

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

i.S.d. § 194 BauGB

über das Grundstück
Flst. 4766/5 Ebinger Str. 80 in 72469 Meßstetten
(AZ: 9 K 22/24)



Wertermittlungstichtag:

7. Mai 2024

Verkehrs-/Marktwert:

160.000 EURO

Erstellt von:

Dipl.-SV (DIA) Wilhelm Pfaff

Öffentlich bestellter und vereidigter

Immobiliensachverständiger

72358 Dormettingen, Kaffeebühlstr. 15



Anonymisierte Ausfertigung für Versteigerungspool

Dieses Gutachten enthält insgesamt 41 Seiten inkl. Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Anlagen.



Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Angaben	5
1. Auftrag	5
1.1 Auftragsbeschreibung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Auftragsdatum	5
1.4 Stichtag	5
1.4.1 Wertermittlungstichtag	5
1.4.2 Qualitätsstichtag	5
1.5 Sachverständiger	5
2. Gegenstand der Wertermittlung	5
2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift	5
2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch	5
2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand	6
3. Ortsbesichtigung	6
3.1 Datum der Ortsbesichtigung	6
3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung	6
3.3 Art und Umfang der Besichtigung	6
4. Wertermittlungsgrundlagen	6
4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
4.2 Literatur- und Quellenangaben	6
5. Hinweise	6
5.1 Berechnungen	6
5.2 Beschreibungen	7
5.3 Baurechtliche Anforderungen	7
5.4 Bodenverhältnisse	7
5.5 Urheberrecht	8
II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)	9
1. Lage und Umgebung	9
1.1 Ort und Einwohnerzahl	9
1.2 Demographische Entwicklung	9
1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland	9
1.4 Lage	9
1.4.1 Verkehrsanbindung	9
1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung	9
1.4.3 Lagebeurteilung	10
2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	10
3. Erschließungszustand	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Ver- und Entsorgung	10
3.3 Straßenart und -ausbau	10
3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	10
4. Baurecht	11
4.1 Entwicklungszustand	11
4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung	11
4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO	11
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen	12
4.7 Baulastenverzeichnis	12
4.8 Denkmalschutz	12
4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten	12



5.	Privatrecht.....	12
5.1	Dinglich gesicherte Rechte	12
5.1.1	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	12
5.1.2	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs	12
5.2	Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter	12
6.	Tatsächliche Nutzung des Grundstücks	12
III.	Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung).....	14
1.	Gebäudeart	14
2.	Gebäudenutzung	14
3.	Baujahr	14
4.	Modernisierungen und Erweiterungen	14
5.	Bauweise und -konstruktion	14
6.	Ausbau	14
7.	Besondere Bauteile.....	15
8.	Nebengebäude	15
9.	Außenanlagen	15
10.	Allgemeinbeurteilung	15
11.	Energetischer Gebäudezustand	16
11.1	Gebäudeenergiegesetz.....	16
11.2	Energieausweis.....	16
11.3	Auswirkungen in der Wertermittlung	16
12.	Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau	17
12.1	Vorbemerkungen.....	17
12.2	Festgestellter Bauzustand.....	17
12.3	Grundsätzliche Ausführungen zum Umgang mit Baumängeln und Bauschäden.....	17
13.	Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	17
13.1	Vorbemerkungen.....	17
13.2	Ansatz der Nutzungsdauer.....	18
14.	Flächen- und Massenangaben.....	19
14.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen.....	19
14.2	Verwendete Unterlagen.....	19
14.3	Wohn- und Nutzfläche.....	19
14.4	Bruttogrundfläche / Verhältniskennzahl.....	19
IV.	Wertermittlung.....	20
1.	Wertermittlungsverfahren.....	20
1.1	Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren.....	20
1.2	Verfahrensauswahl mit Begründung	21
1.3	Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	21
2.	Vergleichswertverfahren	22
2.1	Bodenrichtwerte	22
2.2	Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021	22
2.2.1	Erläuterungen.....	22
2.2.2	Wertansätze und Berechnungen.....	23
2.3	Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
3.	Sachwertverfahren.....	23
3.1	Allgemeine Angaben	23
3.1.1	Normalherstellungskosten NHK 2010	23
3.1.2	Baunebenkosten	23
3.1.3	Korrekturfaktoren.....	23
3.1.4	Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV 2021	24
3.1.5	Bauliche Außenanlagen gem. § 37 ImmoWertV 2021	24
3.1.6	Sachwertfaktoren	24
3.2	Objektspezifische Wertansätze.....	25
3.2.1	Ermittlung des Kostenkennwerts für NHK-Typ 1.02	25



