

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: Zweifamilienwohnhaus mit  
3 Garagenstellplätzen

Adresse: Unter dem Malesfelsen 52  
72458 Albstadt-Ebingen  
Flurstück Nr. 1109

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt  
Aktenzeichen: 9 K 2/25

Wertermittlungsstichtag: 01.08.2025



**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](mailto: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.....	27
4.3	Sachwertverfahren.....	30
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	31
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	42
4.3.3	Sachwertfaktoren .....	43
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	45
4.3.5	Sachwertberechnung .....	47
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert .....	48
4.5	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise .....	51
5	ZUBEHÖR .....	53
6	VERKEHRSWERT .....	54
7	ANLAGEN.....	55
7.1	Lageinformationen .....	55
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	60
7.3	Flurstücks- und Eigentüternachweis.....	61
7.4	Auszug Laborbericht des Instituts Dr. Drexler + Dr. Fecher GmbH .....	62
7.5	Hochwasserrisikokarte .....	63
7.6	Baupläne .....	64
7.7	Fotodokumentation .....	67

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Albstadt Grundbuch von Ebingen Nr. 12506 Flurstück Nr. 1109
	bebaut mit
Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit 3 Garagenstellplätzen
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	Insolvenz- und Zwangsversteigerungsvermerk ohne Werteeinfluss
<b>Hinweis</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Ge- werbegebiet. Wohnen ist gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO nur für Aufsichts- und Bereitschaftspers- onen sowie für Betriebsinhaber und Betriebslei- ter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unter- geordnet sind, zulässig.

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	01.08.2025
Qualitätstichtag	01.08.2025
Ortstermin	01.08.2025
Grundstücksgröße	1.121 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	70 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	70 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (absolut)	78.470 €
Ursprungsbaujahr ca.	1973
fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
fiktives Baujahr Garagen	1976
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	11 Jahre
Wohnfläche ca.	214 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage ca.	56 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	468 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Sachwert	392.144 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,84
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	329.401 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-79.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>250.401 €</b>

<b>Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag</b>	<b>01.08.2025</b>	<b>250.000 €</b>
--	-------------------	------------------

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 der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

**Bewertungsobjekt** Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage und einer Doppelgarage

**Bauliche Nutzung** Das Bewertungsobjekt wurde nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag konnten nicht festgestellt werden.

**Grundbuchrechtliche Angaben** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Albstadt  
Grundbuch von Ebingen Nr. 12506

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1109	Unter dem Malesfelsen 52 Gebäude- und Freifläche	1.121 m <sup>2</sup>

Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs nach § 892 BGB bezieht sich nicht auf tatsächliche Angaben wie Größe, Lagebezeichnung oder Bebauung. Aufgrund von Zu- und Abschreibungen in Bezug auf die Grundstücksgröße wurde zur Sicherheit ein Flurstücks- und Eigentüternachweis angefordert, der die Grundstücksgröße von 1.121 m<sup>2</sup> bestätigt.

**Eigentümer** Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.03.2025

Frau und Herr X in Erbengemeinschaft nach Frau Y

**Hausverwaltung** Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage nicht bestellt.



### **Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 18.06.2025 am 01.08.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

Herr Z  
Herr XY  
Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger  
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Die Garagen und teilweise das Untergeschoss des Wohnhauses konnten aufgrund von zahlreichen Gegenständen nur sehr bedingt eingesehen werden. Das Bewertungsgrundstück war im westlichen Grundstücksbereich aufgrund von starkem Wildwuchs nur sehr eingeschränkt einsehbar.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 01.08.2025.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 16.09.2025 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.<sup>1</sup>

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

### **Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 12506 vom 18.03.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 17.06. und 26.06.2025
- Auszug aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Zollernalb vom 12.09.2025
- Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 11.09.2025
- Laborbericht Dr. Drexler + Dr. Fecher vom 19.08.2025
- Baugenehmigungspläne von 1972, 1975 und 1978
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 03682642

<sup>1</sup> Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

## Rechtliche Grundlagen

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

## 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
- 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

<b>Basisdaten von</b>	Bundesland	Baden-Württemberg
<b>Albstadt<sup>2</sup></b>	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	47.164 (Stand 30.06.2025)

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt-Ebingen 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.

**Verkehrsanbindung** Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naDo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt-Ebingen, 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-Ebingen besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

**Wirtschaftliche Entwicklung** Albstadt-Ebingen 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 <sup>4</sup> und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

<sup>2</sup> <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 11.09.2025]

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 11.09.2025]

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft deutete auf eine starke Einkommensarmut hin. 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-Alb<sup>4</sup>.

#### **Demografische Entwicklung<sup>5</sup>**

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.

<sup>4</sup> <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 11.09.2025]

<sup>5</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 11.09.2025]

### 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:<sup>6</sup>

- 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

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet am südlichen Stadtrand des Stadtteils Ebingen. Die Umgebungsbebauung wird durch Gewerbebetriebe geprägt. In nördlicher Richtung liegt der Parkplatz eines Industrieunternehmens. In südöstlich Richtung befindet sich ein Recycling-Unternehmen. In nordöstlicher Richtung verläuft in ca. 100 m Luftlinie die Bundesstraße B 463. Es handelt sich um eine Wohnlage die sowohl von Straßenlärm als auch Lärmimmissionen der benachbarten Unternehmen beeinträchtigt wird. Das Wohnumfeld ist wenig durchgrünt und von einer hohen Nutzungsdichte geprägt. Naherholungsmöglichkeiten bestehen in einer Entfernung von ca. 400 m. Eine Kita und eine Grundschule sind in ca. 200 m erreichbar. Das Stadtzentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,3 km. Die Entfernung zur nächst gelegenen Bushaltestelle beträgt ca. 350 m, zum Bahnhof ca. 1 km.

#### Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 3 Garagenstellplätze.

#### Immissionen

Bei der Straße Unter dem Malesfelsen handelt es sich um eine Erschließungsstraße im Gewerbegebiet.

Bei der Ortsbesichtigung konnte Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen festgestellt werden.

Gemäß der Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist das Bewertungsgrundstück auch durch die Bundesstraße beeinträchtigt (siehe Auszug aus der Lärmkartierung in den Anlagen Seite 58).

<sup>6</sup> 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

**Hochwasserrisiko** Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>7</sup> besteht für das Bewertungsgrundstück keine Hochwassergefahr (siehe Anlagen Seite 59).

**Weitere Beeinträchtigungen** Es ist mit Lärmimmissionen aus den benachbarten Unternehmen zu rechnen. Störpotential geht auch von dem benachbarten Großparkplatz eines Industriebetriebs aus.

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

<sup>7</sup> <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
Immobilienmarkt	leicht steigende Preise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser; leicht stei- gende Bauzinsen; geopolitische Ri- siken und wirtschaftliche Unwägbar- keiten sorgen für weitere Unsicher- heiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

### Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine einfache Wohnlage.

