

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Adresse: Fichtenstraße 4
Ortsteil Truchteltingen
72461 Albstadt
Flurstück Nr. 2433

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: 9 K 17/25

Wertermittlungstichtag: 29.05.2026



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürrenheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten	14
3.5	Grundstücksbeschreibung	15
3.6	Gebäudebeschreibung.....	16
3.7	Objektbeurteilung.....	21
4	WERTERMITTLUNG	23
4.1	Verfahrenswahl	23
4.2	Bodenwert.....	24
4.3	Sachwertverfahren.....	27
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	28
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	38
4.3.3	Sachwertfaktoren	39
4.3.4	Zusätzliche Marktanpassung	41
4.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
4.3.6	Sachwertberechnung	43
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	44
5	ZUBEHÖR.....	45
6	VERKEHRSWERT	46
7	ANLAGEN.....	47
7.1	Lageinformationen	47
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	50
7.3	Hochwasserrisikokarte.....	51
7.4	Auszug aus dem Energieausweis	52
7.5	Baupläne von 1946	55
7.6	Fotodokumentation	58

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Grundbuch von Albstadt Gemeinde Truchelfingen Grundbuch von Truchelfingen Nr. 2747 Flurstück Nr. 2433
	bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Nutzungssituation	vermutlich Eigennutzung
Altlasten	kein Hinweis
Hausschwamm	unbekannt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Hinweis	Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf Basis der Außenbesichtigung und vorliegenden Unterlagen und Informationen.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	29.05.2026
Qualitätstichtag	29.05.2026
Ortstermin	29.05.2026
Grundstücksgröße	609 m ²
Bodenrichtwert	185 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	185 €/m ²
Bodenwert (absolut)	112.665 €
Ursprungsbaujahr unklar	1947
fiktives Baujahr	1958
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Baujahr Garage	1993
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Wohnfläche ca.	80 m ²
Nutzfläche Garage ca.	16 m ²
Bruttogrundfläche	164 m ²
Vorläufiger Sachwert	155.414 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	155.414 €
zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung	-31.083 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	124.331 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert	124.331 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	29.05.2026	124.000 €
--	-------------------	------------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

2 ALLGEMEINES

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

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einzelgarage, bestehend aus Unter- und Erdgeschoss sowie vermutlich ausgebautem Dachgeschoss.

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird nach den äußeren Eindruck nur zu Wohnzwecken genutzt. Es gab keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Truchtersfeld Nr. 2747

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2433	Fichtenstraße 4 Gebäude- und Freifläche	609 m ²

Eigentümer Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 23.10.2025

Herr X
Anteil 1/2

Frau X
Anteil 1/2

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage nicht bestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 30.03.2026 am 29.05.2026 statt. Anwesend waren:

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

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich.

Wertermittlungstichtag Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 29.05.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06.07.2026 abgeschlossen.

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen Vom Amtsgericht wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 2747 vom 23.10.2025

Vom zuständigen Sachbearbeiter der Gläubigerin wurde mir ein Verkaufsexposé mit Grundrissen zum Unter- und Erdgeschoss sowie einem Energieausweis vom 05.03.2020 zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 13.04.2026
- Baugenehmigungsunterlagen Garage von 1993
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04393741

Hinweis:

In der Bauakte bei der Stadt Albstadt liegen nur Baugenehmigungsunterlagen für die Garage von 1993 vor. Das Verkaufsexposé der Gläubigerin enthält keinen Grundriss des Dachgeschoss.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 3/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Albstadt²

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis
Einwohner

Baden-Württemberg
Tübingen
Zollernalbkreis
47.164 (Stand 31.12.2025)
davon in Onstmettingen ca. 5.031
davon in Tailfingen ca. 12.188
davon in Laufen ca. 1.647

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen für Kinder ab 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Truchteltingen liegt ca. 4 km nördlich von Albstadt. Der Teilort verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Ebingen erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben. Eine Apotheke ist vor Ort.

Verkehrsanbindung

Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Truchteltingen ist im öffentlichen Nahverkehr über den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) an Albstadt-Ebingen angebunden. Der nächst gelegene Bahnhof befindet sich in Albstadt-Ebingen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Albstadt ist Mittelzentrum im Zollernalbkreis. Angesiedelt sind unter anderem Unternehmen der Textilbranche und der technischen Textilien sowie des Werkzeug- und Maschinenbaus.

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>
[Eingesehen am 06.07.2026]

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyt 4³ und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine stärkere Einkommensarmut. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb⁴.

Demografische Entwicklung⁵

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2025 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,5%. Danach wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 1,0% wachsen, während die Bevölkerungsgruppe der Älteren (ab 65 Jahren) um ca. 13,9% zunehmen wird.

