

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: Nicht freistehendes Zweifamilien-
wohnhaus mit 2 Garagenstell-
plätzen

Adresse: Schweizer Straße 13
72355 Schömberg
Flurstück Nr. 281

Auftraggeber: Amtsgericht Balingen
Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: 9 K 20/25

Wertermittlungstichtag: 03.07.2026



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	14
3.5	Grundstücksbeschreibung	15
3.6	Gebäudebeschreibung.....	16
3.7	Objektbeurteilung.....	22
4	WERTERMITTLUNG	25
4.1	Verfahrenswahl.....	25
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	48
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	49
5	ZUBEHÖR	51
6	VERKEHRSWERT	52
7	ANLAGEN.....	53
7.1	Lageinformationen	53
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	56
7.3	Hochwasserrisikokarte.....	57
7.4	Laborbericht Dr. Drexler + Dr. Fecher	58
7.5	Baupläne	61
7.6	Fotodokumentation	64

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Schömburg Grundbuch von Schömburg Nr. 5067
	bebaut mit
Objektart	nicht freistehendem Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagenstellplätzen und älterem Gewächshaus mit angebautem Geräteunterstand
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	gemäß Laborbericht vom 15.07.2026 keine Hinweise auf den Echten Hausschwamm
Kellerschwamm	gemäß Laborbericht vom 15.07.2026 Kellerschwammbefall nachgewiesen (siehe Anlagen Seite 58)
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag
Hinweis zu Bauakten	Bei der Gemeinde Schömburg liegt nur ein Baugenehmigungsplan zum Einbau einer Garage in den ehemaligen Ökonomieteil vor. Im Bauaktenarchiv beim Landratsamt Zollernalb ist nach Auskunft ebenfalls keine Bauakte archiviert.

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	03.07.2026
Qualitätstichtag	03.07.2026
Ortstermin	03.07.2026
Grundstücksgröße	1.402 m ²
Bodenrichtwert	120 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Bauland	103,20 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Gartenland	36,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Bau- und Gartenland	87,29 €/m ²
Bodenwert (absolut)	122.376 €
Ursprungsbaupjahr ca.	1734
fiktives Baujahr	1964
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Wohnfläche ca.	184 m ²
Nutzfläche Garage ca.	66 m ²
Bruttogrundfläche	524 m ²
Vorläufiger Sachwert	265.668 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.534 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-73.000 €
Sachwert	139.534 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	03.07.2026	140.000 €
--	-------------------	------------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

2 ALLGEMEINES

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

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem nicht freistehenden Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Teilunterkellerung, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Dachspitz sowie 2 Garagenstellplätzen im ehemaligen Ökonomieteil.

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung wurden nicht festgestellt.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Schömburg
Grundbuch von Schömburg Nr. 5067

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	281	Schweizer Straße 13 Gebäude- und Freifläche	1.402 m ²

Eigentümer Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 30.12.2025

Herr X

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Eine Innen- und Außenbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 07.05.2026 am 12.06.2026 (Außenbesichtigung) und 03.07.2026 (Innenbesichtigung) statt. Anwesend waren am 03.07.2026:

Herr X

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

Die Unterkellerung war teilweise aufgrund zahlreicher Lagergegenstände nur bedingt einsehbar. Die Inaugenscheinnahme der Werkstatt war wegen der eingelagerten Gegenstände ebenfalls erheblich eingeschränkt.

Wertermittlungstichtag Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der 2. Ortsbesichtigung am 03.07.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 06.08.2026 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 Balingen wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 5067 vom 30.12.2025

Von der Gläubigerbank habe ich folgende Unterlagen erhalten:

- Lageplan
- Aufmaßskizzen
- Baugenehmigungsurkunde mit Baugenehmigungsplan zum Garageneinbau und Fensteränderung vom 20.07.1962
- Verkehrswertschätzung vom 10.10.1957

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Auskünfte der Gemeinde Schömburg vom 08.05. und 19.05.2026
- Baugenehmigungsplan vom 20.07.1962 Garageneinbau und Fensteränderung
- Laborbericht Dr. Drexler + Dr. Fecher vom 15.07.2026
- Schriftliche Auskunft Schornsteinfegermeister vom 17.06.2026
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellnummer 04475744

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudemodernisierungsgesetz GModG vom 29.07.2026

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten² von	Bundesland	Baden-Württemberg
Schömburg	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner	Stand zum 31.12.2025: 4.790

Schömburg mit dem Stadtteil Schörzingen bildet die größte Gemeinde im Oberen Schlichemtal, ist gleichzeitig aber die kleinste Stadt im Zollernalbkreis. In Schömburg stehen zwei Kindergärten, ein Kindergarten mit Kinderkrippe sowie ein Waldkindergarten zur Verfügung. Vor Ort sind eine Grund- und Hauptschule sowie eine Realschule. Der Besuch weiterführender Schulen ist in Balingen und Rottweil möglich.

Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden.

Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, eine Apotheke vor Ort.

Verkehrsanbindung Schömburg liegt verkehrsgünstig an der B 27 zwischen Balingen und Rottweil. Die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt A 81 Singen-Stuttgart beträgt ca. 12 km. Balingen ist in einer Entfernung von ca. 12 km erreichbar. Die Entfernung zum Oberzentrum Reutlingen/Tübingen beträgt ca. 46 km. Der nächstgelegene Bahnhof mit IC-Anschluss ist in Rottweil (ca. 13 km), der Flughafen Stuttgart in ca. 76 km erreichbar.

Im Nahverkehr ist Schömburg sowohl an Balingen als auch an Rottweil angeschlossen.

Wirtschaftliche Entwicklung Schömburg mit dem Stadtteil Schörzingen liegt im Südwesten der Region Neckar-Alb. Schömburg ist Kleinzentrum. In Schömburg stehen neben dem Industriegebiet *Nord* und dem Gewerbegebiet *Eichbühl* in Schörzingen noch das Gewerbegebiet *Vor Aspen* zur Verfügung.

In Schömburg sind überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleister angesiedelt.

² <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 03.08.2026]

Demografie³

Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird sich die Einwohnerzahl von Schömburg zwischen 2023 und 2045 um ca. 5,1% erhöhen. Das Durchschnittsalter wird bei prognostiziert 46,5 Jahren liegen. Der Altenquotient wird gemäß der Vorausrechnung 49,9 betragen. Zum Vergleich: 2025 lag das Durchschnittsalter bei 43,3 Jahren, Altenquotient 34,8.

³ <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 03.08.2026]

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:⁴

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	nahe Ortskern an Ortsdurchgangsstraße
Umgebungsbebauung	gemischt genutzte Bebauung mit Wohnhäusern, Gewerbe und Arztpraxis
Durchgrünung	entlang der Schweizer Straße mäßige Durchgrünung, im rückwärtigen Grundstücksbereich gute Durchgrünung durch große Hausgärten
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 500 m zum Stausee
Kindergarten	ca. 350 bis 400 m
Grundschule	ca. 450 m
weiterführende Schulen	Haupt- und Realschule in Schömburg ca. 800 m Balingen ca. 12,2 km; Rottweil ca. 13,5 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	ca. 750 bis 800 m
Bushaltestelle	ca. 120 m
Bahnhof	nächst gelegene Bahnhöfe in Balingen und Rottweil in ca. 10 km

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Garagenstellplätze mit jeweils einem Garagenvorplatz.

⁴ 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

- Immissionen** Bei der Schweizer Straße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte stetiges Verkehrsaufkommen mit mäßigen Lärmimmissionen festgestellt werden.
- Hochwassergefahr** Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁵ besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr. Die Hochwasserrisikokarte befindet sich jedoch aktuell in der Fortschreibung.
- Erdbebengefahr** Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 2.⁶ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7 bis < 7,5 zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁷
- Weitere Beeinträchtigungen** Weitere Beeinträchtigungen waren nicht festzustellen.

