

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!**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einer

**Doppelhaushälfte**

bebaute Grundstück in

**72459 Albstadt-Laufen, Buchenäckerstraße 11**



**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**RICS**

Member of Royal Institution of Chartered Surveyors



Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-  
und Beleihungswertermittlung)  
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung  
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 17.02.2026

Az.: 2025-067

Gericht Az.: 9 K 16/25

signiert von:

Benjamin Tobias  
Bitzer

am: 17.02.2026

mit:

digiSeal®  
by secrypt



### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt

Sachverständigenbüro BITZER

Zollernstraße 49  
72336 Balingen

Telefon: +49 7433 276340-0  
info@svb-bitzer.de  
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315497800

Raiffeisenbank Gelsingen-Rosenfeld eG  
BIC: GENODE33EEL  
IBAN: DE49 6536 2499 0079 5430 06

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Doppelhaushälfte**

in **Albstadt-Laufen, Buchenäckerstraße 11**

Flurstücksnummer **825/2**

Wertermittlungsstichtag: **22.12.2025**

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
	baureifes Land	frei	135,-	493	rd. 66.600,-

Objektdaten						
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Doppelhaushälfte	ca. 257	ca. 109	1950	60	10

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	rd. 611,- €/m <sup>2</sup> WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 343,- €/m <sup>2</sup> WF; - 37.396,- €
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>rd. 1.009,- €/m<sup>2</sup> WF</b>

Ergebnisse	
Sachwert:	rd. 110.000,- €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rd. 110.000,- €</b>

Bemerkungen	
ausstehende Erschließungsbeiträge	



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Doppelhaushälfte.....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	19
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	23
3.2	Außenanlagen .....	24
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
4.1	Bodenwertermittlung .....	27
4.2	Sachwertermittlung .....	29
4.2.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
4.2.2	Sachwertberechnung.....	35
4.2.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
4.2.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	42
4.2.4.1	ausstehende Erschließungsbeiträge .....	42
4.2.4.2	Freilegungskosten.....	42

4.3	Plausibilisierung .....	43
4.4	Verkehrswert .....	44
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>47</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	47
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	47
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>48</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte

Objektadresse: Buchenäckerstraße 11  
72459 Albstadt-Laufen

Grundbuchangaben:

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 27.11.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag **22.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** erstellt.

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 22.12.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 04.12.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.: Es konnten alle Räume besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Gesamteindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der äußeren Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

- Teilnehmer am Ortstermin: Der Schuldner und der Sachverständige. Der betreibende Gläubiger sagte eine Teilnahme im Vorfeld ab. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
- Eigentümer gem. Grundbuch: Entspricht namentlich dem Schuldner im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarname ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
- herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen Form zur Verfügung gestellt:
- unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 16.10.2025
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 04.12.2025
  - Genehmigungsurkunde vom 06.07.1949 *Erstellung eines Wohn- und Ökonomiegebäude mit Dunglege, Baugesuch Abbruch des Ökonomieteils und Wiederaufbau zu einer Wohnung* nebst Baugenehmigung vom 21.07.1972 betreffend der weiteren Doppelhaushälfte
  - Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulasten, Denkmalschutz und Atlanten
- Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche für die Erstellung des Gutachtens bereitgestellten oder vom Sachverständigen recherchierten Unterlagen und Informationen frei von datenschutz- sowie urheberrechtlichen Beschränkungen sind und dass erforderliche Rechte zur Nutzung, Verarbeitung, und Darstellung im Rahmen der Gutachtenerstellung ordnungsgemäß vorliegen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

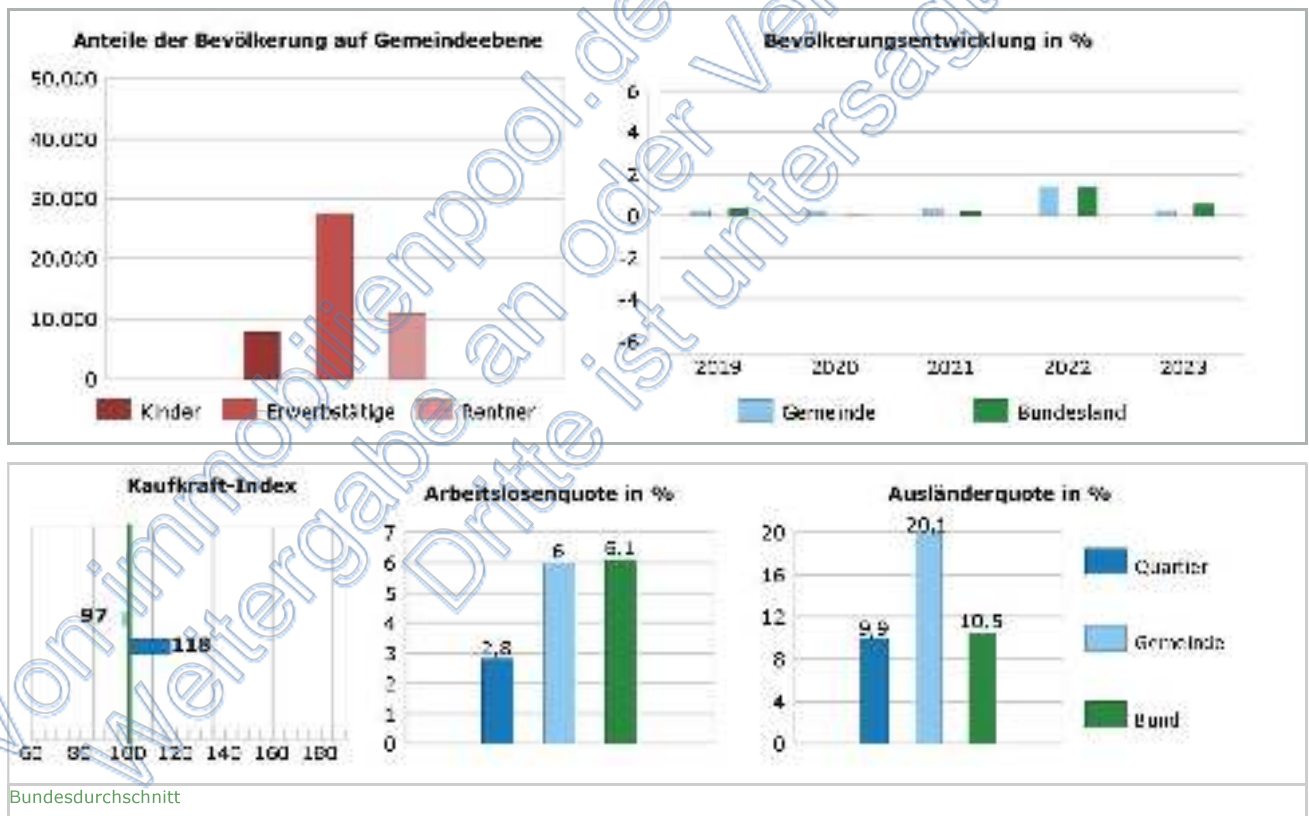
#### 2.1.1 Großräumige Lage

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittellzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (64,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (5,3 km)

#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	46.134	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.484
Haushalte (Gemeinde)	23.065	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	33.377



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

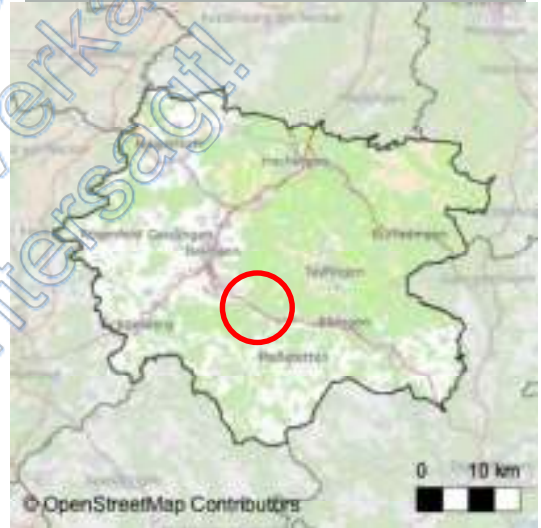
Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Zollernalbkreis