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 06.07.2026]

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 13.05.2026]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 13.05.2026]

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁶

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im	ruhige Wohnlage im südwestlichen Bereich von Truchtersingen, überwiegend Anliegerverkehr
Umgebungsbebauung	vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser; locker bebautes Wohngebiet
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch Hausgärten, Grünflächen und angrenzenden am Ortsrand
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 300–500 m bis zu Feld- und Wanderwegen am westlichen bzw. südlichen Ortsrand
Kindergarten	Evangelischer Kindergarten am Gänsbach ca. 800 m
Grundschule	Schule an der Sommerhalde ca. 1 km
Weiterführende Schulen	in Albstadt-Ebingen ca. 2,0–3,0 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	in Truchtersingen in ca. 1,5 km
Bushaltestelle	ca. 450 m.
Bahnhof	Bahnhof Albstadt-Ebingen ca. 4–5 km.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Garagenstellplatz mit einem Stellplatz vor der Garage.

⁶ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichsverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

Immissionen

Bei der Fichtenstraße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße im allgemeinen Wohngebiet (Ausweisung laut Bebauungsplan).

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

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁷ besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁸ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität größer 7,5 zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁹

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

⁷ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

⁸ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]

⁹ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbbensicher-bauen/> [Eingesehen am 11.09.2014]

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

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

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht vermutlich Eigennutzung.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs liegt folgende Eintragung vor: Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk
Altlasten	Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.
Baurecht	Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ rechtskräftig seit 1969/1970. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor: Allgemeines Wohngebiet WA Zahl der Vollgeschosse II Grundflächenzahl 0,40 Geschossflächenzahl 0,80 offene Bauweise
Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Sonstiges	Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge abgegolten.

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 4:

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Es liegen keine Baugenehmigungsunterlagen aus dem Ursprungsbaupjahr vor. Zudem ist unbekannt, ob es sich bei dem Ursprungsbaupjahr um das Jahr 1935 oder 1947 handelt. Es liegen lediglich Baugenehmigungsunterlagen für die Garage vor.

Es wird Bestandsschutz unterstellt.

Laut Verkaufsexposé verfügt das Bewertungsobjekt über einen beheizten Wintergarten. Dieser war bei der Außenbesichtigung nicht feststellbar und kann somit auch nicht bewertet werden. Es war entlang der östlichen Gebäudefront lediglich ein an das Wohnhaus angebauter Schuppen wahrnehmbar.

Sollte ein beheizter Wintergarten vorhanden sein, bedürfte dieser einer Baugenehmigung. Ob dieser genehmigungsfähig wäre, muss mit der zuständigen Baurechtsbehörde bei der Stadt Albstadt geklärt werden.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Fichtenstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 17 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 35 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 609 m ² .
Topografie	Das Grundstück steigt von West nach Ost um ca. 2,40 m. Im Bereich der Bebauung beträgt die Höhendifferenz ca. 1,20 m
Erschließung	Das Grundstück wird von der Fichtenstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang sowie die Zufahrt erfolgen über die Fichtenstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Fichtenstraße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, dem Verkaufsexposé und Feststellungen bei der Außenbesichtigung sowie Vermutungen. Sie stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Hinweis: Laut Verkaufsexposé besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf Fenster, Fußböden, Bad und Heizung. Das Baujahr wird mit 1935 angegeben, die Baugenehmigungspläne (ohne Genehmigungsvermerk) tragen das Datum 06.05.1946. Ich unterstelle die Fertigstellung im Jahr 1947.

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter- und Erdgeschoss sowie laut Verkaufsexposé ausgebautem Dachgeschoss mit Einzelgarage

Baujahr

1947

Fiktives Baujahr

1958

Bauweise

Fundamente	vermutlich Stampfbeton
Außenwände	Untergeschoss: vermutlich Stampfbeton Erdgeschoss: vermutlich Mauerwerk verputzt
Haustür	unbekannt
Fenster und -türen	soweit einsehbar Holzverbundfenster
Rollläden	soweit einsehbar Kunststoffrollläden
Innenwände	vermutlich Riegelfachwerk verputzt
Decken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	unbekannt
Dachkonstruktion	vermutlich Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Tonziegel
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

Installationen

Wasserleitungen	unbekannt
Abwasserleitungen	unbekannt
Gasleitungen	unbekannt
Elektroleitungen	unbekannt
Heizung	nach Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters: Ölheizung als Niedertemperaturkessel, Fabrikat Fischer Baujahr 1988 kein Kaminofen vorhanden

