

Kein Original
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garage

Adresse: Franz-Schubert-Straße 25
72458 Albstadt-Ebingen
Flurstück Nr. 3139

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 20/25

Wertermittlungstichtag: 27.02.2026



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.....	24
4	WERTERMITTLUNG	26
4.1	Verfahrenswahl.....	26
4.2	Bodenwert.....	27
4.3	Sachwertverfahren.....	31
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	32
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	43
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	44
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
4.3.5	Sachwertberechnung	47
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	48
5	ZUBEHÖR	49
6	VERKEHRSWERT	50
7	ANLAGEN.....	51
7.1	Lageinformationen	51
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	54
7.3	Hochwasserrisikokarte.....	55
7.4	Baupläne	56
7.5	Fotodokumentation	60

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Albstadt Grundbuch von Ebingen Nr. 3953 Flurstück Nr. 3139
	bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garage
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	kein Altlastenverdacht
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Baulast zur gemeinsamen Erstellung einer Brandmauer und deren gemeinsamen dauerhaften Erhalt ohne Werteinfluss
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Besonderheiten	In der benachbarten Doppelhaushälfte kam es nach Angabe im Jahr 2011 zu einem Brandfall. Das Bewertungsobjekt wurde hierbei ebenfalls durch Rauch und Löschwasser beschädigt. Die Schäden sind, soweit ohne Bauteilöffnung erkennbar, vollständig beseitigt.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	27.02.2026
Qualitätstichtag	27.02.2026
Ortstermin	27.02.2026
Grundstücksgröße	1.181 m ²
Bodenrichtwert	240 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Bauland	216 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Gartenland	48 €/m ²
Bodenwert (absolut)	239.976 €
Baujahr ca.	1956
fiktives Baujahr	1982
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre
Baujahr Garage ca.	1963
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Wohnfläche ca.	208 m ²
Nutzfläche Garage ca.	20 m ²
Bruttogrundfläche	369 m ²
Vorläufiger Sachwert	493.247 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,98
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	483.382 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-73.000 €
Sachwert	410.382 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	27.02.2026	410.000 €
--	-------------------	------------------

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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 Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garage, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss; nicht ausgebauter Dachspitz über Einschubtreppe erreichbar

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Albstadt
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Ebingen Nr. 3953

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3139	Franz-Schubert-Straße 25 Gebäude- und Freifläche	1.181 m ²

Eigentümer Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 04.11.2025

1 Herr X
2 Herr Y
in Erbengemeinschaft

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 05.01.2026 am 27.02.2026 durchgeführt. Anwesend waren:

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

Wertermittlungstichtag Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 27.02.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 31.03.2026 abgeschlossen.

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

Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.

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. 3953 vom 04.11.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 12.01. 2026
- Baugenehmigungspläne vom 08.08.1955 und 09.10.1963
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellnummer 04163832

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
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 1/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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)

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.

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.

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

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>
[Eingesehen am 30.03.2026]

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

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

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 30.03.2026]

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 30.03.2026]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 30.03.2026]

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 Stadtteil	nahe dem nordwestlichen Standrand in Südhangelage
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Durchgrünung	gute Durchgrünung des Wohnumfelds durch große Hausgärten
Entfernung zum Stadtrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 500 m
Kindergarten	ca. 550 m
Grundschule	ca. 1,1 km
weiterführende Schulen	im Umkreis von 1,0 bis 1,9 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	im Umkreis von 1,1 bis 2,6 km
Bushaltestelle	ca. 350 m
Bahnhof	ca. 1,3 km

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich 1 Garagenstellplatz.

Immissionen

Bei der Franz-Schubert-Straße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße im reinen Wohngebiet.

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 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

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

Erdbebengefahr Das Bewertungsobjekt 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.⁸ Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁹

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

⁸ https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-und_Bergbeh%C3%B6rde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf

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

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

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

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine gute 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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs liegt folgende Eintragung vor: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Altlasten	Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster.
Baurecht	Laut Homepage der Stadt Albstadt¹⁰ liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stopper II“ rechtskräftig seit dem 05.01.1968. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor: reines Wohngebiet WR Zahl der Vollgeschosse bergseitig 1, talseitig 2 Grundflächenzahl 0,40 Geschossflächenzahl 0,70 offene Bauweise
Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt ist zulasten des Bewertungsobjekts folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen: Baulastenblatt 1511 – Eintragung vom 09.10.1963 Das belastete Grundstück Flurstück Nr. 3139 (Bewertungsgrundstück) übernimmt zugunsten des Grundstücks Flurstück Nr. 3140 (benachbarte Doppelhaushälfte) für sich und die Rechtsnachfolger die Verpflichtung: <i>Die im Bauplan angegebene Brandmauer an der gemeinsamen Grenze gemeinsam zu erstellen und dauernd gemeinsam zu erhalten.</i> Baulastenblatt 1595 ist identisch mit der Baulast 1511. Die Eintragung datiert vom 11.05.1964.
Sonstiges	Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzzeigenschaft schließen lässt.

¹⁰ <https://geoportal.albstadt.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4accca520d8242f3b6b6dbd646ce1b07>

**Abgabenrechtliche
Situation**

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge vollständig abgerechnet.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Boden- und Altlastenkataster. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Es liegen mir folgende Baugenehmigungsunterlagen vor:

08.08.1955	Erstellung eines Zweifamilienwohnhaus
09.10.1963	Erstellung Garage

Das Maß der Bebauung ist, soweit überschlägig überprüfbar, eingehalten. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung wird unterstellt.

Für den unbeheizten Wintergarten liegt keine Baugenehmigung vor.

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg sind Terrassenüberdachungen sowie Balkonverglasungen im Innenbereich bis 30 m² Grundfläche verfahrensfrei. Ob der unbeheizte Wintergarten tatsächlich genehmigungsfrei ist, sollte mit der Baurechtsbehörde bei der Stadt Albstadt geklärt werden.

Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist sowohl begünstigt als auch belastet. Ein Werteeinfluss ergibt sich aus der Baulast nicht.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Franz-Schubert-Straße beträgt die Grundstückslänge ca. 18 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 56 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 1.181 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt von Nordwest nach Südost um ca. 10,3 m ab.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Franz-Schubert-Straße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Franz-Schubert-Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Franz-Schubert-Straße verläuft.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten 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.

Nach Auskunft der Eigentümer kam es 2011 in der benachbarten Doppelhaushälfte zu einem Brandfall. Dadurch wurde auch das Bewertungsobjekt durch Rauch und Löschwasser beschädigt. Die Schäden sind zum Wertermittlungstichtag vollständig behoben.

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter- und Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz als Doppelhaushälfte sowie einer Garage

Baujahre ca.

1956 Doppelhaus
 1963 Garage

Fiktive Baujahr

1982 Doppelhaus
 1971 Garage

Bauweise

Fundamente	Beton
Außenwände	Untergeschoss Stahlbeton weitere Geschosse: Mauerwerk verputzt
Haustür	Holztür aus dem Baujahr
Fenster und -türen	Erdgeschoss: Holzverbundfenster teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung, jeweils aus dem Baujahr Dachgeschoss PVC-Fenster 2-scheibenisoliert, erneuert 2011 nach Brandfall, im Schlafzimmer und Bad Holzverbundfenster
Rollläden	Kunststoffrollläden
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	über Untergeschoss: vermutlich Steinmontagedecke, teilweise Mauergewölbe Stahlbeton über Erdgeschoss: Steinmontagedecke

	Treppen	über Dachgeschoss: Holzbalkendecke Untergeschoss: Blockstufen aus Betonwerkstein Dachgeschoss: Holztreppe Dachspitz: Einschubleiter Kelleraußentreppe Beton mit Fliesenbelag
	Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz, Zwischensparrendämmung nach Brandfall 2011 erneuert
	Dachdeckung	Tonziegel nach Brandfall 2011 erneuert
	Dachrinnen und -abläufe	Kupferblech
Installationen	Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	Gussrohre
	Elektroleitungen	üblicher Standard des Baujahres, kein FI-Schutzschalter
	Heizung	Ölzentralheizung von 1978 mit zentraler Warmwasserbereitung Beheizung über Stahlgliederheizkörper, im Dachgeschoss Kompaktheizkörper Heizöllagerung in kellergeschweißtem Öltank, Inhalt ca. 4.200 Liter Kachelofen im Erdgeschoss stillgelegt
Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: Kellerräume Kunststeinfliesen und Betonestrich, im Vorratskeller Klinkersteine Gästezimmer Linoleum Erdgeschoss: Windfang und Diele Natursteinplatten, Wohnen / Essen Parkett Küche und WC Fliesenbelag Dachgeschoss: Flur und Schlafräume Parkett WC und Bad Fliesenbelag
	Wände	Untergeschoss: Kellerabgang Zierverblender, verputzt und gestrichen, Gästezimmer tapeziert Erdgeschoss: Dekorputz gestrichen Dachgeschoss. Malervlies gestrichen nach Brandfall 2011 erneuert Schlafräume tapeziert und gestrichen
	Decken	verputzt und gestrichen, teilweise mit Zierfries

Türen	im Untergeschoss Holzfüllungstüren Zimmertüren Holzfurniertüren in Holzzargen, teilweise mit Bleiverglasung
Sanitäre Einrichtungen	Untergeschoss: WC ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung, Gästezimmer mit Waschbecken Erdgeschoss: Gäste WC Bodenbelag Fliesen, Wände, raumhoch gefliest, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken Dachgeschoss WC Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefließt, ausgestattet mit wandhängendem WC, kein Handwaschbecken Bad Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefließt, ausgestattet mit Badewanne und Doppelwaschtisch ein Gästezimmer mit Waschbecken
Küchenausstattung	ältere Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
Terrasse	Spaltklinker
Wintergarten unbeheizt	Bodenbelag Natursteinplatten Flachdach mit Kupferblechdeckung, Wände mit Aluminiumfenster teilweise Schiebeelemente mit Zierverglasung, Bodenbelag Natursteinplatten
Balkon im Dachgeschoss	Massivplatte belegt mit Fliesen, Geländer Stahlkonstruktion ohne ausreichende Höhe
Weitere Ausstattung	Türsprechanlage
Außenanlagen	
Einfriedung	Heckengehölze, Drahtzaun, Stützmauer zur Straße
Befestigungen	Hauszugang Natursteinplatten zur Franz-Schubert-Straße Stützmauer
Garagen	Hanggarage in Massivbauweise, Flachdach, Bodenbelag Fliesen, Garagenschwinger aus Holz mit elektrischem Torantrieb
Weitere Kfz-Stellplätze	im öffentlichen Straßenraum
Gartengestaltung	überwiegend Gehölze und Bodendecker, vereinzelt Koniferen sowie Rasenstreifen im

Hangbereich, Rasenflächen und Gehölze im
rückwärtigen Gartenbereich

**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.

Schimmelbildung konnte nicht festgestellt werden. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Heizungsanlage überaltert
- Holzverbundfenster und isolierverglaste Fenster aus dem Baujahr überaltert
- Terrassenbelag mit Frostschäden
- Parkett im Erdgeschoss teilweise mit offenen Fugen
- Balkongeländer im Dachgeschoss mit nicht ausreichender Höhe, Abplatzungen an der Unterseite der Betonkragplatte
- Schiebeelemente im Wintergarten lassen sich nach Angabe teilweise nicht mehr öffnen
- in der Garage Feuchtespuren an der Decke

**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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Ölkessel stammt aus dem Jahr 1978. Es handelt es sich nach meiner Recherche nicht um einen Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.

Die Dachflächen und die wärmeführenden Leitungen in unbeheizten Räumen sind wärme gedämmt.

