

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: Wohn- und Ökonomiegebäude

Adresse: Michelfeld 6
Ortsteil Oberdigisheim
72469 Meßstetten
Flurstück Nr. 1561

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 15/25

Wertermittlungstichtag: 16.01.2026



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

vom 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	14
3.5	Grundstücksbeschreibung	15
3.6	Gebäudebeschreibung.....	16
3.7	Objektbeurteilung.....	19
4	WERTERMITTLUNG	21
4.1	Verfahrenswahl	21
4.2	Bodenwert.....	23
4.3	Sachwertverfahren.....	27
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	28
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	39
4.3.3	Sachwertfaktoren	40
4.3.4	Zusätzliche Marktanpassung	42
4.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.3.6	Sachwertberechnung	44
4.4	Plausibilisierung	45
5	ZUBEHÖR.....	48
6	VERKEHRSWERT	49
7	ANLAGEN.....	50
7.1	Lageinformationen	50
7.2	Baupläne	53
7.3	Fotodokumentation	58

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Meßstetten Grundbuch von Oberdisgisheim Nr. 2040
	bebaut mit
Objektart	Wohn- und Ökonomiegebäude
Nutzungssituation	Eigennutzung nach Angabe der Eigentümerin
Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
Hausschwamm	unbekannt
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Hinweis	Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Verkehrswertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck und Angaben der Eigen- tümerin

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	16.01.2026
Qualitätstichtag	16.01.2026
Ortstermin	16.01.2026
Grundstücksgröße	2.057 m ²
Bodenrichtwert Hofstelle im Außenbereich	30 €/m ²
Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche	1,45 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	24,45 €/m ²
Bodenwert (absolut)	50.290 €
Ursprungsbaujahr ca.	1820
fiktives Baujahr	1991
Wohnteil	
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Wohnfläche geschätzt	273 m ²
Ökonomieteil	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Nutzfläche Ökonomieteil geschätzt	275 m ²
Bruttogrundfläche Wohnteil	414 m ²
Bruttogrundfläche Ökonomieteil	323 m ²
Vorläufiger Sachwert	437.883 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	350.306 €
zusätzliche Marktanpassung	0,80
marktangepasster Sachwert	280.245 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	280.245 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	16.01.2026	280.000 €
--	-------------------	------------------

Zubehör war mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht feststellbar.

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).

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude, im Wohnteil bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird vermutlich nur zu Wohnzwecken genutzt.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Meßstetten
Grundbuch von Oberdigisheim
Grundbuch Nr. 2040

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1561	Michelfeld 6 Gebäude- und Freifläche	2.057 m²

Eigentümerin Eigentümerin ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 22.09.2025

Frau X

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde am 16.01.2026 durchgeführt. Anwesend waren:

Frau X

Herr Y

Herr Hans G. Beirow als öbuv Gutachter

Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Es konnte nur eine Außenbesichtigung von der Straße aus erfolgen.

Wertermittlungsstichtag Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 16.02.2026 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 16.01.2026

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 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 vom 22.09.2026

Vom Vertreter der Gläubigerin habe ich folgende Unterlagen erhalten:

- Information zu Modernisierungen
- Angabe zur Bruttogrund- und Wohnfläche

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Meßstetten vom 27.11.2025 mit Baugenehmigungsunterlagen von 1933, 1944 und 1961
- Schriftliche Auskünfte des zuständigen Schornsteinfegermeister zur Beheizung, Nachrüstpflcht nach dem Gebäudeenergiegesetz und Austauschpflicht für Kaminöfen

Rechtliche Grundlagen

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

¹ Vgl. § 2 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, Reguvis und Kleiber digital
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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 Meßstetten	Bundesland	Baden-Württemberg
	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner (Stand 31.12.2024)	10.677

Meßstetten liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 10 km südwestlich von Albstadt-Ebingen und ca. 17 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Kindergärten mit Kleinkindbetreuung sowie Schulen über alle Schulformen sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen über den täglichen Bedarf hinaus.

Die medizinische und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet. 2 Apotheken sind vor Ort.

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

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung In Meßstetten sind neben den örtlichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben auch mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Entsprechend dem Demografie-Spiegel des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg² sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Pendlerrelation mittelmäßig. Die Branchenvielfalt wird als eher günstig beschrieben.

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

² <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417044> [Eingesehen am 13.02.2026]

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen-1+messstetten+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 13.02.2026]

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 zwischen 2024 und 2040 von 3% 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.