Ausbau

Fußböden	unbekannt
Wände	unbekannt

	Decken	unbekannt
	Türen	unbekannt
	Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
	Küchenausstattung	vermutlich Einbauküche
	Wintergarten	Laut Verkaufsexposé verfügt das Bewertungs- objekt über einen beheizten Wintergarten. Bei der Außenbesichtigung war lediglich ein Schuppen erkennbar.
	Terrasse im Erdgeschoss	unbekannt
	Balkon im Dachgeschoss	soweit einsehbar nicht vorhanden
	Weitere Ausstattung	unbekannt
Außenanlagen	Einfriedung	zur Fichtenstraße Sockelmauer, Hecke, zur Garage Betonstelen
	Befestigungen	Hauszugang Waschbetonstufen und Wasch- betonplatten
		Zugang zum Eingangsbereich und rückwärti- gen Garten mit Holztür abgesperrt
		Zufahrt Garage Betonverbundsteinpflaster
	Garagen	Fertigteilegarage, Baujahr 1993 Flachdach mit Kiesschüttung und Blech- schwingtor
	Weitere Kfz-Stellplätze	keine
	Gartengestaltung	Vorgarten mit Rasen, Stauden und Ziergehöl- zen rückwärtiger Garten soweit einsehbar Rasen und Gehölze, Laubbäume entlang der östli- chen Grundstücksgrenze

**Zustand
Baumängel/
Bauschäden**

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

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

Das Bewertungsobjekt konnte nur von der Fichtenstraße in Augenschein genommen werden. Es ist unbekannt, ob im Gebäude Schimmelbildung vorhanden ist. Des Weiteren kann keine Feststellung zu Hausschwamm und umweltschädigenden Substanzen gemacht werden.

Bei der Außenbesichtigung ohne Inaugenscheinnahme der Ostfassade wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Schäden an der Sockelmauer zur Fichtenstraße
- an den einsehbaren Fassaden Risse feststellbar
- Dachdeckung überaltert

**Energetischer
Zustand**

Nach dem vorliegenden Energieausweis weist das Bewertungsobjekt eine Energieeffizienzklasse H auf. Es handelt sich um einen Bedarfsausweis.

Aussteller	Express-Pass, Altkalen
Ausstellungsdatum	05.03.2020
Gültig bis	05.03.2030
Endenergie	295,4 kWh/(m²*a)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung wurden die derzeit geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt, insbesondere die bestehenden Nachrüst- und Austauschpflichten für Bestandsgebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Ablösung des GEG durch ein geplantes Gebäudemodernisierungsgesetz vorbereitet wird. Der Gesetzentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren. Inhalt und Zeitpunkt eines möglichen Inkrafttretens sind noch offen.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf der derzeit gültigen Rechtslage. Künftige gesetzliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich energetischer Anforderungen, Austauschpflichten oder zulässiger Heizsysteme, können somit nicht berücksichtigt werden.

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

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

Es liegen folgende Informationen vor:

Gemäß Schornsteinfegermeister handelt es sich um eine Niedertemperaturheizung aus dem Baujahr 1988. Es besteht keine Austauschpflicht.

Es ist unbekannt, ob die wärmeleitenden Leitungen im Untergeschoss wärmedämmend sind.

Ob die oberste Geschossdecke wärmedämmend ist, ist unbekannt.

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

Aufteilung der Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir nicht vor. Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen aus dem Verkaufsexposé in der Anlage entnommen werden. Ein Grundriss des Dachgeschosses liegt nicht vor. Die Wohnfläche des Dachgeschosses kann deshalb nur grob geschätzt werden. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Beheizte Wintergärten werden mit 100 % berücksichtigt. Da aufgrund der Außenbesichtigung kein Wintergarten feststellbar war und darüber hinaus keine Baugenehmigung in der Bauakte vorliegt, kann keine Berücksichtigung bei der Wohnfläche erfolgen.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	Nettofläche
					Putz	
Flur	1,00	2,10	2,98	6,26 m ²	-0,19 m ²	6,07 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	2,00	-1,80 m ²		-1,80 m ²
WC	1,00	1,40	0,90	1,26 m ²	-0,04 m ²	1,22 m ²
Küche	1,00	1,50	1,50	2,25 m ²	-0,07 m ²	2,18 m ²
	1,00	2,25	2,50	5,63 m ²	-0,17 m ²	5,46 m ²
Schlafzimmer	1,00	3,75	3,38	12,68 m ²	-0,38 m ²	12,30 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Wohnzimmer	1,00	5,03	2,90	14,59 m ²	-0,44 m ²	14,15 m ²
Kinderzimmer	1,00	2,83	2,98	8,43 m ²	-0,25 m ²	8,18 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						47,51 m ²
gerundet						48,00 m²

Dachgeschoss geschätzt	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Nettofläche
Grundfläche auf h=1,00 m	1,00	8,90	4,75	42,28 m ²	42,28 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	2,00	-1,80 m ²	-1,80 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²	-0,25 m ²
Abzüglich Wände ca.	-1,00	0,12	11,75	-1,41 m ²	-1,41 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	8,90	0,80	-3,56 m ²	-3,56 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	8,90	0,80	-3,56 m ²	-3,56 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss					31,70 m ²
gerundet					32,00 m²

Wohnfläche gesamt **80,00 m²**

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	2,80	5,84	16,35 m ²
Nutzfläche gerundet				16,00 m²

Gemäß dem vorliegenden Verkaufsexposé beträgt die Wohnfläche 100 m². Diese ist jedoch nicht durch eine Wohnflächenberechnung belegt. Die Plausibilisierung erfolgt deshalb mit der von mir ermittelten Wohnfläche.