3.2.2	Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor	25
3.2.3	Ermittlung der baulichen Außenanlagen	25
3.2.4	Sachwertfaktor	25
3.2.5	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	25
3.3	Ermittlung des Sachwerts gem. § 35 ImmoWertV 2021	26
V.	Ermittlung des Verkehrswerts	27
1.	Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch	27
2.	Ermittelte Werte	27
3.	Verfahrenswahl	27
4.	Marktanpassung	27
5.	Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021	27
6.	Versicherungen	27
VI.	Anlagen	29
1.	Übersichtskarten	29
2.	Auszüge aus dem Stadtplan	31
3.	Liegenschaftskarte	33
4.	Grundrisse und Schnitt	34
5.	Flächenermittlung	37
6.	Lichtbilder	38
7.	Literatur- und Quellenverzeichnis	40

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



I. Allgemeine Angaben

1. Auftrag

1.1 Auftragsbeschreibung

Auftrag ist die Ermittlung des Verkehrswerts im Sinne des § 194 Baugesetzbuch¹ für das unter Ziffer I 2 beschriebene Grundstück zur Festsetzung gem. § 74 a (5) ZVG.

1.2 Auftraggeber

Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Albstadt (Aktenzeichen 9 K 22/24)

1.3 Auftragsdatum

Beschluss vom 29. Januar 2025, Schreiben vom 3. Februar 2025

1.4 Stichtag

1.4.1 Wertermittlungstichtag

7. Mai 2025

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

1.4.2 Qualitätsstichtag

7. Mai 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Sachverständiger

Der Verfasser dieses Gutachtens, Dipl.-Sachverständiger² Wilhelm Pfaff ist von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung mit postalischer Anschrift

Einfamilienwohnhaus in 72469 Meßstetten, Ebinger Straße 80

2.2 Eigentümer gemäß Grundbuch

Sind dem Auftraggeber bekannt.

¹ Legaldefinition 'Verkehrswert' siehe Ziff. V 1

² International Appraiser (DIA) und Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten und für Schäden an Gebäuden



2.3 Kataster- und grundbuchmäßiger Grundstücksbestand

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von		Nummer		
Sigmaringen		Meßstetten		Meßstetten		82		
Fortlaufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe	
		a) Gemarkung (nur bei Abweichung v. Grundbuchbez.)		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		b) Karte	Flurstück					
1	2	3					4	
1		SW 3306	4766/5	Ebinger Straße 80 Gebäude- und Freifläche			3	96

3. Ortsbesichtigung

3.1 Datum der Ortsbesichtigung

7. Mai 2025

3.2 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige Wilhelm Pfaff, der Antragsteller mit Prozessbevollmächtigtem sowie die Antragsgegnerin

3.3 Art und Umfang der Besichtigung

Es hat sowohl eine Außen- als auch Innenbesichtigung stattgefunden.

4. Wertermittlungsgrundlagen

4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Auftraggebers:

Grundbuchauszug vom 05.09.2024

Eingeholte Auskünfte/Informationen:

Baugesuch von 1964, schriftliche Auskünfte der Stadt über Baulasten, bauplanungsrechtliche Gegebenheiten und Erschließungsbeiträge; Lageinformationen über on-geo GmbH; Übersichts- und Katasterauszüge vom Geoportal BW

4.2 Literatur- und Quellenangaben

Siehe Anhang

5. Hinweise

5.1 Berechnungen

Für die Wertermittlung standen Bauzeichnungen der Eingabeplanung zur Verfügung, die als Grundlage des Gutachtens dienen. Ein Neuaußmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht erfolgt. Sollten bei der Bauausführung Abweichungen von der Eingabeplanung erfolgt sein, könnte dies zu Ungenauigkeiten bei den Berechnungswerten geführt haben. Eine Plausibilitätskontrolle wurde durchgeführt, die die vorgelegten Daten überschlägig bestätigte.