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
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	im Außenbereich, ca. 1,2 km nordöstlich von Oberdigisheim und ca. 6 km westlich von Meßstetten
Umgebungsbebauung	weitere Wohn- und Ökonomiegebäude sowie ein Reiterhof und ein Hofgut
Durchgrünung	sehr gut durch Lage im Außenbereich mit Grün- und Ackerland sowie Wald
Naherholungsmöglichkeiten	unmittelbar ab dem Bewertungsobjekt erreichbar
Kindergarten	in ca. 1,2 km in Oberdigisheim
Grundschule	in ca. 1,6 km in Oberdigisheim
weiterführende Schulen	in Meßstetten in ca. 6,7 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	in Meßstetten in ca. 5,5 km
Bushaltestelle	in Oberdigisheim in ca. 1,5 km
Bahnhof	in Albstadt-Lautlingen in ca. 6,5 km

Parkplätze

Ob sich auf dem Grundstück Außenstellplätze befinden, war nicht einsehbar. Unbekannt ist, ob im Ökonomieteil Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich. Es waren keine Lärmissionen festzustellen.

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

Hochwasserrisiko Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁶ besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁷ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁸

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

⁶ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

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

Insgesamt ist eine einfache bis mittlere Makrolage festzustellen. Für den Ortsteil Oberdisgisheim ist eine einfache Lage gegeben.

Mikrolage

Die Mikrolage ist zum einen gekennzeichnet durch die idyllische Lage im Außenbereich. Andererseits sind zum Erreichen der notwendigen Infrastruktur weitere Wege erforderlich.

Insgesamt ist eine eher einfache bis mittlere Lage festzustellen.

Berücksichtigung der Lagemerkmale

Die Lagemerkmale werden in nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Es liegen keine Kenntnisse über eine Vermietung vor.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 28.08.2025 (9 K 15/25) Eingetragen am 22.09.2025.
Altlasten	Zum Altlastenverdacht hat die Stadt Meßstetten keine Auskunft erteilt. <i>Im Altlastenkataster (Stand 2023) ist keine Eintragung vorhanden. Diese Auskunft stellt jedoch keine Bescheinigung für die Altlastenfreiheit des Grundstücks dar. Aktuelle Auszüge erhalten Sie beim Landratsamt.</i> Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise ergeben. Ein Auszug aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Zollernalbkreis wurde nicht angefordert. Bei der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen wurden in der Regel nur ehemalige Firmenstandorte erfasst.
Baurecht	Laut Auskunft der Stadt Meßstetten liegt das Bewertungsobjekt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Bebauung richtet sich nach §35 BauGB.
Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:
Sonstiges	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist auch nicht denkmalgeschützt.
Abgabenrechtliche Situation	Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten hat dazu folgende schriftliche Auskunft erteilt: <i>Anliegerbeiträge können zu einem späteren Zeitpunkt noch anfallen. Das Michelfeld 6 ist noch nicht an das Abwassernetz angeschlossen. Genauso ist es beim Erschließungsbeitrag. Hier wurde noch keiner veranlagt, da die Straße nicht ausgebaut ist.</i>

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Die Baugenehmigungspläne für mit Genehmigungsstempel vom 17.11.1933 und vom 30.06.1961 liegen mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Für den angebauten Balkon liegt keine Baugenehmigung vor.

Die Bebauung richtet sich nach §35 BauGB. Ob eine Nutzung des Wohnhauses außerhalb des privilegierten Landwirtschaftsbetriebes nach §35 Abs. 4 Nr. 1 a BauGB zulässig ist, muss mit der Genehmigungsbehörde geklärt werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Es besteht das Risiko, dass im Rahmen eines Ausbaus der Erschließungsstraße Erschließungsbeiträge anfallen. Ob, wann und in welcher Höhe diese anfallen könnten, lässt sich zum Wertermittlungstichtag nicht abschätzen.

Das Bewertungsgrundstück ist darüber hinaus auch nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt vermutlich über eine Kleinkläranlage. Zukünftig könnten ebenfalls Anschlussbeiträge anfallen.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Ausführungen zum Bodenrichtwert auf Seite 24.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Michelfeld beträgt die Grundstückslänge ca. 55 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 43 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 2.057 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt von Süd nach Nord um ca. 1 m und von West nach Ost um ca. 2 m ab.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Erschließungsstraße Michelfeld sowie Landwirtschaftsflächen begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Straße Michelfeld. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Wasser und Strom) über die Straße Michelfeld verläuft. Ein Kanalanschluss besteht nach Auskunft der Stadt Meßstetten nicht.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.
Hinweis	Das Gartengrundstück wurde auf eine nicht zum Bewertungsgrundstück gehörende Fläche erweitert und mit einem kleinen Nebengebäude (vermutlich Kleintierstall) bebaut. Diese Teilfläche ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Beim Ortstermin wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gestattet. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert auf Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Mutmaßungen aufgrund der baujahrestypischen Bauweise. Ich beziehe Informationen der Gläubigerin in meine Verkehrswertermittlung mit ein, nehme jedoch für eventuelle Abweichungen oder altersbedingte Verschlechterungen einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag vor.

