

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!**

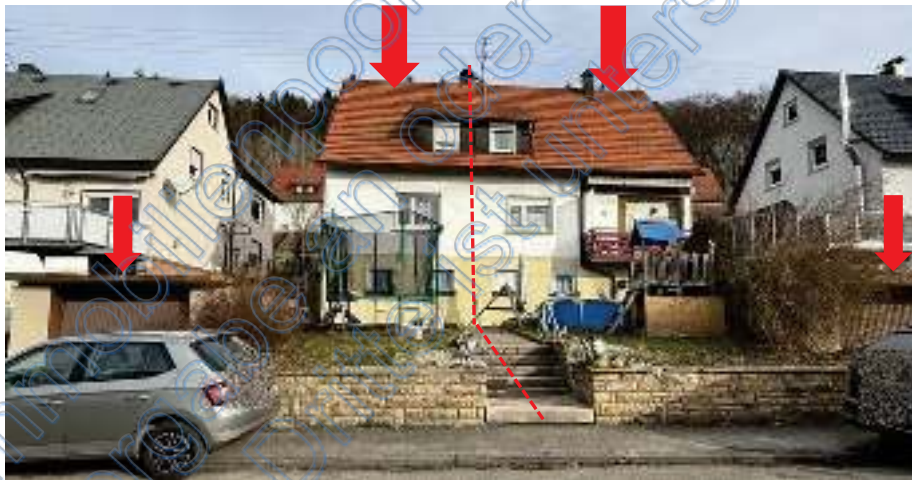
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Garage

Adresse: Uhlandstraße 58 und 56
Ortsteil Onstmettingen
72461 Albstadt
Flurstücke Nr. 4816 und 4816/1

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 18/25

Wertermittlungsstichtag: 23.01.2026



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten.....	15
3.5	Grundstücksbeschreibung	16
3.6	Gebäudebeschreibung.....	17
3.7	Objektbeurteilung.....	23
4	WERTERMITTLUNG	25
4.1	Verfahrenswahl.....	25
4.2	Bodenwert.....	26
4.3	Sachwertverfahren.....	29
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	30
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	41
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	42
4.3.4	Zusätzliche Marktanpassung aufgrund der Unzugänglichkeit.....	44
4.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
4.3.6	Sachwertberechnung Uhlandstraße 56	47
4.3.7	Sachwertberechnung Uhlandstraße 58	48
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	49
5	ZUBEHÖR	50
6	VERKEHRSWERT	51
7	ANLAGEN.....	52
7.1	Lageinformationen	52
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	55
7.3	Baupläne	56
7.4	Fotodokumentation	63

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Onstmettingen Nr. 1914 Flurstück Nr. 4816/1 Uhlandstraße 56
	Grundbuch von Onstmettingen Nr. 1913 Flurstück Nr. 4816 Uhlandstraße 58
	Bewertungsgrundstücke bebaut mit
Objektart	Doppelwohnhaus mit 2 Garagen
Nutzungssituation	vermietet
Altlasten	kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlasten- kataster
Hausschwamm	unbekannt, da kein Zugang
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	ohne Werteeinfluss
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Hinweis	Die Doppelhaushälften waren nicht zu- gänglich. Es konnte nur eine Außenbe- sichtigung stattfinden.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	23.01.2026	23.01.2026
Qualitätsstichtag	23.01.2026	23.01.2026
Ortstermin	23.01.2026	23.01.2026
Bewertungsobjekt	Umlandstraße 56	Umlandstraße 58
Flurstück Nr.	4816/1	4816
Grundstücksgröße	314 m ²	313 m ²
Bodenrichtwert	170 €/m ²	170 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	170 €/m ²	170 €/m ²
Bodenwert (absolut)	53.380 €	53.210 €
Ursprungsbaujahr ca.	1953	1953
fiktives Baujahr	1978	1978
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre	65 Jahre
Restnutzungsdauer	17 Jahre	17 Jahre
Baujahr Garagen	1964	1964
Fiktives Baujahr Garagen	1983	1983
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	60
Restnutzungsdauer	17 Jahre	17 Jahre
Wohnfläche ca.	110 m ²	60 m ²
Nutzfläche Garage ca.	17 m ²	17 m ²
Bruttogrundfläche	197 m ²	106 m ²
Vorläufiger Sachwert	151.990 €	106.578 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,48	1,68
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	224.945 €	179.051 €
zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung	0,80	0,80
	179.956 €	143.241 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €	-35.000 €
Sachwert	139.956 €	108.241 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	23.01.2026	140.000 €
		108.000 €

Über Zubehör ist mangels Zutritts zu den Doppelhaushälften nichts bekannt.

2 ALLGEMEINES

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

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

Bewertungsobjekt Die Bewertungsgrundstücke sind bebaut mit einem Doppelwohnhaus mit 2 Garagen, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss

Bauliche Nutzung Die Bewertungsobjekte werden nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Onstmettingen
Grundbuch Nr. 1913

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4816	Uhlandstraße 58 Gebäude- und Freifläche	313 m ²

Grundbuch Bestandsverzeichnis Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Onstmettingen
Grundbuch Nr. 1914

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4816/1	Uhlandstraße 56 Gebäude- und Freifläche	314 m ²

Eigentümer Eigentümer ist laut den vorliegenden Grundbuchauszügen vom 20.10.2025 jeweils

Herr X

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage nicht bestellt.

- Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 03.12.2025 am 23.01.2026 durchgeführt. Anwesend waren:
- Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige
- Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht erschienen. Die Mieter waren über die Ortsbesichtigung nicht informiert. Es erfolgte deshalb eine Außenbesichtigung.**
- Wertermittlungsstichtag** Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 23.01.2026.
- Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24.02.2026 abgeschlossen.
- Qualitätsstichtag** Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹
- Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.
- Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen** Vom Amtsgericht wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- Auszüge aus den Grundbüchern Nr. 1913 und 1914 vom 20.10.2025
- Von der Gläubigerin wurden mir folgende Unterlagen überlassen:
- Mietvertrag Doppelhaushälfte Uhlandstraße 58
 - Objektdaten zu den Doppelhaushälften
- Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:
- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
 - Auskünfte der Stadt Albstadt vom 09.12.2025
 - Baugenehmigung und Baugenehmigungspläne Doppelwohnhaus vom 09.09.1952
 - Baugenehmigung Garagen vom 09.01.1964 / 10.01.1964
 - Baugenehmigungspläne Anbau Haus Nr. 56 vom 06.05.1968
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.12.2025
 - Auskünfte Schornsteinfegermeister vom 26.01.2026

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellnummer 04063613

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

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

Anmerkung

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Albstadt²	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	47.164 (Stand 31.12.2025) davon in Onstmettingen ca. 5.031

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 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.

Onstmettingen liegt ca. 9 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 2 Kitas und eine Grund- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen sind in Tailfingen 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.

Onstmettingen ist im öffentlichen Personennahverkehr an Albstadt angebunden. Der Stadtteil verfügt über einen Bahnanschluss.

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

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

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 25.02.2026]

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 03.02.2026]

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine starke 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.

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 25.02.2026]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 25.02.2026]

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 Ort	nahe dem nordöstlichen Ortsrand
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppelhäuser
Durchgrünung	überwiegend gut durch große Hausgärten
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 400 m
Kindergarten	ca. 1 km
Grund- und Werkrealschule	ca. 1,4 km
weiterführende Schulen	in Tailfingen in ca. 3,5 bis 3,7 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	Discounter in ca. 1,2 km
Bushaltestelle	ca. 650 m
Bahnhof	ca. 1,6 km

Parkplätze

Auf jedem Bewertungsgrundstück befinden sich 1 Garagenstellplatz.

Immissionen

Bei der Uhlandstraße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße.

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

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

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

Erdbeben Albstadt und die Ortsteile liegen in der Erdbebenzone 3. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind.

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

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

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

Für Albstadt ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen. Die Makrolage von Onstmettingen ist als mittlere Makrolage zu qualifizieren.

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 Sachwertwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an odenwälder Immobilienmakler
Dritte ist unterbietet!

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Die Doppelhaushälften sind vermietet. Der Mietvertrag der Doppelhaushälfte Uhlandstraße 58 liegt mir vor.

Das Objekt ist seit dem 01.02.2017 an Herrn Y vermietet.