Kubatur und Flächen wurden ggf. dahingehend modifiziert, dass ihre Berechnungsmethode mit dem Berechnungsverfahren der Vergleichsdaten übereinstimmte. Sie dienen deshalb nur zur Wertermittlung für dieses Gutachten, da Abweichungen zu den üblicherweise herangezogenen Richtlinien bestehen können.

5.2 Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibung sowie die Bilder im Anhang dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks sowie auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen. Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale, bei den nicht sichtbaren Materialien um Vermutungen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Untersuchungen zur Feststellung der verwendeten Baumaterialien wurden nicht angestellt. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro usw.) wurde nicht vorgenommen, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Jahresangaben zu getätigten älteren Modernisierungsmaßnahmen basieren auf Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen und/oder eigenen Einschätzungen und Plausibilisierungen und sind als Circa-Werte zu betrachten.

Für die Begutachtung eines Objekts ist im Allgemeinen die visuelle Inaugenscheinnahme der baulichen Anlagen im Verlauf der Objektbesichtigung ohne Öffnungen und Freilegungen ausreichend. Beschreibungen von nicht sichtbaren und noch nicht fertig gestellten Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Unberücksichtigt bleiben müssen also unsichtbare Mängel. Insofern lassen sich die ggf. wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands nur überschlägig schätzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird grundsätzlich empfohlen.

5.3 Baurechtliche Anforderungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt, d.h. es wurde nicht überprüft, ob alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen (wie beispielsweise an verwendete Baustoffe, erforderliche Abstandsflächen, vorhandenem Wärme-, Schall- und Brandschutz, notwendige Stellplätze) bei der Errichtung berücksichtigt und alle Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung umgesetzt wurden.

5.4 Bodenverhältnisse

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Aus der Einschätzung der Entwicklungsstufe des Grundstücks sowie der rechtlich zulässigen baulichen Nutzung können keinerlei Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Genehmigungsbehörde hergeleitet werden.



5.5 Urheberrecht

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens an Verfahrensbeteiligte und Bieter, bzw. Interessenten - auch Veröffentlichungen (der anonymisierten Ausfertigung) im Internet - sind jedoch zulässig. Die Bilder der Innenansichten wurden mit Einwilligung der Beteiligten aufgenommen und in der Anlage der nicht anonymisierten Ausfertigungen abgedruckt.

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



II. Grundstücksmerkmale (Bodenbeschreibung)

1. Lage und Umgebung

1.1 Ort und Einwohnerzahl

Die Stadt Meßstetten besteht aus der Kernstadt und sieben Stadtteilen und zählt insgesamt knapp 11.000 Einwohner.

1.2 Demographische Entwicklung

In den letzten sechs Jahren konnte ein moderater Zuwachs festgestellt werden.

1.3 Landkreis / Regierungsbezirk / Bundesland

Zollernalbkreis / Tübingen / Baden-Württemberg

1.4 Lage

1.4.1 Verkehrsanbindung

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Obernau A. N. (27,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Lautlingen (3,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (67,5 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (58,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Meßstetten Ebinger Straße (0 km)

Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich in der Wabe 335. Für die Stadt selbst gilt der Stadttarif 35. Mit den Buslinien 61, 62 und 63 ist Meßstetten aus Richtung Obernheim, Tübingen, Oberdisheim, Schwenningen und Ebingen zu erreichen.

1.4.2 Ortslage / Versorgung / Dienstleistung



Ca.-Entfernungen (in Geh-Minuten):

zum Zentrum:	5
zum Bus:	1
zu Geschäften:	2-3
zu Schulen:	5-10

1.4.3 Lagebeurteilung

Das zu bewertende Reihengrundstück liegt östlich der teilweise rege befahrenen Durchgangsstraße Ebinger Straße. Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Weitere Umwelteinflüsse (Staub-, Geräusch-, Geruchsimmissionen, Ablagerungen) oder sonstige Beeinträchtigungen wie benachbarte, störende Betriebe oder Gebäude wurden am Ortstermin nicht festgestellt. Das Umfeld wird gemischt genutzt. Es handelt sich insgesamt gesehen um eine einfache bis mittlere Wohn- und Geschäftslage.

2. Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreiten:	ca. 15 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 26 m
Straßenfront:	ca. 15 m
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Topographie:	leicht hängig Richtung Süden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung (des Hauptgebäudes) vorhanden
Aufwuchs:	Zufallsvegetation
Altlasten:	Es wird von einem altlastenfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3. Erschließungszustand

3.1 Allgemeines

Unter gesicherter Erschließung wird im Sinne des § 30 ff. BauGB der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Trinkwasser und Energie sowie die Abwasserbeseitigung verstanden³.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück wird nach Angaben des an der Besichtigung anwesenden Antragstellers mit Strom und Wasser versorgt und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

3.3 Straßenart und -ausbau

Vollständig ausgebaute, asphaltierte Durchgangs-Straße (Landesstraße L 433) mit beidseitigen Gehwegen

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Nach Auskunft der Stadt Meßstetten sind die Abgaben- und Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG vollständig erbracht worden. Bundesrechtlich geregelte Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nicht an, da es sich bei der Ebinger Straße um eine Landesstraße handelt.

³ Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 8. Auflage, § 30, Rn. 16



4. Baurecht

4.1 Entwicklungszustand

Sofern für die Nutzung des Grundstücks die notwendige Erschließung durch Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die dafür gleichfalls notwendige Versorgungs- und Entsorgungerschließung gesichert ist, handelt es sich grundsätzlich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021. Bebaute Grundstücke sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen⁴.

4.2 Art der zulässigen baulichen Nutzung

Vorbereitende Bauleitplanung

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück belegen ist, gelten die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB, d.h. die rechtlich zulässige bauliche Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung.

4.3 Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Zur Ermittlung des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB kann durch eine Umgebungsanalyse das lagetypische Maß der baulichen Nutzung ermittelt werden. Es kann hierbei auf die Begriffskategorien der BauNVO (§ 16) zurückgegriffen werden, jedoch kommt es auf die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße nicht an. Maßstab, der zwangsläufig grob und ungenau sein muss, ist das tatsächlich Vorhandene. Hieraus folgt, dass vorrangig die absoluten Größen von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe baulicher Anlagen sowie bei offener Bauweise zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu Grunde zu legen ist.⁵ Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks festgestellt.

4.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

gemäß Umgebungsbebauung: offen

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Folgende Baulinie gem. § 23 BauNVO ist festgesetzt:

⁴ Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, § 4 WertV Rn. 196

⁵ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, § 5 WertV Rn 66 und 67



4.6 Städtebaurechtliche Beschränkungen

Nicht vorhanden

4.7 Baulastenverzeichnis

Keine Eintragung vorhanden

4.8 Denkmalschutz

Nicht vorhanden

4.9 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Keine Veränderungssperren, Anbauverbote, Abbauverbote, Landschaftsschutzgebiet und dgl. bekannt

5. Privatrecht

5.1 Dinglich gesicherte Rechte

5.1.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1: Abstandsverpflichtung v. 20.01.1902 zu Gunsten des Grundstücks Geb. Nr. 82 Ebinger Straße. Gemäß der Eintragungsbewilligung handelt es sich um eine entschädigungslose Abstandsverpflichtung mit 2,3 m von Dachvorsprung zu Dachvorsprung der betroffenen Gebäude.

Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk v. 02.09.2024

5.1.2 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs

Belastungen in Abt. III bleiben bei der Grundstücksbewertung unberücksichtigt, weil sie nicht den Verkehrswert, sondern allenfalls den Kaufpreis mindern.

5.2 Schuldrechtliche und sonstige Rechte Dritter

Keine Miet- und Pachtverträge, Teilungserklärungen, Verwalterverträge, Nachbarrechte, Vorhaben- und Erschließungspläne o.ä. bekannt.

6. Tatsächliche Nutzung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut:



Auf die Ermittlung des realisierten Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, da weder ein solches rechtlich festgesetzt, noch beim Bodenrichtwert abgeleitet ist.

Weitere Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 Ziff. 10 ImmoWertV 2021 wie Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausstattung, Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen werden nachfolgend unter Ziffer III beschrieben.