⁵ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

⁶ http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]

⁷ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/> [Eingesehen am 11.09.2014]

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gute Grundversorgung
Überregionale Verkehrsanbindung	gute Verkehrsanbindung
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	überwiegend Gewerbe- und Handwerksbetriebe; deutlicher Auspendlerüberschuss; geringe Bedeutung als Wirtschaftsstandort
Immobilienmarkt	stabil, Nachfrage überwiegend nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Eigennutzung.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Eintragung vor.
Altlasten	Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Schömburg besteht kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung sowie der Befragung des Eigentümers haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.
Baurecht	<p>Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Schömburg liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Färbergarten - Bartschweide“ rechtskräftig seit 1968. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:</p> <p>Allgemeines Wohngebiet WA Zahl der Vollgeschosse II Grundflächenzahl 0,40 Geschossflächenzahl 0,7 offene Bauweise</p>
Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Schömburg besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Sonstiges	<p>Laut Homepage der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Schömburg liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.</p> <p>Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.</p>
Abgabenrechtliche Situation	<p>Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Schömburg hat dazu folgende Auskunft erteilt:</p> <p>Die Schweizer Straße ist endgültig hergestellt. Es handelt sich um eine klassifizierte Straße, für die kein Erschließungsbeitrag erhoben wird.</p>

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde Schömburg besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Eine verbindliche Aussage über das Vorliegen oder Nichtvorliegen von Altlasten kann jedoch ausschließlich auf Grundlage einer entsprechenden behördlichen Auskunft bzw. eines Auszugs aus dem Altlastenkataster des zuständigen Landratsamtes getroffen werden. Ein solcher Auszug wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht eingeholt. Potenziellen Erwerbern wird im Zweifelsfall empfohlen, bei Bedarf einen kostenpflichtigen Auszug einzuholen.

Baurecht

Aufgrund des Ursprungsbaugeschäftes des Wohngebäudes (vermutlich um 1734) liegen für das Anwesen lediglich Baugenehmigungsunterlagen für den Umbau der Scheune und Stall zu Garagen vor. Für das ehemalige Wohn- und Ökonomiegebäude mit Ausbau der Wohnräume im Obergeschoss, den Anbau Öllageraum und Werkstatt sowie Gewächshaus und Gartenschopf konnten entsprechende Unterlagen nicht beschafft werden. Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Die vorgenannten baulichen Anlagen befinden sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Die genannten Nebenanlagen befinden sich in einem wirtschaftlich verbrauchten und nicht mehr nutzbaren Zustand. Ein eigenständiger Gebäudewert wird hierfür nicht angesetzt. Die für deren Beseitigung erforderlichen Teilfreilegungskosten werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Schweizer Straße beträgt die Grundstückslänge ca. 21 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 42 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 1.402 m².
- Topografie** Das Grundstück steigt ab der Schweizer Straße bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um durchschnittlich ca. 3,8 m an. Im Bereich der Bebauung beträgt die Höhendifferenz ab der Schweizer Straße ca. 1,50 m.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Schweizer Straße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang sowie die Zufahrt erfolgen über die Schweizer Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Schweizer 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.

Gebäudeart Nicht freistehendes Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Teilunterkellerung (Wohnteil), Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Dachspitz und 2 Garagenstellplätzen im ehemaligen Ökonomie- teil

Baujahr unbekannt, ca. 1734

Fiktives Baujahr 1964

Bauweise

Fundamente	vermutlich Bruchstein
Außenwände	vermutlich Riegelfachwerk verputzt
Innenwände	Riegelfachwerk verputzt
Decken	Holzbalkendecken
	im Untergeschoss ein Gewölbekeller aus Natursteinmauerwerk
Treppen	Holztreppen
	Dachgeschoss und Dachspitz zugänglich über Einschubtreppe
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Tonziegel, laut Stempel von 1967
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech gestrichen

Installationen

Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre, teilweise Edelstahlrohre
Abwasserleitungen	Gussrohre, teilweise PVC-Rohre
Elektroleitungen	teilweise noch zweiadrige Installation, teilweise erneuert
Heizung	Stückholzheizung gemäß Schornsteinfegermeister Hersteller ETA SH30, Nennleistung 30 kW, Baujahr 2012
	2 Pufferspeicher; Warmwasserspeicher mit Luft-/Wasserwärmepumpe für den Sommerbetrieb

Ausbau	Fußböden	<p>Untergeschoss: Boden Beton, ein Raum mit Textilbelag</p> <p>im Treppenhaus PVC-Belag, Zwischenflur zur Werkstatt, Öllageraum und Abstellraum PVC-Belag</p> <p>Erdgeschoss:</p> <p>Fliesen, Wohnen/Schlafen Laminat</p> <p>Obergeschoss:</p> <p>Textilbelag und Holzdielen, Kinderzimmer Laminat</p> <p>Dachgeschoss und Dachspitz Holzdielen</p>
	Wände	<p>Untergeschoss: ein Raum mit Profilholzschalung</p> <p>Erdgeschoss: überwiegend Dekorputz</p> <p>Obergeschoss: überwiegend tapeziert und gestrichen und Mustertapeten</p>
	Fenster	<p>Kellerfenster Holz einfachverglast</p> <p>Erdgeschoss: Holzfenster isolierverglast</p> <p>im Zwischengeschoss Erd-/Obergeschoss Holzverbundfenstertür und Holzverbundfenster</p> <p>keine Rollläden, keine Fensterläden</p>
	Decken	<p>Untergeschoss: ein Raum mit Profilholzschalung</p> <p>Erdgeschoss: Dekorputz, Flur, Küche Profilholzschalung, Wohnen/Schlafen Holzbalkendecke in Sichtkonstruktion mit Putzflächen</p> <p>Obergeschoss: überwiegend tapeziert und gestrichen</p>
	Türen	<p>Haustür: Holztür isolierverglast</p> <p>Erdgeschoss</p> <p>Landhaustüren aus Massivholz, Wohnungseingangstür mit Verglasung</p> <p>Obergeschoss</p> <p>Holztüren</p>
	Sanitäre Einrichtungen	<p>Untergeschoss: ein Raum mit Waschbecken</p> <p>Erdgeschoss:</p> <p>Bad</p> <p>modernisiert ca. 2000, Wände teilgefließt, ausgestattet mit Waschbecken, Badewanne, Duschkabine und wandhängendem WC</p> <p>Obergeschoss:</p> <p>Bad</p> <p>Standard 1970er Jahre, Wände teilgefließt, Bodenbelag Mosaikfliesen; ausgestattet mit</p>

		Waschbecken, Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten
	Küchenausstattung	Erdgeschoss Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen Obergeschoss keine Einbauküche vorhanden
	Terrasse/Balkon Erdgeschoss	nicht vorhanden
	Terrasse im Obergeschoss	Betonestrich, kein Terrassenbelag; nach Nordost Windschutz aus Fensterelementen; Treppe zum Garten
	Balkon als geschlossener Raum im Obergeschoss	Bodenbelag Textilbelag auf Holzbohlen, Wände tapeziert und gestrichen, Decke Profilholschaltung
Anbau Werkstatt, Öllager- und Abstellraum	Außenwände	Mauerwerk unverputzt
	Bodenbelag	Werkstatt unbekannt, da nicht einsehbar Öllager- und Abstellraum Beton
	Wände/Decke	Werkstatt: soweit einsehbar nicht verputzt Öllager- und Abstellraum verputzt und gestrichen
	Dachdeckung	über Werkstatt und Flur Gartenausgang offene Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Kunststoffplatten, teilweise überdeckt mit vermutlich asbesthaltigen Faserzementplatten
Außenanlagen	Einfriedung	zur Schweizer Straße Holzscherenzaun, teilweise Fichtenhecke
	Befestigungen	Asphalt und Sockelmauer aus Beton zur Schweizer Straße
	Garagen	Boden Beton, zweiflügelige Holztore
	Weitere Kfz-Stellplätze	ein Stellplatz vor dem Gartenzaun
	Gartengestaltung	Wiese mit Obstbäumen, zur Schweizer Straße Beet eingefasst mit Sockelmauer und Pflanztrog altes Gewächshaus in Holzkonstruktion, Dachdeckung aus lichtdurchlässige Kunststoffplatten, Wände aus Fensterelementen ehemaliges Bienenhaus

**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.

Im Bewertungsobjekt war teilweise massive Schimmelbildung insbesondere im Öllager- und Abstellraum sowie in der Wohnung im Obergeschoss feststellbar.

Im Öllageraum waren an den Wänden großformatige Pilzmyzele feststellbar. Davon wurden Proben entnommen und an das Labor Dr. Drexler + Dr. Fecher zur Untersuchung gesandt. Die Proben ergaben einen Befall mit dem Kellerschwamm: [...] *Kellerschwämme verursachen eine starke Braunfäule mit typischem Würfelbruch und zählen zu den häufigsten pilzlichen Bauholzerstörern. Diese Pilze besitzen eine hohe Zerstörungskraft und weisen ein rasches Wachstum auf.* [...] (siehe Laborbericht in den Anlagen Seite 58 ff).

Laut Laborbericht⁸ gab es bei den untersuchten Proben keine Hinweise auf Echten Hausschwamm. Dieser kann aufgrund der festgestellten Feuchteschäden und der sehr eingeschränkten Zugänglichkeit in den betroffenen Räumen jedoch nicht generell ausgeschlossen werden.