Mietdauer	unbestimmte Zeit
Nettokaltmiete	400,00 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	70 m ²
Mieterhöhungsvereinbarung laut Mietvertrag	keine Vereinbarung
Mieterhöhung seit Mietbeginn	nach Auskunft des Mieters keine
Schönheitsreparaturen	obliegen dem Mieter
Regelung zur kleinen Instandhaltung	für Einzelreparaturen 75,00 €, höchstens 8% der Jahresgrundmiete

Ob für die Doppelhaushälfte Uhlandstraße 56 ein Mietvertrag vorliegt, ist unbekannt.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II der Grundbücher liegt folgende Eintragung vor.

lfd. Nr. 1 – gelöscht

lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 16.10.2025 (9 K 18/25).

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegen die Bewertungsobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/4/1 Ortsbauplanerweiterung Killwiese Uhlandstraße, genehmigt 30.09.1952. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan, der nur Baulinien und Baugrenzen vorsieht.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind zulasten der Bewertungsobjekte folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblatt 77 vom 09.09.1956

Die Baulast ist nicht mehr nachvollziehbar. Die Zuwegung zu den genannten Grundstücken erfolgt über die Uhlandstraße bzw. über die Bubenhalde.

Baulastenblatt 136 vom 19.07.1956

Der gemeinsame Treppenaufgang zu den Doppelhaushälften Nr. 56 und 58 und die Einfriedung zur Straße wurde nur in stets widerruflicher Weise genehmigt. Im Falle des Widerrufs ist dieser ohne Anspruch auf Kostenersatz von beiden Grundstückseigentümern zu entfernen. Für jede Doppelhaushälfte wäre dann ein separater Aufgang zu schaffen.

Baulastenblatt Nr. 39 vom 10.06.1968

Die Baugenehmigung der Fensteröffnung auf der südöstlichen Außenwand wurde in stets widerruflicher Weise erteilt. Sollte insbesondere aus Brandschutzgründen ein Verschließen der Fensteröffnung erforderlich sein, ist diese mit feuerbeständigen Baustoffen zu verschließen. Ein Kostenersatz kann nicht geltend gemacht werden.

Sonstiges

Laut Homepage der Stadt Albstadt liegen die Bewertungsobjekte nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

Das Doppelhaus 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.

Von immobilienpool.de oder makroaut.de
Weitergabe an Oberbürgermeister
Dritt ist unzulässig

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Die Zwangsversteigerungsvermerke sind den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Es liegen Baugenehmigungsunterlagen wie folgt vor:

1952	Doppelhaus
1964	Garagen
1968	Erweiterung Doppelhaushälfte Nr. 56

Für den Anbau an die Doppelhaushälfte Nr. 56 in Verlängerung der nordöstlichen Grundstücksecke liegt mir keine Baugenehmigung vor.

Eine Verfahrensfreiheit nach § 50 Abs. 1 LBO kann ausgeschlossen werden, da die zulässige Grenzbebauung überschritten wurde.

Der Anbau wird deshalb wertmäßig nicht berücksichtigt.

Baulasten

Baulastenblatt Nr. 77 vom 09.09.1956

Die Zuwegung der genannten Grundstücke erfolgt über öffentliche Straßen. Die Löschung der Baulast könnte beantragt werden.

Baulastenblätter Nr. 136 von 1956 und 39 von 1968

Ein Widerruf der erteilten Baugenehmigungen ist bis dato nicht erfolgt. Die Löschung der Baulasten könnte beantragt werden.

3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Die Bewertungsgrundstücke sind nahezu rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Uhlandstraße beträgt die Grundstückslänge jeweils ca. 10 m. Die größte Tiefe der Grundstücke beträgt jeweils ca. 33 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangaben betragen die Grundstücksflächen insgesamt:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Uhlandstraße 56 Flurstück Nr. 4816/1 | 314 m ² |
| Uhlandstraße 58 Flurstück Nr. 4816 | 313 m ² |
- Topografie** Die Grundstücke weisen von Südwest (Uhlandstraße) nach Nordost eine Höhendifferenz von ca. 6,40 m auf.
- Erschließung** Die Grundstücke werden von der Uhlandstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Die Hauseingänge und die Zufahrten erfolgen über die Uhlandstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Uhlandstraße verläuft.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Von Immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung	<p>Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, Feststellungen bei der Außenbesichtigung und 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.</p> <p>Das Doppelhaus bildet eine bauliche Einheit (gemeinsame Wohnungstrennwand). Ich unterstelle eine weitgehende Übereinstimmung des Modernisierungsstandes beider Doppelhaushälften und nehme deshalb für beide Doppelhaushälften dieselbe Restnutzungsdauer an.</p>	
Gebäudeart	2 Doppelhaushälften bestehend aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss mit jeweils 1 Garage	
Baujahre	Doppelhaus ca. 1953 Garagen ca. 1964	
Fiktive Baujahre	Doppelhaus 1978 Garagen 1983	
Bauweise beide Doppelhaushälften	Fundamente	Stampfbeton
	Außenwände	Untergeschoss: Stampfbeton weitere Geschosse: Mauerwerk verputzt
	Innenwände	Bauwerk verputzt und Riegelfachwerk ausgemauert
	Decken	vermutlich Betonhohlsteine und Holzbalkendecken
	Treppen	unbekannt
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
	Dachdeckung	Tondachziegel vermutlich aus dem Baujahr
	Dachrinnen und -abläufe	Kupferblech
Installationen beide Doppelhaushälften	Wasserleitungen	unbekannt, Standard vermutlich 1980er Jahre
	Abwasserleitungen	unbekannt, Standard vermutlich 1980er Jahre Standard vermutlich 1980er Jahre
	Elektroleitungen	Standard vermutlich 1980er Jahre
	Heizungen	nach Auskunft Schornsteinfegermeister Gasbrennwertheizungen

		Uhlandstraße 56 von 2004 Uhlandstraße 58 von 2000	
Ausbau beide Doppelhaushälften	Fußböden	unbekannt	
	Wände und Decken	unbekannt	
	Fenster	Uhlandstraße 56	PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung von ca. 1989
		Uhlandstraße 58	PVC-Fenster 2-Scheiben-Isolierverglasung von ca. 1999
			Kunststoffrolläden
	Türen		Haustüren: Aluminium einfach verglast im Untergeschoss Uhlandstraße 56 massive Holztür mit Seitenelement im Untergeschoss Uhlandstraße 58 Kelleraußentür Holztür mit Glasausschnitt Zimmertüren in beiden Doppelhaushälften unbekannt
		Sanitäre Einrichtungen	Uhlandstraße 56
	Uhlandstraße 58		Bad: Ausstattung unbekannt, vermutlich 1999 modernisiert vermutlich separates Gäste-WC, Ausstattung unbekannt
	Küchenausstattung		vermutlich Einbauküche, unbekannt in wessen Eigentum sich diese befinden
	Terrasse im Erdgeschoss		in beiden Doppelhaushälften nicht vorhanden
Balkon	Uhlandstraße 56	im Erdgeschoss: Betonkragplatte, Bodenbelag unbekannt, Geländer Stahl/Holz, ältere Markise	
	Uhlandstraße 58	nicht vorhanden	
	Weitere Ausstattung		unbekannt
Außenanlagen	Einfriedung	zur Uhlandstraße Stützmauer aus Natursteinmauerwerk, teilweise Maschendrahtzaun	
	Befestigungen	Zugangstreppe von der Uhlandstraße Granitstufen und Granitplatten mit Edelstahlhandlauf	

	Hauszugang Uhlandstraße 56 Waschbetonstufen und Waschbetonplatten
	Hauszugang Uhlandstraße 58 Betonstufen und Betonplatten mit Edelstahlhandlauf
	Betonplatten und Betonverbundsteinpflaster
	Garagenzufahrten Asphalt
	Hangbefestigungen teilweise Betonstützmauern, und Betonpalisaden
Garagen	in Massivbauweise, Flachdächer mit Kies-schüttung, Garagenschwingtore aus Stahlblech
Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
Gartengestaltung	zur Uhlandstraße Rasen und vereinzelt Gehölze
	im rückwärtigen Bereich Nutzung durch Mieterin Haus Nr. 56 für Kleintierhaltung, einfaches Holzgerätehaus

**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.

Nach Angabe der Mieterin der Doppelhaushälfte Nr. 56 ist die Heizung nicht funktionsfähig. Infolgedessen kommt es nach Angabe zu Schimmelbildung im Bad. Die Mieterin hat aufgrund des Mangels die Mietzahlung angeblich eingestellt.

Über den Zustand sowie Baumängel und Bauschäden im Inneren der Doppelhaushälften kann mangels Zutritts keine Feststellung getroffen werden. Damit ist unbekannt, ob in den Doppelhaushälften weitere Schimmelbildung aufgetreten ist. Keine Feststellungen können zu Hausschwamm und eventuell vorhandener umweltschädigende Substanzen getroffen werden.