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Das Bewertungsobjekt war nur eingeschränkt von außen einsehbar. Somit kann über den Erhaltungszustand der Bausubstanz keine Feststellung getroffen werden.

Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.

Die festgestellten Risse sollten durch Rissmonitore auf weitere Veränderung beobachtet werden. Bei einer Zunahme der Rissbreite oder neu auftretenden Risse empfehle ich die Einschaltung eines Baustatikers.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Ob die Aufteilung noch den vorliegenden Grundrissen aus dem Jahr 1946 entspricht ist unbekannt. Auch fehlt der Grundriss des Dachgeschosses. Über die Funktionalität des Bewertungsobjekts kann somit keine Feststellung getroffen werden.

Das Wohnhaus verfügt gemäß dem Grundriss des Untergeschosses über einen Gewölbekeller.

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei erreichbar.

Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist nach dem äußeren Eindruck bewohnt und wird vermutlich laufend bewirtschaftet. Die bei der Außenbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Über den Zustand im Inneren des Gebäudes ist nichts bekannt. Das daraus resultierende Risiko wird über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Modernisierung

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

Es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden. Des Weiteren ist unbekannt, ob die Grundrisse des Unter- und Erdgeschosses noch den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Damit kann keine Feststellung über die Zweckmäßigkeit der Gebäudeaufteilung getroffen werden. Auch ist unbekannt, ob die Ausstattung noch zeitgemäß ist. Bekannt ist nur, dass in den nächsten Jahren Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Ölzentralheizung besteht.

Das daraus resultierende Risiko wird über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

**Energetische
Eigenschaften**

Nach dem vorliegenden Energieausweis entspricht das Gebäude der Energieeffizienzklasse H.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts kann keine Feststellung zur Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz getroffen werden.

Überschlägige Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht und über eine eventuelle Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend eigengenutzt und daher vergleichsweise selten als klassische Mietobjekte am Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreinsniveau liegt. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Ob das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar ist, ist unbekannt.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine überwiegend durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der Risiken, die auf Unkenntnis über den Zustand im Inneren des Bewertungsobjekts beruhen, gehe ich von einer eher schwierigen Vermarktbarkeit aus.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs- verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

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

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

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹⁰

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 185,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Nach Auskunft der Leiterin des Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt zeichnet sich noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten ab.

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

Für den Ortsteil Truchteltingen gehe ich von stagnierenden Bodenrichtwerten aus.

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

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

Größe

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

Ausformung

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

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

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

**Bodenwert-
aufteilung**

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
2433 Bauland	609 m ²	185 €/m ²	1,00	112.665 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert				112.665 €

Freilegung

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

4.3 Sachwertverfahren

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

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

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.¹¹

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	9,40	6,50	61,10 m ²	
Erdgeschoss	1,00	9,40	6,50	61,10 m ²	
Dachgeschoss	0,69	9,40	6,50	42,16 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				164,36 m²	0,00 m²

Garage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (3)	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Erdgeschoss	1,00	2,96	6,00	17,76 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				17,76 m²	0,00 m²

Den Anbau im Erdgeschoss und den Dachspitz berücksichtige ich bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021¹² ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen innenliegenden Drempel auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche.

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

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

che im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. In Anlehnung an die Empfehlung von Kleiber, wonach ein fehlender Dremel in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen ist, wähle ich einen dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktor aus dem Verhältnis der nutzbaren Grundfläche des Dachgeschosses zu deren Bruttogrundfläche.

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{42,28 \text{ m}^2}{61,10 \text{ m}^2} = 0,69$$

**Ausgangswert
zur Ermittlung der
Normalherstellungskosten**

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

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

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

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Garage

Die Garage entspricht der Standardstufe 3.



Standardstufe 3: Fertiggeragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Grundach, Bodenplatte, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen. Den objektspezifischen Sachwertfaktor leite ich im vorliegenden Bewertungsfall aus den vom Gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis abgeleiteten Sachwertfaktoren für vergleichbare Lagen.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal I / 2026 in Höhe von 137,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Baunebenkosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

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

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

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

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		200,00 €	482,00 €	0,00 €	30,00 €	0,00 €	712,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	712 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00

Normalherstellungskosten zum Stichtag 1.377 €/m²

Garage

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (3)	245 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	I / 2026	137,00
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00

Normalherstellungskosten zum Stichtag 474 €/m²

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Kelleraußentreppe	1	8.000 €	8.000 €
Dachspitz	1	4.000 €	4.000 €
Anbau	1	pauschal	6.000 €
Gartenhaus	1	pauschal	2.000 €
gesamt			20.000 €

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

**Korrektur wegen des
Gebäudealters**

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Wohngebäude mit 80 Jahren anzunehmen.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 ImmoWertV 2021 bei 60 Jahren.