Einzelraum- feuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt im Wohnraum über einen stillgelegten Kachelofen. Nach § 26 1. BImSchV sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen:

Datum auf dem Typenschild	Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme
bis einschließlich 31. Dezember 1974 oder bis einschließl. nicht feststellbar	31. Dezember 2014
1. Januar 1975 bis 31. Dezember 1984	31. Dezember 2017
1. Januar 1985 bis 31. Dezember 1994	31. Dezember 2020
1. Januar 1995 bis einschließl. 21. März 2010	31. Dezember 2024

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung liegt mir nicht vor. 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. Der Wohnwert des unbeheizten Wintergartens ist mit dem Faktor 0,50 zu bewerten. Das Gästezimmer im Untergeschoss weist eine eingeschränkte Raumhöhe. Es erfolgt keine Anrechnung bei der Wohnfläche.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	Nettofläche
					Putz	
Windfang	1,00	1,63	2,00	3,26 m ²	-0,10 m ²	3,16 m ²
Garderobe	1,00	2,38	1,63	3,88 m ²	-0,12 m ²	3,76 m ²
WC	1,00	2,26	1,01	2,28 m ²	-0,07 m ²	2,21 m ²
Diele	1,00	4,20	6,76	28,39 m ²	-0,85 m ²	27,54 m ²
	1,00	1,63	0,30	0,49 m ²	-0,01 m ²	0,48 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	1,13	4,50	-5,09 m ²		-5,09 m ²
Küche	1,00	2,50	4,76	11,90 m ²	-0,36 m ²	11,54 m ²
Speis	1,00	1,25	2,26	2,83 m ²	-0,08 m ²	2,75 m ²
Flur	1,00	1,25	1,88	2,35 m ²	-0,07 m ²	2,28 m ²
Esszimmer	1,00	4,00	5,29	21,16 m ²	-0,63 m ²	20,53 m ²
	-1,00	0,50	0,24	-0,12 m ²		-0,12 m ²
Wohnzimmer	1,00	8,11	4,75	38,52 m ²	-1,16 m ²	37,36 m ²
Terrasse	0,25	9,00	3,00	6,75 m ²		6,75 m ²
Wintergarten	0,50	2,80	5,00	7,00 m ²		7,00 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						120,15 m ²
gerundet						120,00 m²

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Flur	1,00	4,20	4,40	18,48 m ²	-0,55 m ²	17,93 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	1,10	1,70	-1,87 m ²		-1,87 m ²
	1,00	4,10	1,50	6,15 m ²	-0,18 m ²	5,97 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,70	0,50	-0,35 m ²		-0,35 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	2,00	0,20	-0,40 m ²		-0,40 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,00	1,30	-1,30 m ²		-1,30 m ²
WC	1,00	1,00	2,80	2,80 m ²	-0,08 m ²	2,72 m ²
Bad	1,00	3,01	2,80	8,43 m ²	-0,25 m ²	8,18 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	0,90	0,20	-0,18 m ²		-0,18 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	0,90	1,30	-0,59 m ²		-0,59 m ²
Schlafzimmer	1,00	4,00	6,30	25,20 m ²	-0,76 m ²	24,44 m ²
Balkon	0,25	1,30	3,50	1,14 m ²		1,14 m ²
Kind 1	1,00	4,01	4,80	19,25 m ²	-0,58 m ²	18,67 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	2,10	0,20	-0,42 m ²		-0,42 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,10	1,30	-1,37 m ²		-1,37 m ²
Kind 2	1,00	4,32	4,80	20,74 m ²	-0,62 m ²	20,12 m ²
	-1,00	1,12	2,10	-2,35 m ²		-2,35 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	2,40	0,20	-0,48 m ²		-0,48 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,40	1,30	-1,56 m ²		-1,56 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss						88,30 m ²
gerundet						88,00 m²
Wohnfläche gesamt						208,00 m²
	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche		
Nutzfläche Garage	1,00	3,64	5,57	20,27 m ²		
Nutzfläche gesamt				20,27 m ²		
gerundet				20,00 m²		

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein in einem überwiegend guten Erhaltungszustand. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Gebäude entspricht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind gut belichtet, natürlich belüftet und ausreichend, teilweise großzügig bemessen.

Das im Untergeschoss befindliche Gästezimmer weist eine eingeschränkte Raumhöhe auf und wird deshalb nicht der Wohnfläche zugerechnet.

Der Dachspitz ist nur über eine Einschubtreppe zugänglich und aufgrund der nicht ausreichenden Höhe für einen Ausbau nicht geeignet.

Die Terrassen der Doppelhaushälften gehen ineinander über. Es besteht keine Abtrennung.

Im Untergeschoss existiert noch eine Türe zur benachbarten Doppelhaushälfte, die nicht zugemauert ist.

Instandhaltung

Das Gebäude ist nicht mehr bewohnt, wird aber sporadisch bewirtschaftet. 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.

Das Wohnhaus ist überwiegend in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand.

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 zeitgemäß.

Modernisierungsbedarf besteht wie folgt:

- Erneuerung der Heizungsanlage sowie der Leitungen und der noch vorhandenen Stahlgliederheizkörper
- Austausch der noch vorhandenen Fenster aus dem Baujahr

Ich berücksichtige die Kosten dieser weiteren Modernisierungen wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie durch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

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 teilweise die Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

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

Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratemeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	< 10
A	< 15
B	< 25
C	< 40
D	< 60
E	< 80
F	< 100
G	< 120
H	> 120

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen führen überschlägig zu der Energieeffizienzklasse E.

Einzelraum- feuerungsanlagen

Der Kachelofen ist stillgelegt. Vermutlich muss dieser mit einem Einsatzofen nachgerüstet werden. Dies ist mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären.

Für den Kachelofen erfolgt kein Wertansatz.

Vermietbarkeit

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

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs- verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellen die Gutachterausschüsse nicht die hierfür erforderlichen wertrelevanten Merkmale der Vergleichsobjekte zur Verfügung. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Die Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt über on-geo Vergleichspreise.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2024 mit 240 €/m² erschließungsbeitragsfrei habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹¹

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2024
Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Albstadt.