### 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
- im Ertragswertverfahren durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes



### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Mietverträge</b>	Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.
<b>Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	<p>In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor.</p> <p>Lfd. Nr. 1 Insolvenzvermerk</p> <p>Lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk</p>
<b>Altlasten</b>	Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters beim Landratsamt Zollernalbkreis besteht kein Eintrag im Altlastenkataster.
<b>Baurecht</b>	<p>Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berliner Straße, Im Stöcken, Unter dem Malesfelsen, Holzstraße, Badstraße, Amalienstraße“ rechtskräftig seit dem 12.01.1968. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:</p> <p>Gewerbegebiet GE Grundflächenzahl 0,60 Geschossflächenzahl 2,0 Anzahl der Vollgeschosse: IV geschlossene Bauweise</p>
<b>Baulasten</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
<b>Sonstiges</b>	<p>Laut Homepage der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.</p> <p>Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.</p>
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge und der Abwasserbeitrag vollständig abgerechnet.

### **Erdbebenzone**

Albstadt befindet sich 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.<sup>8</sup>

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

<sup>8</sup> [https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbeh%C3%B6rde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbeh%C3%B6rde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf)

### 3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

#### **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

Der Insolvenz- und der Zwangsversteigerungsvermerk sind 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**

Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster besteht kein Altlastenverdacht.

#### **Baurecht**

Die Baugenehmigungspläne liegen mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet. Wohnen ist gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Ich berücksichtige diese Einschränkung bei der Ableitung des Sachwertfaktors.

#### **Hinweis**

Auf der nördlichen Grundstücksgrenze steht ein Blechgehäuse teils auf dem Bewertungsgrundstück teilweise auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1106/1. Wem dieses gehört, war nicht zu klären.

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

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

<b>Grundstücksform</b>	Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Unter dem Malesfelsen beträgt die Grundstückslänge ca. 43 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 27 m.
<b>Grundstücksgröße</b>	Laut Grundbuchangabe und Bestätigung durch den Flurstücks- und Eigentüternachweis beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 1.121 m <sup>2</sup> .
<b>Topografie</b>	Das Grundstück liegt weitgehend eben.
<b>Erschließung</b>	Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße Unter dem Malesfelsen, einem angrenzenden Gebäude und einem unbebauten Grundstück begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Straße Unter dem Malesfelsen. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Straße Unter dem Malesfelsen verläuft.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

### 3.6 Gebäudebeschreibung

**Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

**Gebäudeart** Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss mit 3 Garagenstellplätzen

**Baujahre** ca. 1973, Ausbau Dachgeschoss ca. 1975, Baujahr Doppelgarage ca. 1978

**Fiktive Baujahre** Wohnhaus 1980  
Garagen 1976

<b>Bauweise</b>	Fundamente	Beton
	Außenwände	Untergeschoss: Beton
		Erd- und Dachgeschoss Mauerwerk verputzt
	Innenwände	Mauerwerk
	Decken	Stahlbeton
	Treppen	Stahlbeton mit Natursteinplatten
		Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
	Dachdeckung	Tonziegel
	Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

<b>Installationen</b>	Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	Gussrohre
	Elektroinstallation	üblicher Standard des Baujahres, soweit einsehbar dreiadrige Installation
	Heizung	Holz-/Öl-Zentralheizung von 1974 als Kombinationskessel, überwiegend Stahlgliederheizkörper
		Bevorratung über kellergeschweißten Öltank, Fassungsvermögen ca. 11.000 Liter



<b>Ausbau</b>	Fußböden	Treppenhaus Natursteinbelag
		Untergeschoss Fliesen und PVC, ehemaliges Büro Linoleum
	Wände	Erdgeschoss Natursteinplatten, Bad und WC Fliesen, Wohnen, Essen, Schlafen Parkett, Kinderzimmer Textilbelag
		Dachgeschoss: Parkett, Diele Natursteinfliesen, WC und Bad Fliesen
		Treppenhaus Dekorputz
		Untergeschoss verputzt und gestrichen, ehemaliges Büro tapeziert und gestrichen
	Fenster	Erdgeschoss tapeziert und gestrichen, teilweise Tapete, Diele Dekorputz
		Dachgeschoss tapeziert und gestrichen
	Decken	Holzfenster isolierverglast aus dem Baujahr
		Erdgeschoss überwiegend tapeziert und gestrichen, im Flur Zierbalkendecke, Wohnen und Essen Profilholzschalung
	Türen	Dachgeschoss Treppenaufgang und Diele Profilholzschalung, ansonsten tapeziert und gestrichen
		Aluminiumhaustür einfach verglast
		Untergeschoss Kelleraußentür Stahltür, Holzdekortüren
		Erdgeschoss Wohnungseingangstür Glastür, Zimmertüren Holzfurniertüren, zum Wohnraum Glasschiebetür
		Dachgeschoss Holzfurniertüren
		Untergeschoss Stand-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken, separate Dusche in der Waschküche
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss Gäste-WC: Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
		Bad: Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch

		Dachgeschoss
		WC: Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken
		Bad: Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Dusche und Waschbecken
	Küchenausstattung	im Erdgeschoss Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
	Terrasse im Erdgeschoss zur Straße	Bodenbelag Betonplatten auf Betonkonstruktion, Pflanztrog
	Loggia	Fliesenbelag, Stahlgeländer, Treppe in den rückwärtigen Gartenbereich mit Fliesenbelag
	Weitere Ausstattung	Türsprechanlage
<b>Außenanlagen</b>	Einfriedung	zur Straße Betonmauer mit Stahlschiebetor, Betonmauer zum östlichen Nachbargrundstück
	Befestigungen	Asphalt
	Garagen	Massivbauweise, Boden Beton, Garagentore Stahl/Kunststoff, kein motorischer Torantrieb
	Weitere Kfz-Stellplätze	ca. 2-3 Stellplätze
	Gartengestaltung	Wildwuchs
<b>Zustand Baumängel/ Bauschäden</b>	<p>Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> <p>Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.</p> <p>Schimmelbildung war an einem Wand-/Deckanschluss im Wohnzimmer im Erdgeschoss feststellbar. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm. In der Waschküche stehen noch Farbreste und Kanister mit Flüssigkeiten. Ob es sich dabei um umweltschädigende Substanzen handelt, ist unbekannt.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizung als Kombinationskessel Holz / Öl-Zentralheizung von 1974 überaltert, Wasserleitungen und Heizungsleitungen/Heizkörper teilweise stark korrodiert</li> <li>• Hinweis auf zahlreiche Wasserschäden im Unter-, Erd- und Dachgeschoss an Wänden und Decken sowie an Heizkörpern im Wohnzimmer</li> </ul>	