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach
Modernisierung**

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ist eine dadurch bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer nach dem Modell nach Anlage 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 2 Tabelle II.3 ImmoWertA zu ermitteln.

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

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,6250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0083	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9905	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6700	0,9505	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9440	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die durchgeführten und notwendigen Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	36	
Modernisierung der Fenster und Türen	2		0
Modernisierung der Leitungssysteme	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	38	0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			0

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

Wertermittlungsstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1947
= Alter (Jahre)	79
Alter (Jahre) - höchstens GND -	79
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	99%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{6241}{80} - 2,6250 \times 79 + 1,5250 \times 80$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 12 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	12 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
= fiktives Baujahr	1958

Wertminderung wegen Alters

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

Wohnhaus

= modifizierte Restnutzungsdauer von	12 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,1500

Garage

Baujahr	1993
und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag	2026
eine Restnutzungsdauer von	27 Jahre

Garage

Restnutzungsdauer	27 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= Alterswertminderungsfaktor	0,4500

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.¹³

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

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

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 3 und 10% des Gebäudezeitwerts.¹⁴

Im vorliegenden Bewertungsfall orientiere ich mich an den vom Gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgeleiteten Sachwertfaktoren mit einem vergleichbaren Bodenwertniveau. Die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung wurden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% abgeleitet. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

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

Im vorliegenden Fall halte ich 5% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen als Außenanlagen als angemessen.

¹³Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

¹⁴ Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

Da für den Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt keine eigenen Sachwertfaktoren vorliegen, erfolgt die Marktanpassung anhand modellkonformer Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse nach den Vorgaben des § 9 der ImmoWertV. Die Sachwertermittlung erfolgt nach ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Sachwertfaktoren des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises für Städte mit einem mit Truchelfingen vergleichbaren Bodenwertniveau herangezogen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 155.414 € ergibt sich ein vorläufiger Sachwertfaktor von 1,17.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis Stichtag 01.01.2025

Das Bewertungsobjekt weist gemäß den mir vorliegenden Plänen überwiegend kleine Räume und ein Durchgangszimmer auf. Für die einge-

schränkte Funktionalität des Grundrisses halte ich einen Abschlag in Höhe von -5% als sachgerecht.

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem vermutlich bestehenden, hohen Modernisierungsbedarf wird ein Risikoabschlag in Höhe von -10% auf den Sachwertfaktor als angemessen erachtet.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁵ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
I / 2026	98,7	101%
IV / 2024	97,6	100%
		1%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	155.414 €	1,17
± Abschlag wegen ungünstigen Grundriss	-5%	-0,06
± Abschlag wegen hohem Modernisierungsrisiko	-10%	-0,12
± konjunkturelle Anpassung	1%	0,01
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00

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

4.3.4 Zusätzliche Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 vorzunehmen. Diese erfolgt aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken mangels Zutritts mit einem Risikoabschlag in Höhe von -20%.

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

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

4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Vermutlich besteht hoher Modernisierungsbedarf. Ob Instandhaltungsrückstände bestehen ist unbekannt.

Die daraus resultierende Risiko werden über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

4.3.6 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garagen
	1.01	14.1 (3)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.377 €	474 €
x Bruttogrundfläche	164 m²	18 m²
= Zwischenwert	225.828 €	8.532 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	20.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	245.828 €	8.532 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1500	0,4500
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	36.874 €	3.839 €
gesamt		40.713 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 5%		2.036 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		42.749 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		112.665 €
= vorläufiger Sachwert		155.414 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		1,00
= marktangepasster vorläufiger Sachwert vor zusätzlicher Marktanpassung		155.414 €
zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung	-20%	-31.083 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		124.331 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
= Sachwert gerundet		124.331 €
		124.000 €

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.280,- €/m² bis 1.997,- €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72461 Albstadt , Württ, Fichtenstr. 4



Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Albstadt , Württ
Stadtteil	Truchteltingen
Postleitzahl	72461
Straße	Fichtenstr.
Hausnummer	4

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	84
Grundstücksfläche	609
Baujahr	1946
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	1.599,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.280,00 bis 1.997,00
Bemerkung	Es wurden 1981 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2026). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstücksgröße, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichswerte werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1935, Wohnfläche 130 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1590 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1947, Wohnfläche 114 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2149 €/m² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1950, Wohnfläche 80 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1250 €/m² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1961, Wohnfläche 191 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1827 €/m² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1947, Wohnfläche 99 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1313 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04393741