Bei der Außenbesichtigung war Folgendes feststellbar:

Uhlandstraße 56

- im Sockelbereich des Außenmauerwerks Ausblühungen und Putzabplatzungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit
- Hauszugangstreppe mit Absenkungen
- Stützmauern im rückwärtigen Gartenbereich soweit einsehbar teilweise mit Rissen und Betonabplatzungen

Uhlandstraße 58

- Garage in desolatem Zustand, vermutlich aufgrund von Dachundichtigkeiten Ausblühungen und Putzabplatzungen im oberen Bereich der Außenwände, Dachrand aufgrund von Abplatzungen schadhaft
- horizontal verlaufender Riss im Bereich des Kellerausgangs
- Abplatzung und Risse an nordwestlicher Gebäudeecke
- im Sockelbereich des Außenmauerwerks Ausblühungen und Putzabplatzungen aufgrund von aufsteigender Feuchtigkeit
- Stützmauern im rückwärtigen Gartenbereich soweit einsehbar teilweise mit Rissen und Betonabplatzungen

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

Nach § 73 GEG besteht bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, die Pflicht zum Austausch der Heizungsanlage erst bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem 1. Eigentumsübergang nach dem 01.02.2002.

Die Gasbrennwertheizungen stammen von 2004 (Uhlandstraße 56) und 2000 (Uhlandstraße 58).

Aufgrund der Herstellungsjahre der Heizungen unterstelle ich, dass die wärmeleitenden Leitungen in unbeheizten Räumen vermutlich wärmege-dämmt sind.

Die Dachdeckung stammt nach Augenschein aus dem Baujahr. Die Dach-flächen (oberste Geschossdecke) ist vermutlich nicht ausreichend wärmege-dämmt.

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Wohnflächenberechnungen liegen vor. Diesen ist jedoch nicht zu entnehmen, auf welcher Grundlage sie erstellt wurden. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt. Balkone/Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFIV mit 25% der Grundfläche höchstens jedoch mit 50% angerechnet. Eine Anrechnung zu 50% kommt nach gängiger Wertermittlungspraxis nur bei besonders guten Lagen oder besonders aufwändiger Gestaltung in Betracht, wenn dadurch ein höherer als der übliche Wohnwert erreicht wird. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Haus Nr. 56

Untergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Vorraum	1,00	2,40	4,00	9,60 m ²	-0,29 m ²	9,31 m ²
Bad	1,00	2,51	2,89	7,24 m ²	-0,22 m ²	7,02 m ²
						16,33 m ²
Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Windfang	1,00	1,50	1,33	2,00 m ²	-0,06 m ²	1,94 m ²
Bad (ehem. Nähzimmer)	1,00	2,43	2,00	4,86 m ²	-0,15 m ²	4,71 m ²
Vorplatz	1,00	1,51	2,51	3,79 m ²	-0,11 m ²	3,68 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,50	1,00	-0,50 m ²		-0,50 m ²
WC	1,00	1,51	1,26	1,90 m ²	-0,06 m ²	1,84 m ²
Küche	1,00	3,01	3,01	9,06 m ²	-0,27 m ²	8,79 m ²
	1,00	1,30	1,00	1,30 m ²	-0,04 m ²	1,26 m ²
Wohnen	1,00	4,84	3,40	16,46 m ²	-0,49 m ²	15,97 m ²
Zimmer	1,00	2,43	4,00	9,72 m ²	-0,29 m ²	9,43 m ²
abzügl. Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Balkon	0,25	2,43	0,40	0,24 m ²		0,24 m ²
	0,25	4,00	1,00	1,00 m ²		1,00 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						48,11 m²
Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Zimmer 1	1,00	4,63	4,01	18,57 m ²	-0,56 m ²	18,01 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,00	0,80	-0,80 m ²		-0,80 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	2,00	1,00	-2,00 m ²		-2,00 m ²
Zimmer 2	1,00	4,63	3,40	15,74 m ²	-0,47 m ²	15,27 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,00	0,80	-1,20 m ²		-1,20 m ²
Zimmer 3	1,00	2,43	4,67	11,35 m ²	-0,34 m ²	11,01 m ²
abzügl. Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,43	1,05	-1,28 m ²		-1,28 m ²
Zimmer 4 (ehem. Balkon)	1,00	2,55	3,01	7,68 m ²	-0,23 m ²	7,45 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,55	0,80	-1,02 m ²		-1,02 m ²
Wohnfläche Obergeschoss						45,19 m²
Wohnfläche Haus Nr. 56 gesamt gerundet						109,63 m² 110,00 m²

Haus Nr. 58

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Vorplatz	1,00	1,60	2,81	4,50 m ²	-0,14 m ²	4,36 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,50	1,00	-0,50 m ²		-0,50 m ²
WC	1,00	0,80	1,30	1,04 m ²	-0,03 m ²	1,01 m ²
Speisekammer	1,00	0,70	1,30	0,91 m ²	-0,03 m ²	0,88 m ²
Küche	1,00	3,15	3,08	9,70 m ²	-0,29 m ²	9,41 m ²
Flur	1,00	1,30	1,10	1,43 m ²	-0,04 m ²	1,39 m ²
Wohnzimmer	1,00	4,82	3,40	16,39 m ²	-0,49 m ²	15,90 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						32,45 m²

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	3% Abzug		Nettofläche
				Fläche	Putz	
Flur	1,00	0,80	1,00	0,80 m ²	-0,02 m ²	0,78 m ²
Zimmer 1	1,00	4,82	3,08	14,85 m ²	-0,45 m ²	14,40 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,82	0,80	-1,93 m ²		-1,93 m ²
Zimmer 2	1,00	4,82	3,40	16,39 m ²	-0,49 m ²	15,90 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,00	0,80	-1,20 m ²		-1,20 m ²
Wohnfläche Obergeschoss						27,95 m²

Wohnfläche Haus Nr. 58 gesamt gerundet **60,40 m²**
60,00 m²

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

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz Die Bausubstanz ist nach äußerem Augenschein durchschnittlich. Eine Beurteilung der Bausubstanz nach dem äußeren Eindruck ist jedoch nicht möglich. Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.

Funktionalität des Bewertungsobjekts Die Funktionalität der Grundrisse kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es ist unbekannt, ob die Aufteilung der Doppelhaushälften den mir vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen entspricht.

Die beiden Doppelhaushälften sind nicht barrierefrei erreichbar.

Das Risiko einer eingeschränkten Funktionalität berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden Die beiden Doppelhaushälften sind bewohnt und werden laufend bewirtschaftet. Die bei der Außenbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden überwiegend über die Alterswertminderung erfasst.

Über die Instandhaltung im Inneren der Doppelhaushälften sowie über eventuelle Baumängel und Bauschäden ist nur bekannt, dass in der Doppelhaushälfte Uhlandstraße 56 die Heizung defekt ist.

Die festgestellten Schäden werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Das Risiko weiterer Schäden im Gebäude berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.

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

Es ist unbekannt, ob die Gebäudeaufteilung noch den Baugenehmigungsplänen entspricht. Damit kann keine Beurteilung über die Zweckmäßigkeit der Aufteilung getroffen werden. Die Ausstattung könnte nach mir vorliegenden Informationen überwiegend zeitgemäß sein. Ob dennoch Modernisierungsbedarf besteht, ist unbekannt.

Das Risiko eines erhöhten Modernisierungsbedarfs berücksichtige ich über einen Abschlag auf den Sachwertfaktor.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden.

Überschlägig schätze ich eine Einordnung unter Berücksichtigung der fiktiv unterstellten Wärmedämmung der obersten Geschossdecke in die Energieeffizienzklasse E-F. Zum Wertermittlungsstichtag ergab sich überschlägig eine Einordnung in die Energieeffizienzklasse G-H.

Energieeffizienzklasse	Energieverbrauch (Kilowattstunden pro Quadratkilometer Gebäudenutzfläche und Jahr)
A++	≤ 30
A+	≤ 50
A	≤ 75
B	≤ 100
C	≤ 130
D	≤ 160
E	≤ 200
F	≤ 250
G	≤ 300
H	> 300

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG ist vermutlich in Bezug auf die erforderliche Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüberliegenden Dachflächen gegeben. Ich berücksichtige die Kosten einer fiktiven Dachsanierung in den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen und bei der Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt.

Ob die Doppelhaushälften zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar sind, kann mangels Zutritts nicht beurteilt werden.

Das Risiko berücksichtige ich über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen. Aufgrund der Unzugänglichkeit und der damit verbundenen Risiken 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 Doppelwohnhaus mit 2 Garagen. 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 Verkehrswertes erfolgt über Vergleichspreise aus dem Datenportal on-geo GmbH.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt hat zum Stichtag 01.01.2025 noch keine aktuellen Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW veröffentlicht.⁸ Es liegen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von 170 €/m² vor. Nach Auskunft der Geschäftsleiterin des Gutachterausschusses hat sich aktuell an den Bodenrichtwerten nichts geändert.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Wohnbaufläche

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.