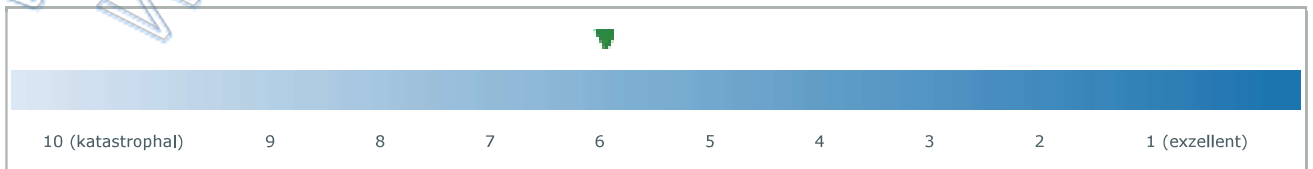


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

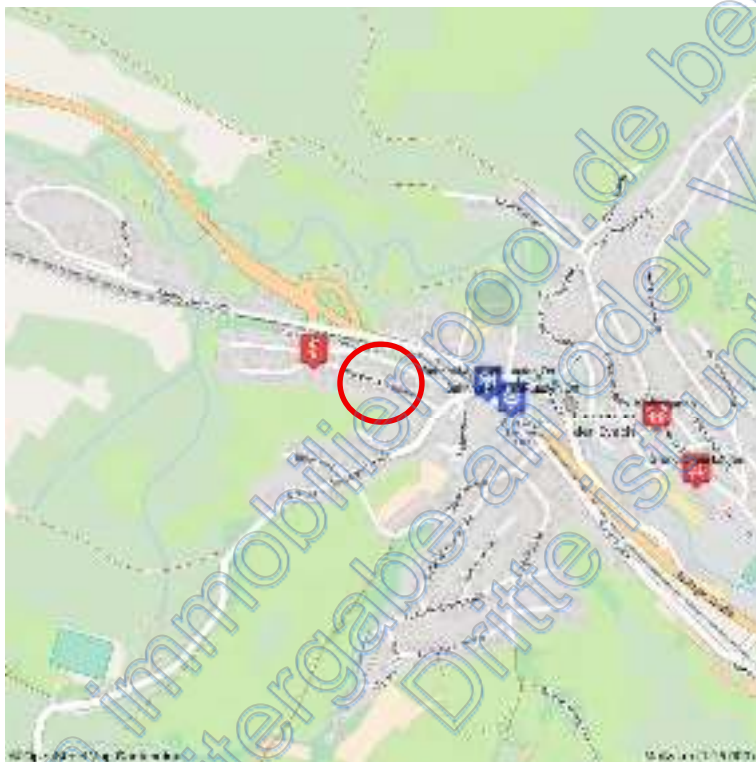
### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Oberndorf A. N. (22,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Laufen Ort (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Vaihingen (57,9 km)
nächster Flughafen (km)	Manfred Rommel Flughafen [STR] (55,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Laufen Kirche (0,3 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(3,7 km)
Krankenhaus	(7,4 km)
Apotheke	(3,8 km)
LEH Discounter	(3,7 km)
EKZ	(8,0 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(0,6 km)
Realschule	(3,5 km)
Hauptschule	(5,2 km)
Gymnasium	(6,0 km)
Hochschule	(9,0 km)
DB Bahnhof	(0,2 km)

Quelle:

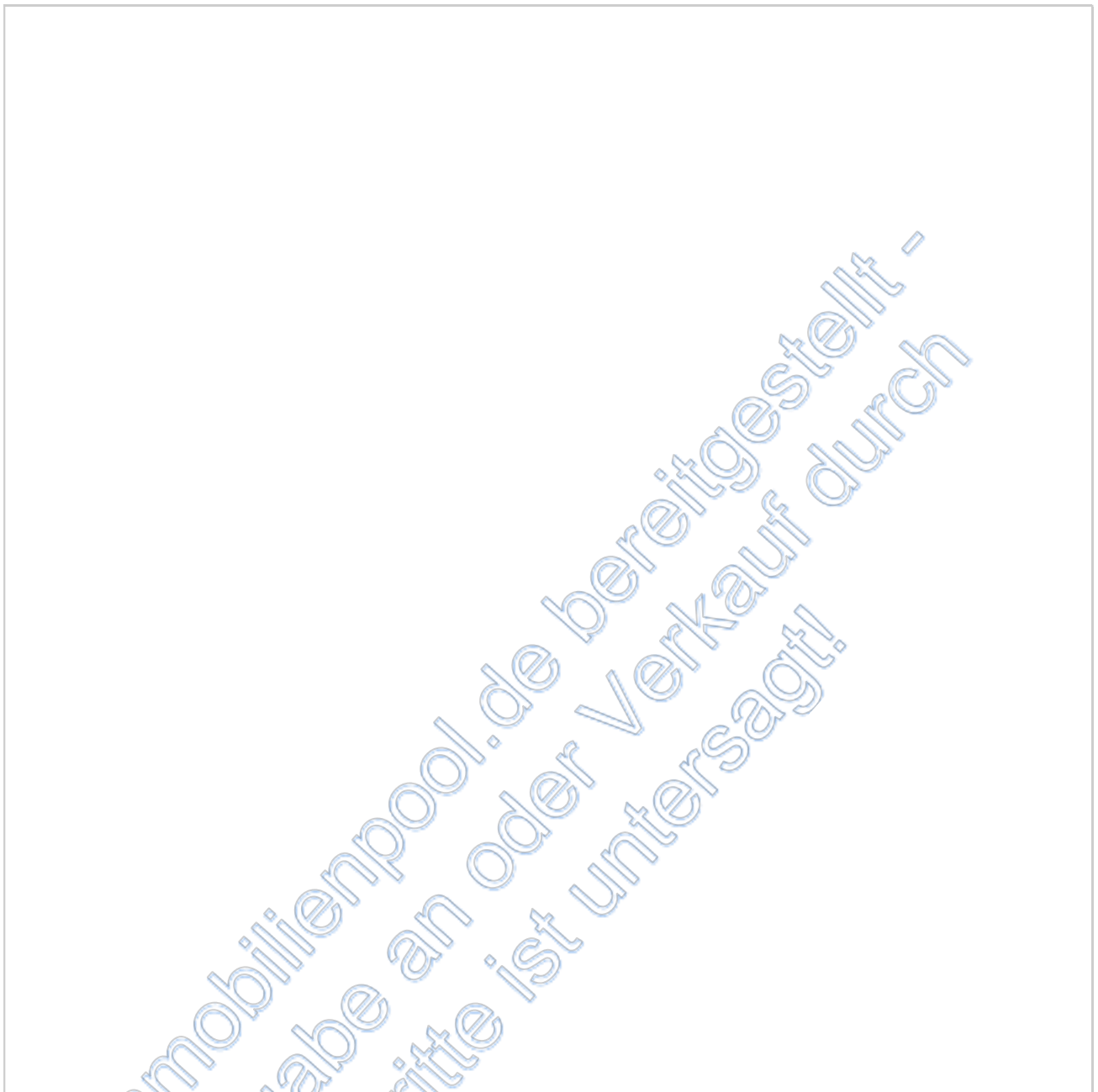
Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung  
Starkregengefährdung: mittel

Topografie:

leicht hängig, von der Straße aus ansteigend;  
Garten mit Südausrichtung



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

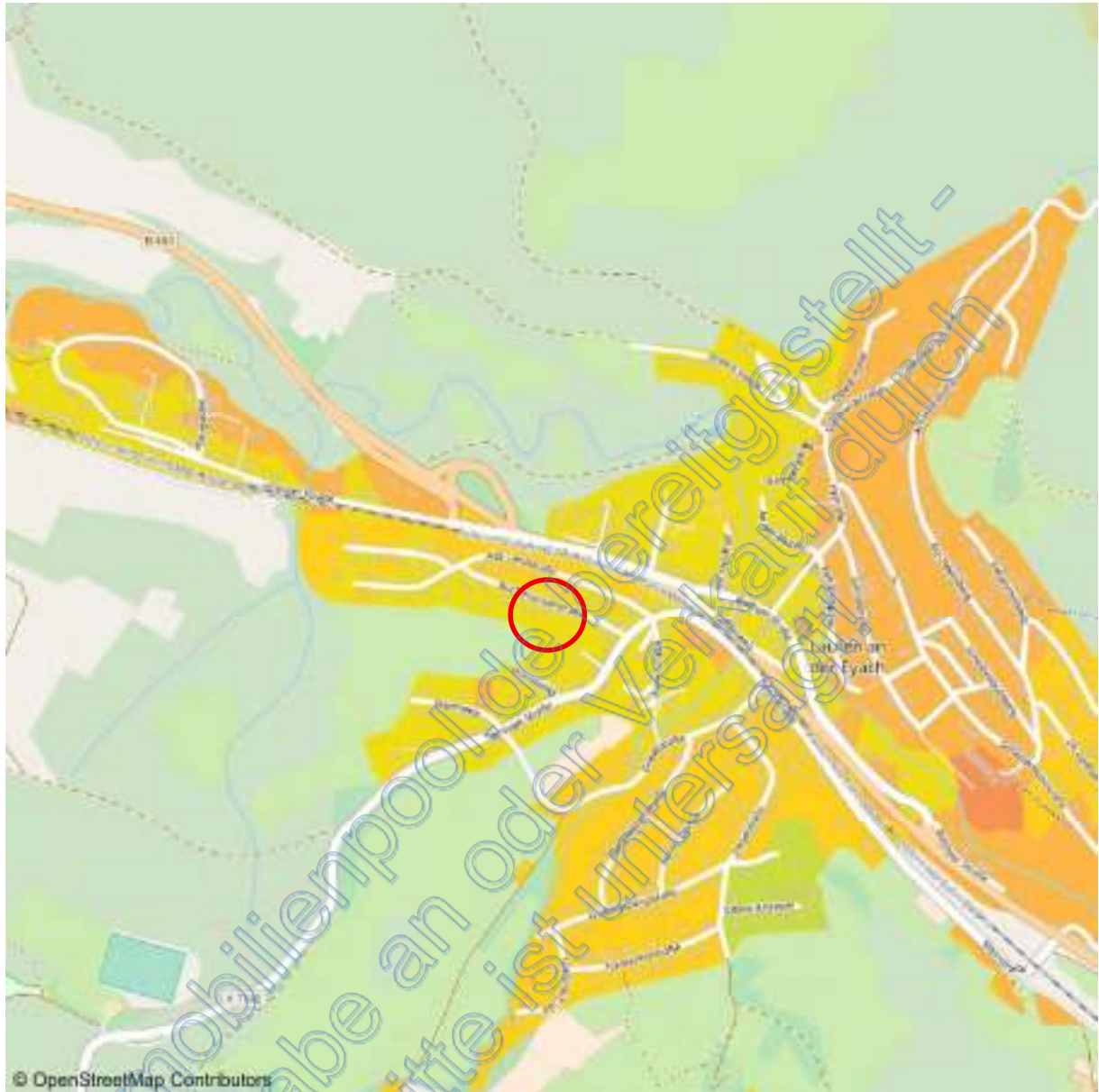
#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



## WISSENSWERTES ZUR METHODIK

**Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?**

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

**Datenquelle**

on-geo Vergleichspreisservice, Aktualität: 2026

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 13 m

mittlere Tiefe:

ca. 40 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

493 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:

teilweise ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege nicht vorhanden;

Parken an der Straße nicht möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser, Gas (Hausanschluss nicht hergestellt) aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen der Westgrenze durch geschlossene Bauweise (Doppelhaushälfte);  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**Altlasten:** Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

**Anmerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

**grundbuchlich gesicherte Belastungen:** Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig nicht berücksichtigte Eintragung:

**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:** Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Aufgrund der Bauart des Objektes und da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan *Buchenäcker – Nord*, rechtskräftig seit 25.05.1996, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
II = zwei Vollgeschosse  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)  
o = offene Bauweise  
DN = 40-45° (Dachneigung)

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Der Abwasserbeitrag wurde veranlagt. Der Erschließungsbeitrag ist noch nicht abgerechnet. Die Buchenäckerstraße ist im Abschnitt zwischen Tieringer Straße und Alte Landstraße noch nicht endgültig hergestellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und ist augenscheinlich eigengenutzt. Am Briefkasten ist noch ein Gewerbebetrieb genannt, der nach Auskunft des Schuldners nicht mehr betrieben wird. Es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert-erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verarbeitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

#### 3.1 Doppelhaushälfte

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung); zweigeschossig; nicht unterkellert bzw. straßenseitig ebenerdiges Hanggeschoss; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Genehmigungs-Urkunde vom 06.07.1949. Zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV wird das Folgejahr der Baugenehmigung als Baujahr zugrunde gelegt, vorliegend somit <b>1950</b> .

wesentliche Modernisierungen:

1972: Abbruch des Ökonomieteils und Wiederaufbau zu einer Wohnung der benachbarten Doppelhaushälfte. In Zuge dessen wurde das Dach des Bewertungsobjektes erneuert und mit Dachgauben erweitert.

Bruttogrundfläche:

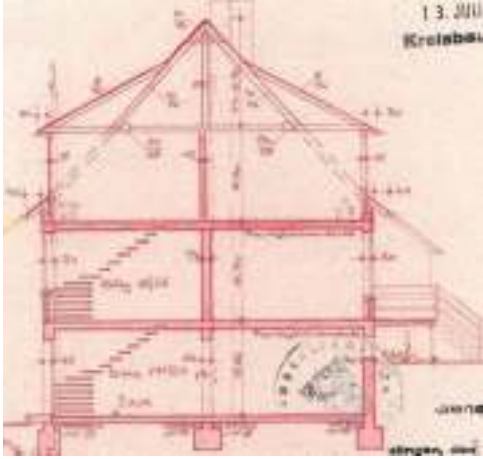


Abbildung der benachbarten Doppelhaushälfte

Die Berechnung der Bruttogrundfläche – BGF wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden, plausibilisierten Grundrisse durchgeführt. Diese sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an DIN 277 – Ausgabe 1987. Es wurde allerdings kein Aufmaß vorgenommen, weshalb die Berechnung nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar ist. Die Berechnung wurde EDV-gestützt durchgeführt, weshalb es zu Abweichungen im nicht wertrelevanten Rundungsbereich kommen kann. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit, werden die rechnerisch ermittelten Ansätze gerundet berücksichtigt.

Doppelhaushälfte	
<b>Erdgeschoss</b>	
$9,00 \times (9,40 - 0,12)$	= 83,52 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
$9,00 \times (9,40 - 0,12)$	= 83,52 m <sup>2</sup>
+ $1,55 \times 3,00$	= 6,05 m <sup>2</sup>
	= 89,57 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
$9,00 \times (9,40 - 0,12)$	= 83,52 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>256,61 m<sup>2</sup></b>

Energieeffizienz:

Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Wohngebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

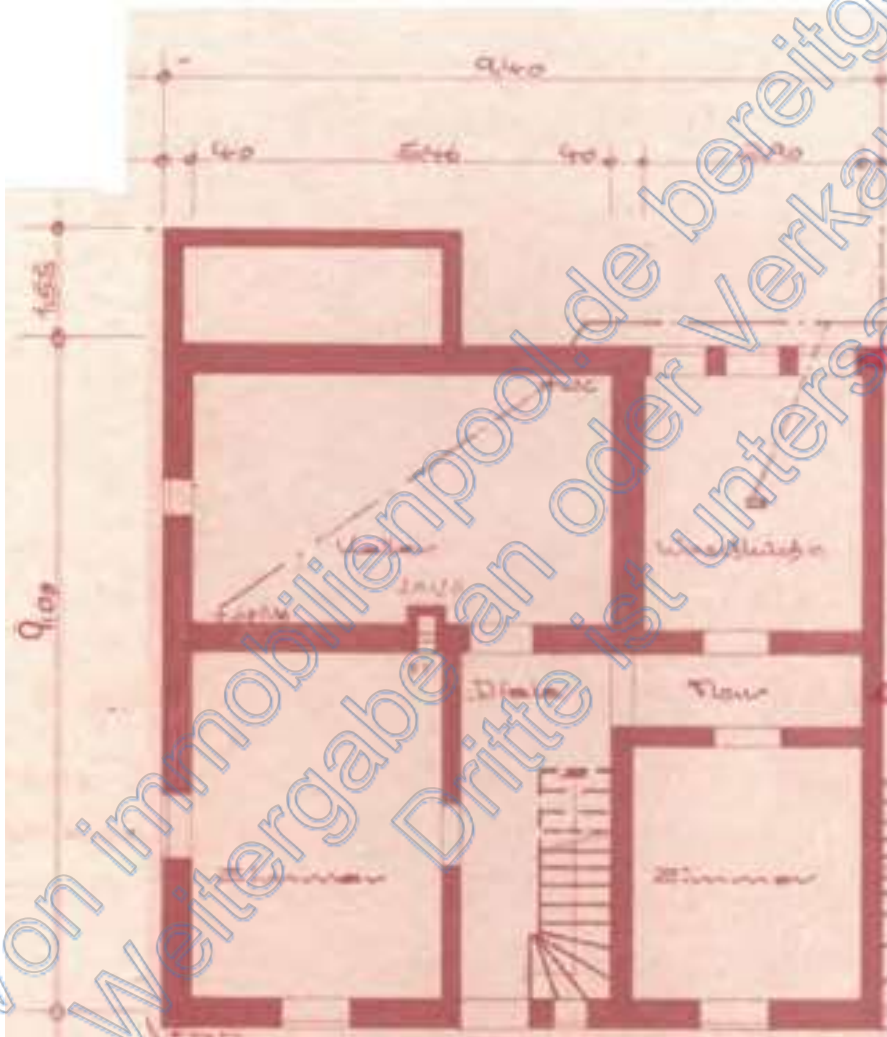
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	das Dachgeschoss ist ausbaufähig
Außenansicht:	Eternitschieferplattenverblendung (vermutlich asbesthaltig)