- Erdgeschoss und Schlafzimmer Dachgeschoss  
im Untergeschoss Deckenöffnungen in der Waschküche und dem WC  
vorhanden, die auf Wasserschäden zurückzuführen sein könnten
- im Schlafzimmer Dachgeschoss waren unter dem Heizkörper zwischen losem PVC-Belagsstück und Parkett Pilzmyzelreste feststellbar
  - Kaminversottung erkennbar
  - aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzabplatzungen im Untergeschoss
  - Dachdeckung am Ortgang Garagen beschädigt
  - Parkett im Wohnzimmer Erdgeschoss im Zugangsbereich zur Terrasse stark abgenutzt
  - Dachflächenfenster teilweise stark verwittert
  - starke Durchfeuchtung an der Unterseite der Betonkragplatte der Terrasse im Erdgeschoss erkennbar mit Betonabplatzungen und Korrosion an der Stahlbewehrung, Durchfeuchtung auch an der Unterseite der Kragplatte der Loggia im Erdgeschoss
  - Schäden am Fliesenbelag der Treppe von der Loggia in den rückwärtigen Gartenbereich durch sich abgelöste und beschädigte Fliesen
  - Bauschutt und Paletten mit Beton- und Mauersteinen aus vermutlich einer früheren gewerblichen Tätigkeit, vermutlich ohne Wert
  - Schäden am Asphaltbelag

#### **Energetischer Zustand**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. 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.

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Holz / Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1974 ist überaltert und fällt unter die Austauschpflicht.

Die Dachflächen sind soweit einsehbar mit Holzwolleleichtbauplatten beplankt. Ob sich darunter eine Wärmedämmung befindet ist unbekannt.

Die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind wärmegeklämt.

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



## Aufteilung der Wohnfläche

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

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	Nettofläche
					Putz	
Diele	1,00	8,52	2,64	22,49 m <sup>2</sup>	-0,67 m <sup>2</sup>	21,82 m <sup>2</sup>
WC	1,00	1,01	2,76	2,79 m <sup>2</sup>	-0,08 m <sup>2</sup>	2,71 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,01	2,76	5,55 m <sup>2</sup>		5,55 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	5,26	2,76	14,52 m <sup>2</sup>	-0,44 m <sup>2</sup>	14,08 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,60	0,75	-0,45 m <sup>2</sup>		-0,45 m <sup>2</sup>
Eltern	1,00	4,14	4,26	17,64 m <sup>2</sup>	-0,53 m <sup>2</sup>	17,11 m <sup>2</sup>
Loggia	0,25	1,25	4,26	1,33 m <sup>2</sup>	-0,04 m <sup>2</sup>	1,29 m <sup>2</sup>
Wohnen	1,00	4,14	6,01	24,88 m <sup>2</sup>	-0,75 m <sup>2</sup>	24,13 m <sup>2</sup>
Essen	1,00	3,76	4,89	18,39 m <sup>2</sup>	-0,55 m <sup>2</sup>	17,84 m <sup>2</sup>
Terrasse	0,25	5,59	3,05	4,26 m <sup>2</sup>	-0,13 m <sup>2</sup>	4,13 m <sup>2</sup>
Kind 1	1,00	3,51	4,89	17,16 m <sup>2</sup>	-0,51 m <sup>2</sup>	16,65 m <sup>2</sup>
Kind 2	1,00	3,76	3,01	11,32 m <sup>2</sup>	-0,34 m <sup>2</sup>	10,98 m <sup>2</sup>
Schrankraum	1,00	2,51	3,01	7,56 m <sup>2</sup>	-0,23 m <sup>2</sup>	7,33 m <sup>2</sup>
Flur	1,00	1,01	1,88	1,90 m <sup>2</sup>	-0,06 m <sup>2</sup>	1,84 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>						<b>145,01 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss						
Flur	1,00	3,14	1,26	3,96 m <sup>2</sup>	-0,12 m <sup>2</sup>	3,84 m <sup>2</sup>
WC	1,00	1,01	1,51	1,53 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>	1,48 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,01	0,90	-0,45 m <sup>2</sup>		-0,45 m <sup>2</sup>
Bad	1,00	2,01	1,51	3,04 m <sup>2</sup>	-0,09 m <sup>2</sup>	2,95 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,01	0,90	-0,90 m <sup>2</sup>		-0,90 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	5,89	3,26	19,20 m <sup>2</sup>	-0,58 m <sup>2</sup>	18,62 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	5,89	1,40	-4,12 m <sup>2</sup>		-4,12 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	1,00	5,76	5,76	33,18 m <sup>2</sup>	-1,00 m <sup>2</sup>	32,18 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	5,76	0,25	-0,72 m <sup>2</sup>		-0,72 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	5,76	1,40	-4,03 m <sup>2</sup>		-4,03 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	4,26	5,76	24,54 m <sup>2</sup>	-0,74 m <sup>2</sup>	23,80 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,26	0,25	-0,53 m <sup>2</sup>		-0,53 m <sup>2</sup>
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,26	1,40	-2,98 m <sup>2</sup>		-2,98 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>						<b>69,14 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt 214,00 m<sup>2</sup>**

Nutzflächen Garagen	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	3,50	6,01	21,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Doppelgarage	1,00	5,75	6,01	34,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>				<b>55,60 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>				<b>56,00 m<sup>2</sup></b>



### 3.7 Objektbeurteilung

#### Bausubstanz

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

Gemäß Laborbericht konnte das im Schlafzimmer im Dachgeschoss eingeschickte Pilzmyzel nicht mehr bestimmt werden, da dieses bereits zer-setzt war (siehe Auszug Laborbericht Anlagen Seite 62). Laut Untersuchungsergebnis gab es keine Hinweise auf Echten Hausschwamm in der Probe.

Aufgrund der festgestellten Feuchteschäden kann ein Befall nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ich berücksichtige das Risiko bei der Ableitung des Sachwertfaktors.

#### Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Aufteilung der Wohnfläche erfolgt weitgehend nach den Plänen zum Bauantrag. Die Grundrisse sind funktional. Das Gebäude entspricht noch den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet und ausreichend bemessen. Die Wohnung im Erdgeschoss liegt im Hochparterre. Ein barrierefreier Zugang ist somit nicht möglich.

#### Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist nicht mehr bewohnt und wird vermutlich auch nicht mehr bewirtschaftet. Das Bewertungsobjekt ist in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

#### Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist noch zeitgemäß. Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Erneuerung der Heizung und Leitungssysteme.

#### Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz, die Beheizung sowie Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse G.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Austausch der Heizkesselanlage als Modernisierung zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Damit kann unterstellt werden, dass die Dachflächen wärmegeklämt sind.

Überschlägige Kosten für die Nachrüstplicht des Heizkessels werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht.

#### **Vermietbarkeit**

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Gewerbegebiet. Das schränkt die Vermietbarkeit stark ein (siehe Ausführungen Seite 15).

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietbar. Ich berücksichtige dies durch einen Risikoabschlag im Sachwertfaktor.