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

Sachwert ohne Risikoabschlag Außenbesichtigung	155.414 €
Wohnfläche	80 m ²
Gebäudefaktor in vorliegenden Bewertungsfall	1.943 €/m ²

Ergebnis

Der Gebäudefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne im oberen Bereich. Dies ist im Hinblick auf den hohen Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

5 ZUBEHÖR

Zubehör war wegen der Unzugänglichkeit nicht feststellbar.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 29.05.2026 sachverständig geschätzt auf

124.000 €

in Worten: - einhundertvierundzwanzigtausend - Euro

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

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 08.07.2026

Hans G. Beirow
Dipl. Ing. (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 08.07.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



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

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

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁶

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

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁷

¹⁷ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: Geoportal Baden-Württemberg¹⁸

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

¹⁸ <https://www.geoportal-bw.de/startseite>

7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Auskunft der Stadt Albstadt

7.3 Hochwasserrisikokarte

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

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg¹⁹

¹⁹ <https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

7.4 Auszug aus dem Energieausweis²⁰

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

²⁰ Verkaufsexposé

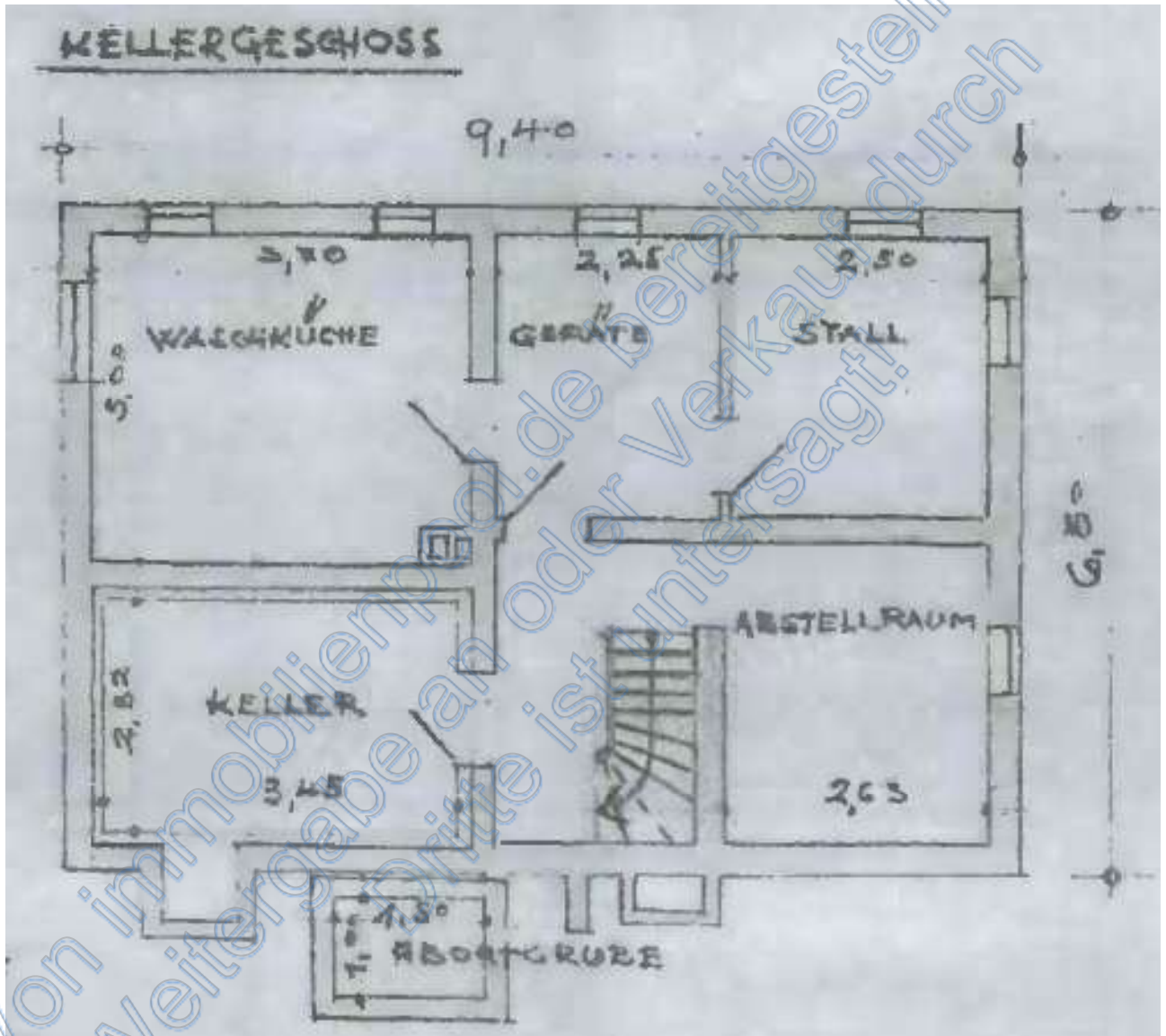
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