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

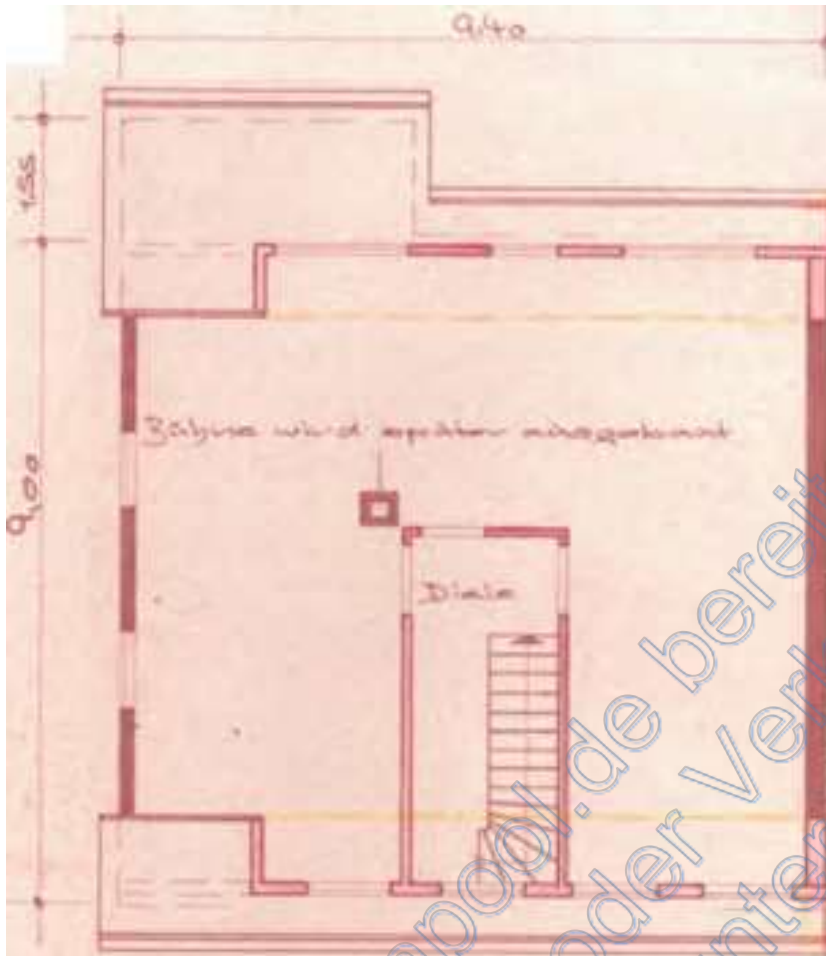
### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelt Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

#### Erdgeschoss:





Dachgeschoss:**3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten aus der Gebäudeentstehungszeit
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachboden nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

**3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	keine bzw. nicht fest verbaute Elektroeinzelgeräte; Holzofen im Wohnbereich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler oder Durchlauferhitzer (Elektro)

**3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	einfache Qualität in überalterten, abgenutzten Zuständen
Fenster:	überwiegend zweifach verglaste Fenster im Holzrahmen aus der Gebäudeentstehungszeit; technisch überaltert
Türen:	einfache Holztüren in überalterten, abgenutzten Zuständen
sanitäre Installation:	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, Entlüftung über Fenster, ca. 1,50 hoch gefliest; ca. in den 2000er Jahren modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
Zubehör (Küchenausstattung):	Einbauküche einfacher Qualität;

Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsauffassung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entsprechende, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLGe Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt die Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	zwei Dachgauben
Besondere Einrichtungen:	Holzofen
Besonnung und Belichtung:	nach Norden ausgerichtete Wohnräume, nach Süden ausgerichtete Terrasse, baujahrestypische Fenstergrößen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Schädlingsbefall im Holzgebälk; allgemeine Abnutzungen aufgrund Alter und Gebrauch; Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;

Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Baualter entsprechend abgenutzt. Abnutzung eines Gebäudes erwächst aus der Benutzung eines Gebäudes (Bauteils). Abnutzungen werden sichtbar z. B. an ausgetretenen Treppenstufen, abgegriffenen Türdrückern, stumpfen Parkettböden etc. und sind ein Indikator für die Restnutzungsdauer bzw. das Baualter. Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nicht durchgreifend modernisiert.

Das Objekt ist ferner wirtschaftlich überaltert und entspricht insbesondere in energetischer Hinsicht sowie der Konzeption keinen modernen Wohnanforderungen und weist erhebliche Ausstattungsmängel und unzweckmäßige Gebäudegrundrisse auf. Das Gebäude ist folglich nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig. Eine Freilegung des Grundstücks ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise spätestens mittelfristig erforderlich.

Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen. Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft.

### 3.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Hofbefestigung, Terrasse, Einfriedung (Zaun)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

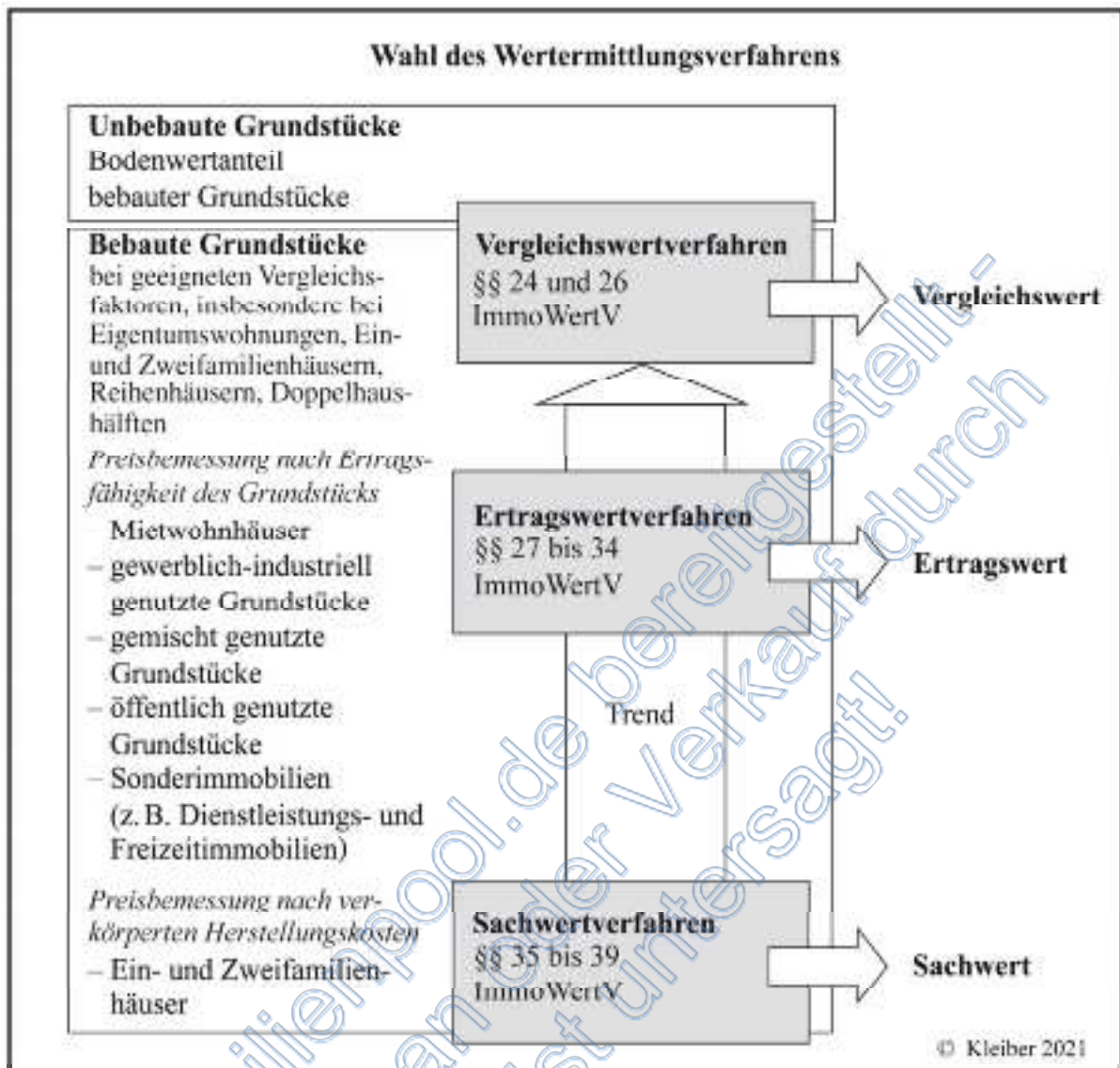
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine individuell geplante, nicht standardisierte Doppelhaushälfte. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist deshalb nicht möglich.

Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Eigennutzung erwartet. Ertragsaspekte spielen allenfalls eine nachrangige Rolle. Da es sich in der Folge um die Bewertung eines typischen Sachwertobjektes handelt, findet entsprechend das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) Anwendung.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als am besten vorliegend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine geeigneten Liegenschaftszinssätze verfügbar sind.

#### 4.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Das Bewertungsgrundstück entspricht in diesen Merkmalen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück, weshalb diesbezüglich keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,- €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025	× 1,0	E1

#### E1

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird der zum Kaufdatum (hier: Wertermittlungsstichtag) gültige Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 135,- €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 493 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 66.555,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 **rd. 66.600,- €**

## 4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Bruttogrundfläche**

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B.

Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungsstichtag oder Qualitätsstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt. § 6 Abs. 6 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

Der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung bezieht sich nicht darauf, dass nur eine bestimmte Nutzung möglich ist, sondern beschreibt eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung. Problematisch wird diese Betrachtung, wenn ein Grundstück mit Gebäude durch unterlassene Instandhaltung oder in der falschen Lage von einer hochwertigen Nutzung mit entsprechenden Erträgen über weniger hochwertige Nutzungen zu einfachen Nutzungen wie Lagerflächen sich verändert. Theoretisch kann selbst für ein sehr schlechtes Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft. Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, NHK 2010, WertR u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt.

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Die erzielten Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor sind:

1. Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (d. h. desto niedriger der Abschlag)
2. Je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor
3. Je höher die NHK pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto niedriger der Faktor
4. Je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor
5. Je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor
6. Bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag

## Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Beteiligten und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### 4.2.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelhaushälfte
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	574,- €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	257 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	25.400,- €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	172.918,- €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.12.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	327.853,- €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	327.853,- €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	54.653,- €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>54.653,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (5 %)</b>	+	<b>2.733,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>57.386,- €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>66.600,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>123.986,- €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,2</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (0 %)</b>	+/-	<b>0,- €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>148.783,- €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>37.396,- €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>111.387,- €</b>
	<b>rd.</b>	<b>110.000,- €</b>

### 4.2.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern zurückgegriffen. Die dabei zugrundeliegenden Märkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjektes weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und deren infrastrukturelle Anbindung verglichen. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nachfolgende Modellparameter verwendet:

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

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

**Herstellungskosten****Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010):****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	64,5 %	35,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010:****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	580,-	64,5	374,-
2	645,-	35,5	229,-
3	745,-	0,0	0,-
4	895,-	0,0	0,-
5	1.120,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,4			= 603,-

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

## Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	515,-	64,5	332,-
2	570,-	35,5	202,-
3	655,-	0,0	0,-
4	790,-	0,0	0,-
5	985,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,4			= 534,-

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

### Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	603,-	150	58	350,-
Gebäudeteil 2	534,-	106	42	224,-
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>574,-</b>

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Dachgaube (1.900,- € + 1.200,- € x 9 m <sup>2</sup> )	12.700,- €
Dachgaube (1.900,- € + 1.200,- € x 9 m <sup>2</sup> )	12.700,- €
<b>Summe</b>	<b>25.400,- €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,4 beträgt demnach **rd. 60 Jahre**.

**Restnutzungsdauer**

Das (gemäß Bauakte) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde seither nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1950 = 75$  Jahre) ergibt sich keine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer ( $60 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} = 0 \text{ Jahre}$ ).

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag bewohnt und wird dementsprechend geringfügig instandgehalten. Zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV, ist deshalb eine Restnutzungsdauer von **10 Jahren** zugrunde zu legen.

**Sachwertfaktor**

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern wurden folgende Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet:

Auf Basis der im vorliegenden Bewertungsfall gegebenen Bodenrichtwerte, wird die im Grundstücksmarktbericht als „unterer Markt“ definierte Region zugrunde gelegt. Demnach liegen für mit der hier zu bewertenden Doppelhaushälfte Sachwertfaktoren in einem Bereich zwischen ca. 1,2 und 1,7 vor. Es liegen erhebliche wirtschaftliche Wertminderungen, etwa in Form von Baumängeln und Bauschäden vor. Eine Restnutzungsdauer konnte nur noch aufgrund der derzeitigen Wohnbarkeit abgeleitet werden. Es wird deshalb ein Sachwertfaktor am unteren Ende der Spanne i. H. v. **1,2** für angemessen erachtet und berücksichtigt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren auf dem Stichtag 01.01.2023 und sind zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Dies erfolgt vorliegend mit dem Index Europace: EPX hedonic:

*Die von der Hypoport-Tochter Europace unter der Bezeichnung EPX monatlich veröffentlichten Indizes spiegeln die Kaufpreisentwicklung von selbst genutztem Wohneigentum wider. Ermittelt werden Werte für Eigentumswohnungen (neu und gebraucht zusammengefasst), neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bestandseigenheime. Der Index basiert auf im Mittel etwa 30.000 privaten Immobilienfinanzierungen, die pro Monat über die B2B-Finanzplattform Europace abgewickelt werden; mehr als 300 Anbieter von Finanzprodukten nutzen sie. Ermittelt wird der Index mittels eines hedonischen Berechnungsverfahrens. Der Basiswert 100 wurde für August 2005 definiert. Neben den Indizes, die bundesweite Entwicklungen wiedergeben, erstellt Hypoport vierteljährlich Werte für 15 Ballungsräume. Die Daten werden in Zusammenarbeit mit Finpolconsult ermittelt.*

Der EPX hedonic für Bestandshäuser lag zu Beginn des Jahres 2023 und zum Wertermittlungsstichtag ungefähr ähnlich. Vorliegend wird deshalb keine weitere Marktanpassung für angemessen beurteilt.

#### 4.2.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
ausstehende Erschließungsbeiträge	- 5.273,- €
Freilegungskosten	- 32.123,- €
Summe	- 37.396,- €

##### 4.2.4.1 ausstehende Erschließungsbeiträge

Die Buchenäckerstraße ist im Abschnitt zwischen Tieringer Straße und Alte Landstraße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt, so dass nach dem Ausbau der Straße noch ein Erschließungsbeitrag anfallen wird. Zum Ausbaupunkt und zu der Höhe der anfallenden Erschließungsbeiträge ist aktuell keine Aussage möglich.

Vorliegend wird ein üblicher Ansatz auf Grundlage der einschlägigen Wertermittlungsliteratur i. H. v. 150,- €/m<sup>2</sup> Straßenfläche, geteilt durch die Anzahl angrenzender Flurstücke berücksichtigt und mit einem an die allgemeine Inflation angelehnten Zinssatz i. H. v. 2,5 % über einen Zeithorizont von 10 Jahren abgezinst.

Die Straßenfläche wird mit einer Länge von 270 Metern x 5 Meter Breite angenommen. Die Anzahl der angrenzenden Flurstücke mit 30 Stück.

Somit ergeben sich folgende rechnerische Ansätze:

$$\begin{aligned}
 &\text{Straßenfläche: } 270 \text{ m Länge} \times 5 \text{ m Breite} &= & 1.350 \text{ m}^2 \\
 &\times 150,- \text{ € Herstellungskosten} &= & 202.500,- \text{ €} \\
 &/ 30 \text{ Flurstücke} &= & 6.750,- \text{ €} \\
 &\times \text{Abzinsungsfaktor } 0,7812 \text{ (10 Jahre/2,5 \%)} &= & \mathbf{5.273,- \text{ €}}
 \end{aligned}$$

##### 4.2.4.2 Freilegungskosten

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der ergänzenden Fachliteratur (insbesondere Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken) ist bei baulichen Anlagen, die das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit erreichen, eine differenzierte Betrachtung der Freilegungskosten geboten.

Nach hiesiger fachlicher Auffassung und in Übereinstimmung mit den Ausführungen von Kleiber ist die Berücksichtigung von Freilegungskosten (Abbruchkosten) insbesondere dann zwingend, wenn eine „alsbaldige“ oder „aufgeschobene“ Freilegung des Grundstücks marktüblich bzw. wirtschaftlich indiziert ist.