Es gab nach Augenschein keine Anhaltspunkte für umweltschädigende Substanzen. Aufgrund zahlreicher Lagergegenstände kann keine Feststellung zu unter Umständen vorhandenen umweltschädigenden Substanzen getroffen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- vereinzelt fehlen Firstziegel
- teilweise Dachdeckung Werkstatt mit asbesthaltigen Faserzementplatten⁹, teilweise schadhaft, im Falle der Sanierung als Sondermüll zu entsorgen
- Risse im Außenputz, im Sockelbereich Putzabplatzungen, im Bereich Öllageraum massive Putzabplatzungen
- im Gewölbekeller starke Feuchtebelastung, Boden teilweise ausgebaut
- im Öllager- und Abstellraum starke Feuchtebelastung mit Putzablösungen und teilweise massive Schimmelbildung; vermutlich durch Undichtigkeiten der darüberliegenden Terrasse
- im Öllageraum Pilzmyzele des laut Laborbericht holzerstörenden Kellerschwamms
- im Obergeschoss Hausflur Feuchteschaden an der Decke zum Dachgeschoss erkennbar

⁸ Laborbericht vom 15.07.2026 Dr. Drexler + Dr. Fecher Institut für Analytik und Beratung

⁹ <http://www.eternit.de/home/unternehmen/werkstoffe/faserzement.html> und <http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/chemische-stoffe/asbest> <http://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umwelteinfluesse-auf-den-menschen/chemische-stoffe/asbest>

- im Obergeschoss an Wänden und im Bereich der Fenster Schimmelbefall, teilweise abgelöste Tapeten
- Küche im Obergeschoss ohne Bodenbelag
- Terrasse weist zahlreiche Risse im Zementglattstrichbelag auf

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)

Zum Wertermittlungsstichtag war die Aufhebung der altersbedingten Austauschpflicht für Heizkessel bereits Gegenstand eines weit fortgeschrittenen und öffentlich bekannten Gesetzgebungsverfahrens. Die nach Abschluss des Gutachtens in Kraft getretene Gesetzesänderung bestätigt die bereits am Wertermittlungsstichtag bestehende Markterwartung. Ein marktüblich handelnder Erwerber musste daher nicht mehr mit hinreichender Wahrscheinlichkeit von einer allein altersbedingten Austauschverpflichtung ausgehen. Ein entsprechender Austauschaufwand wird deshalb nicht als besondere wertmindernde Verpflichtung berücksichtigt. Die Bewertung der Heizungsanlage erfolgt unabhängig hiervon nach ihrem tatsächlichen Alter, technischen Zustand und ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Weiterhin zu beachten sind folgende Nachrüstpflichten:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

- Weder die oberste Geschossdecke noch die Dachflächen sind wärmedämmend.
- Die wärmeleitenden Leitungen in der Teilunterkellerung sind mit Wärmedämmung versehen.

Aufteilung der Wohnfläche

Bestandspläne und eine Wohnflächenberechnung liegen nicht vor. Von der zwangsversteigernden Partei wurden mir Aufmaßskizzen mit Maßangaben zur Verfügung gestellt. Die Raumabmessungen konnten nur eingeschränkt vor Ort geprüft werden. In der Sachwertberechnung ist die ermittelte Wohnfläche keine wertrelevante Rechengröße, sie dient nur der Information und ggf. zur Plausibilisierung mit Vergleichspreisen.

Aus den vorliegenden Unterlagen habe ich folgende Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung ermittelt:

Wohnung Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	3,65	4,30	15,70 m ²
Küche	1,00	4,20	2,90	12,18 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,60	0,60	-0,36 m ²
Bad / WC	1,00	3,80	1,30	4,94 m ²
Wohnen / Essen	1,00	7,90	4,35	34,37 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	2,50	-2,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				64,58 m²
gerundet				65,00 m²

Wohnung Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	9,10	1,15	10,47 m ²
Schlafzimmer	1,00	7,50	3,25	24,38 m ²
Zimmer 1	1,00	3,75	3,20	12,00 m ²
Küche	1,00	3,00	3,20	9,60 m ²
Bad	1,00	1,80	2,35	4,23 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,60	0,60	-0,36 m ²
Zimmer 2	1,00	4,10	4,25	17,43 m ²
	-1,00	1,90	1,20	-2,28 m ²
Flur	1,00	0,90	1,00	0,90 m ²
Zimmer 3	1,00	3,70	4,25	15,73 m ²
Zimmer 4	1,00	3,70	4,05	14,99 m ²
Balkon	0,25	16,70	1,20	5,01 m ²
Terrasse	0,25	6,50	4,20	6,83 m ²
Wohnfläche Obergeschoss				118,93 m²
gerundet				119,00 m²
Wohnfläche gesamt				184,00 m²

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Garage 1	1,00	3,60	9,10	32,76 m ²
Garage 2	1,00	3,60	9,10	32,76 m ²
Nutzfläche Garagen				65,52 m²
gerundet				66,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Die Feuchteschäden sind umgehend zu beseitigen, um eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz zu verhindern.

Die festgestellten Risse sollten auf weitere Veränderung beobachtet werden. Bei einer Zunahme der Rissbreiten oder neu auftretender Risse empfehle ich die Einschaltung eines Baustatikers.

Der Kellerschwamm muss entsprechend der Empfehlung im Laborbericht bekämpft werden (siehe Anlagen Seite 58 ff.). Es wird auf die Vorgehensweise nach DIN 68800-4 verwiesen. Danach müssen [...] *befallene Holzteile mit einem Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm in Längsrichtung des Holzes ausgebaut werden. Mauerwerk muss auf Durchwachungen untersucht werden. Stränge sind häufig unter Putz zu finden. [...]*

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus nicht als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Vom Wohn- und Schlafräum im Erdgeschoss führt eine Treppe ins Obergeschoss. Die Treppe muss abgebaut, das Treppenloch geschlossen werden, um eine getrennte Nutzung zu ermöglichen.

Das Bewertungsobjekt entspricht nur eingeschränkt zeitgemäßen Bedürfnissen und gewandelten Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse.¹⁰

- unwirtschaftlicher Aufbau u. a. in Bezug auf die Grundrisse, Geschosshöhen, Raumtiefen
- Raumaufteilung

Die lichten Raumhöhen betragen in der Teilunterkellerung ca. 1,96 m, im Erdgeschoss ca. 2,05 m und im Obergeschoss ca. 2,16 m. Laut § 2 Abs. 5 Landesbauordnung Baden-Württemberg beträgt die Mindesthöhe für Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) 2,30 m.

Ein barrierefreier Zugang zu den Wohnräumen im Erd- und Obergeschoss ist nicht gegeben.

Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist bewohnt und wird laufend 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.

¹⁰ Vgl. Kleiber S. 1033

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 eingeschränkt zweckmäßig. Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Dämmung der obersten Geschossdecke sowie die Teilerneuerung der Elektroinstallation (ElektroCheck).

Überschlägige Kosten für die notwendigen Modernisierungen werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd in Ansatz gebracht.

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 der Außenwände wird diesem nicht gerecht.

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

Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratkilometer Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	≤ 30
A	≤ 50
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	> 250

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem GModG besteht in Bezug auf die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. der darüberliegenden Dachflächen.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend eigengenutzt und daher vergleichsweise selten als klassische Mietobjekte am Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar.

Die Wohnung im Obergeschoss ist wegen des Zustands zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts sowie des hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs wird von einer schwierigen Vermarktbarkeit ausgegangen.

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

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 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.

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts ist aufgrund des hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs über Vergleichspreise nur eingeschränkt möglich.

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Schömburg zum Stichtag 01.01.2023 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹¹

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schömburg.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 liegt bei 120,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

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 liegt an einer stärker befahrenen Straße als die überwiegende Zahl der Vergleichsgrundstücke innerhalb dieser Bodenrichtwertzone. Ich halte einen Anpassungsfaktor für die Lage in Höhe von 0,90 als angemessen.

Größe

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

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist stark unregelmäßig und für eine Bebauung nachteilig ausgeformt. Ich halte einen Anpassungsfaktor für die Ausformung in Höhe von 0,95 als angemessen.

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht einer Vielzahl von Vergleichsgrundstücken in dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die Leiterin des Gutachterausschusses Mittelbereich Balingen hat die Auskunft erteilt, dass momentan die Bodenrichtwerte abgeleitet werden, jedoch nur eine geringfügige Erhöhung festzustellen ist. Für den Bereich des Bewertungsobjekts wird von keiner Erhöhung des Bodenrichtwertes ausgegangen.