Abbildung 1: Darstellung der Richtwertzone

Nach Auskunft der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann noch keine Entwicklungstendenz der Bodenrichtwerte genannt werden.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

¹¹ https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

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 wird von Südosten erschlossen. Der Hauszugang im Erdgeschoss liegt ca. 8 m über der Straßenebene. Die gegenüberliegenden Grundstücke weisen überwiegend einen ebenen Hauszugang auf. Für diesen Nachteil wird ein Anpassungsfaktor von 0,90 als angemessen gehalten.

Größe

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

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig, für die Bebauung jedoch nicht nachteilig ausgeformt. Eine Teilfläche im Nordwesten des Grundstücks ist als Gartenland zu bewerten. Ein Anpassungsfaktor kommt nicht zum Ansatz.

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie ist damit nicht vorzunehmen.

Konjunkturelle Anpassung

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Süderschließung	0,90
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig nicht nachteilig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		0,90

Bodenwert- aufteilung

Das Bewertungsgrundstück weist im nordwestlichen Grundstücksteil einen Grundstückstreifen auf, der baulich nicht genutzt werden kann. Es ist daher zusätzlich eine Bodenwertaufteilung in Bauland und Gartenland vorzunehmen.

Nach Kleiber¹² weisen Hausgärten ca. 10%-30% des Bodenwertes des Vorderlandes auf. Diese Einschätzung bestätigt eine von mir initiierte Umfrage bei Gutachterausschüssen in Baden-Württemberg. Ich halte im vorliegenden Bewertungsfall für das Gartenland einen Wert von 20% des angrenzenden Baulandwertes als sachgerecht.

Den Gartenlandanteil habe ich mit dem Flächenberechnungswerkzeug des Geoportals Baden-Württemberg wie folgt ermittelt:

Quelle: Geoportal Baden-Württemberg

¹² Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.2 Hausgarten

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
3139	Bauland	1.091 m ²	240 €/m ²	0,90	235.656 €
	Gartenland	90 m ²	240 €/m ²	0,20	4.320 €

1.181 m²

objektspezifisch angepasster Bodenwert 239.976 €

Freilegung

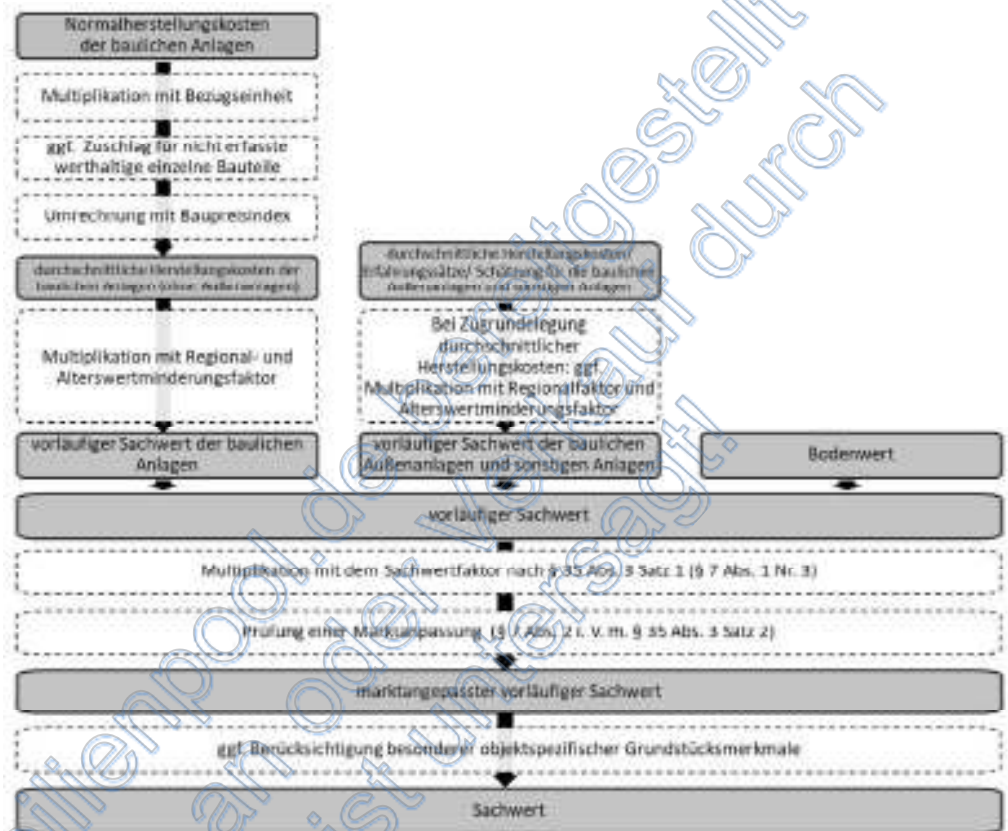
Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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



Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.¹³

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.01.	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	13,05	10,80	140,94 m ²	
Erdgeschoss	1,00	13,05	10,80	140,94 m ²	
Dachgeschoss	0,62	13,05	10,80	87,38 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				369,26 m²	0,00 m²

Garage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	4,00	6,25	25,00 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				25,00 m²	0,00 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 2021¹⁴ ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen innenliegenden Drempel auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. Nach Kleiber ist ein fehlender Drempel in der Berechnung

¹³ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

¹⁴ Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschosspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen:

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{88,00 \text{ m}^2}{141,00 \text{ m}^2} = 0,62$$

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 des Wohnhauses der Gebäudetyp 2.01, für die Garage der Gebäudetyp 14.1 Standardstufe 4 zugrunde zu legen.

Den Ausbau im Untergeschoss und den nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich durch pauschale Ansätze in den besonderen Bauteilen.