Bei einer Restnutzungsdauer von mehr als etwa 20 Jahren können Freilegungskosten in der Regel vernachlässigt werden, da sie durch die finanzmathematische Abzinsung auf den Wertermittlungstichtag eine vernachlässigbare Größe annehmen. Beträgt die Restnutzungsdauer hingegen weniger als 20 Jahre, ist der Werteeinfluss der anstehenden Freilegung signifikant und muss explizit in der Wertermittlung abgebildet werden.

Der Rechenweg folgt einer finanzmathematischen Logik, um den Barwert einer erst in der Zukunft anfallenden Belastung (der Abbruchkosten) am heutigen Stichtag zu bestimmen.

Hinsichtlich der verfahrenstechnischen Einordnung ist festzuhalten, dass Freilegungskosten zwar begrifflich dem Grund und Boden zuzurechnen sind, da die Gebäude keinen Eigenwert mehr besitzen und lediglich eine Last auf dem Boden darstellen. Dennoch erfolgt die Berücksichtigung im Wertermittlungsmodell nach Kleiber und dem System der ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf freilegungsunbelastete, baureife Grundstücke. Würde man die Kosten direkt im vorläufigen Bodenwert abziehen, entspräche dieser nicht mehr der Referenzgrundlage für nachfolgende Anpassungsschritte wie etwa dem Sachwertfaktor. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung des vorläufigen Verfahrenswerts (also nach

Anwendung des Sachwertfaktors) durch gesonderte Abschläge zu berücksichtigen. Würden die Freilegungskosten bereits im Bodenwert vor der Marktanpassung abgezogen, würde der Sachwertfaktor (sofern er ungleich 1,0 ist) auch auf diese Kostenposition wirken, was sachlich unbegründet wäre.

Die abgezinsten Freilegungskosten sind als wertminderndes besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal am Ende der Sachwertberechnung – nach Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert – in marktkonformer Höhe zum Abzug zu bringen. Aufgestellt auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse und unter Anwendung besonderer Sachkunde.

Die Rückbaukosten werden vorliegend mit dem Tool der HypZert GmbH ermittelt und über die Restnutzungsdauer von 10 Jahren mit dem an die allgemeine Inflation angelehnten Zinssatz i. H. v. i. H. v. 2,5 % abgezinst (Abzinsungsfaktor: 0,7812).

**Schätzung Rückbaukosten** HypZert

Ersteller/in: Sachverständigenbüro BITZER  
 Bewertungsstichtag: 22.12.2025  
 Gebäudeart: Doppelhaushälfte

Einflussfaktoren Rückbaukosten	Kategorie zur Bewertung	Bewertung (I bis III)	Gewichtung (%)
Nutzungstyp	Wohnen		10
Verlehrsicherungsmaßnahmen am Objekt erforderlich	Wohnen	5	10
Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden erforderlich	Wohnen	10	10
Platzverhältnisse vor Ort einschleift	Wohnen	3	10
Bearbeitung der Baustelleneinrichtung	Wohnen	7	10
Bearbeitung des Anbaus an Vorhandengebäuden	Wohnen	5	10
Höhe der baulichen Anlage	Wohnen		10
Anzahl der Untergeschosse	Wohnen	0	10
Ordnung der baulichen Anlage	Wohnen	3	10
Möglichkeit von Abfällen und Schadstoffen	Wohnen	10	10
<b>gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)</b>		<b>6,0</b>	<b>100</b>
<b>Rückbaukosten Spanne in €/m² BGF brutto</b>		<b>100</b>	<b>200</b>
<b>Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.</b>		<b>160,00</b>	<b>€/m² BGF</b>

aufgeschobene Freilegungskosten somit:  $160,- \text{€} \times 257 \text{ m}^2 \times 0,7812 = \mathbf{32.123,- \text{€}}$

### 4.3 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den im verwendeten Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Verkaufspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Bodenwertanteil.

Demnach liegen diese für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren von 1953 – 1977 und Wohnflächen von weniger als 125 m<sup>2</sup> zwischen 544,- € und 2.087,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der vorliegend ermittelte Sachwert vor Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne Bodenwertanteil i. H. v. 148.783,- € – 66.600,- € = 82.183,- €, entspricht bei einer Wohnfläche i. H. v. ca. 109 m<sup>2</sup> = 754,- €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert bewegt sich innerhalb der Spanne zum unteren Ende tendierend. Dies ist aufgrund des noch älteren Baujahres als in den Eingangsdaten berücksichtigt plausibel. Der ermittelte Sachwert wird deshalb grundsätzlich als plausibel festgestellt.

Die Wohnfläche wurde von Sachverständigen nur zu Zwecken der Plausibilisierung überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse ermittelt.

#### 4.4 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Baugrundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von  $\pm 5\% - 15\%$  zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu  $\pm 20$  bis  $30\%$ " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

Der örtliche Grundstücksmarkt ist geprägt von einer überwiegend eigengenutzten Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern älterer Baujahre. Neubautätigkeit findet nur in begrenztem Umfang statt. Die Nachfrage konzentriert sich vorrangig auf modernisierte bzw. energetisch ertüchtigte Wohnhäuser. Unsanierte Bestandsobjekte der Baujahre um 1950 sind hingegen nur eingeschränkt marktgängig und werden überwiegend von Erwerbenden mit hohem Eigenleistungsanteil oder mit Abriss- bzw. grundlegender Sanierungsabsicht nachgefragt. Das Angebot an älteren, nicht modernisierten Wohnhäusern ist in vergleichbaren Lagen vorhanden, wodurch sich eine gewisse Wettbewerbssituation ergibt. Insgesamt ist von einer ausgeglichenen bis leicht angebotsorientierten Marktlage im Segment unsanierter Bestandsimmobilien auszugehen.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren gegenüber der Niedrigzinsphase deutlich verschärft. Das gestiegene Zinsniveau führt insbesondere bei sanierungsbedürftigen Objekten zu einer spürbaren Zurückhaltung der Kaufinteressierten, da neben dem Kaufpreis zusätzliche erhebliche Investitionskosten zu berücksichtigen sind. Dies wirkt sich wertdämpfend aus.

Aufgrund des Baujahres, des unterlassenen Modernisierungsstands, des weit fortgeschrittenen Abnutzungsgrades sowie der rechnerisch nur noch geringen Restnutzungsdauer ist die wirtschaftliche Restnutzbarkeit des Gebäudes stark eingeschränkt. Die Marktgängigkeit ist daher deutlich reduziert. Das Objekt ist vorrangig als Sanierungs- oder Abbruchobjekt einzustufen. Der Verkehrswert wird folglich maßgeblich durch den Bodenwert bzw. durch die grundstücksbezogene Nutzungsperspektive bestimmt. Dem Gebäudewert kommt nur noch eine untergeordnete Bedeutung zu. Insgesamt ist von einer eingeschränkten Verwertbarkeit bei verlängerten Vermarktungszeiten und preislicher Sensibilität auszugehen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei Wohnhäusern um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Der **Sachwert** wurde marktangepasst und mit **rd. 110.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Der marktangepasste Sachwert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Die Nachfrage ist im vorliegenden Bewertungsfall einer Doppelhaushälfte aufgrund der Bauart, Lage und Marktsituation vorwiegend von potentiell Eigennutzenden zu erwarten. Ertragsaspekte spielen allenfalls eine nachrangige Rolle. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in **72459 Albstadt-Laufen, Buchenäckerstraße 11**, wird zum **Wertermittlungsstichtag 22.12.2025**, gleich dem **plausibilisierten, marktangepassten Sachwert** geschätzt, mit rd.

**110.000 €**

**in Worten: einhundertzehntausend Euro**

Balingen, den 17.02.2026

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

**Sachverständigen-Haftung, Urheberrecht, Nutzungsbeschränkung, KI-Verbot, Vertragsstrafe und Datenschutz**

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§§ 2, 7 UrhG). Alle Rechte verbleiben beim Verfasser. Nutzung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung, Bearbeitung oder Speicherung ist ausschließlich zum vertraglich oder gesetzlich bestimmten Zweck zulässig. Dazu zählen gerichtliche Verfahren, Behördenaufträge oder der vereinbarte private Auftrag. Jede anderweitige Nutzung, auch durch Dritte – insbesondere Verfahrensbeteiligte, Schuldner, Gläubiger, Bieter oder Internetnutzer – ist untersagt. Dritte sind auf diese Beschränkungen hinzuweisen.

Es ist ausdrücklich verboten, das Gutachten ganz oder teilweise in Künstliche-Intelligenz-Systeme, automatisierte Analyse-, Trainings- oder Plausibilisierungssysteme oder vergleichbare digitale Plattformen einzuspeisen oder dort verarbeiten zu lassen. Dies gilt unabhängig von öffentlicher oder nicht-öffentlicher Zugänglichkeit, entgeltlicher oder unentgeltlicher Nutzung. Unbefugtes Hochladen, Analysieren oder Weitergeben an Dritte stellt eine Urheberrechtsverletzung dar und kann Unterlassungs-, Auskunfts- und Schadensersatzansprüche sowie strafrechtliche Konsequenzen (§§ 106 ff. UrhG) nach sich ziehen.