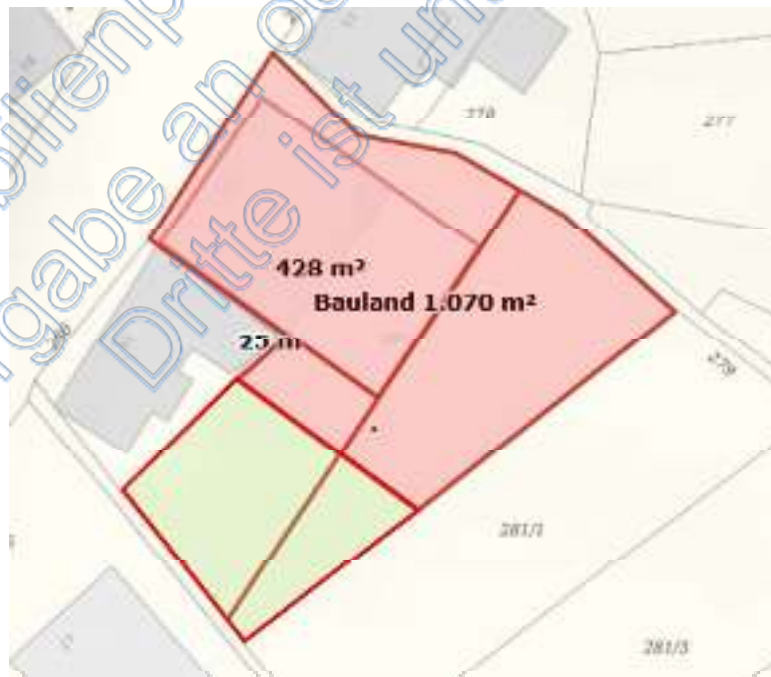
Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Durchgangsstraße	0,90
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	stark unregelmäßig	0,95
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor gerundet		0,86

Bodenwert- aufteilung

Die über die für die planungsrechtlich zulässige Bebauung erforderliche Grundstücksfläche hinausgehende Restfläche weist für das Bewertungsgrundstück keine eigenständige bauliche Nutzbarkeit auf. Ein etwaiger Mehrwert durch eine mögliche Arrondierung des Nachbargrundstücks beruht auf einem besonderen Vorteil für einen einzelnen Eigentümer und gehört nicht zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse erscheint daher eine Bewertung dieser Restfläche als Gartenland sachgerecht.

Die Bodenwertaufteilung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzung im Bebauungsplan:



Nach überschlägiger Berechnung kann auf dem Bewertungsgrundstück eine Grundfläche von 428 m² überbaut werden. Aus der zulässigen GRZ 0,40 ergibt sich hieraus eine erforderliche Baulandfläche von $428 \text{ m}^2 / 0,40 = 1.070 \text{ m}^2$.

Als Gartenland sind somit $1.402 \text{ m}^2 - 1.070 \text{ m}^2 = 332 \text{ m}^2$ zu bewerten.

Nach Kleiber¹² weisen Hausgärten ca. 10%-30% des Bodenwertes des Vorderlandes auf. Erfahrungsgemäß werden von den Gutachterausschüssen im dörflichen Umfeld 10%-20%, im städtischen Umfeld 30% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Ich halte im vorliegenden Bewertungsfall wegen der Lage im überplanten Innenbereich für das Gartenland einen Wert von 30% des angrenzenden Baulandwertes als sachgerecht.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
281	Bauland	1.070 m ²	120 €/m ²	0,86	110.424 €
	Gartenland	332 m ²	120 €/m ²	0,30	11.952 €
		1.402 m ²			
objektspezifisch angepasster Bodenwert					122.376 €

Freilegung

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

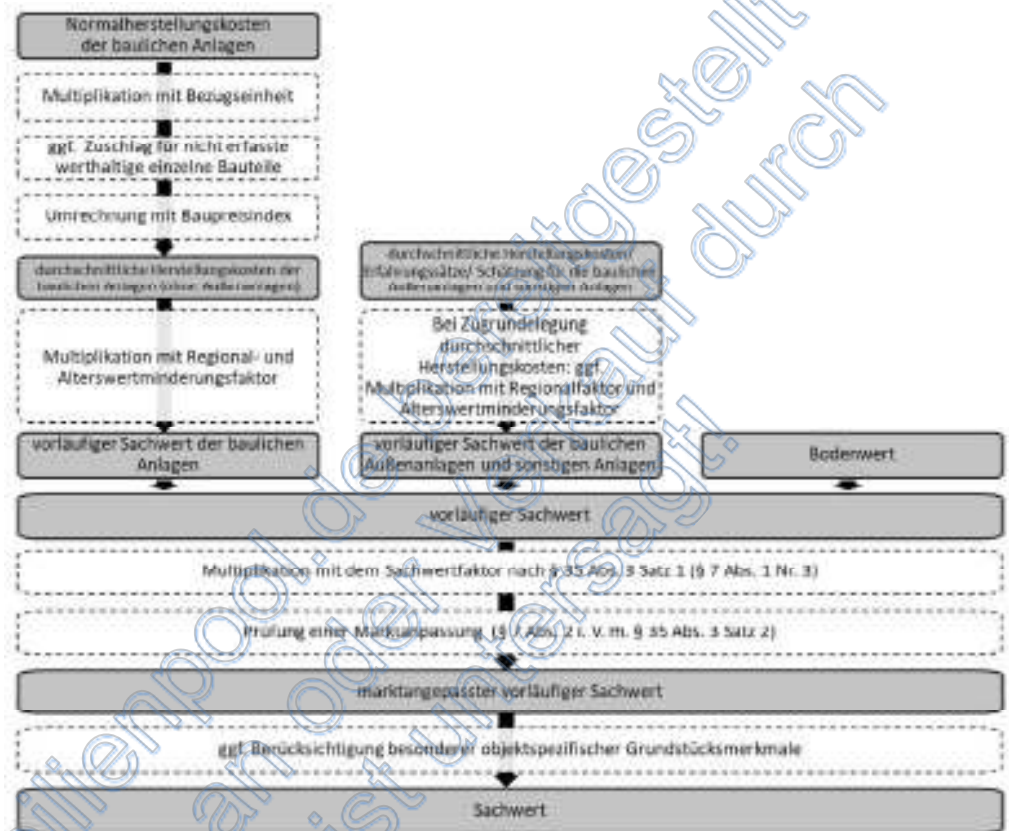
Eine Teilfreilegung nicht genehmigter und wirtschaftlich verbrauchter Bauteile berücksichtige ich wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

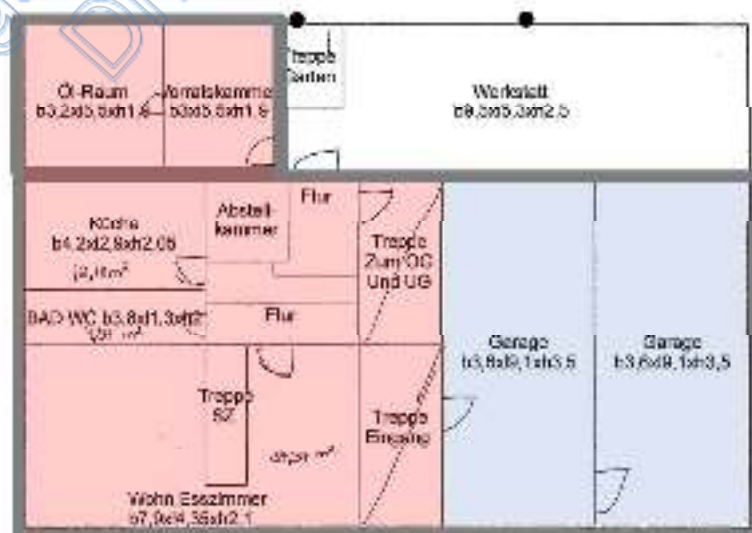
Typ 2.12 (rot)

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.02 (blau)

Kellergeschoss (Garagen im Erdgeschoss), Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:



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

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss mit Dachspitz ist im vorliegenden Bewertungsfall nur über eine Einschubtreppe erreichbar. Die Dachgeschossfläche ist in der Bruttogrundfläche nicht zu berücksichtigen. Das Dachgeschoss einschließlich Dachspitz und den geschlossenen Balkon berücksichtige ich jeweils mit einem pauschalen Wertansatz bei den besonderen Bauteilen.