Die Baubeschreibung 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

Wohn- und Ökonomiegebäude

Wohnhaus bestehend aus Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie Ökonomieteil

Ursprungsbaupjahr

vermutlich um 1820

Gewichtetes Baujahr

1933

Fiktives Baujahr

1991

Bauweise

Fundamente
Außenwände

vermutlich Natursteinquader und Stampfbeton
Wohnhaus: Mauerwerk, verputzt

Fenster

Ökonomieteil: Mauerwerk und Riegelfachwerk

PVC-Fenster 2018, isolierverglast

Dachflächenfenster 2018, isolierverglast

Haustür

Holztür

Innenwände

Riegelfachwerk

Decken

Wohnhaus: über der Teilunterkellerung vermutlich Stahlträgerdecke, ansonsten Holzbalkendecken

Ökonomieteil: Holzbalkendecke

Treppen

vermutlich Holztreppen

Dachkonstruktion

Pfettendachstuhl aus Nadelholz

Dachdeckung

Betondachsteine

Dachrinnen und -abläufe

Titanzinkblech

Balkon

Holzkonstruktion, Geländer provisorisch aus Holz

Installationen	Wasserleitungen	vermutlich Kunststoffverbundrohre
	Abwasserleitungen	vermutlich PE-Rohre
	Elektroleitungen	vermutlich modernisiert ca. 2019
	Heizung	laut Auskunft des Schornsteinfegermeister i Holz-Pelletheizung von 2019 und 2 Kamin-öfen, die nicht der Austauschpflicht unterliegen
Ausbau	Fußböden	vermutlich überwiegend Holzdielen
	Wände	überwiegend Riegelfachwerk sichtbar
	Decken	überwiegend Holzbalkendecke sichtbar
	Türen	vermutlich Holzfüllungstüren
	Sanitäre Einrichtungen	vermutlich 2019 modernisiert, Ausstattung wandhängendes WC und Dusche, ansonsten unbekannt
	Küchenausstattung	vermutlich Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
Außenanlagen	Einfriedung	Holzzaun
	Befestigungen	Betonverbundpflaster
	Garagen	nicht vorhanden, ob im Ökonomiegebäude eine Abstellmöglichkeit für Pkws besteht, ist unbekannt
	Weitere Kfz-Stellplätze	unbekannt
	Gartengestaltung	Nutzgarten
Zustand Baumängel/ Bauschäden	Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten keine Baumängel und –schäden festgestellt werden. Ich berücksichtige dieses Risiko durch einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.	

**Energetischer
Zustand**

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. 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

Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters erfüllt die Pelletheizung aus dem Jahr 2019 die Anforderungen nach dem GEG. Die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen wurde noch nicht ausgeführt.

Aufgrund der Angaben zur Modernisierung des Gebäudes ist von einer Dämmung der obersten Geschossdecke auszugehen.

**Einzelraum-
feuerungsanlagen**

Das Bewertungsobjekt verfügt nach den mir vorliegenden Unterlagen im Erd- und Obergeschoss jeweils über einen Kaminofen.

Nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters unterliegen diese nicht der Austauschpflicht.

**Aufteilung der
Wohn- und Nutzfläche**

Bestandspläne nach der Gebäudesanierung in den Jahren 2018-2019 liegen mir nicht vor. Es ist anzunehmen, dass entgegen den vorhandenen Baugenehmigungsplänen aus dem Jahr 1933 weitere Räume im Erd- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wurden.

Eine Berechnung der Wohnflächen ist aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich.

Gemäß Gläubigerin beträgt die Wohnfläche 273 m².

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz	Eine Beurteilung der Bausubstanz nach dem äußeren Augenschein ist nicht möglich. Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.
Funktionalität des Bewertungsobjekts	Aufgrund fehlender Bestandspläne kann zur Funktionalität der Grundrisse in den Wohnebenen keine Aussage getroffen werden. Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.
Instandhaltung	Das gesamte Gebäude wird nach Angabe der Eigentümerin eigengenutzt und laufend bewirtschaftet. Über Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel können aufgrund der Außenbesichtigung keine Feststellungen getroffen werden. Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.
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. Das Gebäude wurde in den Jahren 2018-2019 saniert. Über weiteren Modernisierungsbedarf kann aufgrund der Außenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
Energetische Eigenschaften	Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Nach überschlägiger Schätzung lag diese zum Wertermittlungstichtag in der Energieeffizienzklasse F-G.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Nach Auskunft des Schornsteinfegermeisters besteht eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz in Bezug auf die Wärmedämmung von wärmeführenden Leitungen in unbeheizten Räumen.

Drittverwendbarkeit	Der Ökonomieteil könnte zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Räumen umgebaut werden. Für alle Umbaumaßnahmen empfehle ich jedoch
----------------------------	---

eine eingehend statische Überprüfung insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit der Fundamente.