#### **Vermarktbarkeit**

Die Nachfragesituation nach derartigen Objekten lässt auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen. Ich berücksichtige dies durch einen Risikoabschlag im Sachwertfaktor.

## 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 Zweifamilienwohnhaus mit 3 Garagenstellplätzen. 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.

Zur Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt eine Ertragswertberechnung aus der recherchierten marktüblich erzielbaren Miete.

Eine weitere Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt durch on-geo Vergleichspreise.

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

## 4.2 Bodenwert

**Bodenrichtwert** Den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2022 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.<sup>9</sup>

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 liegt bei 70,- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Die zuständige Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss in Albstadt verwies auf Nachfrage auf den Beschluss neuer Bodenrichtwerte

<sup>9</sup> [https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw&lang=de](https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de)



Ende September und deren Veröffentlichung im Oktober 2025. Eine sich abzeichnende Tendenz wurde nicht benannt.

## 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 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

### Topografie

Das Bewertungsgrundstück liegt weitgehend eben. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

### Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat auf telefonische Nachfrage mitgeteilt, dass die neuen Bodenrichtwerte in Kürze beschlossen werden. Im Vorfeld werden keine Hinweise auf eine eventuelle Erhöhung der Bodenrichtwerte abgegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Gewerbebaufläche. Eine konjunkturelle Anpassung ist in diesem Segment nicht anzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Haupteerschließungsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	trapezförmig, nicht nachteil	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		<b>1,00</b>

#### Bodenwert- aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

#### Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
1109	Bauland	1.121 m²	70 €/m²	1,00	78.470 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					78.470 €

#### 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:

---

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.<sup>10</sup>

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall befinden sich im Untergeschoss Büroräume. Ich berücksichtige dies durch einen Ausbausezuschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	16,62	11,24	186,81 m <sup>2</sup>	2,13 m <sup>2</sup> 1,50 m <sup>2</sup>
	-1,00	0,50	4,26	-2,13 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	1,00	16,62	11,24	186,81 m <sup>2</sup>	
	-1,00	0,50	4,26	-2,13 m <sup>2</sup>	
	1,00	0,50	4,26		
	1,00	2,99	0,50		
Dachgeschoss	0,51	16,62	11,24	95,27 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>464,63 m<sup>2</sup></b>	<b>3,63 m<sup>2</sup></b>
				<b>468,00 m<sup>2</sup></b>	

Garage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Garage	1,00	3,75	6,49	24,34 m <sup>2</sup>	
Doppelgarage	1,00	6,00	6,74	40,44 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>64,78 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>65,00 m<sup>2</sup></b>	

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

**Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss**

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021<sup>11</sup> ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss einen innenliegenden Drempel auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. In Anlehnung an die Empfehlung von Kleiber, wonach ein fehlender Drempel in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschosspezifischem 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.

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{(10,12 \times 5,76) + (5,89 \times 6,26)}{186,81 \text{ m}^2} = \frac{95,16}{186,81 \text{ m}^2} = 0,51$$

**Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten**

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

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

Den Ausbau im Untergeschoss berücksichtige ich durch einen pauschalen Ansatz in den besonderen Bauteilen.

<sup>11</sup> Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3



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

#### **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 bisher keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 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 II / 2025 in Höhe von 133,6 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.

Das Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Der Korrekturfaktor ist daher zu berücksichtigen.

**Baunebenkosten**

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

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

## Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Die fiktiv unterstellten Modernisierungen werden berücksichtigt.

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, Bitumenschindeln 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	23%
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitu- menschindeln; 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	15%
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, Rolll- läden (elektr.); höherwer- tige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwer- tigen Materialien	11%
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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wand- vertäfelungen (Holz- paneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas- türen, strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abge- setzte oder geschungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; 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 Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen- treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spanweite, 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	11%
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	5%
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstrom- 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 Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zu- sätzliche Kaminanlage	9%
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, hochwertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wär- metauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klima- anlage, 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					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,75	0,25	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	<b>Gesamt</b>
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	388,00 €	328,00 €	48,00 €	32,00 €	<b>796,00 €</b>

## Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	796 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>1.577 €/m²</b>

## Ermittlung der Normalherstellungskosten Garagen

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,60
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>915 €/m²</b>

### 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
Ausbauzuschlag Untergeschoss	1	20.000 €	20.000 €
Kelleraußentreppe	1	10.000 €	10.000 €
Eingangstreppe	1	1.000 €	1.000 €
Balkon Erdgeschoss	1	25.000 €	25.000 €
Loggia mit Treppe	1	12.000 €	12.000 €
gesamt			68.000 €

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 werden auf Empfehlung des Gutachterausschusses Albstadt die vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen abgeleiteten Sachwertfaktor herangezogen. Laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses wurden für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 3 der Sachwertrichtlinie 2012 zugrunde gelegt. Die Modellkonformität ist für die Anwendung dieser Daten zu beachten.

Bei einer Standardstufe 3 beträgt die Gesamtnutzungsdauer hiernach 70 Jahre.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0	0,535	0,393	0,048	0,025	
Gewichtet	0	1,07	1,178	0,19	0,125	2,56
<b>Standardstufe gewichtet gerundet</b>						<b>3</b>

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer bei 60 Jahren.

### **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 erforderlichen 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	1,8250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0757	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	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	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	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2790	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	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 Modernisierungen wie folgt:

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

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

Wertermittlungsstichtag	2025
- Ursprungsbaupjahr	1974
= Alter (Jahre)	51
Alter (Jahre) - höchstens GND -	51
÷ Gesamtnutzungsdauer	70
= relatives Alter	73%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,7300 \times \frac{2601}{70} - 1,5770 \times 51 + 1,1133 \times 70$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 25 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	25 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
= <b>fiktives Baujahr</b>	<b>1980</b>

### 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	25 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,3571</b>

#### Garagen

Baujahr gemittelt	1976
und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
ergibt sich zum Wertermittlungstichtag	2025
<b>eine Restnutzungsdauer von</b>	<b>11 Jahre</b>

#### Garagen

Restnutzungsdauer	11 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= <b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,1833</b>



## 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.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

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

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

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

<sup>12</sup>Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

<sup>13</sup> Dto.



### 4.3.3 Sachwertfaktoren

#### Sachwertfaktoren

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ein hohes Vermietungs- und Vermarktungsrisiko auf. Ich berücksichtige dies durch einen Risikoabschlag in Höhe von 10% auf den Sachwertfaktor.

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von 10% auf den Sachwertfaktor als angemessen.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 31.12.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag kann nach dem DESTATIS Häuserpreisindex<sup>14</sup> für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen vernachlässigt werden.