Die Bruttogrundfläche wurde wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.12	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	9,52	9,57	91,11 m ²	
Erdgeschoss	1,00	9,52	9,57	91,11 m ²	
Anbau	1,00	9,52	10,57	100,63 m ²	
Obergeschoss	1,00	9,52	9,57	91,11 m ²	
Dachgeschoss	0,00	9,52	9,57	0,00 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				373,96 m²	0,00 m²
				374,00 m²	
Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.02				a	b
Erdgeschoss	1,00	7,83	9,57	74,93 m ²	
Obergeschoss	1,00	7,83	9,57	74,93 m ²	
Dachgeschoss	0,00	7,83	9,57	0,00 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				149,86 m²	0,00 m²
				150,00 m²	

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 sind für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 2.12 und Gebäudetyp 2.02 zugrunde zu legen.

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.12	545	605	695	840	1050	
Doppel- und Reihendhäuser	2.12	515	570	655	790	985	
Reihenmittelhäuser	3.12	460	535	615	740	925	
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.12	570	635	730	880	1100	
Doppel- und Reihendhäuser	2.12	535	595	685	825	1035	
Reihenmittelhäuser	3.12	505	560	640	775	965	
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.22	585	650	745	900	1125	
Doppel- und Reihendhäuser	2.22	550	610	700	845	1055	
Reihenmittelhäuser	3.22	515	570	655	790	990	
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss nicht ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.32	620	690	790	955	1190	
Doppel- und Reihendhäuser	2.32	580	645	745	895	1120	
Reihenmittelhäuser	3.32	545	605	695	840	1050	

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall hat der zuständige Gutachterausschuss für den Mittelbereich Balingen noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich an den Sachwertfaktoren des gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis für die Schwarzwaldgemeinden mit einem vergleichbaren Bodenwertniveau. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 ermittelt.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

bekannte Baupreisindex zum Quartal I / 2026 in Höhe von 137,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

**Korrekturfaktor für
Zweifamilienhäuser**

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

Das Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Die höheren Baukosten für zwei Wohnungen fallen auch bei einem nicht freistehenden Wohnhaus an. Der Korrekturfaktor ist daher zu berücksichtigen.

Anpassung Geschosshöhe

Im vorliegenden Bewertungsfall muss eine Anpassung in Bezug auf die Geschosshöhe erfolgen. Dazu habe ich die Sollhöhen nach Normalherstellungskosten 2010 zu den tatsächlichen Geschosshöhen ins Verhältnis gesetzt.

	IST	SOLL
Untergeschoss	1,96	2,20
Erdgeschoss	2,05	2,40
Obergeschoss	2,16	2,40
	6,17	7,00
	88%	100%

Baunebenkosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Hinweis:

Die fiktiv unterstellten Modernisierungen wurden in der nachfolgenden Tabelle 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, 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)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulen- stellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Ele- mente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrges- chossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitu- mensschindeln; nicht zeitge- mäßige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be- schichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dach- dämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Kon-struktion in Brettschicht-holz; besondere Dachfor-men z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparren-dämmung, überdurch-schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärme-schutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, auf- wendigere Rahmen, Roll- läden (elektr.); höherwer-tige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwer-tigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungs-türen gestrichen, mit ein-fachen Beschlagen ohne Dichtungen	massive tragende Innen- wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wand- vertäfelungen (Holz-paneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas- türen, strukturierte Tür-blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abge- setzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Aus-führung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Aus-führung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen- treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spanweite, Deckenver- kleidungen (Holzpaneel/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spann- weite, gegliedert, Decken- vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz- treppenanlage mit hochwer- tigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden ein- facher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunst- steinplatten	Natursteinplatten, Fertig- parkett, hochwertige Flie-sen, Terrazzobelag, hoch-wertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkon- struktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein- platten, hochwertige Edel- holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefließt	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. Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstrom-speicher- , Fußboden-heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solar- kollektoren für Warm- wassererzeugung, zusätz- licher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zu- sätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen u. Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wär-metauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarm- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klima- anlage, Bussystem
					23%
					15%
					11%
					11%
					11%
					5%
					9%
					9%
					6%

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

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

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.12	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		152,00 €	190,00 €	238,00 €	25,00 €	19,00 €	624,00 €

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.02	515 €	570 €	655 €	790 €	985 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		147,00 €	182,00 €	227,00 €	24,00 €	18,00 €	598,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.12	624 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor wegen geringer Raumhöhe			0,88
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.115 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.02	598 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor wegen geringer Raumhöhe			0,88
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.069 €/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
geschlossener Balkon	1	15.000 €	15.000 €
Terrasse über dem Anbau	1	4.000 €	4.000 €
Dachgeschoss einschließlich Dachspitz	1	10.000 €	10.000 €
Zuschlag Garagen im Erdgeschoss	2	3.000 €	6.000 €
gesamt			35.000 €

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 erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Wohngebäude mit 80 Jahren angenommen.

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach
Modernisierung**

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

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

* Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

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

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,6250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0757	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	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	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	0,2790	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	0	1,0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	30	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	9	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	14	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	26	0,0
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			3,0

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

Wertermittlungsstichtag	2026
- Ursprungsbaupjahr	1734
= Alter (Jahre)	292

Alter (Jahre) - höchstens GND -	80
÷ Gesamtnutzungsdauer	80
= relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,9033 \times \frac{6400}{80} - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 18 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	18 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
= fiktives Baujahr	1964

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:

= modifizierte Restnutzungsdauer von	18 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,2250

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.¹⁴

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.¹⁵

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4% 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 4% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen als Außenanlagen als angemessen.

¹⁴Wolfgang 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.

¹⁵ 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 zuständige gemeinsame Gutachterausschuss Mittelbereich Balingen hat noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Hilfsweise orientiere ich mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis für die Schwarzwaldgemeinden mit einem vergleichbaren Bodenwertniveau abgeleiteten Sachwertfaktoren:

Abbildung 144: Sachwertfaktoren Furtwangen, Gutenbach, Schönach, Schönbach, Tübingen, Vöhringen

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 zum Stichtag 01.01.2025

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

Das Wohnhaus entspricht nur eingeschränkt den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen. Um eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus herzustellen, muss die Verbindungstreppe zwischen dem Wohnraum im Erdgeschoss und dem Obergeschoss geschlossen werden. Ich halte für die funktionalen Mängel und der damit einhergehenden schwierigen Vermarktbarkeit einen Risikoabschlag in Höhe von -5% auf den Sachwertfaktor als angemessen.

Das Bewertungsobjekt war aufgrund zahlreicher Lagergegenstände, insbesondere in den vom Kellerschwamm betroffenen Räumen nicht

vollständig einsehbar. Ich berücksichtige dies mit einem weiteren Risikoabschlag in Höhe von -2% .

Die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken sind insgesamt mit einem Risikoabschlag von -17% auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁶ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex

II / 2026	100,2	102%
IV / 2024	98,2	100%
		2%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	265.668 €	0,94
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-17%	-0,16
± konjunkturelle Anpassung	2%	0,02
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,80

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken wird ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 als marktgerecht erachtet.

¹⁶ 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 wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁷, 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 berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Dämmung der obersten Geschossdecke			15.000 €
ElektroCheck			10.000 €
Abbruch nichtgenehmigter Bauteile		5.000 €	
Sanierung Terrasse Obergeschoss		8.000 €	
Sanierung Kellerschwamm im Untergeschoss		10.000 €	
Sanierung Feuchteschaden / Schimmel im Obergeschoss		10.000 €	
Reparatur Risse und Außenputz		5.000 €	
Reparatur Dachdeckung		3.000 €	
Zwischensumme	0 €	41.000 €	25.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	4.100 €	2.500 €
Zwischensumme	0 €	45.100 €	27.500 €
Alterswertminderungsfaktor	0,2250	1,00	1,00
	0 €	45.100 €	27.500 €
gesamt			72.600 €
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.

¹⁷ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Weitere Umstände

Überbau

Das Gebäude des westlich angrenzenden Grundstücks überbaut das Bewertungsgrundstück auf einer Fläche von ca. 1-2 m². Der Zeitpunkt der Errichtung des Überbaus ist unbekannt und dürfte nach den örtlichen Gegebenheiten weit zurückliegen. Die Rechtsfolgen eines Überbaus richten sich nach §§ 912 ff. BGB. Zwar kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Übernahme der überbauten Teilfläche verlangen (§ 915 BGB) oder es besteht gegebenenfalls ein Anspruch auf Überbaurente (§ 913 BGB). Aufgrund der äußerst geringen betroffenen Fläche ergibt sich jedoch lediglich ein wirtschaftlicher Wert von ca. 200 €. Auch eine mögliche Überbaurente wäre wirtschaftlich unerheblich.

Der Vermögensnachteil des Bewertungsgrundstücks liegt deutlich unter der marktüblichen Rundungsgenauigkeit eines Verkehrswertgutachtens und ist daher als nicht wertrelevant anzusehen.