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 eingeschränkt vermietbar. Dies ist insbesondere auf die überdurchschnittliche Mietfläche zurückzuführen.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche bis schwierige 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 Wohn- und Ökonomiegebäude. 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 für derartige Objekten keine Kaufpreise mit den erforderlichen wertrelevanten Merkmalen zur Verfügung.

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

Eine Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt durch Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern sowie aus Vergleichspreisen aus dem Datenportal on-geo GmbH.

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den aktuellen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW mit 30,00 €/m² entnommen.⁹ Für reine Landwirtschaftsflächen liegt der Bodenrichtwert bei 1,45 €/m².

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

⁹ <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de> [Eingesehen am 16.02.2026]

Der Gutachterausschuss benennt für ein Bodenrichtwertgrundstück folgende Grundstücksmerkmale:

Entwicklungszustand: Fläche der Landwirtschaft

Art der Nutzung: landwirtschaftliche Fläche

Aus den allgemeinen Hinweisen zum Bodenrichtwert ist zu entnehmen, dass in den Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlichen Grundstücke auch Flächen enthalten sein können, die eine gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertigere wertrelevante Nutzung aufweisen z.B. landwirtschaftliche Hofstellen.

Da sich der Bodenrichtwert in Höhe von 30 €/m² auf alle Hofstellen im Außenbereich bezieht ist anzunehmen, dass es sich um den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert handelt. Ein Abzug für eventuell später anfallende Erschließungsbeiträge ist somit nicht vorzunehmen.

Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie Lage, Größe, Ausformung, bauliche Nutzung und Topografie sowie eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts 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

Eine Größe für ein Richtwertgrundstück wurde nicht angegeben. Eine Anpassung für die Größe ist deshalb nicht für erforderlich.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend trapezförmig, für die Bebauung jedoch nicht nachteilig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Eine schlechtere Nutzbarkeit des Grundstücks ist damit nicht verbunden.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	trapezförmig, nicht nachteilig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		1,00

Bodenwertaufteilung

Die Bodenrichtwertkarte weist den Bodenrichtwert für Hofstellen im Außenbereich nur für eine Teilfläche aus. Die als landwirtschaftliches Grünland zu bewertende Teilfläche des Bewertungsgrundstücks habe ich mit dem Flächenberechnungswerkzeug im Datenportal BORIS Baden-Württemberg mit ca. 400 m² ermittelt

Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
1561	Bauland	1.657 m ²	30 €/m ²	1,00	49.710 €
	LaFo	400 m ²	1,45 €/m ²	1,00	580 €
		2.057 m ²			
objektspezifisch angepasster Bodenwert					50.290 €

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:

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

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

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohn- und Ökonomiegebäude aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus Typ 1.31 (rot)
Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Ökonomiegebäude Typ 18.5 (blau)

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:

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

Wohnteil				Teilbereiche	
Typ 1.31	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Erdgeschoss	1,00	18,00	8,04	144,72 m ²	
	1,00	2,49	2,76	6,87 m ²	
Obergeschoss	1,00	18,00	8,04	144,72 m ²	
	1,00	2,49	2,76	6,87 m ²	
Dachgeschoss	0,73	18,00	8,04	105,65 m ²	
	0,73	2,49	2,76	5,02 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				413,85 m²	0,00 m²
				414,00 m²	

Die Teilunterkellerung und den Dachspitz berücksichtige ich bei den besonderen Bauteilen.

Ökonomieteil				Teilbereiche	
Typ 18.5				a	b
Erdgeschoss	1,00	12,45	24,04	299,30 m ²	
	1,00	3,00	8,04	24,12 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				323,42 m²	0,00 m²
				323,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem Drempe bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempe zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021¹¹ ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempe vorhanden ist. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Nach Kleiber¹² ist ein fehlender Drempe in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen:

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{6,00 \times 17,7}{144,72 \text{ m}^2} = 0,73$$

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 1 SW-RL).

¹¹ Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

¹² Siehe Kleiber 2076

Im vorliegenden Bewertungsfall sind für die Berechnung der Herstellungskosten des Wohnhauses der Gebäudetyp 1.31, für die Herstellungskosten des Ökonomiegebäudes der Gebäudetyp 18.5 zugrunde zu legen.

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4 II. Kostenkennwerte

Auf eine Anpassung für die Gebäudegröße wird im vorliegenden Bewertungsfall wegen der vermuteten Funktionslosigkeit des Ökonomieteils verzichtet.

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzoller hat Sachwertfaktoren entsprechend der Anlage 5 Sachwert-Richtlinie abgeleitet. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist bei den Normalherstellungskosten 2010 ein Korrekturfaktor von 1,05 zu berücksichtigen. Es ist unbekannt, ob eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus möglich ist. Ein Korrekturfaktor kommt nicht zum Ansatz.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2026 liegt.