Verstößt ein Auftraggeber oder Dritter gegen die vorgenannten Nutzungsbeschränkungen oder das KI-Verbot, verpflichtet er sich, an den Sachverständigen eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000,- € je Verstoß zu zahlen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten. Die Vertragsstrafe gilt für private Auftraggeber; bei gerichtlicher Beauftragung dient sie der eindeutigen Dokumentation des Verbots, ohne Gerichtsverfahren zu beeinträchtigen.

Das Gutachten darf nur für den vorgesehenen Zweck veröffentlicht werden. Bei Zwangsversteigerungen maximal bis Abschluss des Verfahrens, in anderen Fällen bis maximal sechs Monate. Eine darüber hinausgehende Nutzung, Archivierung oder kommerzielle Verwertung ist unzulässig.

Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version übermittelt. Für nachträgliche Änderungen oder Manipulationen wird keine Haftung übernommen. Änderungen mit Täuschungs- oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Die Haftung gegenüber nicht vertraglich eingebundenen Dritten ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Bei leicht fahrlässiger Pflichtverletzung ist die Haftung – außer bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit – auf vorhersehbare, vertragstypische Schäden begrenzt. Grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz bleibt unberührt.

Gesamthaftung: 1.000.000,- €, je Einzelfall max. 100.000,- €.

Schadensersatzansprüche verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

Soweit gesetzlich zulässig, ist Gerichtsstand Balingen.

Verantwortlicher für den Datenschutz ist Benjamin Bitzer, Zollernstraße 49, 72336 Balingen. Verarbeitung erfolgt zur Erstellung der Sachverständigenleistung aufgrund gerichtlicher Beauftragung oder privater Auftragserteilung. Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 407 ZPO, Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO i. V. m. § 36 GewO und Sachverständigenordnung.

Erhobene Daten: Name, Titel, Anschrift, Beruf, ggf. Geburts- und Funktionsdaten, gesundheitsbezogene Angaben, aus Unterlagen, Akten, Ortsterminen oder Recherchen.

Aufbewahrung: 10 Jahre ab Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde; Verlängerung bei Rechtsstreitigkeiten.

Beteiligte haben Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Vervollständigung und Löschung nach DSGVO.

Aufsichtsbehörde: Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Tel. +49 711 6155410, E-Mail: [poststelle@lfd.bwl.de](mailto:poststelle@lfd.bwl.de)

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [3] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [4] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.12.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)

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

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 11



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Rückansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 11



Bild 3: Eingangstüre



Bild 4: Eingangsbereich

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 11

Bild 5: Zimmer im EG

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

Bild 6: Raum im EG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 11

Bild 7: Zimmer im EG



Bild 8: Geschosstreppe

**Anlage 1: Fotos**

Seite 5 von 11

Bild 9: Wohnzimmer

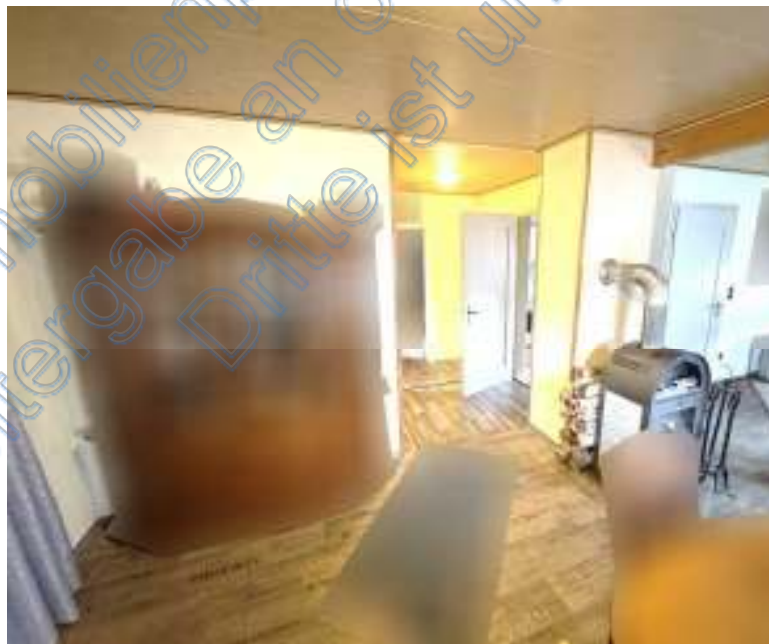


Bild 10: Essbereich

**Anlage 1: Fotos**

Seite 6 von 11



Bild 11: Veranda



Bild 12: Bad

**Anlage 1: Fotos**

Seite 7 von 11



Bild 13: Küche

Bild 14: Schlafzimmer

**Anlage 1: Fotos**

Seite 8 von 11



Bild 15: Dachgeschosstreppe

Bild 16: nicht ausgebautes Dachgeschoss

**Anlage 1: Fotos**

Seite 9 von 11



Bild 17: Terrasse



Bild 18: Garten

**Anlage 1: Fotos**

Seite 10 von 11



Bild 19: Fensterdetail



Bild 20: Holzofen im Wohnzimmer

**Anlage 1: Fotos**

Seite 11 von 11



Bild 21: Schädlingsbefall im Gebälk der Veranda



Bild 22: Kellerraum

**Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500**

Seite 1 von 1

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

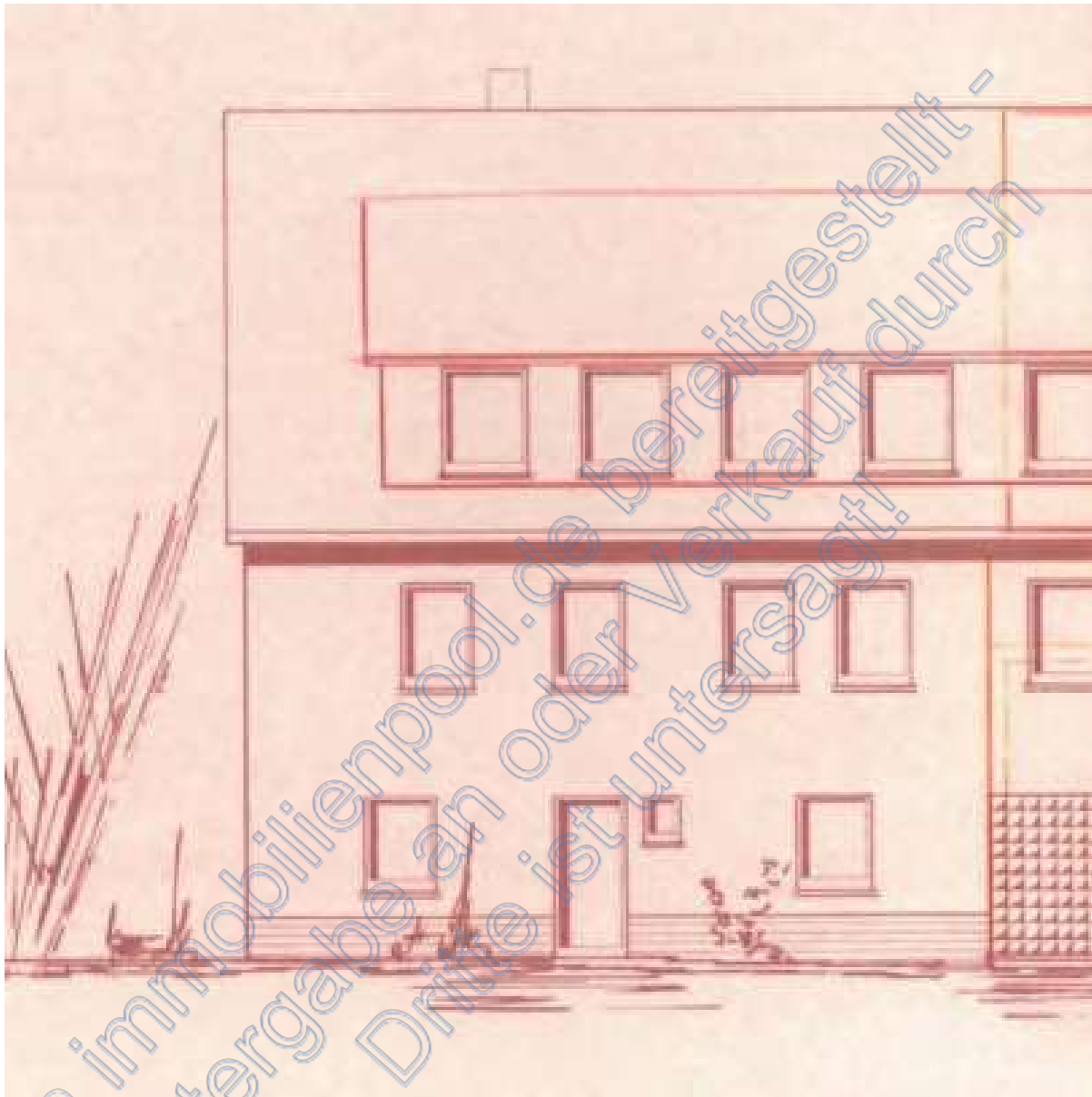
Maßstab 1:500

 5 10 15 Meter

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Veräußerungsverbot nach § 3 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 508) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