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



III. Weitere Grundstücksmerkmale (Baubeschreibung)

1. Gebäudeart

Frei stehendes Einfamilienwohnhaus (NHK-Typ 1.02)

2. Gebäudenutzung

Untergeschoss UG	Teilunterkellerung mit einem Kellerraum
Erdgeschoss EG	Gästezimmer, Abstellraum, Waschküche, Heizraum, Werkstatt, Öllageraum, Garage
Obergeschoss OG	Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
	Duschbad, WC, Terrasse
Dachgeschoss DG	nicht ausgebaut

3. Baujahr

Ursprungsbaupjahr unbekannt, vermutlich um 1900

4. Modernisierungen und Erweiterungen

1964 Dach, Fenster, Öltanks, übwg. Elektroinstallation
1994 Heizanlage
2006 tlw. Elektroinstallation im UG
2024 Sanierung übwg. OG (Raumbuch, Bad, WC, Heizkörper)

5. Bauweise und -konstruktion

Flachgründung mit Stampfbeton-Fundamenten
Umfassungswände verputztes Mauerwerk
Geschossdecken UG/EG massiv, darüber Holzbalkendecken
Satteldachkonstruktion mit Pfannendeckung
Geschosshöhen EG ca. 2,4 m, OG ca. 2,6 m, DG ca. 2,4 m
Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Ausbau des Dachgeschosses.

6. Ausbau

Treppen:

Einläufige, gerade, gestemmte Holzwangentreppen (in den Dachspitzboden halbgestemmt)

Fußböden:

PVC, Vinyl, Teppich, Holzparkett

Wände:

Rauputz, Feinputz, Tapete

Deckenflächen:

Holz, Raufaser

Fenster:

Holzverbundfenster



Türen:

Schleiflaktüren, tlw. mit Glasausschnitt

Elektroinstallation:

EG auf Putz, OG unter Putz, durchschnittlich 1 Lichtauslass und 2-3 Steckdosen je Raum

Sanitäre Installation:

Bad mit Dusche und kleinem Waschbecken, WC

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Heizung:

Viessmann Vitocell-uniferral Ölzentralheizung

Warmwasserversorgung:

Zentral über Heizung

7. Besondere Bauteile

Nicht wertrelevante vorhanden

8. Nebengebäude

Nicht vorhanden

9. Außenanlagen

1) bauliche Außenanlagen

Entwässerung: Rohrleitungen

Versorgungseinrichtungen: Wasser – Rohrleitungen, Elektroleitungen

Bodenbefestigungen: asphaltierter Hof

Einfriedungen: Maschendrahtzaun hinten

2) sonstige (nicht bauliche) Anlagen

Keine außergewöhnlichen, bzw. besonders wertvollen Anpflanzungen vorhanden

10. Allgemeinbeurteilung

Grundrissgestaltung: etwas unorganisch

Belichtung und Besonnung: ausreichend

Barrierefreiheit⁶: nicht gegeben

Unterhaltungs-, Reparaturstau: siehe Ziffer III 12

Beurteilung des Ausstattungsstandards: einfach-mittel (Gebäudestandardkennzahl 2,1)

⁶ Barrierefrei sind gem. § 4 Behindertengleichstellungsgesetz bauliche Anlagen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.



11. Energetischer Gebäudezustand

11.1 Gebäudeenergiegesetz

Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Das GEG gilt seit 1. November 2020 und wurde 2023 novelliert. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die nachfolgenden Angaben gelten für Bestandsgebäude.

Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Die Austauschpflicht von Heizungen betrifft nur Anlagen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn der bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnt. Bei Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses, müssen jedoch auch gewisse Dämmpflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllt werden, z.B. Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen, oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Werden Bauteile freiwillig verändert oder modernisiert, gibt das GEG Mindeststandards vor, die durch die bauliche Veränderung erreicht werden müssen, die jedoch überwiegend mit den Standards der EnEV 2014 übereinstimmen. Beim Einbau einer neuen Heizung ist die Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sofern nicht bestimmte Auflagen, welche das GEG je nach Heizungsart beschreibt (z.B. Einsatz von Bio-Öl, Bio-Gas/Wasserstoff etc.) eingehalten werden.

Die Einhaltung der Vorschriften bei der Modernisierung von Gebäuden muss durch Nachweise von Seiten der Unternehmen bestätigt werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bei heizungstechnischen Anlagen wird durch Sichtkontrollen der Bezirksschornsteinfegermeister überwacht.