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

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Garage

12. Kostenkennwerte für Garagen¹⁾

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁾	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	665	780
14.3	Tiefgaragen	580	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

¹⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

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

²⁾ Standardstufe 3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Hilfsweise orientiere ich mich an den vom Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angegeben.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum 4. Quartal 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 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

Die durchgeführten und erforderlichen Modernisierungen wurden bei der Zuordnung der jeweiligen Standardstufe bereits 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, 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, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulengliederungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, 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, Harfentreppe, 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, Deckenvertafelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren 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. Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

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

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		71,00 €	99,00 €	469,00 €	135,00 €	0,00 €	774,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.01	774 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV/ 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.475 €/m²

Garage

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	IV/ 2025	135	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	Menge	EP	Gesamt
Lichtschächte	7	1.000 €	7.000 €
Ausbauzuschlag Zimmer im Untergeschoss	1	10.000 €	10.000 €
Einbruchschutzgitter	4	1.000 €	4.000 €
Kelleraußentreppe	1	7.000 €	7.000 €
Dachspitz	1	3.000 €	3.000 €
Terrassenüberdachung / Wintergarten	1	25.000 €	25.000 €
Dachgaube Nordwest	1	24.000 €	24.000 €
Dachgaube Südost	2	10.000 €	20.000 €
gesamt			100.000 €

Für den Kachelofen erfolgt kein Wertansatz. Nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen. Im vorliegenden Bewertungsfall wurde der Kachelofen nach Angabe der Eigentümer stillgelegt.

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

Standardstufe 1
Standardstufe 2
Standardstufe 3
Standardstufe 4
Standardstufe 5

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre
65 Jahre
70 Jahre
75 Jahre
80 Jahre

Für die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer ist der Gebäudestandard maßgebend. Das Bewertungsobjekt weist überwiegend die Standardstufe 3 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,115	0,145	0,597	0,143	0	
Gewichtet	0,115	0,29	1,791	0,572	0	2,77
Standardstufe gewichtet gerundet						3

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 70 Jahren.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 60 Jahren $\pm$ 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 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:

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2600	2,6250	1,6250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	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	0,2760	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2280	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	15	2,0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	4	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	15	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	15	0,0
Modernisierung Innenausbau	2	15	1,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			7,0

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

Wertermittlungstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1956
= Alter (Jahre)	70
Alter (Jahre) - höchstens GND -	70
÷ Gesamtnutzungsdauer	70
= relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,5575 \times \frac{4900}{70} - 1,2193 \times 70 + 1,0283 \times 70$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 26 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	26 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
= fiktives Baujahr	1982

Für die Garage schätze ich aufgrund des baulichen Zustandes und der Ausstattung eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren. Dies führt zu folgendem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2026
+ Restnutzungsdauer	5 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
= fiktives Baujahr Garage	1971

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	26 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,3714

Garage

	Restnutzungsdauer	5 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,0833

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.¹⁵

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.¹⁶

Der 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 Anlage als Außenanlagen als angemessen.

¹⁵Wolfgang 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.

¹⁶ 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 keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auf Nachfrage wurde der Sachwertfaktor für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € in einer Spanne von 0,90 bis 1,10 angegeben.

Ich orientiere mich hilfsweise an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren für Doppel-, Reihenend- und Reihemittelhäuser im oberen Markt enden bei vorläufigen Sachwerten von ca. 300.000 € und sind deshalb nicht anwendbar. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund der Größe auch nicht um eine markttypische Doppelhaushälfte. Ich orientiere mich deshalb an den Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im oberen Markt:

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

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁷ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex

IV/ 2025	145,4	95%
IV / 2022	153,8	100%
konjunkturelle Anpassung		-5%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	493.247 €	1,08
± Kostenrisiko für Instandsetzung und Modernisierung	-5%	-0,05
± konjunkturelle Anpassung	-5%	-0,05
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,98

¹⁷ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dash-board&db=wohnen&category=wohnen_bau

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 Literaturwerten¹⁸, 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	
Heizungserneuerung			40.000 €
Erneuerung der überalterten Fenster			22.000 €
Erneuerung Terrassenbelag	5.000 €		
Balkonsanierung	3.000 €		
Sanierung Garagendach	4.000 €		
Zwischensumme	12.000 €	0 €	62.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	1.200 €	0 €	6.200 €
Zwischensumme	13.200 €	0 €	68.200 €
Alterswertminderungsfaktor	0,3714	1,00	1,00
	4.902 €	0 €	68.200 €
gesamt			73.102 €
gerundet			73.000 €

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

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

¹⁸ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
	2.01	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.475 €/m²	925 €/m²
x Bruttogrundfläche	369 m²	25 m²
= Zwischenwert	544.275 €	23.125 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	100.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	644.275 €	23.125 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,3714	0,0833
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	239.284 €	1.926 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5%	12.061 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		253.271 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		239.976 €
= vorläufiger Sachwert		493.247 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,98
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		483.382 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-73.000 €
= Sachwert gerundet		410.382 € 410.000 €

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.627 €/m² bis 2.139 €/m² vor:

Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2026 sachverständig geschätzt auf

410.000 €

in Worten: - vierhundertzehntausend - 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 02.04.2026