<sup>14</sup> [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_preise\\_immobilien\\_hpi\\_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen\\_bau](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau)

Häuserpreisindex

I / 2025	142,9	100%
IV / 2023	142,3	100%
		0%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	392.144 €	1,06
± Risikoabschlag eingeschränkte Vermiet- und Vermarktbarkeit	-10%	-0,11
± Instandsetzungs- und Modernisierungsrisiko	-10%	-0,11
± konjunkturelle Anpassung	0%	0,00
= <b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>		<b>0,84</b>

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

#### 4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder 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 Literaturwerten<sup>15</sup>, 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	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Erneuerung Heizungsanlage			47.000 €
Leitungserneuerung einschl. Reparatur Wände/Decken			10.000 €
Elektro-Check			5.000 €
Risse- u. Betonsanierung an Wand und Balkon/Terrasse		5.000 €	
Reparatur Dachdeckung Garage		1.000 €	
Wohnungsabschlusstür Dachgeschoss		2.000 €	
Fliesenreparaturen		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	10.000 €	62.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	1.000 €	6.200 €
Zwischensumme	0 €	11.000 €	68.200 €
Alterswertminderungsfaktor	0,3571	1,00	1,00
	0 €	11.000 €	68.200 €
gesamt			79.200 €
gerundet			<b>79.000 €</b>

<sup>15</sup> Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

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

Die darüber hinaus festgestellten Schäden sind in der Alterswertminderung bereits berücksichtigt.

Das mit den hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsrückständen verbundene Kostenrisiko wird durch einen Risikoabschlag beim Sachwertfaktor berücksichtigt.

### **Weitere Umstände**

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

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

### 4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garagen
	1.01	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.577 €/m²	915 €/m²
x Bruttogrundfläche	468 €/m²	65 €/m²
= Zwischenwert	738.036 €	59.475 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	68.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	806.036 €	59.475 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,3571	0,1833
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen gesamt	287.835 €	10.902 € 298.737 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5%	14.937 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		313.674 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		78.470 €
= vorläufiger Sachwert		392.144 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,84
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		329.401 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-79.000 €
= <b>Sachwert</b>		250.401 €
<b>gerundet</b>		<b>250.000 €</b>



## 4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens

Im vorliegenden Bewertungsfall kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zum Ansatz. Die Ertragswertberechnung wird auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Mietansätzen und dem für Objekte dieser Art üblichen Liegenschaftszinssatz durchgeführt. Im Rahmen der Plausibilisierung wird auf eine ausführliche Begründung der Ansätze verzichtet.

### Eingangsdaten

#### Marktübliche Miete

Als marktübliche Miete habe ich eine Spanne von 7,28 €/m<sup>2</sup> bis 9,74 €/m<sup>2</sup> recherchiert. Die angemessene Miete liegt bei 8,42 €/m<sup>2</sup>. Garagenmieten liegen zwischen 40 und 80 € monatlich, im Mittel 60 €.

## Liegenschaftszinssatz

Die vom Gutachterausschuss Hohenzollern für Wohnhäuser abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind für das Bewertungsobjekt im Gewerbegebiet nicht anwendbar. Ich leite den Liegenschaftszinssatz aus den Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland aus der Spanne für Ein- bis Dreifamilienwohnhäuser von 1,50% bis 4,50% ab. Unter Berücksichtigung der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken, insbesondere die Lage im Gewerbegebiet, halte ich den oberen Wert in Höhe von 4,5% als angemessen.

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m²	Miete
Wohnung Erdgeschoss	145 m²	8,40 €	1.218 €
Wohnung Dachgeschoss	69 m²	8,40 €	580 €
Garage	3	60,00 €	180 €
Rohertrag /Monat			1.978 €
<b>Jahresrohertrag</b>			<b>23.736 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten p.a.</b>			
Instandhaltung	214 m²	14,00 €	2.996 €
Instandhaltung Garage	3	106,00 €	318 €
Verwaltung	1	358,80 €	359 €
Verwaltung Garage	1	47,00 €	47 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	23.736 €	119 €
Mietausfallwagnis	2,0%	23.736 €	475 €
		18%	4.314 €
Jahresrohertrag			23.736 €
- Bewirtschaftungskosten		18%	4.314 €
= Jahresreinertrag			19.422 €
- Bodenwertverzinsung	4,50%	78.470 €	3.531 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			15.891 €
Restnutzungsdauer	25 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	4,50%		
x Ertragsvervielfältiger			14,8282
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			235.635 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			78.470 €
vorläufiger Ertragswert			314.105 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			314.105 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-79.000 €
= <b>Ertragswert</b>			<b>235.105 €</b>
<b>gerundet</b>			<b>235.000 €</b>

## Ergebnis

Der Ertragswert liegt bei derartigen Objekten erfahrungsgemäß unter dem Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall kommt es zu einer plausiblen Abweichung zwischen Sach- und Ertragswert:

Sachwert	250.000 €	100%
Ertragswert	235.000 €	94%
		6%

Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die Ertragswertberechnung hinreichend bestätigt.

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

## 4.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.364 €/m<sup>2</sup> bis 1.976 €/m<sup>2</sup> vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien
72458 Albstadt , Württ, Unter dem Malesfelsen 52
geoport

Informationen zur Lage

Stadt	Albstadt , Württ
Stadtteil	Ebingen
Postleitzahl	72458
Straße	Unter dem Malesfelsen
Hausnummer	52

Objektangaben

Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	214
Grundstücksfläche	1121
Baufahr	1974
Ausstattung	normal
Zustand	unterdurchschnittlich
Mindestangebote	6

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

Informationen zur Lage- Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m²]	1.642,00
Preisspanne [EUR/m²]	1.364,00 bis 1.976,00

Bemerkung

Es wurden 2052 Objekte im Umkreis von 2 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,8 km. Es werden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Verhältnisse am Wertermittlungszeitpunkt angepasst. Bei Vergleichspreisen wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus (Freistehend) in 1,4 km Entfernung (PLZ: 72458), Baujahr: 1969, Wohnfläche: 106 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1102 €/m²
- Zweifamilienhaus (Freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72458), Baujahr: 1966, Wohnfläche: 230 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1735 €/m²
- Einfamilienhaus (Freistehend) in 5,2 km Entfernung (PLZ: 71468), Baujahr: 1961, Wohnfläche: 251 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1696 €/m²
- Einfamilienhaus (Freistehend) in 5,6 km Entfernung (PLZ: 71475), Baujahr: 1961, Wohnfläche: 215 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3039 €/m²
- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,8 km Entfernung (PLZ: 72458), Baujahr: 1919, Wohnfläche: 217 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1475 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 03682642

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	329.401 €
Wohnfläche	214 m <sup>2</sup>
<b>Gebädefaktor im vorliegenden Bewertungsfall</b>	<b>1.539 €/m<sup>2</sup></b>

## Ergebnis

Der Gebädefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne etwas unterhalb des recherchierten angemessenen Wertes. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird auch durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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



## 5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

## 6 VERKEHRSWERT

### Definition nach § 194 BauGB

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

### Verkehrswert

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

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

Der zur Plausibilität ermittelte Ertragswert bestätigt damit das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2025 sachverständig geschätzt auf

**250.000 €**

**in Worten: - zweihundertfünfzigtausend - 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 Dürrenheim, den 17.09.2025

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

signiert von:

Hans-Günther  
Beirow

am: 17.09.2025

mit:

digisSeal®  
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!