**Korrektur wegen der
Baupreisentwicklung**

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das III. Quartal 2018 wurden diese auf die Basis 2015=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal IV/2025 in Höhe von 135,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude und ca. 11% für landwirtschaftliche Gebäude bereits enthalten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach der Sachwertrichtlinie SW-RL Anlage 2

ImmoWertV 2021 Anlage 4 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, 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 (Säulengliederungen, 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)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-Walmdach; Aufsparndämmung, 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/Lehmpütze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar-kollektoren 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, Zäblerschrank (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 gewichtete Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

	anteilige Standardstufe					Wägungs- anteil
Ausstattungsmerkmale	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.31	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		360,00 €	60,00 €	264,00 €	152,00 €	0,00 €	836,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

Die gewichteten Kostenkennwerte sind für den Wertermittlungstichtag wie folgt zu korrigieren. Ob der Wohnteil als Zweifamilienwohnhaus nutzbar ist, ist unbekannt. Für die vermutlich nicht mehr zeitgemäße Beschaffenheit des Ökonomieteils erachte ich einen Abschlag von 50% als sachgerecht:

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.31	836 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.594 €/m²
Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	18.5	245 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Anpassung Gebäudegröße			1,00
Korrekturfaktor für Funktionsverlust			0,50
Normalherstellungskosten zum Stichtag			234 €/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
Teilunterkellerung	1	56.000 €	56.000 €
Balkon	1	10.000 €	10.000 €
Gewächshaus	1	2.000 €	2.000 €
Kaminöfen	2	3.000 €	6.000 €
Dachspitz	1	5.000 €	5.000 €
Dachgaube	1	20.000 €	20.000 €
gesamt			99.000 €

Die Teilunterkellerung habe ich aus dem Wertunterschied der Normalherstellungskosten 2010 wie folgt ermittelt:

Gebäudetyp 1.11 Standardstufe 1	UG	655,00 €	
	EG	655,00 €	
	OG	655,00 €	
	DG	655,00 €	2.620,00 €
Gebäudetyp 1.31 Standardstufe 1	EG	720,00 €	
	OG	720,00 €	
	DG	720,00 €	2.160,00 €
Normalherstellungskosten Kellergeschoss			460,00 €
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell			IV / 2025 135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
			877,00 €
BGF Kellergeschoss	8,00	8,04	64,32
			56.409 €

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 grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021. Gemäß dem Modell des gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern beruhen die Sachwertfaktoren jedoch noch auf einer Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie Anlage 3 (SW-RL). Die Modellkonformität ist zu beachten.

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser beträgt nach der Standardstufe:

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	0,5	0,075	0,287	0,138	0	
Gewichtet	0,5	0,15	0,861	0,552	0	2,06
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 30 Jahren ± 10 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich den Ansatz von 40 Jahren als sachgerecht.

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 Wertermittlungstichtag (ggf. fiktiv) ausgeführt wurden, sind in voller Punktzahl zu berücksichtigen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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 der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	8	3
Modernisierung der Fenster und Türen	2	8	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	7	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	7	2
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	7	1
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			10

In einem 1. Schritt ist aufgrund von unterschiedlichen Bauabschnitten ein gewichtetes Baujahr zu ermitteln:

	Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1	5%	1820	91
Bauabschnitt 2	75%	1933	1450
Bauabschnitt 3	20%	1961	392
gewichtetes Baujahr	100%		1933

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

	Wertermittlungsstichtag	2026
-	gewichtetes Baujahr	1933
=	Alter (Jahre)	93
	Alter (Jahre) - höchstens GND -	65
÷	Gesamtnutzungsdauer	65
=	relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,4320 \times \frac{4225}{65} - 0,9540 \times 65 + 0,9811 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 30 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

	Wertermittlungsstichtag	2026
+	modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre
-	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
=	fiktives Baujahr	1991

Wertminderung wegen Alters

Nach der ImmoWertV 2010 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 ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

Wohnteil

=	modifizierte Restnutzungsdauer von	30 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,4615

Ökonomieteil

=	Restnutzungsdauer geschätzt	10 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,2500

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 3 und 8% des Gebäudezeitwerts.¹⁴

Der Gutachterausschuss verwendet bei der Ableitung der Sachwertfaktoren einen pauschalen Ansatz in Höhe von 5%.

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.

¹³ Siehe Kleiber S. 2112 ff.

¹⁴ Simon: Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016 S. 216 f.

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.

Die Gutachterausschüsse leiten Sachwertfaktoren meist für typische Sachwertobjekte wie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ab. Der zuständige Gutachterausschuss in Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich deshalb am Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen. Hier wurden Sachwertfaktor für dörfliche Bauernhäuser in 2 Wertzonen – oberer und unterer Markt – abgeleitet.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

Der Stichtag der Daten im Grundstücksmarktbericht ist der 01.01.2023. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex in dünn besiedelten ländlichen Kreisen ab:

Häuserpreisindex		
III / 2025	157,9	96%
IV / 2022	164,8	100%
		-4%

Im vorliegenden Bewertungsfall leite ich den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt ab:

Eine Extrapolation aus den veröffentlichten Daten ist nicht zulässig, deshalb wähle ich den Ausgangswert für einen vorläufigen Sachwert innerhalb der Spanne am oberen Wert in Höhe von 300.000 €.

