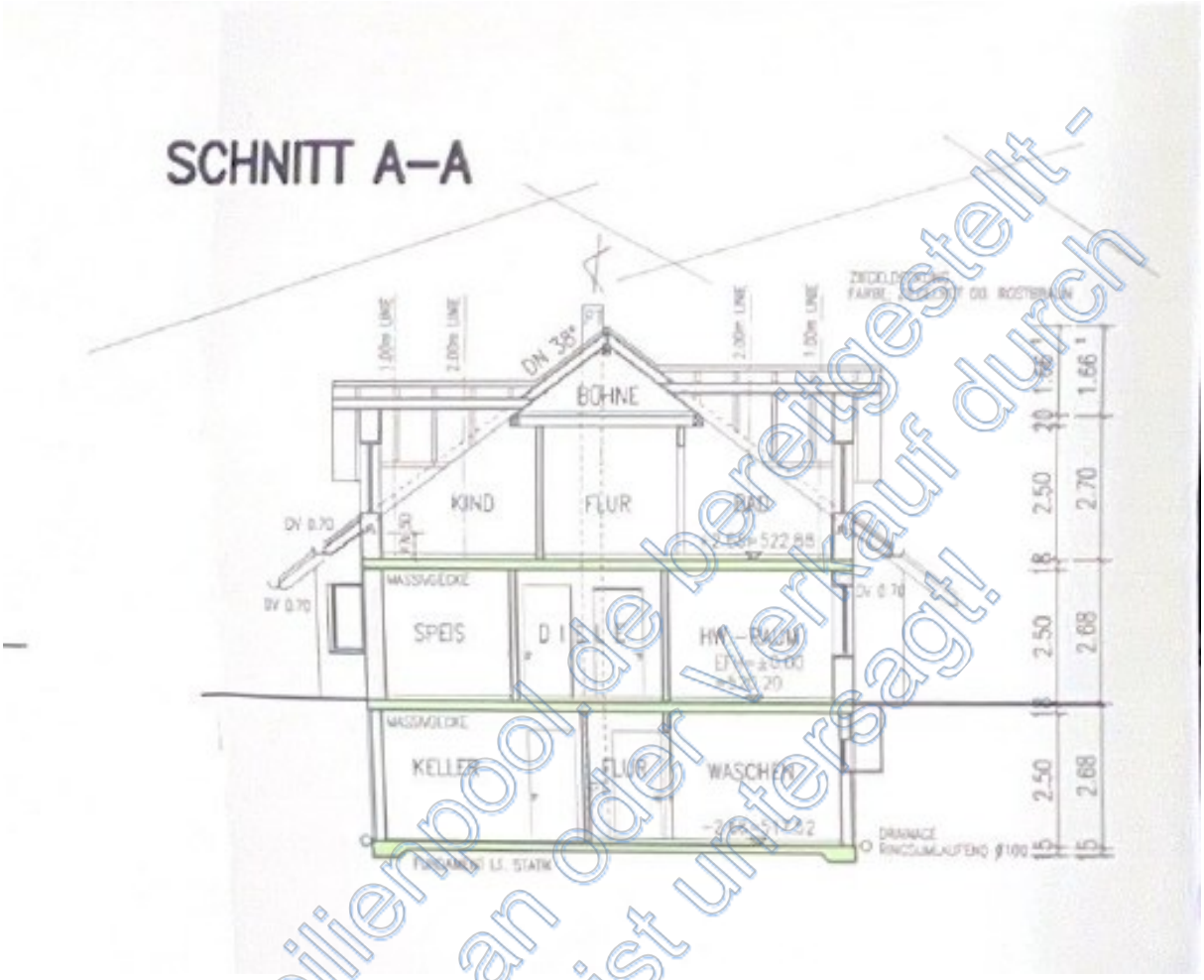
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss



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

Gebäudeschnitt



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

7.4 Fotodokumentation

Hinweis: Aufgrund zahlreicher persönlicher Gegenstände im Bewertungsobjekt können nur wenige Innenaufnahmen verwendet werden.

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Ansicht Süd



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

Bild 3 Ansicht Südost



Bild 4 Untergeschoss - Flur

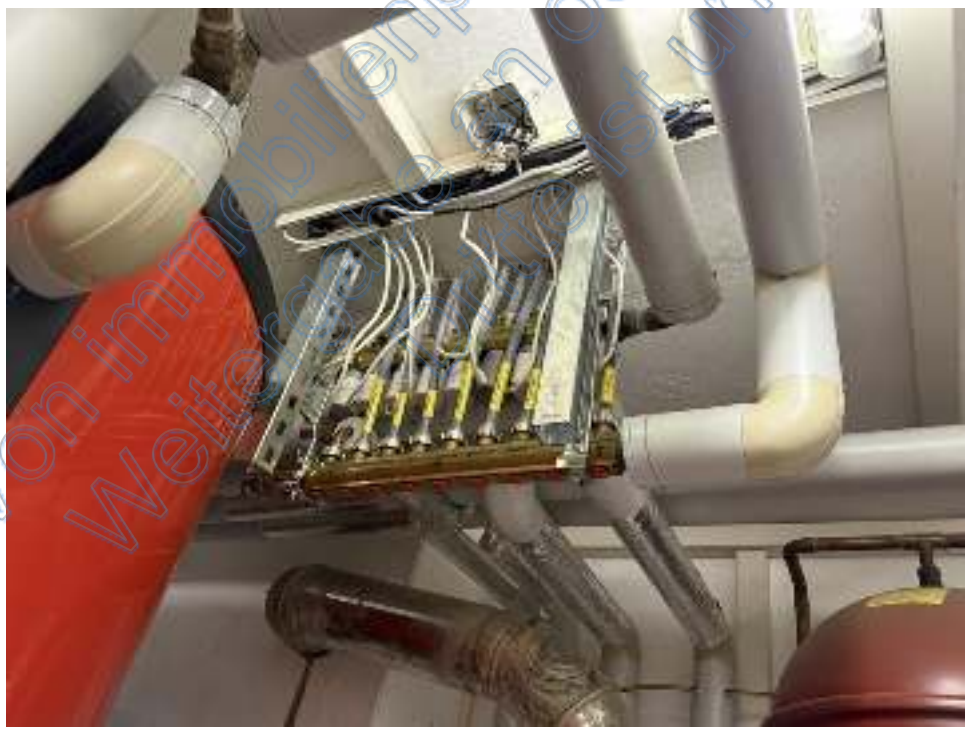


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 5 Untergeschoss - Heizungsraum



Bild 6 Untergeschoss – Steuerung Fußbodenheizung im Heizungsraum



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

Bild 7 Untergeschoss – Hobbyraum mit Kachelofen



Bild 8 Elektroinstallation



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

Bild 9 Erdgeschoss – Essen und Wohnen



Bild 10 Dachgeschoss - Bad



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

Bild 11 Dachgeschoss - Flur



Bild 12 Dachspitz mit Zugang über Einschubleiter



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