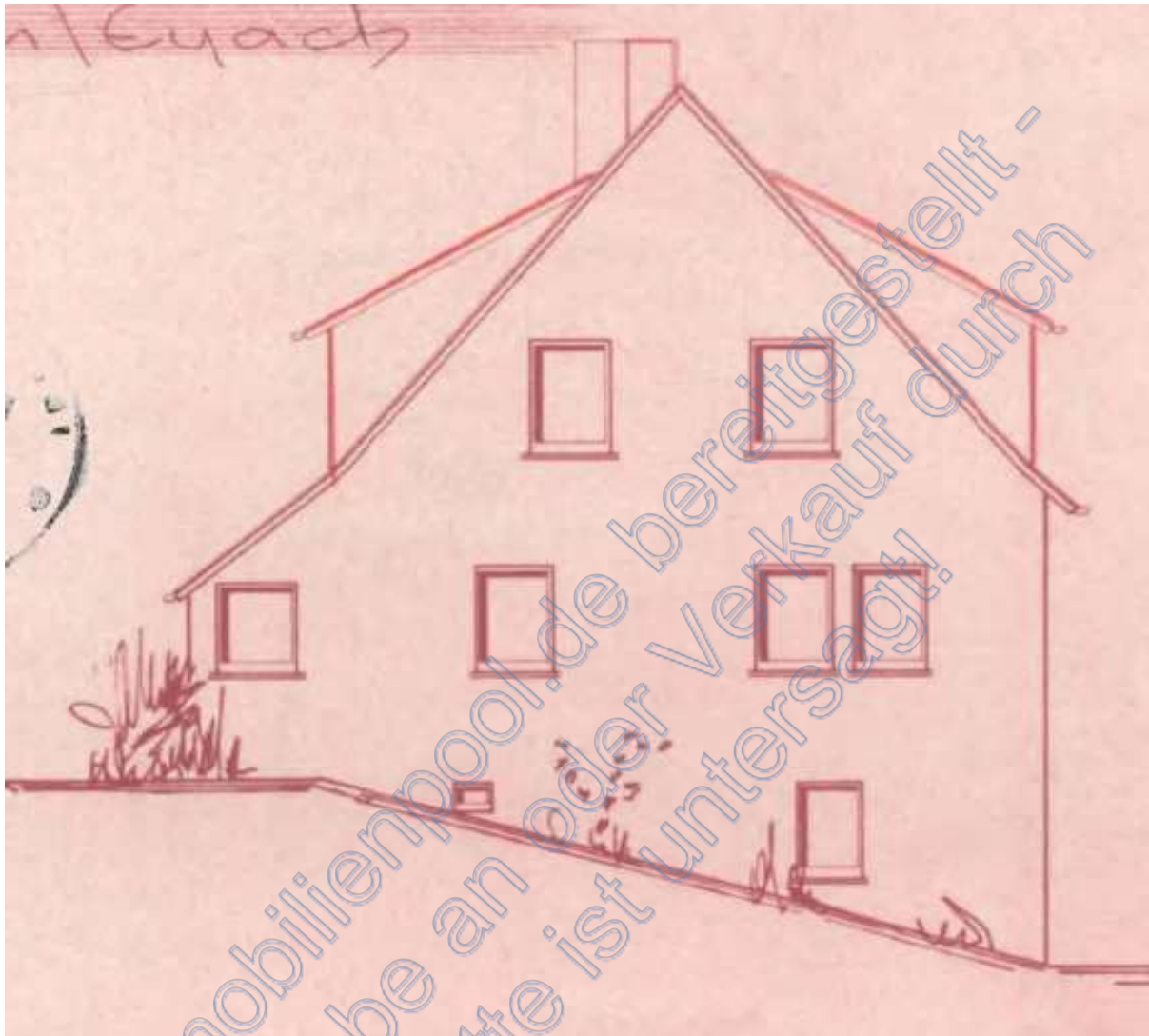
**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 1 von 3



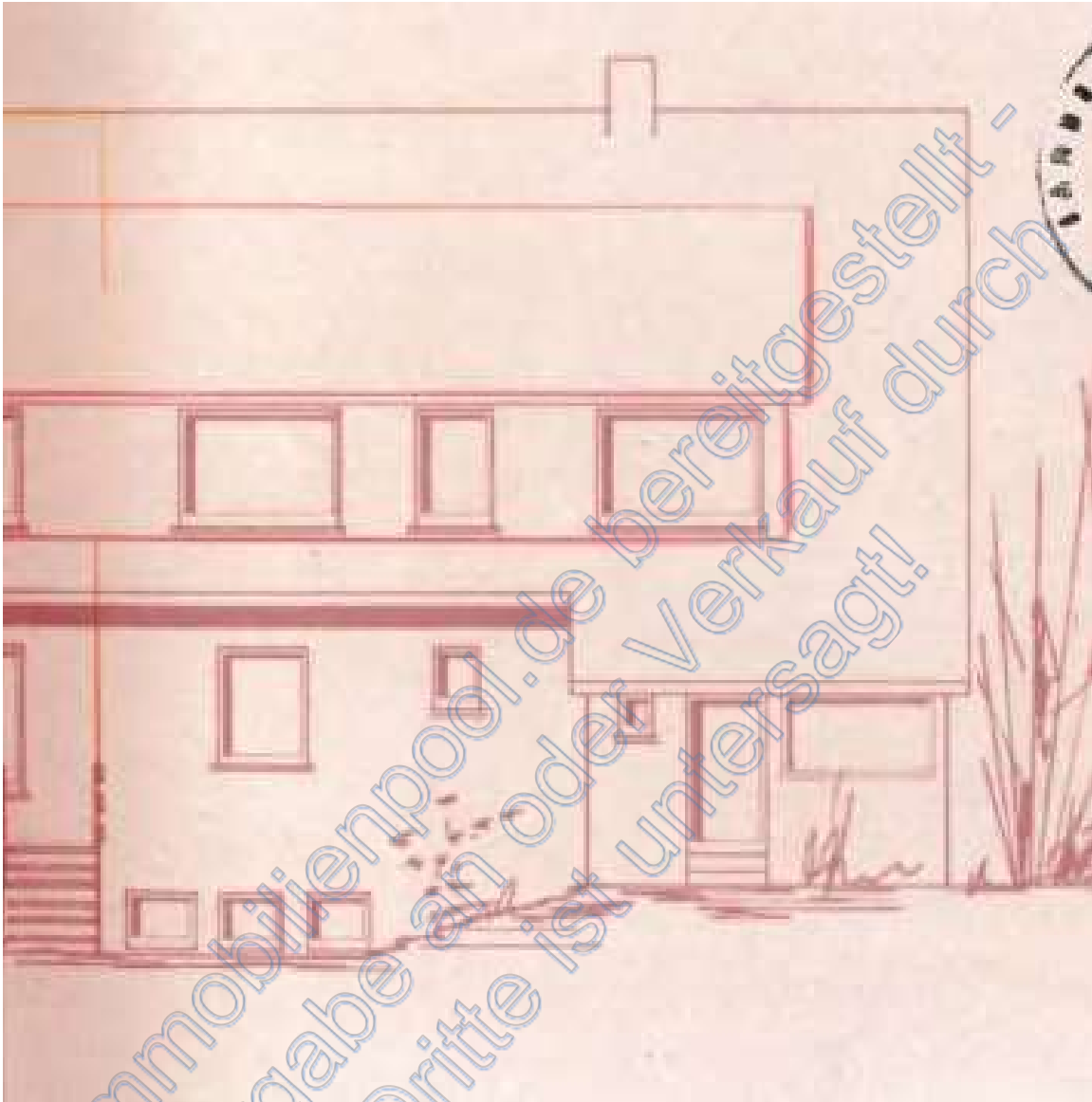
**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 2 von 3



**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 3 von 3



**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchauszug (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 6

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