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 02.04.2026

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: OpenStreetMap¹⁹

¹⁹ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap²⁰

²⁰ <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

Quelle: Homepage Stadt Albstadt²¹

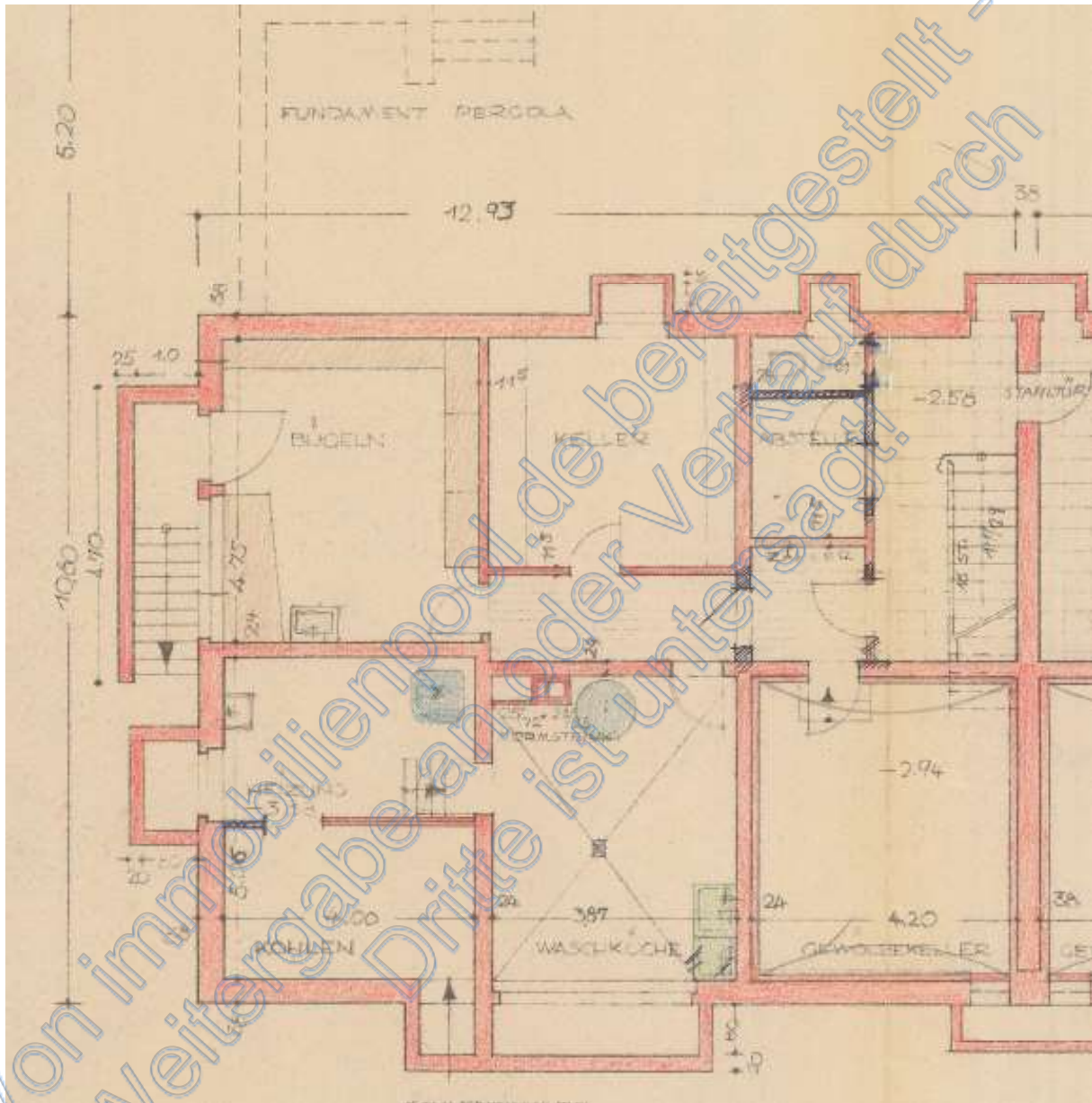
²¹ <https://geoportal.albstadt.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=4accca520d8242f3b6b6dbd646ce1b07>