⁸ https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

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

Die Bewertungsgrundstücke entsprechen 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

Die Bewertungsgrundstücke sind 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

Die Bewertungsgrundstücke weisen eine starke Hanglage auf. Dies entspricht einer Vielzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist damit nicht erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nach Angabe der Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses 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	lagetypische 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
4816	Bauland	313 m ²	170 €/m ²	1,00	53.210 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					53.210 €

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
4816/1	Bauland	314 m ²	170 €/m ²	1,00	53.380 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					53.380 €

Freilegung

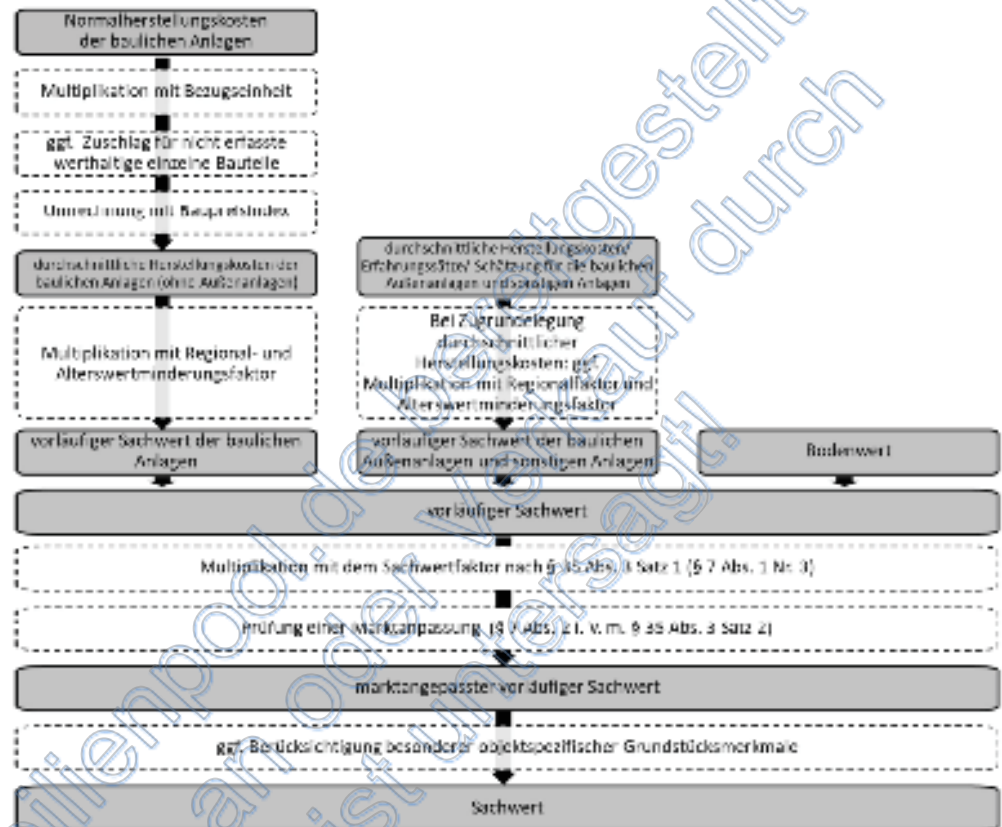
Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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



Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.⁹

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 Uhlandstraße 56				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	7,90	8,20	64,78 m ²	
	1,00	2,91	0,25	0,73 m ²	
Erdgeschoss	1,00	7,90	8,20	64,78 m ²	
	1,00	2,91	0,25	0,73 m ²	
Dachgeschoss	1,00	7,90	8,20	64,78 m ²	
	1,00	2,91	0,25	0,73 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				196,53 m²	0,00 m²
				197,00 m²	

Wohnhaus Uhlandstraße 58				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	5,20	8,20	42,64 m ²	
	1,00	5,20	8,20	42,64 m ²	
Dachgeschoss	1,00	2,50	8,20	20,50 m ²	
	1,00	2,50	8,20	20,50 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				105,78 m²	0,00 m²
				106,00 m²	

Den jeweils nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich durch einen pauschalen Zuschlag bei den besonderen Bauteilen.

⁹ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Garagen Typ 14.1 (4)				Teilbereiche	
				a	b
Erdgeschoss	1,00	3,75	5,75	21,56 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				21,56 m ²	0,00 m ²
				22,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem DREMPel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne DREMPel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021¹⁰ ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein DREMPel vorhanden ist.

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

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in der Regel in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten 2010 gewählt (Anlage 4 ImmoWertV 2021). Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 1.01 zugrunde zu legen.

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215

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

¹⁰ Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Garagen

12. Kostenkennwerte für Garagen¹⁸⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ¹⁹⁾	245	485	790
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	590	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	690	810

¹⁸⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeort	14.2 - 14.3	15 %
Gebäudeort	14.4	13 %

¹⁹⁾ Standardstufe 3: Fertiggeraen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausfuehrungen wie Ziegeldach, Grunddach, Bodenbelag, Fliesen (z.B. Wassertafelwasser 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 abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen veröffentlichten Sachwertfaktoren. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 ermittelt.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungsstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal IV / 2025 in Höhe von 135,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

Baunebenkosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Aufgrund der Außenbesichtigung und der mir vorliegenden Informationen zu Modernisierungsstand sowie der fiktiven Sanierung des Daches schätze die Standardstufe wie folgt:

ImmoWertV 2021 Anlage 4						
1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen u. Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,50	0,50	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	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m ² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		151,00 €	344,00 €	184,00 €	75,00 €	0,00 €	754,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Doppelhaushälften

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	754 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.437 €/m²

Garagen

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	IV / 2025	135,00
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			925 €/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 Uhlandstraße 56	Menge	EP	Gesamt
Lichtschächte	3	1.000 €	3.000 €
Zuschlag für Ausbau im Untergeschoss	1	10.000 €	10.000 €
Balkon	1	10.000 €	10.000 €
Dachspitz nicht ausgebaut	1	6.000 €	6.000 €
Dachgaube Nordost	1	14.000 €	14.000 €
Dachgaube Südwest	1	11.000 €	11.000 €
gesamt			54.000 €

Besondere Bauteile Uhlandstraße 58	Menge	EP	Gesamt
Lichtschächte	2	1.000 €	2.000 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1	4.000 €	4.000 €
Dachspitz nicht ausgebaut	1	3.000 €	3.000 €
Dachgaube Südwest	1	11.000 €	11.000 €
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 wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angenommen:

Standardstufen	Gesamtnutzungsdauer
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Für die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer ist der Gebäudestandard maßgebend. Das Bewertungsobjekt weist überwiegend die Standardstufe 2 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,23	0,475	0,22	0,075	0	
Gewichtet	0,23	0,95	0,66	0,3	0	2,14
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten und fiktiv unterstellten 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
Dachemeuerung 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 Innenausbau, 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:

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	rel. Alter (maximal zulässig)
0	1,7500	2,2500	1,5750	60 %
1	1,7500	2,2500	1,7250	75 %
2	1,7007	2,2707	1,5678	70 %
3	1,6508	2,2908	1,6106	75 %
4	1,6000	2,3100	1,6533	80 %
5	1,5500	2,3300	1,6960	85 %
6	1,5000	2,3500	1,7387	90 %
7	1,4500	2,3700	1,7814	95 %
8	1,4000	2,3900	1,8241	100 %
9	1,3500	2,4100	1,8668	105 %
10	1,3000	2,4300	1,9095	110 %
11	1,2500	2,4500	1,9522	115 %
12	1,2000	2,4700	1,9949	120 %
13	1,1500	2,4900	2,0376	125 %
14	1,1000	2,5100	2,0803	130 %
15	1,0500	2,5300	2,1230	135 %
16	1,0000	2,5500	2,1657	140 %
17	0,9500	2,5700	2,2084	145 %
18	0,9000	2,5900	2,2511	150 %
19	0,8500	2,6100	2,2938	155 %
20	0,8000	2,6300	2,3365	160 %

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

In einem 1. Schritt ist das gewichtete Baujahr zu ermitteln:

	Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1 Ursprungsbaujahr	66%	1953	1289
Bauabschnitt 2 Anbau	34%	1968	669
gewichtetes Baujahr	100%		1958

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	0	4
Modernisierung der Fenster und Türen	2	32	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	24	0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	26	0
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			4

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

Wertermittlungsstichtag	2026
- gewichtetes Baujahr	1958
= Alter (Jahre)	68
Alter (Jahre) - höchstens GND -	65
÷ Gesamtnutzungsdauer	65
= relatives Alter	100%

Das Gebäudealter liegt im vorliegenden Bewertungsfall über der Gesamtnutzungsdauer. In die Berechnung ist höchstens die Gesamtnutzungsdauer als Gebäudealter zu übernehmen.