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

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
	2.12	2.02
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.115 €/m²	1.069 €/m²
x Bruttogrundfläche	374 m²	150 m²
= Zwischenwert	417.010 €	160.350 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	35.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	452.010 €	160.350 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,2250	0,2250
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	101.702 €	36.079 €
gesamt		137.781 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	4%	5.511 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		143.292 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		122.376 €
= vorläufiger Sachwert		265.668 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		212.534 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-73.000 €
= Sachwert		139.534 €
gerundet		140.000 €

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.044 €/m² bis 1.872 €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72355 Schömburg b Balingen, Schweizer Str. 13

Informationen zur Lage

Stadt	Schömburg b Balingen
Stadtteil	-
Postleitzahl	72355
Straße	Schweizer Str.
Hausnummer	13

Objektangaben

Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	184
Grundstücksfläche	1402
Baujahr	1734
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	schlecht
Mindestangebots	6

* Wenn eine Mindestzahl von Objekten mit der gewünschten Objektkategorie und Adresse in der angegebenen Adresse nicht einsehbar, erfolgt eine Aufwertung der Sachdaten. Diese können der jeweiligen Bewertung entsprechen.

Informationen zur Lage + Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	1.398,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.044,00 bis 1.872,00

Bemerkung:

Es waren 20 Objekte im Radius von 10 km auf Grundlage der Bewertung mit dem Bewertungsobjekt verglichen. (Distanz: 0 bis 10 km). Dabei wurden die 20 preisgünstigsten Objekte für die Preisermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Die Standardabweichung der Lage, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung ist berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Gewichtung an die Wertverhältnisse im Wohnmarkt angepasst.

Der Vergleichspreis wird durch Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Objektart: 5 km Entfernung (PLZ: 72355), Baujahr: 1894, Wohnfläche: 955 m², ursprünglicher Verkaufspreis: 790 €/m²
- Objektart: 5 km Entfernung (PLZ: 72355), Baujahr: 1961, Wohnfläche: 152 m², ursprünglicher Verkaufspreis: 2116 €/m²
- Objektart: 5 km Entfernung (PLZ: 72355), Baujahr: 1967, Wohnfläche: 170 m², ursprünglicher Verkaufspreis: 2114 €/m²
- Objektart: 5 km Entfernung (PLZ: 72355), Baujahr: 1970, Wohnfläche: 217 m², ursprünglicher Verkaufspreis: 2320 €/m²
- Objektart: 5 km Entfernung (PLZ: 72355), Baujahr: 1970, Wohnfläche: 114 m², ursprünglicher Verkaufspreis: 1854 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04475744

Der Wohnflächenfaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

Verkehrswert	140.000 €
Wohnfläche	184 m ²
Wohnflächenfaktor im vorliegenden Bewertungsfall	761 €/m²

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergäbe sich folgender Wohnflächenfaktor als Vergleichspreis:

marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.534 €
÷ Wohnfläche	184 m ²
= Wohnflächenfaktor im vorliegenden Bewertungsfall	1.155 €/m²

Ergebnis

Der Wohnflächenfaktor aus dem ermittelten Verkehrswert liegt unterhalb der recherchierten Spanne. Dies erklärt sich aus den in Abzug gebrachten weit überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Im vorliegenden atypischen Bewertungsfall mit weit überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückständen ist als Vergleichspreis der Wohnflächenfaktor aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert heranzuziehen. Der Wohnflächenfaktor liegt sodann innerhalb der recherchierten Spanne im unteren Bereich.

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.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2026 sachverständig geschätzt auf

140.000 €

in Worten: - einhundertvierzigtausend - 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 10.08.2026

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



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: OpenStreetMap

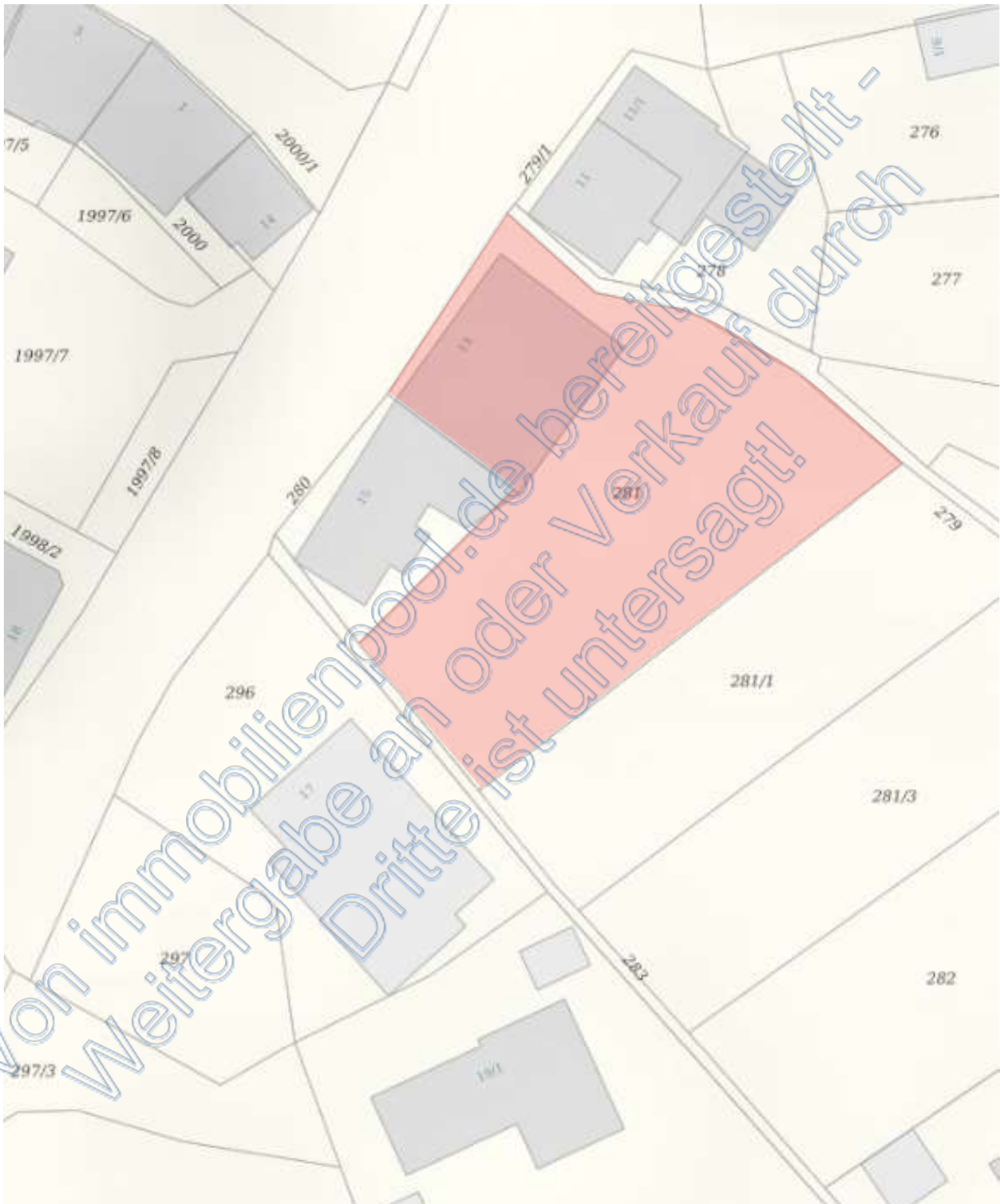
¹⁸ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁹

¹⁹ <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

Bebauungsplan Färbergarten – Bartswiese

Quelle: Gemeinde Schömburg

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

7.3 Hochwasserrisikokarte

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

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg²⁰

²⁰ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Prüfbericht Nr. B51489HP-M

Untersuchung von Proben auf holzerstörende Pilze

Objekt:	Schweizer Straße 13 in 72355 Schömburg
Proben:	Materialproben
Probennahme:	durch Auftraggeber
Auftraggeber:	Sachverständigenbüro Beirow GbR, Andrea Beirow
Auftrag vom:	03.07.2026
Probeneingang:	07.07.2026

Untersuchungsmethoden:

Untersuchung von Holzproben auf Holzfäulepilze:

Die Proben wurden makroskopisch und mikroskopisch untersucht und die Pilzarten anhand morphologischer Merkmale differenziert.