7.5 Baupläne von 1946²¹

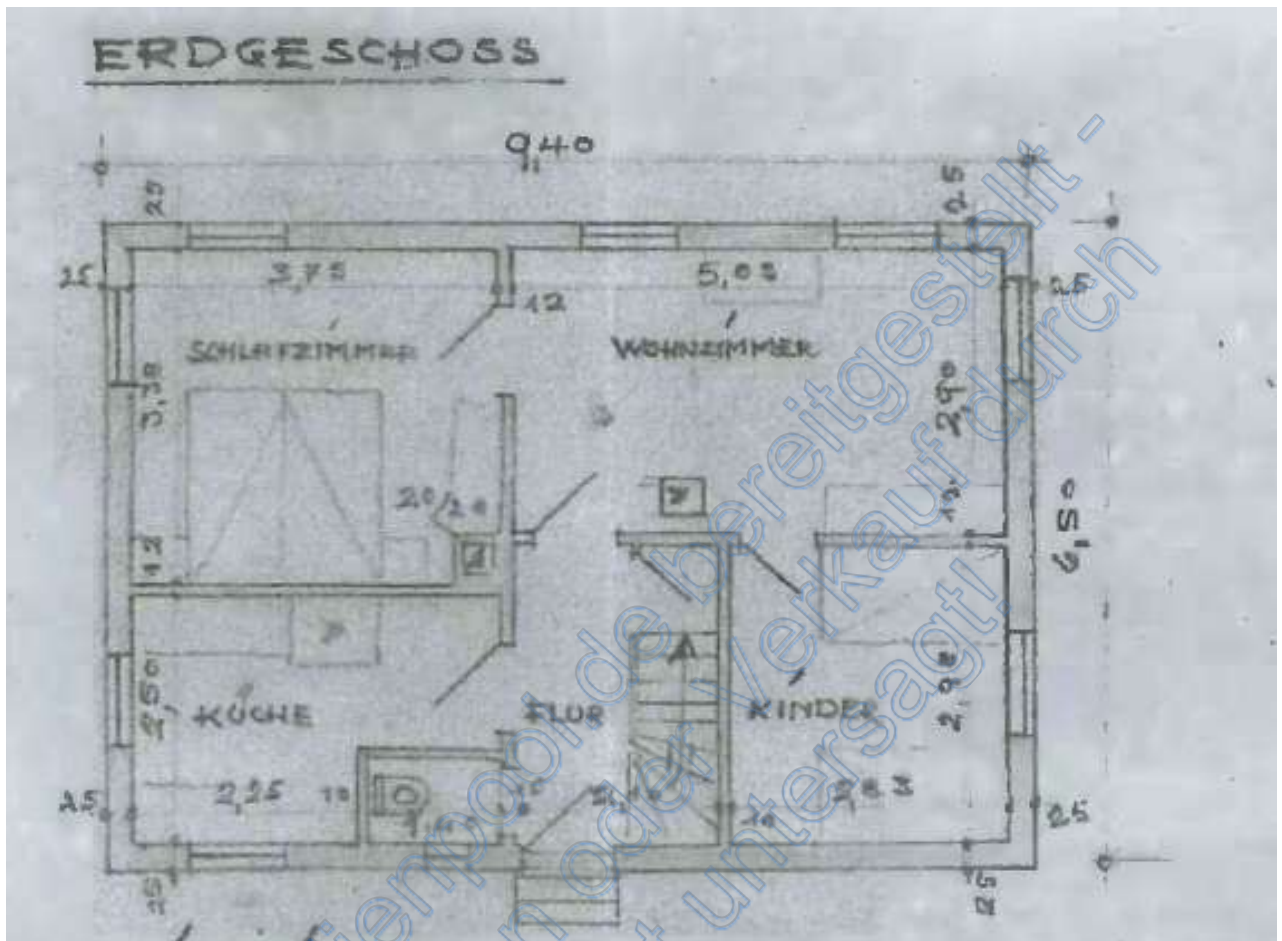
Hinweis: In der Bauakte bei der Stadt Albstadt liegen nur Baugenehmigungsunterlagen für die Garage von 1993 vor. Im Verkaufsexposé ist kein Grundriss des Dachgeschoss enthalten.