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	300.000 €	0,87
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken		
eingeschränkte Vermiet- und Vermarktbarkeit	-5%	-0,04
± konjunkturelle Anpassung	-4%	-0,03
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,80

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

4.3.4 Zusätzliche Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 vorzunehmen. Diese erfolgt aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken mangels Zutritts mit einem Anpassungsfaktor von 0,80.

Hinweis: Ob der Marktanpassungsabschlag ausreichend bemessen ist, ist aufgrund zahlreicher Unsicherheiten ungewiss. Somit verbleibt ein Restrisiko.

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

4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten aufgrund der Außenbesichtigung keine Instandhaltungsrückstände festgestellt werden. Das Risiko für etwaige Baumängel und Bauschäden berücksichtigt durch einen Risikoabschlag bei der Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors.

Die tatsächlich vorhandenen Schäden können erheblich über diesem pauschalen Risikoabschlag liegen.

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

4.3.6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnteil	Ökonomieteil
	1.31	18.5
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.594 €/m²	234 €/m²
x Bruttogrundfläche	414 m²	323 m²
= Zwischenwert	659.916 €	75.582 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	99.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	758.916 €	75.582 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,4615	0,2500
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	350.240 €	18.896 €
gesamt		369.136 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	18.457 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		387.593 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		50.290 €
= vorläufiger Sachwert		437.883 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		350.306 €
zusätzliche Marktanpassung	-20%	-70.061 €
marktangepasster Sachwert		280.245 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
= Sachwert		280.245 €
gerundet		280.000 €

4.4 Plausibilisierung

Vergleichspreise für dörfliche Bauernhäuser lassen sich über die Wertermittlungsportale nicht recherchieren. Hilfsweise erfolgt eine Überprüfung des ermittelten Verkehrswertes über die Verkaufspreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern:

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

Aus den Vergleichspreisen (Wohnflächenfaktoren) des Grundstücksmarktberichts 2024 entnehme ich für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren eine Spanne von 954 €/m² bis 2.614 €/m². Der Median liegt bei 1556 €/m². Wegen der konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag sind diese Werte um -4% zu reduzieren. Damit liegt die Spanne bei:

Unterer Wert	954 €	0,96	916 €
Oberer Wert	2.614 €	0,96	2.509 €
Median	1.556 €	0,96	1.494 €

Ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Marktanpassungsabschlags wegen Außenbesichtigung liegt der Sachwertfaktor bei 0,80. Dies führt zu einem Verkehrswert in Höhe von gerundet 350.000 €.

Ergebnis

Der Wohnflächenfaktor liegt ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Marktanpassungsabschlags wegen der aus der Außenbesichtigung resultierenden Risiken bei

Sachwert ohne zusätzlichem Marktanpassungsabschlag	350.000 €
÷ Wohnfläche	273 m ²
= Wohnflächenfaktor im vorliegenden Bewertungsfall	1.282 €/m²

und damit innerhalb der recherchierten Spanne, etwas unterhalb des Medians. Der ermittelte Verkehrswert wird hierdurch hinreichend bestätigt.

Eine weitere Plausibilisierung erfolgt über die on-geo Vergleichsmieten und -Preise für Wohnimmobilien aus dem Datenportal on-geo GmbH:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72469 Meßstetten, Michelfeld 6



Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Meßstetten
Stadtteil	Oberdigisheim
Postleitzahl	72469
Straße	Michelfeld
Hausnummer	6

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	273
Grundstücksfläche	2057
Baujahr	1991
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	5

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Lage 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]	1.352,00
Preisspanne [EUR/m²]	1.309,00 bis 1.392,00
Bemerkung	Es wurden 2008 Objekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 30 geeigneten Objekte für die Vergleichsvermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 3,3 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstücksart, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die ermittelten Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 3,8 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1994, Wohnfläche 273 m², unterd. Ausstattung, Preis: 1.626 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 2,8 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 2003, Wohnfläche 295 m², unterd. Ausstattung, Vergleichspreis: 1.353 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 3,8 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1979, Wohnfläche 206 m², unterd. Ausstattung, Vergleichspreis: 1.469 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 4,8 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1976, Wohnfläche 274 m², unterd. Ausstattung, Vergleichspreis: 1.792 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 2,1 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1992, Wohnfläche 197 m², unterd. Ausstattung, Vergleichspreis: 1.990 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellnummer 04039050

Ergebnis

Der Wohnflächenfaktor für das Bewertungsobjekt liegt ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Marktanpassungsabschlags wegen Außenbesichtigung innerhalb dieser Wertspanne, jedoch nahe am unteren Wert.