Seite 2 von 3 Seiten des Prüfberichtes Nr. B51489HP-M

Untersuchungsergebnisse:

Proben-Nr.:	51489-1
Probenbezeichnung:	Probe 1
Probenart:	dunkle Pilzmyzelreste
mikroskopische Merkmale:	Fäuletyp: anhand der Probe nicht bestimmbar Pilzmyzel: nachweisbar, Typ <i>Coniophora</i> spp. Hyphenstücke 4-6µm Durchmesser, Wirtelschnallen Pilzsporen: nachweisbar, Typ <i>Coniophora</i> spp.
Befund holzerstörende Pilze:	Kellerschwamm (<i>Coniophora</i> spp.) keine Hinweise auf den Echten Hausschwamm in der Probe
Sonstige Pilze/Insekten:	-

Informationen zum Befund:

Kellerschwämme verursachen eine starke Draufäule mit typischem Würfelbruch und zählen zu den häufigsten pilzlichen Bauholzerstörern. Unter der Bezeichnung Kellerschwämme werden mehrere Arten zusammengefasst, die sich in Erscheinungsbild und Zerstörungskraft sehr ähnlich sind. Die häufigste bei uns angetroffene Art ist *Coniophora puteana*, der braune Kellerschwamm.

Diese Pilze besitzen eine hohe Zerstörungskraft und weisen ein rasches Wachstum auf. Es wird meist nur wenig oberflächlich sichtbares Myzel ausgebildet. Das Myzel ist anfangs weißlich, verfärbt sich später graubraun bis schwarzbraun, schließlich bildet es zunächst helle, dann schwarzbraunliche, dem Holz oder dem Mauerwerk anhaftende Stränge mit wurzelartiger, z.T. fächerartiger Verzweigung aus. Fruchtkörper sind selten und liegen dem Substrat als dünne, hellbraune bis olivbraune, warzige Krusten mit gelblichweißem Zuwachsrand an.

Poroses Mauerwerk und anderes holzfreies Material kann durchwachsen werden. Befallsgefährdet sind besonders Hölzer in feuchtem Mauerwerk, bei hoher Luftfeuchte (Dampfentwicklung) und feuchten Fußböden (z.B. undichte Installationen).

Insbesondere Nadelhölzer werden bevorzugt, gelegentlich befällt der Pilz aber auch Laubhölzer. Seine Feuchteansprüche sind hoch und liegen bei etwa 50-60% Holzfeuchte im Optimalbereich. Myzelwachstum wird zwischen 3-35°C festgestellt und ist mit ca. 22-24°C für diese Pilzart optimal.

Seite 3 von 3 Seiten des Prüfberichtes Nr. B51489HP-M

Besonders unter wechselnden Feuchtigkeitsverhältnissen kann es zu einem gleichzeitigen oder auch zeitlich aufeinanderfolgenden Befall durch den Braunen Kellerschwamm und den Echten Hausschwamm kommen. Daher ist bei den Untersuchungen vor Ort besonderes Augenmerk auf weitere Myzelvorkommen und/oder Befallsstellen zu richten, die Hinweise auf ein Vorkommen des Echten Hausschwamm geben könnten.

Bekämpfung:

Die Bekämpfung unterscheidet sich bei den Kellerschwammarten nicht. Zur Bekämpfung wird in der Regel auf das Regelwerk der DIN 68800-4 zurückgegriffen, es beschreibt die fachgerechte Vorgehensweise. Befallene Holzteile müssen mit einem Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm in Längsrichtung des Holzes ausgebaut werden. Mauerwerk muss auf Durchwachsungen untersucht werden. Stränge sind häufig unter Putz zu finden.

Anmerkungen:

Die Prüfergebnisse beziehen sich nur auf die Prüfgegenstände.

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.