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,7300 \times \frac{4225}{65} - 1,5770 \times 65 + 1,1133 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 17 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	17 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= fiktives Baujahr	1978

Für die Garagen schätze ich aufgrund der fiktiven Flachdachsanierung dieselbe Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus.

Wertermittlungsstichtag	2026
+ Restnutzungsdauer	17 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= Baujahr	1983

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 Nr. 56 und 58

=	modifizierte Restnutzungsdauer von	17 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Alterswertminderungsfaktor		0,2615

Garagen

	Restnutzungsdauer	17 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,2833

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

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.¹¹

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

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

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.¹²

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

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

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

¹¹Wolfgang 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.

¹² Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat bisher keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich hilfsweise an den Sachwertfaktoren des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen für den unteren Markt, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gemeinsamer Gutachterausschusses Hohenzollern

grüne Linie: Sachwertfaktor Haus Nr. 56
lila Linie: Sachwertfaktor Haus Nr. 58

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von -5% auf den Sachwertfaktor für angemessen.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹³ für dünn besiedelte ländliche Kreise wie folgt ab:

¹³ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau

Häuserpreisindex

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

Für das Bewertungsobjekt Uhlandstraße 56 leite ich den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt ab:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	151.990 €	1,63
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-5%	-0,08
± konjunkturelle Anpassung	-4%	-0,07
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,48

Für das Bewertungsobjekt Uhlandstraße 58 leite ich den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt ab:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	106.578 €	1,84
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-5%	-0,09
± konjunkturelle Anpassung	-4%	-0,07
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,68

Von Immobilienpool24 bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.3.4 Zusätzliche Marktanpassung aufgrund der Unzugänglichkeit

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

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

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

4.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁴, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Haus Nr. 56	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Erneuerung Dachdeckung und Wärmedämmung			30.000 €
Sanierung Flachdach Garage		6.000 €	
Zwischensumme	0 €	6.000 €	30.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	600 €	3.000 €
Zwischensumme	0 €	6.600 €	33.000 €
Alterswertminderungsfaktor	0,00	1,00	1,00
	0 €	6.600 €	33.000 €
gesamt			39.600 €
gerundet			40.000 €

¹⁴ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Haus Nr. 58	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Erneuerung Dachdeckung und Wärmedämmung			20.000 €
Risse im Außenputz sanieren		2.000 €	
Reparatur Außentreppe		2.000 €	
Sanierung Flachdach Garage		6.000 €	
Reparatur Stützwand		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	12.000 €	20.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	1.200 €	2.000 €
Zwischensumme	0 €	13.200 €	22.000 €
Alterswertminderungsfaktor	0,00	1,00	1,00
	0 €	13.200 €	22.000 €
gesamt			35.200 €
gerundet			35.000 €

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

Doppelhaushälfte Umlandstraße 58 - Underrentbetrachtung

Der Mietvertrag liegt vor. Nach § 558 BGB ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur möglich, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung 15 Monate unverändert geblieben ist. Des Weiteren darf die Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20% betragen (Kappungsgrenze). Beschaffenheit und Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts sind unbekannt. Damit kann nicht beurteilt werden, ob ein Mietminderertrag (Underrent) oder ein Mietertrag über der marktüblich erzielbaren Miete vorliegt.

	Vertrag vom	Nettokalt	Wohnfläche	IST-Miete €/m ²
Doppelhaushälfte Nr. 58	01.02.2017	400,00 €	60 m ²	6,67 €/m ²
mögliche Erhöhung			20%	1,33 €/m ²
mögliche Erhöhung nach § 558 BGB				8,00 €/m ²

Das daraus resultierende Risiko ist im zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

4.3.6 Sachwertberechnung Umlandstraße 56

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Gebäudetypen	1.01	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.437 €/m ²	925 €/m ²
x Bruttogrundfläche	197 m ²	22 m ²
= Zwischenwert	283.089 €	20.350 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	54.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	337.089 €	20.350 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,2615	0,2833
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	88.149 €	5.765 € 93.914 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5%	4.696 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		98.610 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		53.380 €
= vorläufiger Sachwert		151.990 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		1,48
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		224.945 €
x zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung		0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert		179.956 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-40.000 €
= Sachwert gerundet		139.956 € 140.000 €

Von immobilien.com.de bereitetes Gutachten
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.3.7 Sachwertberechnung Umlandstraße 58

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
Gebäudetypen	1.01	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.437 €/m ²	925 €/m ²
x Bruttogrundfläche	106 m ²	22 m ²
= Zwischenwert	152.322 €	20.350 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	20.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	172.322 €	20.350 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,2615	0,2833
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	45.062 €	5.765 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5%	2.541 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		53.368 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		53.210 €
= vorläufiger Sachwert		106.578 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		1,68
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		179.051 €
x zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung		0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert		143.241 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-35.000 €
= Sachwert gerundet		108.241 €
		108.000 €

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.315 €/m² bis 1.904 €/m² vor:

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04063613

Der Gebädefaktor für das Bewertungsobjekt Uhlandstraße 56 liegt ohne Berücksichtigung des Risikoabschlags für die Außenbewertung bei:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	184.945 €
= Wohnfläche	110 m ²
= Gebädefaktor im vorliegenden Bewertungsfall	1.681 €/m²

Ergebnis

Der Gebädefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne etwas oberhalb des recherchierten angemessenen Wertes. Dies ist im Hinblick auf den Bodenwert plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

Für die Doppelhaushälfte Uhlandstraße 58 sind die Vergleichspreise aufgrund der geringen Wohnfläche des Bewertungsobjekts nicht anwendbar.

5 ZUBEHÖR

Über Zubehör ist aufgrund der Außenbesichtigung nichts bekannt.

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab. Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2026 sachverständig geschätzt auf

**Verkehrswert
Uhlandstraße 56
Flurstück Nr. 4816/1**

140.000 €

in Worten: - einhundertvierzigtausend - Euro

**Verkehrswert
Uhlandstraße 58
Flurstück Nr. 4816**

108.000 €

in Worten: - einhundertundachttausend - 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 26.02.2026

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 26.02.2026

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

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

Quelle: OpenStreetMap¹⁵

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

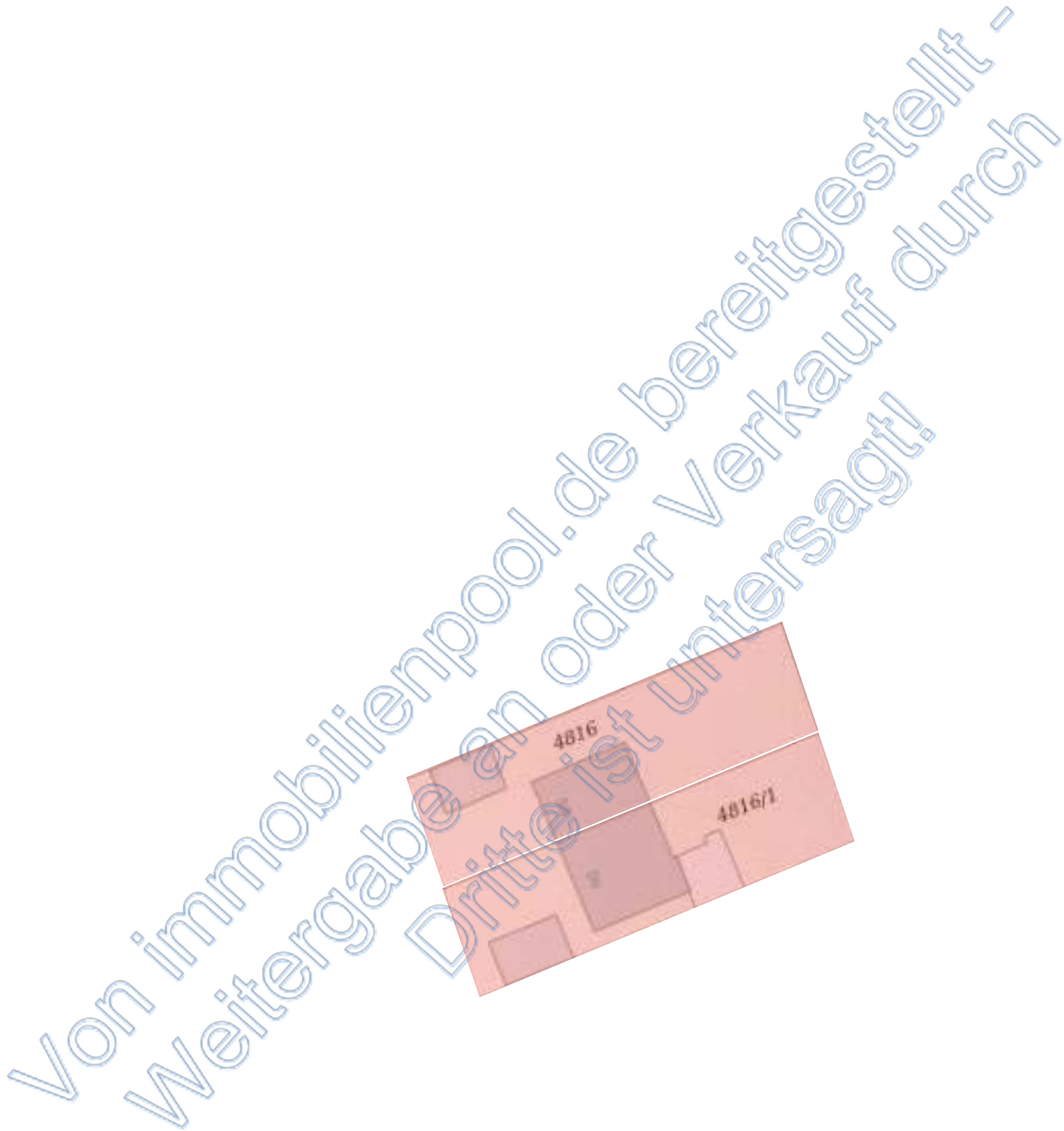
Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁶

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

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

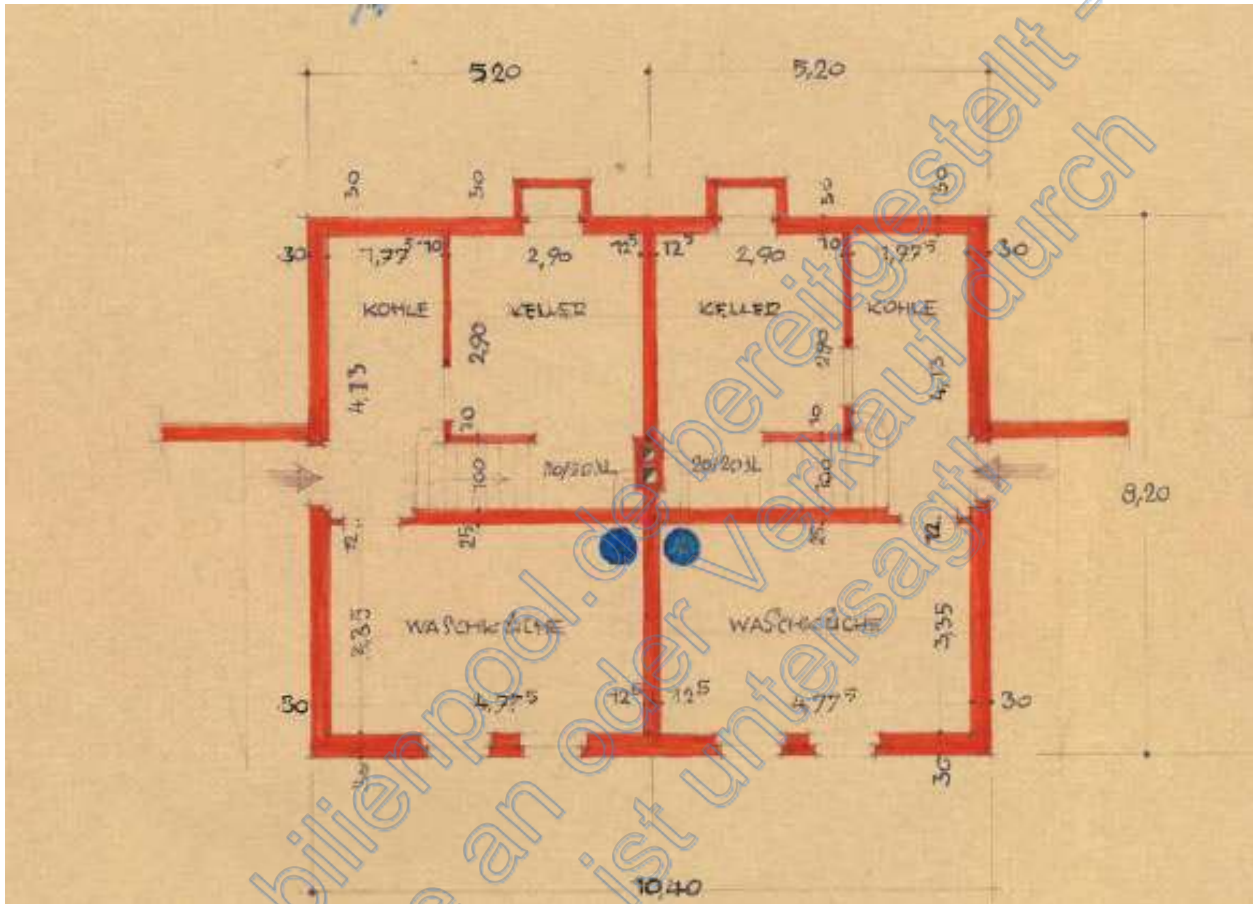
7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