Der ermittelte Verkehrswert wird auch über diese Vergleichspreise hinreichend bestätigt.

5 ZUBEHÖR

Zubehör war mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht feststellbar.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Wohn- und Ökonomiegebäude in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 16.01.2026 sachverständig geschätzt auf

280.000 €

in Worten: - zweihundertachtzigtausend - Euro

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

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 18.02.2026

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 18.02.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



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

Lage in Deutschland

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

Quelle: OpenStreetMap¹⁵

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

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁶

¹⁶ <https://www.openstreetmap.de/karte.html#>

Lageplan aus dem Liegenschaftskataster

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

Quelle: Unterlagen der Eigentümerin

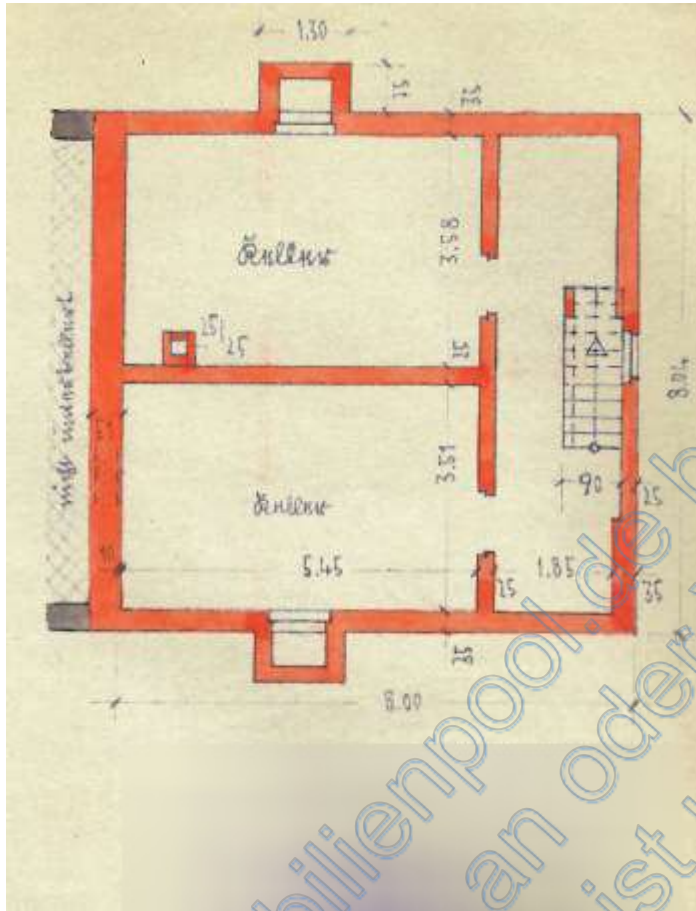
Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

7.2 Baupläne

Grundriss Teilunterkellerung Anbau Wohnteil



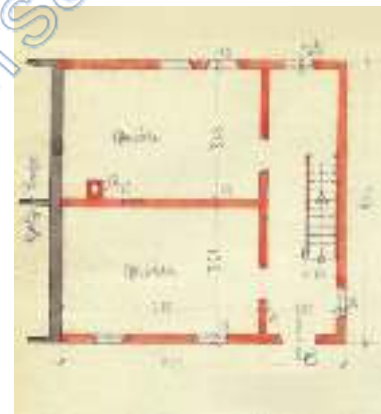
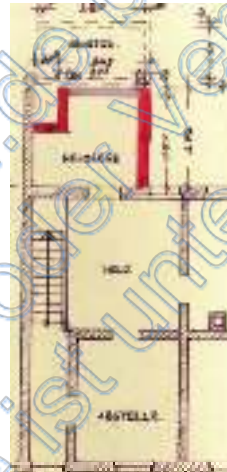
Grundriss Erdgeschoss

Für das Erdgeschoss liegen keine aktuellen Bestandspläne vor.