Grundriss Untergeschoss



²¹ Verkaufsexposé

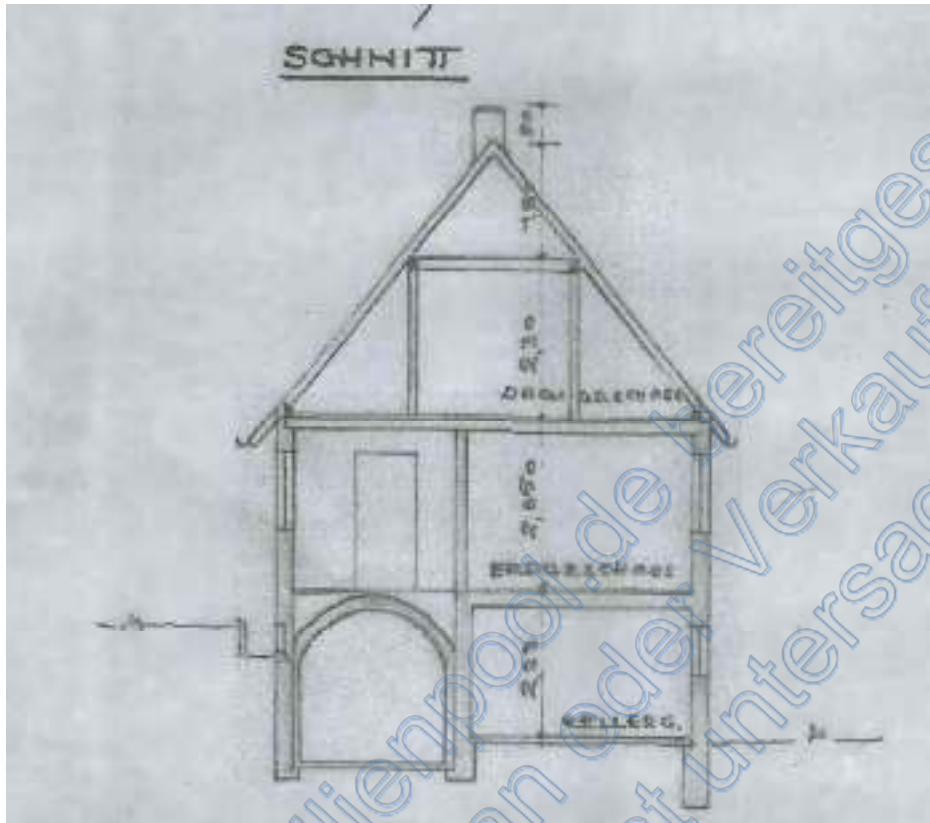
Grundriss Erdgeschoss



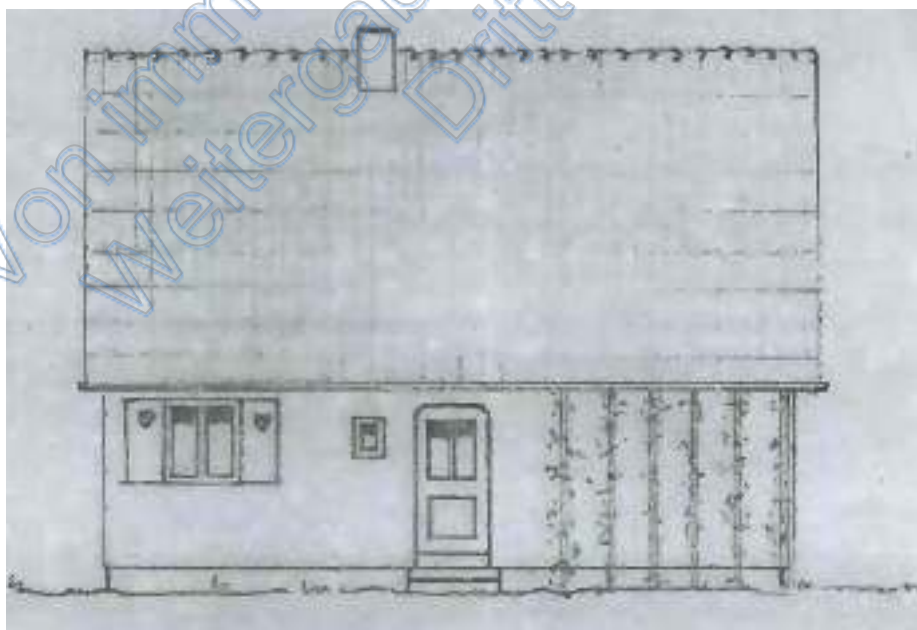
Grundriss Dachgeschoss

Nicht vorhanden

Gebäudeschnitt



Ansicht Ost



7.6 Fotodokumentation

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nur eingeschränkt von außen besichtigt werden.

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Ansicht Südwest



Bild 3 Zugang mit Tor zum Hauseingang und rückwärtigen Garten



Bild 4 Ansicht Südgiebel



Bild 5

Ansicht Nordwest



Bild 6

Schaden Sockelmauer