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

## Stadtplan

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

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

## **Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg**

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



## Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

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

<sup>18</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

**Ausschnitt Hochwasserrisikoabfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg**

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

## 7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

„Berliner Straße, Im Stöcken, Unter dem Malesfelsen, Holzstraße, Badstraße, Amalienstraße“ rechtsverbindlich seit: 12.01.1968

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

## 7.3 Flurstücks- und Eigentüternachweis

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg		Auszug aus dem Liegenschaftskataster	
Landratsamt Zollernalbkreis Vermessungsbehörde Weilheimer Straße 31 72379 Hechingen		Flurstücks- und Eigentümersnachweis Stand vom: 11.09.2025	
<b>Flurstück 1109, Gemarkung Ebingen</b>			
<b>Angaben zum Flurstück</b>			
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Albstadt Kreis Zollernalbkreis Regierungsbezirk Tübingen		
Lage:	Unter dem Malesfelsen 52		
Fläche:	1 121 m <sup>2</sup>		
Tatsächliche Nutzung:	1 121 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche		
Gebäude:	Garage Wohnhaus, Unter dem Malesfelsen 52		
<b>Angaben zu Buchung und Eigentum</b>			
Buchungsart:	Grundstück		
Buchung:	Grundbuchamt Amstegschicht Sigmaringen Grundbuchblatt 12596 Laufende Nummer 1		
Eigentümer:	3 3 1 0 0 0 3 2 0 0 0 in Erbengemeinschaft		

## 7.4 Auszug Laborbericht des Instituts

Seite 2 von 2 Seiten des Prüfberichtes Nr. B48933HP-M

### Untersuchungsergebnisse:

Proben-Nr.:	1
Probenbezeichnung:	Schlafzimmer, Dachgeschoss zwischen losem PVC-Belag und Parkett
Probenart:	Myzelreste, beige-braun
mikroskopische Merkmale:	Fruchtkörpertyp: kein Fruchtkörper Fäuletyp: anhand der Probe nicht bestimmbar Pilzmyzel: nachweisbar, keine Stränge, Hopfenstünke bis 5 µm Durchmesser, vereinzelt Schnallen Pilzsporen: nicht nachweisbar
Befund holzerstörende Pilze:	unbekannter Holzfäuleerreger (zersetzt, nicht mehr bestimmbar), keine Hinweise auf den Echten Hausschwamm in der Probe
Sonstige Pilze/Insekten:	-

### Informationen zum Befund:

Zur Sanierung eines Schadens durch Holzfäulepilze sind folgende Grobmaßnahmen erforderlich:

- Entfernung befallener Holzteile, und zwar mindestens 30 cm über den erkennbaren Befall hinaus
- Untersuchung des Mauerwerks auf faden- oder wabenartige Strukturen (Stränge oder Pilzmyzel) möglicherweise auch Fruchtkörper und gründliche Entfernung aller Strukturen.
- Dauerhafte Beseitigung der für den Befall ursächlichen Feuchtigkeitsquelle und Trocknung der verbleibenden, feuchten Bauteile
- neu eingebaute, tragende oder aussteifende Holzteile sind mit einem gegenüber Fäulnis vorbeugend wirksamen Holzschutz auszustatten. Bei der Sanierung von pilzbefallenen tragenden und aussteifenden Holzbauteilen ist DIN 68800 Teil 4 zu beachten.

### Anmerkungen:

Die Prüfergebnisse beziehen sich nur auf die Prüfgegenstände.

Bei einem länger andauernden Schaden, können im Befallsbereich weitere holzerstörende Organismen vorkommen, die durch einen Sachverständigen vor Ort ermittelt werden sollten.

Wir weisen darauf hin, dass die Proben, falls nichts anderes vereinbart wurde und soweit es der Zustand der Proben erlaubt, vom Berichtsdatum an zwei Wochen aufbewahrt und anschließend der Vernichtung zugeführt werden.