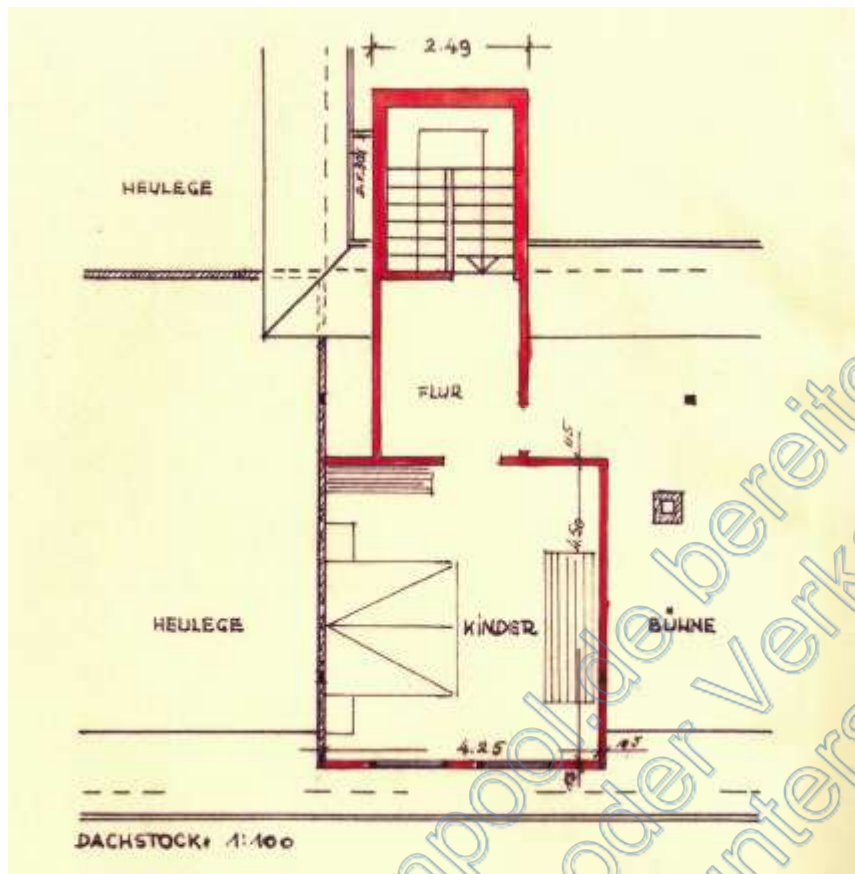
Ökonomieteil

Wohnteil

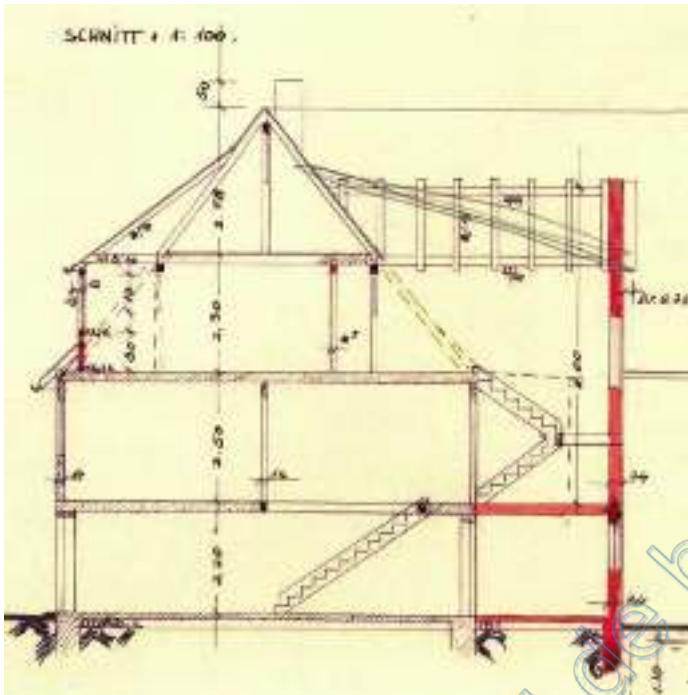
Anbau



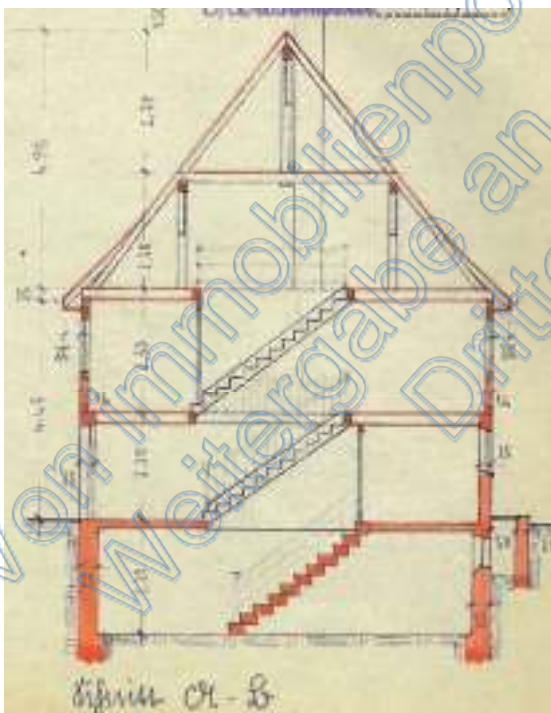
Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt Wohnteil



Gebäudeschnitt Anbau



7.3 Fotodokumentation

Bild 1

Ansicht Süd



Bild 2

Ansicht Südwest



Bild 3

Ansicht West



Bild 4

Ansicht Nordwest



Bild 5

Ansicht Nordost



Bild 6

Ansicht Südwest mit eingezäuntem Hausgarten