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

Quelle: Auskunft der Stadt Albstadt

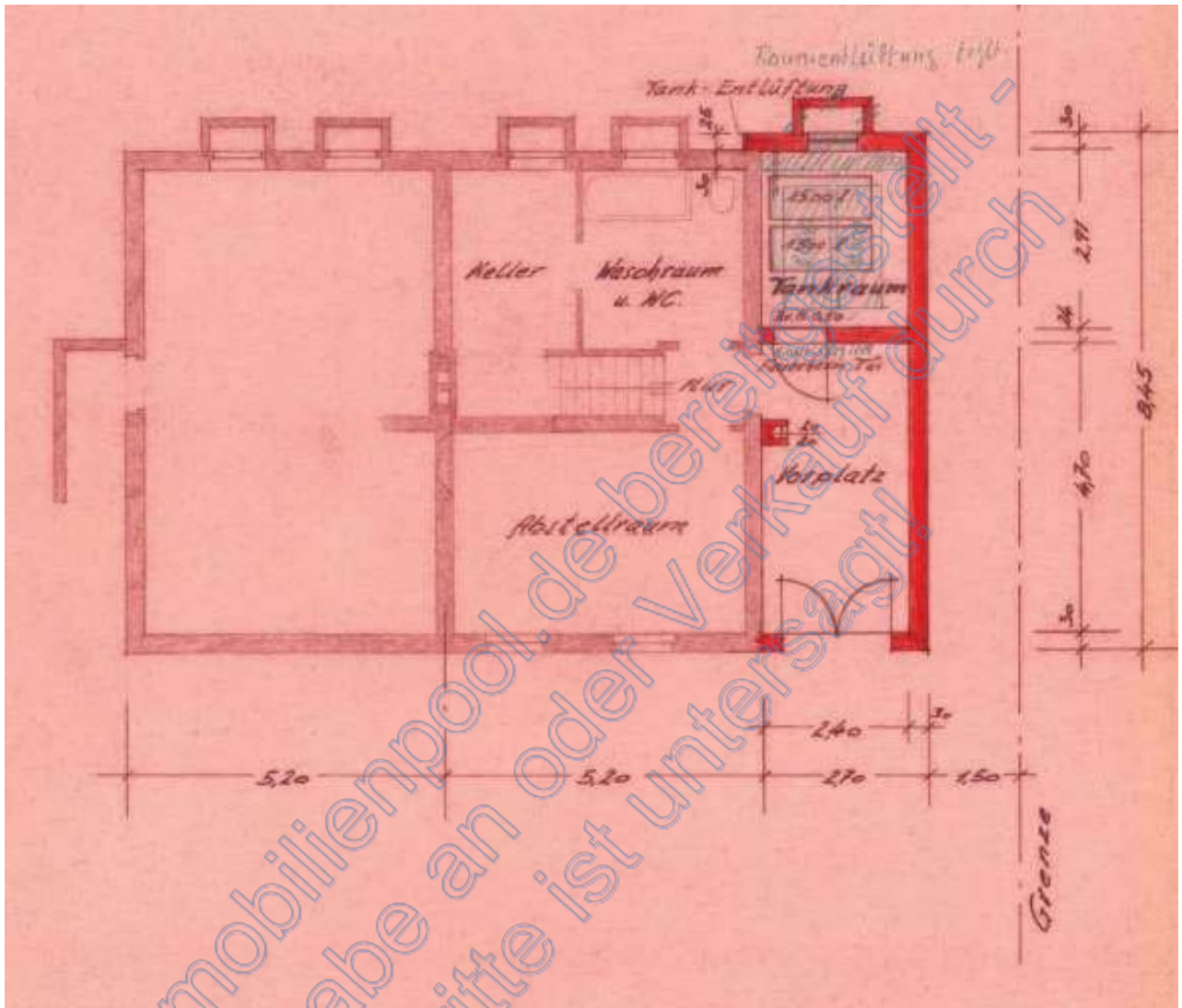
7.3 Baupläne¹⁷

Grundriss Untergeschoss zum Ursprungsbaujahr

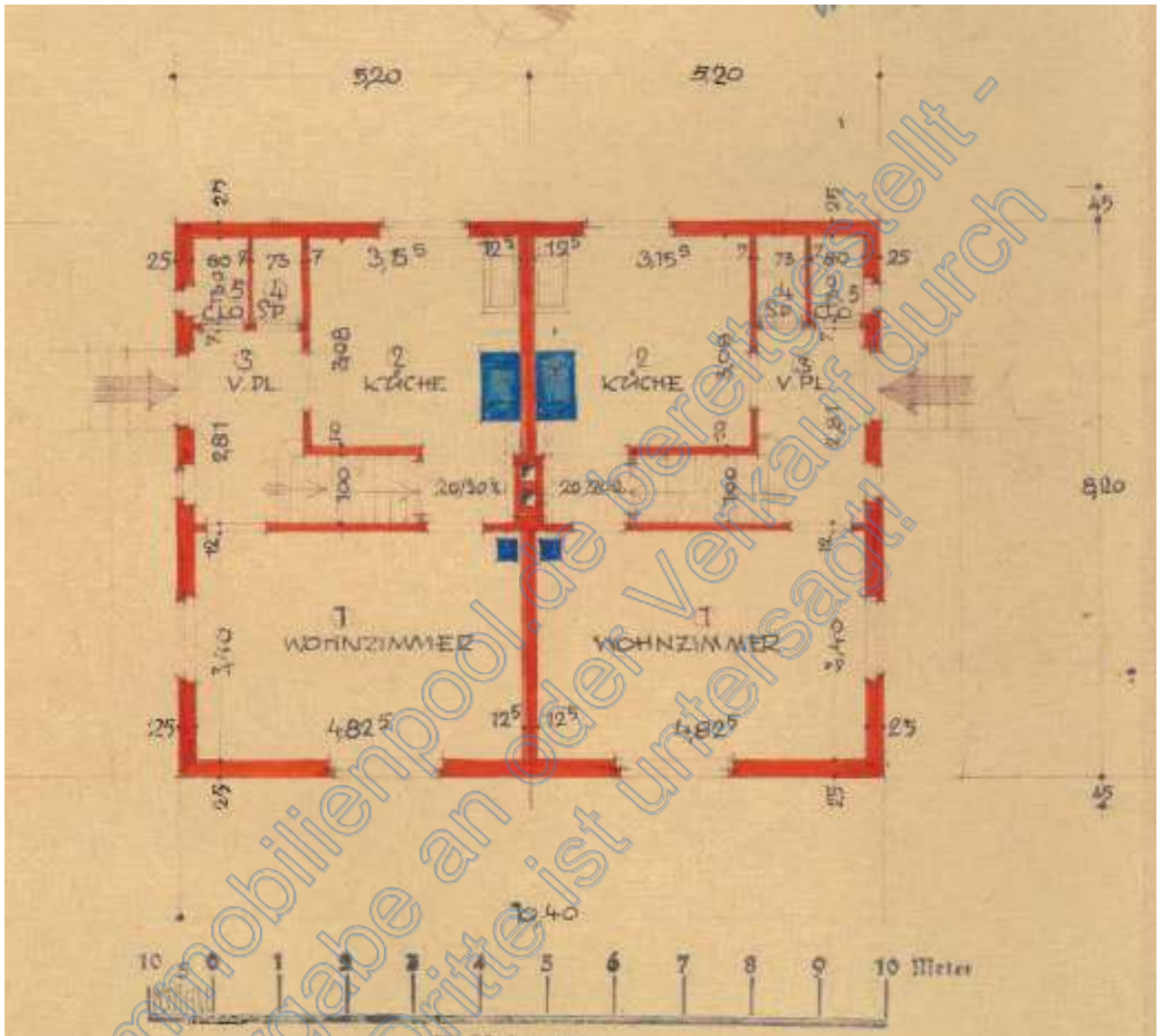


¹⁷ Quelle: Bauakte bei der Stadt Albstadt

Grundriss Untergeschoss nach dem Anbau

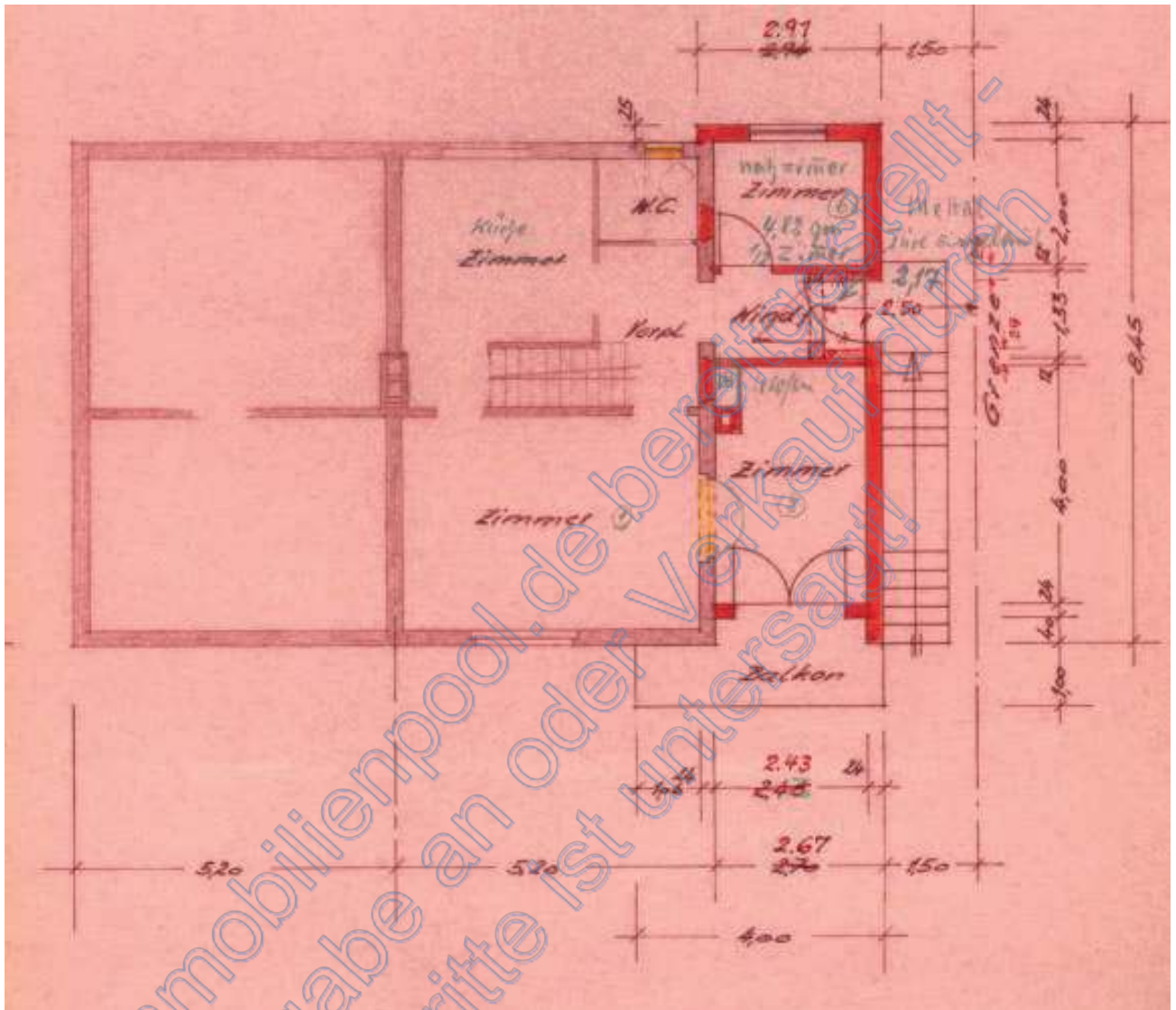


Grundriss Erdgeschoss zum Ursprungsbaujahr



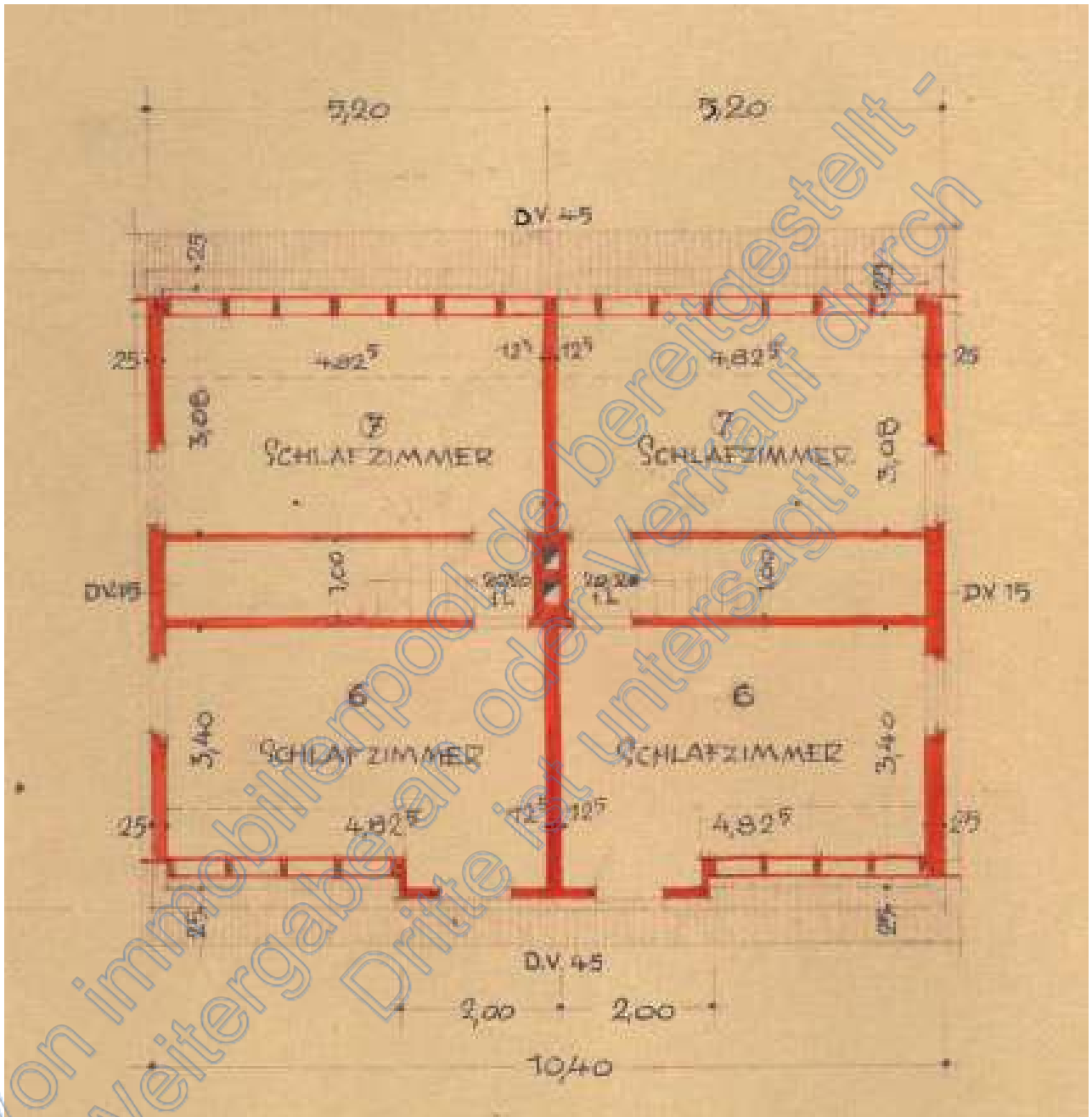
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss nach dem Anbau

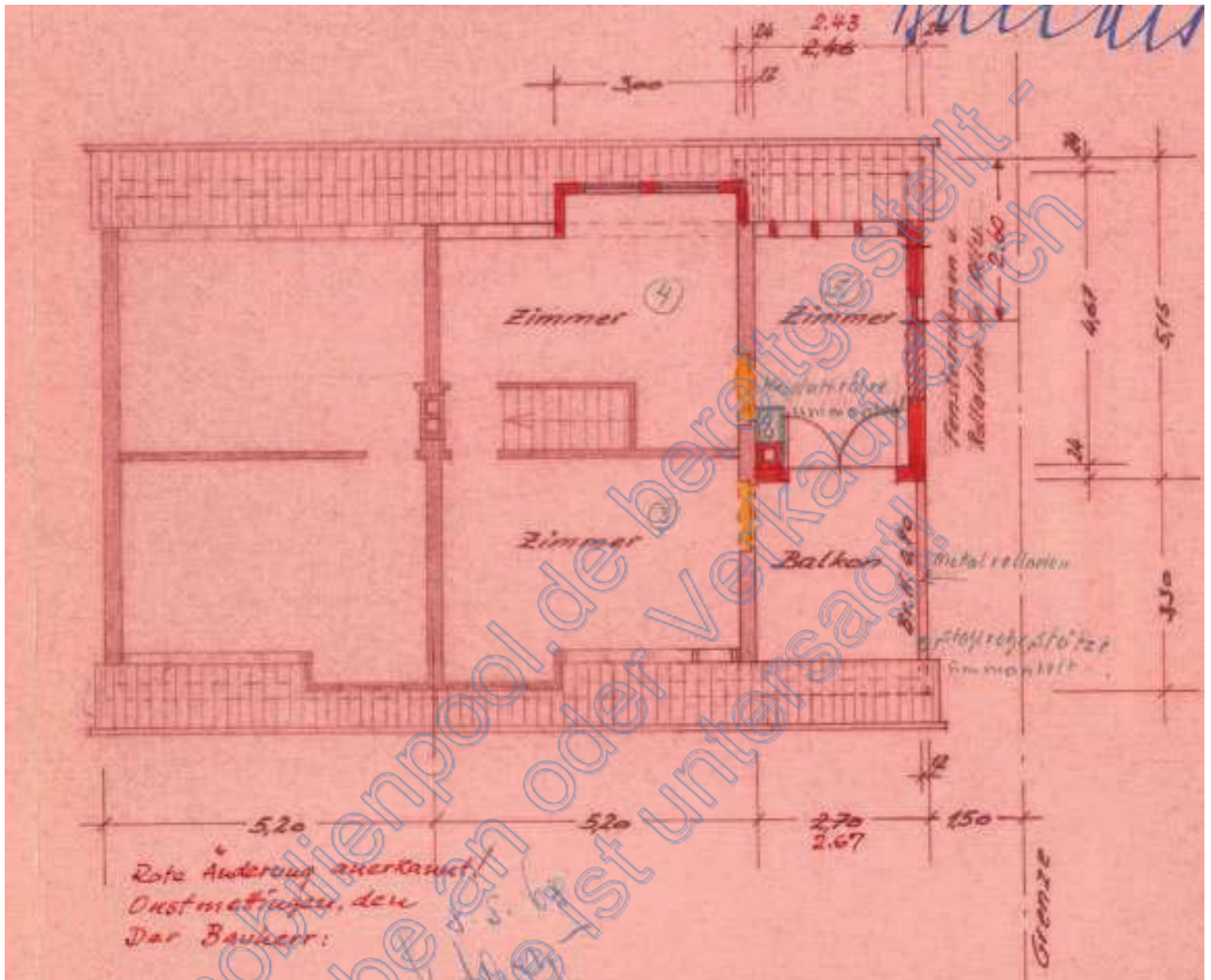


Von immobilienpool.de bergestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss zum Ursprungsbaujahr



Grundriss Dachgeschoss nach dem Anbau



7.4 Fotodokumentation

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Uhlandstraße 56 - Eingang Untergeschoss



Bild 3 Uhlandstraße 56 – Eingang Erdgeschoss mit nicht genehmigtem Anbau



Bild 4 Uhlandstraße 56 - Garage



Bild 5 Uhlandstraße 58 – Eingang Untergeschoss und Eingang Erdgeschoss
Risse und kleine Putzschäden, aufsteigende Feuchtigkeit



Bild 6 Uhlandstraße 58 – Schäden an der Gartenmauer



Bild 7 Uhlandstraße 58 – Garage nach Angabe nicht nutzbar



Bild 8 Uhlandstraße 58 – Garage, Schäden an Flachdach und Fassade