7.3 Hochwasserrisikokarte

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

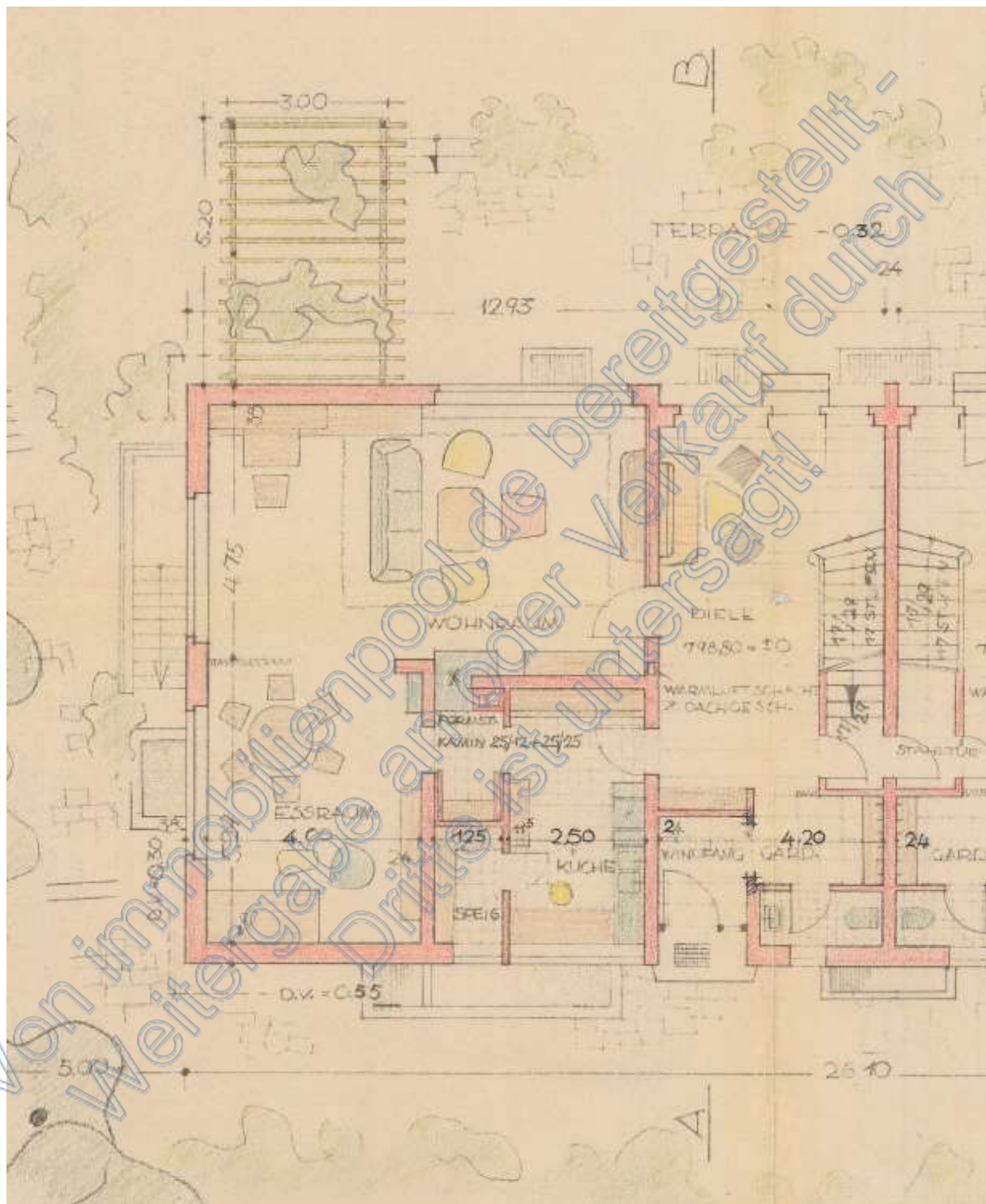
7.4 Baupläne²²

Grundriss Untergeschoss

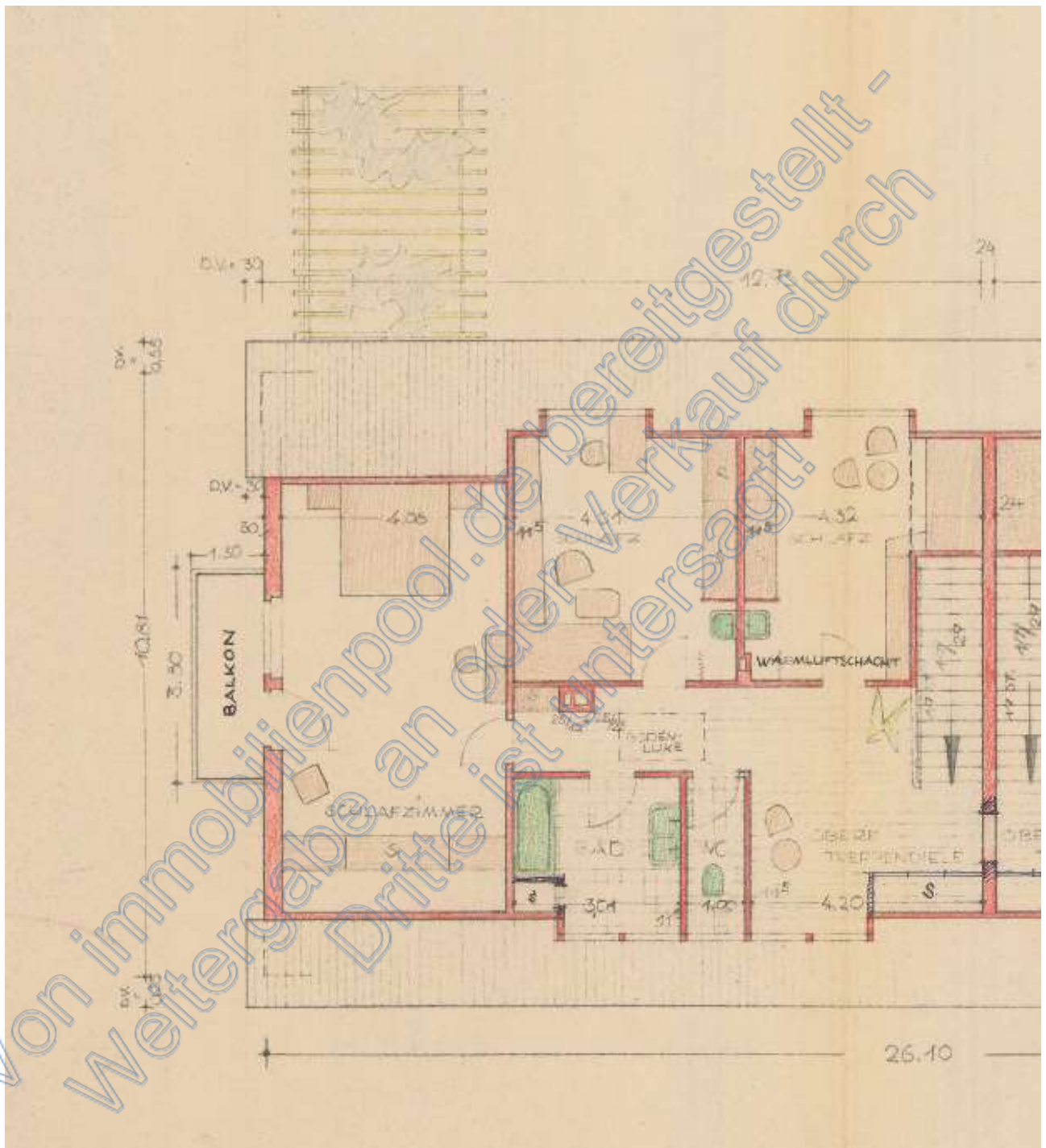


²² Quelle: Bauakte bei der Stadt Albstadt

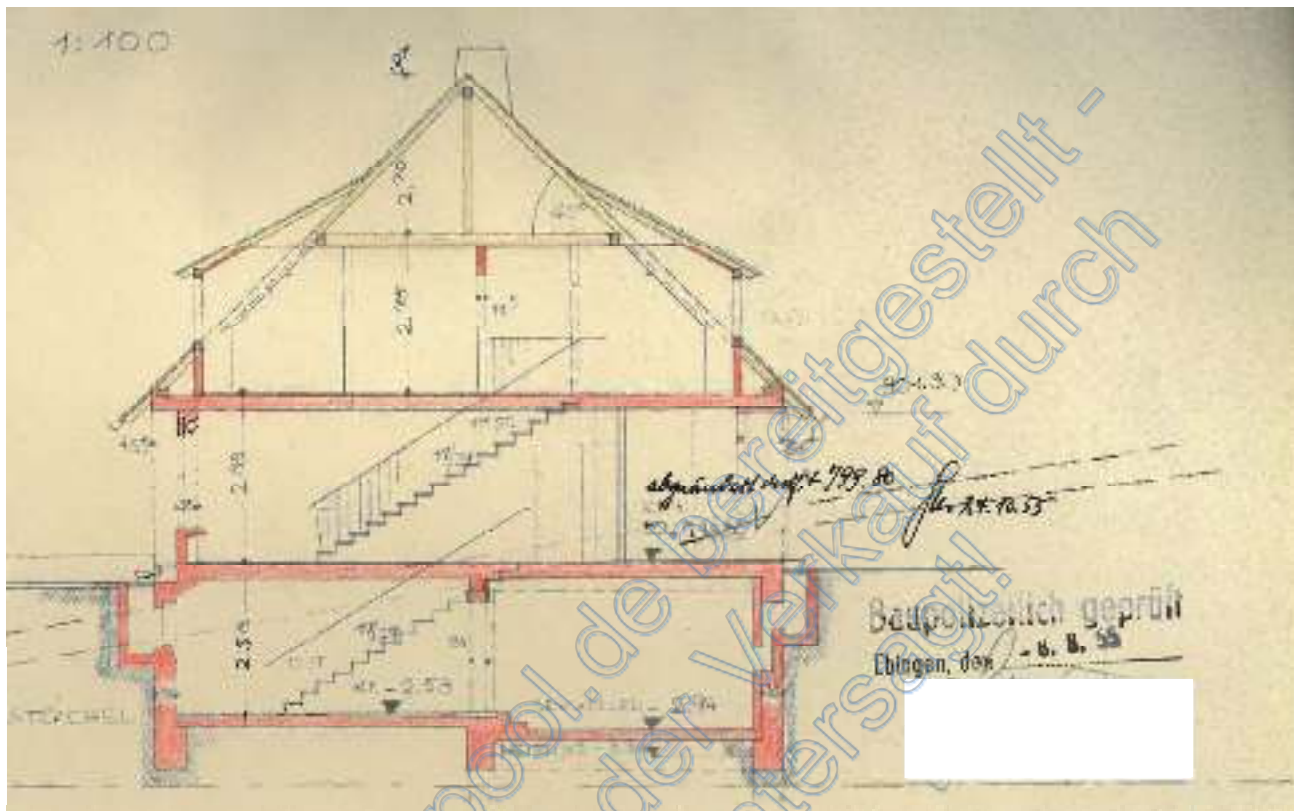
Grundriss Erdgeschoss



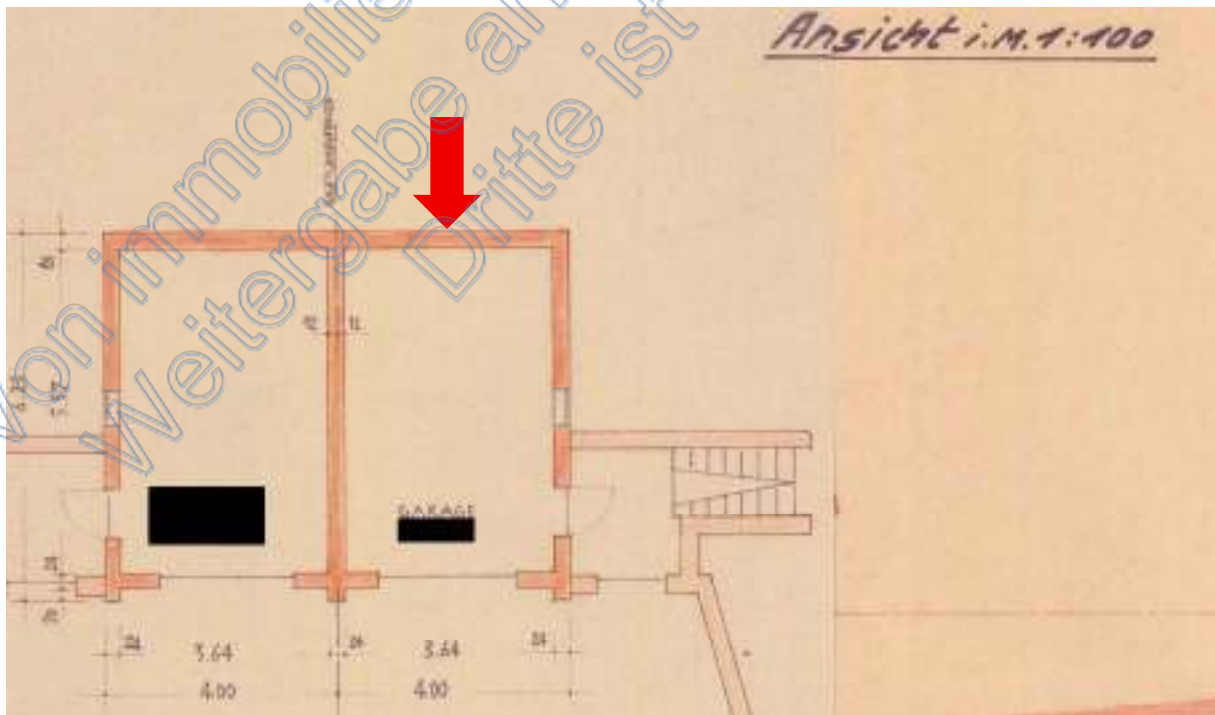
Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Garage



7.5 Fotodokumentation

Hinweis: Aufgrund von zahlreichen persönlichen Gegenständen können nur wenig Innenaufnahmen verwendet werden.

Bild 1 Ansicht Südost



Bild 2 Ansicht Nordwest



Bild 3

Ansicht Ost



Bild 4

Ansicht Süd, rechte Fotoseite unbeheizter Wintergarten



Bild 5

Wintergarten



Bild 6

Hauszugang



Bild 7 Untergeschoss – Heizraum, im Hintergrund Waschküche



Bild 8 Untergeschoss - Gästezimmer



Bild 9 Untergeschoss - Gewölbekeller



Bild 10 Untergeschoss - Elektroinstallation



Bild 11

Erdgeschoss – Diele mit Ausgang zur Terrasse



Bild 12

Erdgeschoss – Terrasse mit Fliesenschäden



Bild 13

Dachgeschoss - Flur



Bild 14

Dachgeschoss - Bad



Bild 15

Gartenanlage vom Dachgeschoss aus gesehen



Bild 16

Dachspitz



Bild 17

Straßenansicht mit Garage



Bild 18

Garage mit Feuchtespuren vom Flachdach