vom 19.08.2025

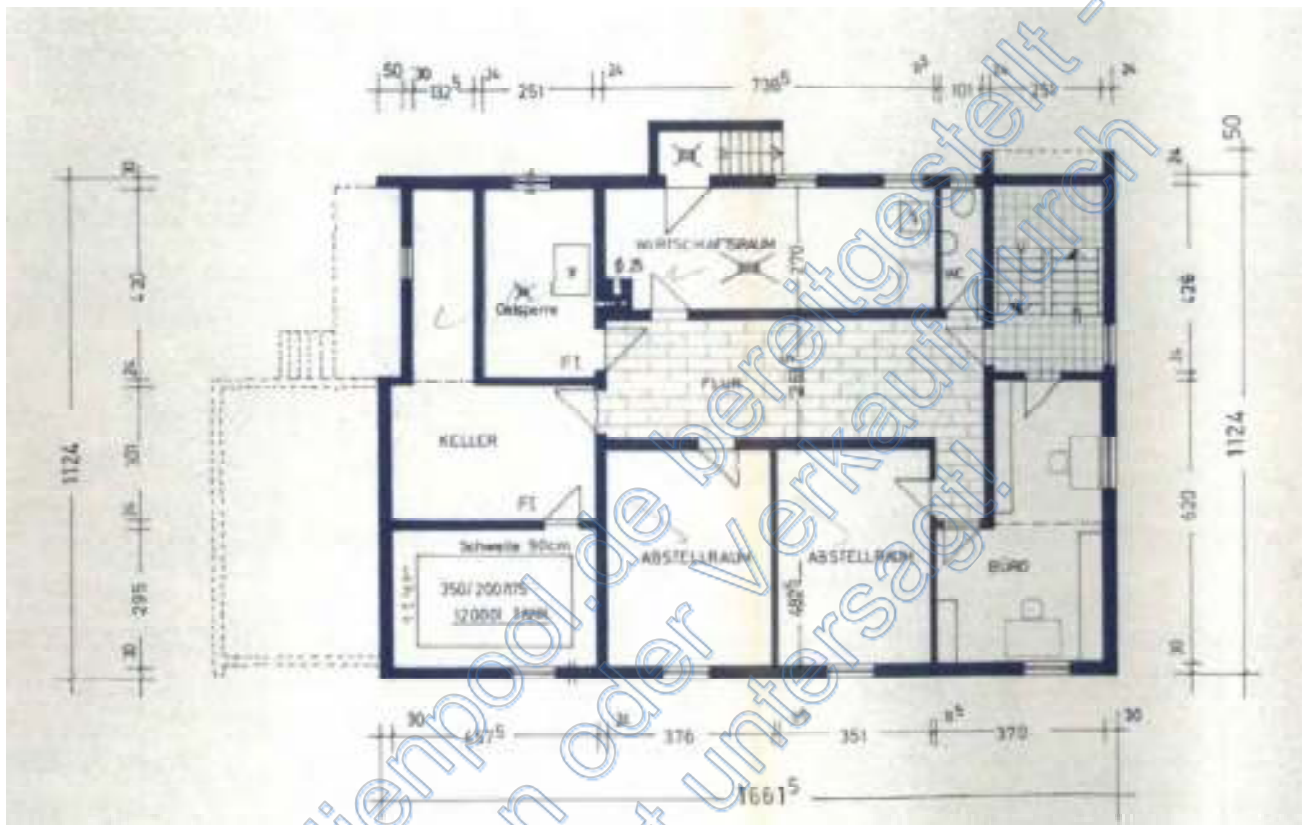


## 7.5 Hochwasserrisikokarte

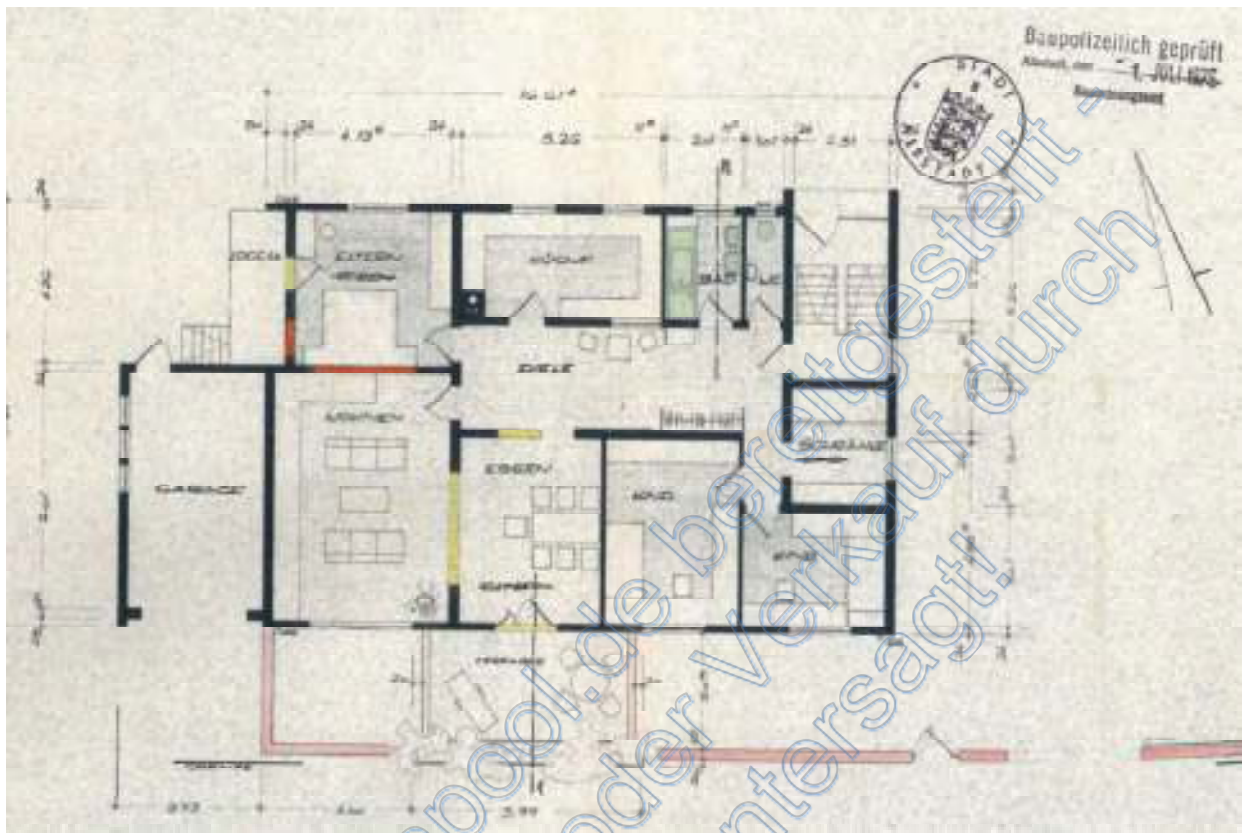
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7.6 Baupläne

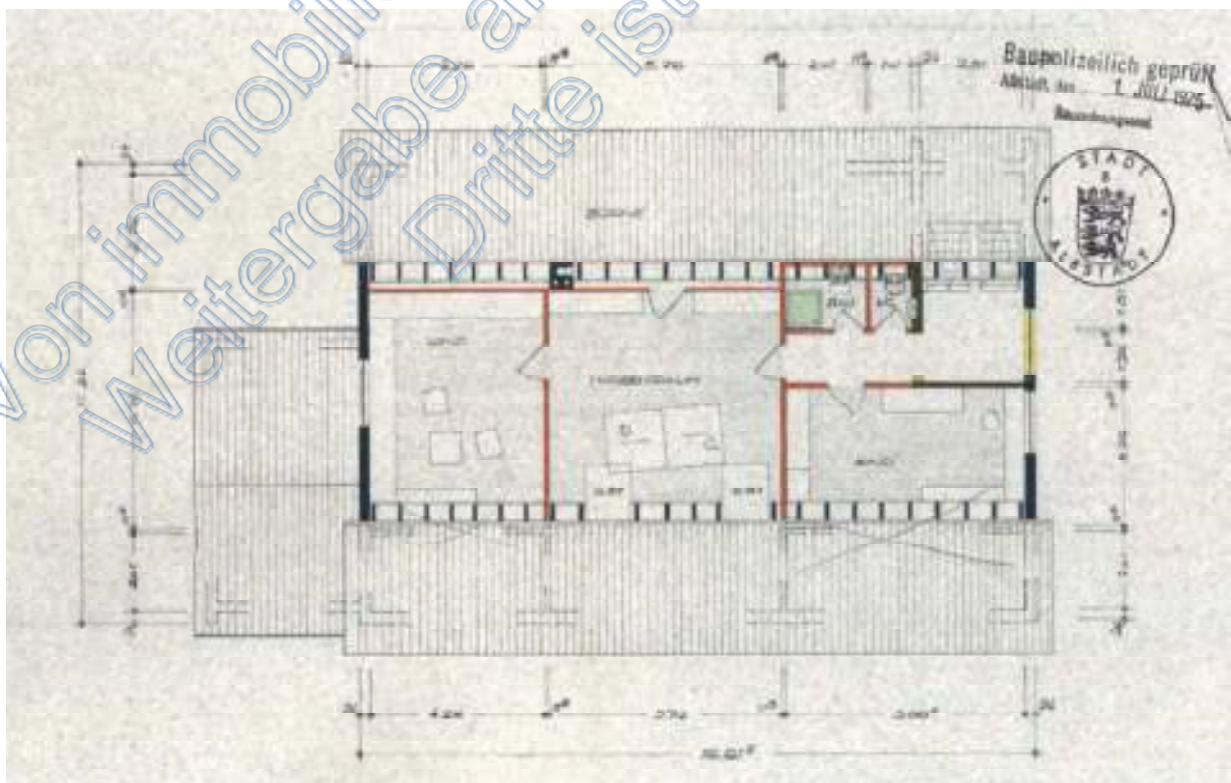
## Grundriss Untergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss