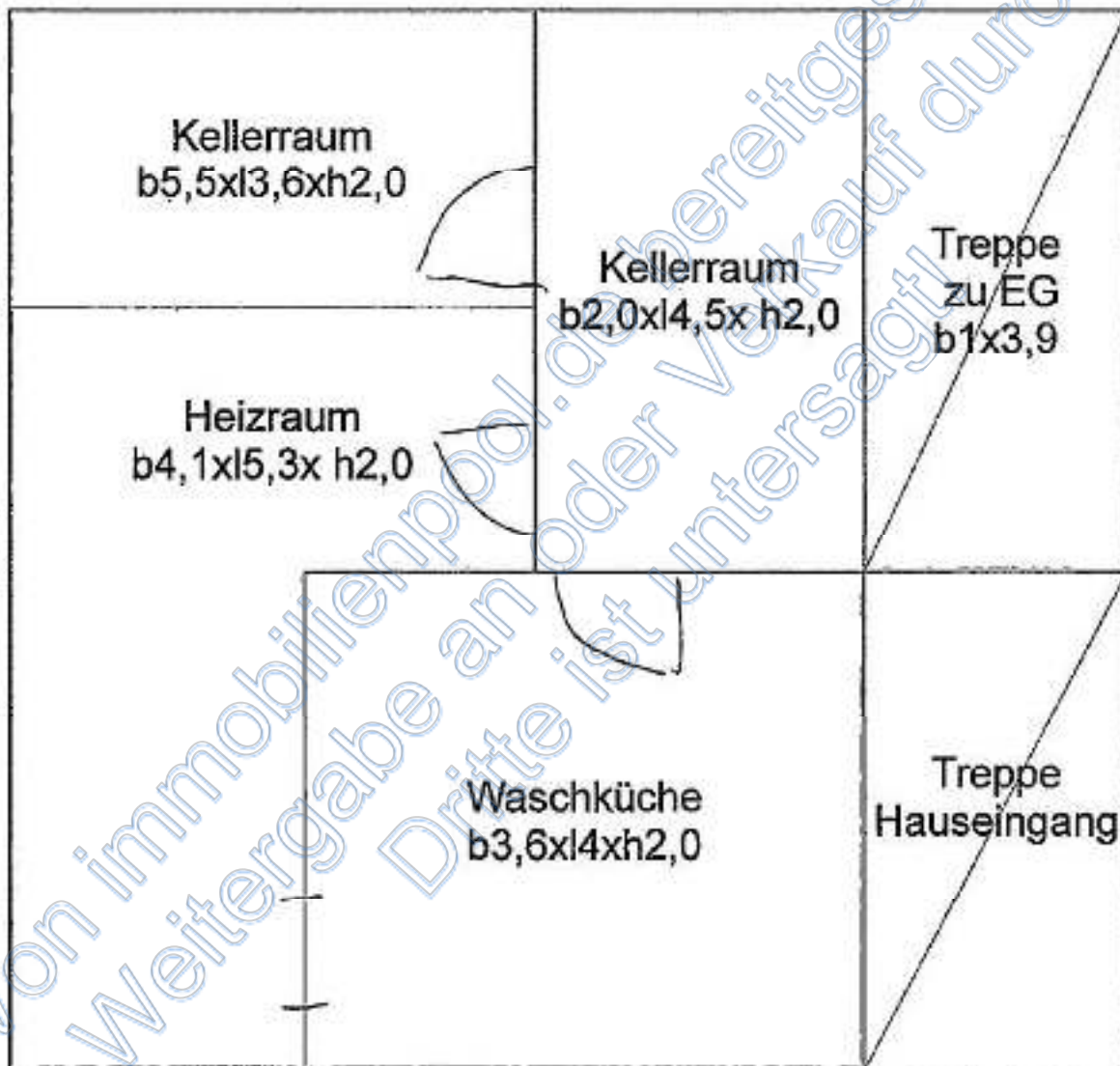
Groß-Umstadt, den 15.07.2026

7.5 Baupläne

Hinweis

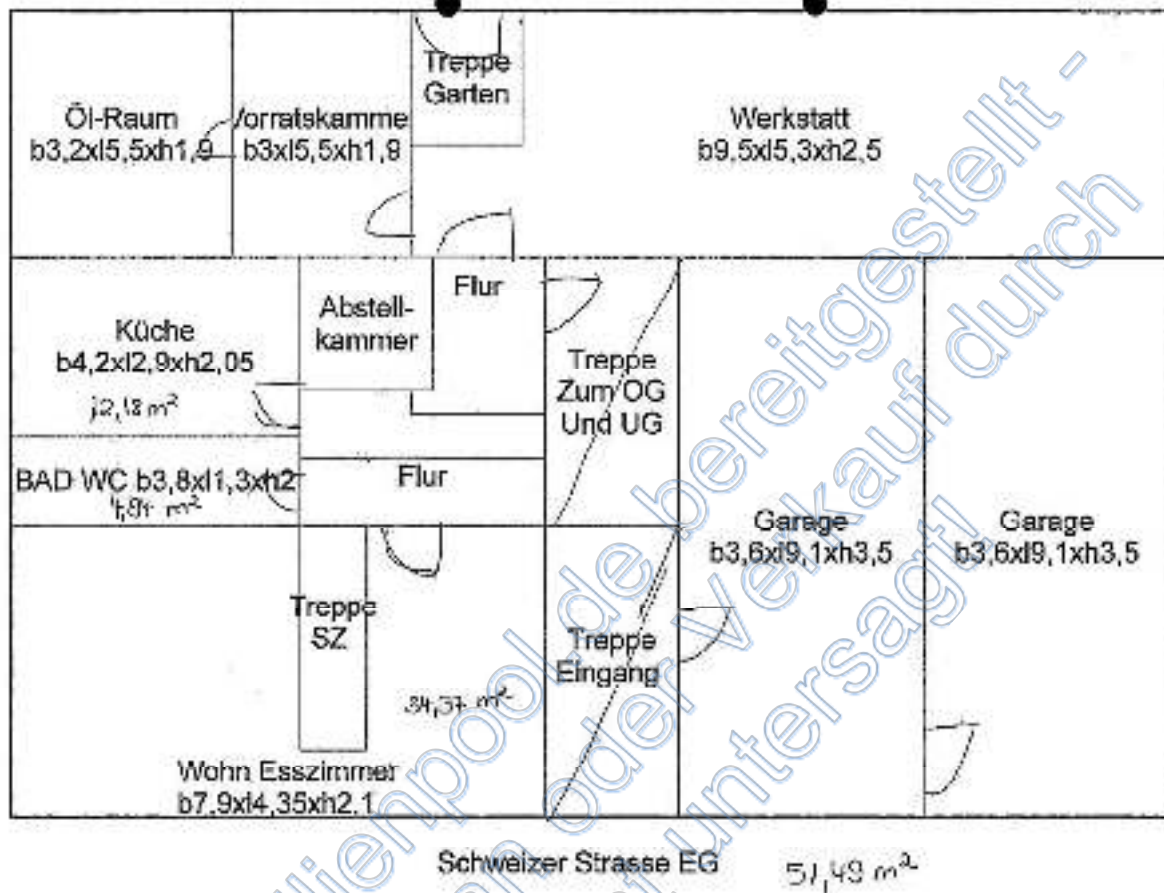
Baugenehmigungspläne oder Bestandspläne liegen nicht vor. Die nachfolgenden Bestandsskizzen wurden von der zwangsversteigerungsbetreibenden Partei zur Verfügung gestellt.

Grundriss Untergeschoss

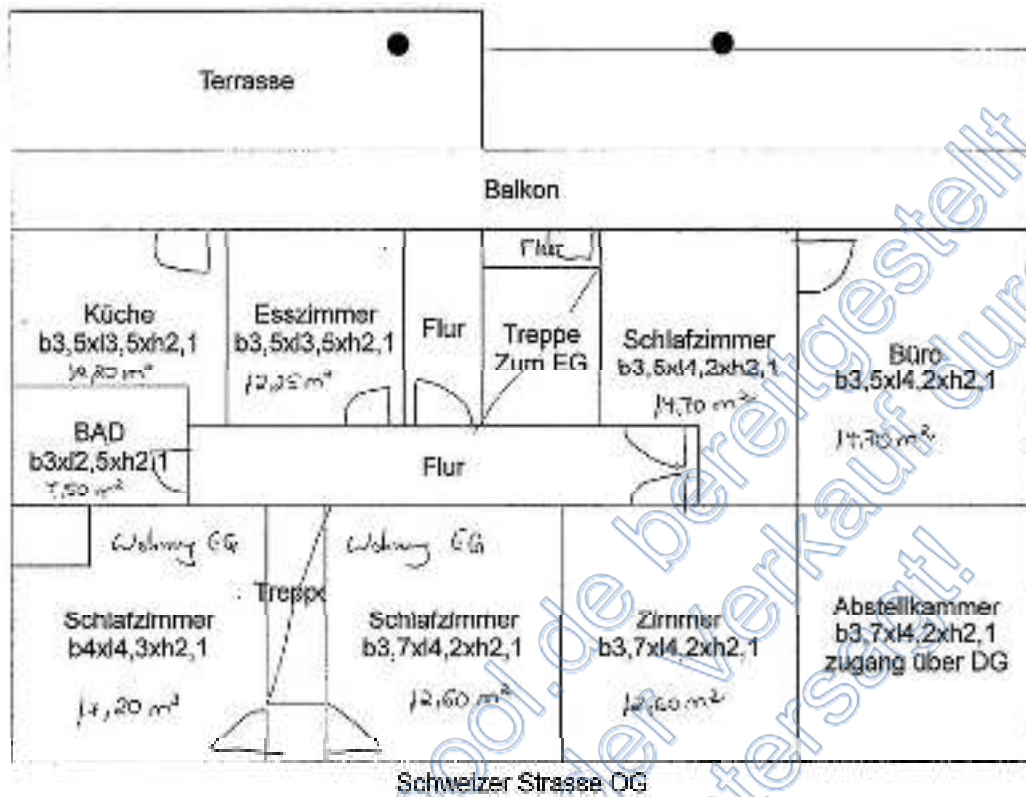


Schweizer Strasse UG

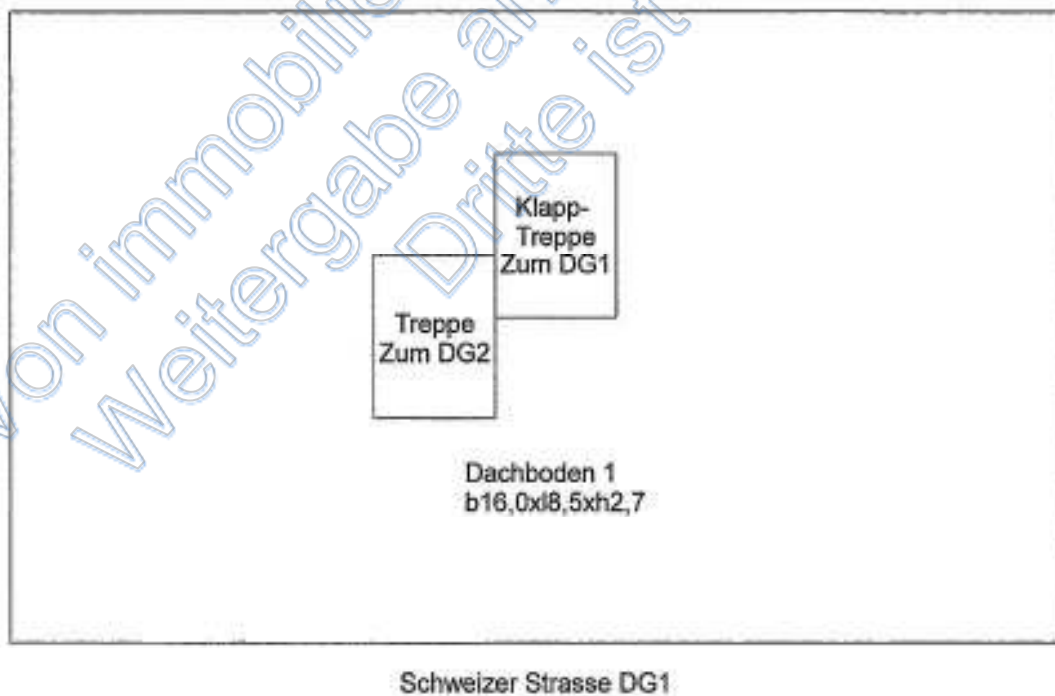
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



7.6 Fotodokumentation

Hinweis: Der Eigentümer hat der Verwendung von Innenaufnahmen im Verkehrswertgutachten nicht zugestimmt.

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Ansicht Nordost



Bild 3

Ansicht Nordost mit massiven Putzschäden Öllagerraum, darüber Windschutz
Terrasse, linke Bildseite Rückwand Geräteunterstand



Bild 4

Ansicht Nordwest



Bild 5

First mit fehlendem Firstziegel



Bild 6

Hauseingang



Bild 7

Ansicht Südost, links Werkstatt, Bildmitte Zugang zum Erdgeschoss



Bild 8

Zugang zum Erdgeschoss, rechts Terrasse Wohnung Erdgeschoss



Bild 9

Terrasse Obergeschoss



Bild 10

Windschutz Terrasse Obergeschoss



Bild 11

Terrasse Obergeschoss mit überdachtem Zugang zur Werkstatt, Abstell- und Öl-lagerraum und der Wohnung im Erdgeschoss



Bild 12

Dachlandschaft Werkstatt



Bild 13

Gewächshaus mit angebautem Geräteunterstand



Bild 14

Gewächshaus mit angebautem Geräteunterstand