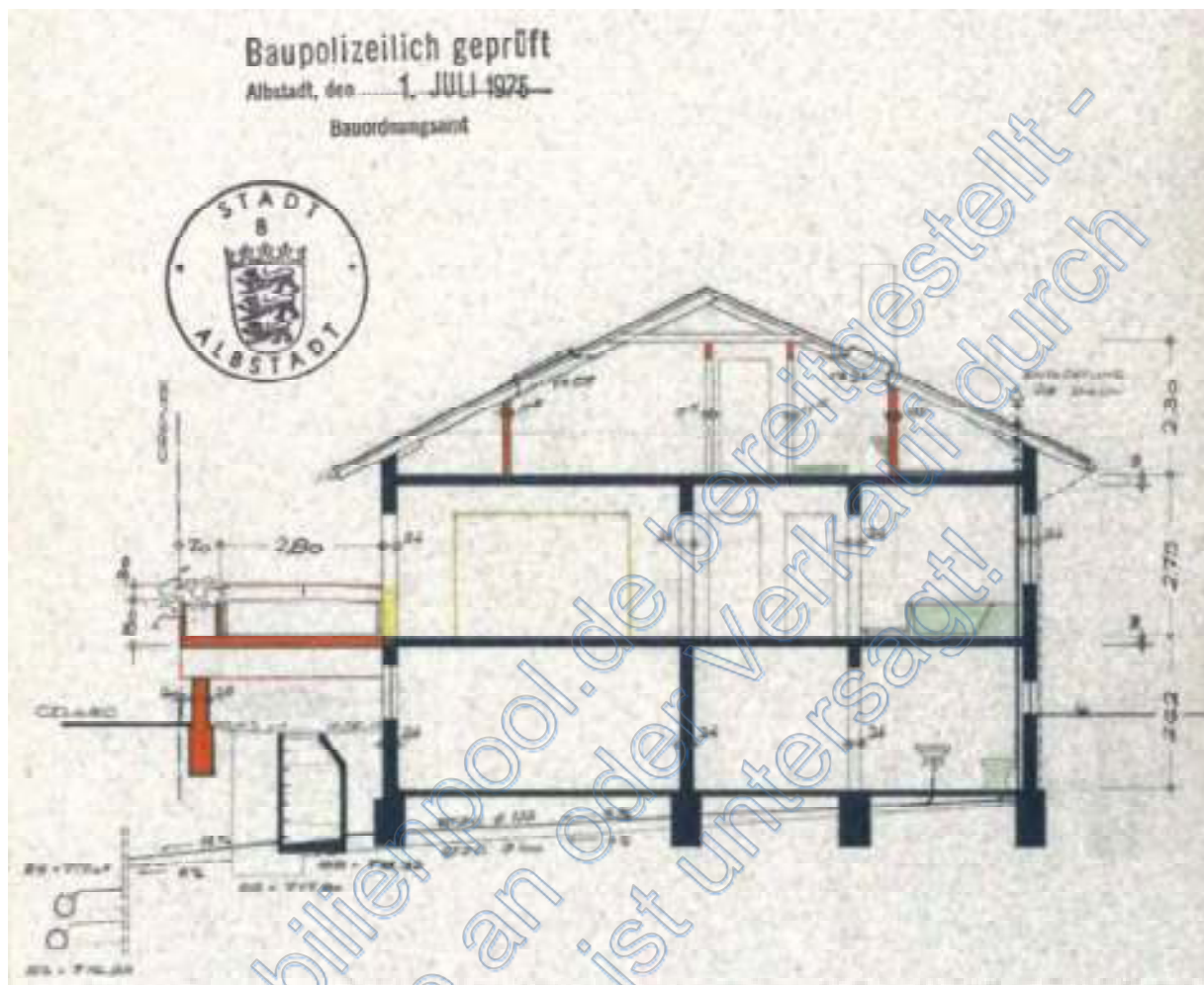


## Grundriss Dachgeschoss





## Gebäudeschnitt



## 7.7 Fotodokumentation

Hinweis: Es können nur wenige Fotos aus dem Unter- und Erdgeschoss wegen zahlreicher persönlicher Gegenstände verwendet werden.

Bild 1 Ansicht Südwest



Bild 2 Ansicht Südost





Bild 3

Ansicht Nordost



Bild 4

Untergeschoss – Waschküche mit Deckenöffnung und Dusche

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

Bild 5

Untergeschoss – Waschküche Deckenöffnung Detailansicht



Bild 6 und  
Bild 7

Untergeschoss – Heizung und WC mit Deckenöffnung



Bild 8 Untergeschoss – Elektroinstallation



Bild 9 Erdgeschoss – Zugang zur Wohnung im Hochparterre





Bild 10

Wohnung Erdgeschoss – Diele, rechts Esszimmer mit Zugang über Schiebetür



Bild 11

Wohnung Erdgeschoss – Terrasse



Bild 12 Wohnung Erdgeschoss – Bad



Bild 13 Wohnung Erdgeschoss - Küche





Bild 14 Wohnung Erdgeschoss - Loggia



Bild 15 Wohnung – Erdgeschoss – Treppe Loggia



Bild 16

Wohnung Dachgeschoss - Zugang



Bild 17

Wohnung Dachgeschoss – Wohnungsflur ohne Wohnungsabschluss, im Hintergrund Bildmitte Schlafzimmer





Bild 18

Wohnung Dachgeschoss – Wohnraum mit Anschlüssen für Küche



Bild 19

Wohnung Dachgeschoss – Parkett unterhalb des Heizkörpers



Bild 20

Wohnung Dachgeschoss – PVC-Läufer über dem Parkett unter dem Heizkörper mit Pilzmyzel



Bild 21

Wohnung Dachgeschoss - Bad



Bild 22

Blechgehäuse auf der nördlichen Grundstücksgrenze – Eigentümer ungeklärt



Bild 23

Hofzufahrt und Zugang



Bild 24

Riss Wohnhaus - Garage



Bild 25

Terrasse Erdgeschoss – Unterseite der Betonkragplatte



Bild 26

Garagen – Schaden am Ortgang und Riss



Bild 27

Doppelgarage