11.2 Energieausweis

Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter bei dem (vollständigen oder teilweisen) Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Seit der EnEV 2014 besteht eine Vorlagepflicht bei Vermietung und Verkauf bis hin zu Pflichtangaben zur Energieeffizienz bei Immobilienanzeigen. Für das zu bewertende Objekt hat kein Energieausweis vorgelegen.

11.3 Auswirkungen in der Wertermittlung

Die wärmetechnischen Eigenschaften finden Eingang in die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und werden somit angemessen berücksichtigt.



12. Baumängel, Bauschäden und Reparaturstau

12.1 Vorbemerkungen

Baumängel entstehen bei der Herstellung eines Bauwerks. Zu den Baumängeln gehören z.B. mangelnde Dämmung gegen Wärme und Schall, mangelnde Dichtung gegen Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik. Die Auswirkungen des Baumangels werden als Mangelfolgeschaden bezeichnet, z.B. Rissbildungen durch Wärmedehnungsspannungen. Weitere Bauschäden können nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkungen wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer oder durch unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung (sogenannter Reparatur- oder Instandhaltungsstau) entstehen. Baumängel und Bauschäden sowie unterlassene Instandhaltung sind wesensgleich und können zumindest in der Verkehrswertermittlung ohne inhaltliche Unterscheidung berücksichtigt werden.

12.2 Festgestellter Bauzustand

Farb- und Putzabplatzungen am Außensockel / tlw. Schmutzfahnen an der Außenfassade / Kinderzimmer im OG ist renovierungsbedürftig / Terrassenbelag und -treppe tlw. reparaturbedürftig

12.3 Grundsätzliche Ausführungen zum Umgang mit Baumängeln und Bauschäden

Gemäß Rechtsprechung⁷ hat der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. In diesem Gutachten wird die Wertminderung durch den vorgefundenen Bauzustand über eine angemessene Verkürzung der Restnutzungsdauer als sinnvoll und sachgerecht erachtet.

13. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

13.1 Vorbemerkungen

Mit der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND wird die Zeit verstanden, die ein vergleichbares Gebäude - unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung - in der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Auffassung seit seiner Herstellung insgesamt wirtschaftlich nutzbar ist. Sie kann durch nicht behebbare Baumängel oder Bauschäden verkürzt sein. Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer kann entstehen, wenn wesentliche Bauteile grundlegend erneuert sind.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer abzustellen. Sie ist sachverständig festzulegen und ergibt sich nur im Regelfall aus der Differenz zwischen GND und Alter des Gebäudes. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND des zu wertenden Objekts ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusehen, über die die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen können die wirtschaftliche RND verlängern, unterlassene Instandhaltung sie verkürzen. In diesem Fall können fiktive, bzw. so genannte bereinigte oder wertrelevante Baujahre gebildet werden.

⁷ OLG Naumburg, Urteil vom 03.08.2005 – 11 U 100/04:



13.2 Ansatz der Nutzungsdauer

Gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie liegen die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 60 und 80 Jahren, abhängig vom Ausstattungsstandard. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird die GND einheitlich auf 80 Jahre festgelegt. Allerdings sind grundsätzlich modellkonforme Ansätze zu wählen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit wird die GND modellkonform auf 80 Jahre bestimmt.

Bei durchgeführten Modernisierungen soll bei Wohngebäuden gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21 (früher Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ angewendet werden. Dabei wird in einem ersten Schritt zunächst der Modernisierungsgrad auf der Grundlage einer Punktetabelle ermittelt, wobei zu prüfen ist, inwiefern sich Maßnahmen auswirken, die deutlich vor dem Wertermittlungstichtag erfolgt sind. Der Modernisierungsgrad ergibt sich somit aus der errechneten Gesamtpunktzahl unter sachverständiger Würdigung.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56



Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, des moderaten Modernisierungsgrades und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf insgesamt 18 Jahre geschätzt. Das bereinigte Baujahr errechnet sich auf $(2025 + \text{RND } 18 - \text{GND } 80 =) 1963$.

14. Flächen- und Massenangaben

14.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

DIN 277/1987 - Brutto-Grundfläche BGF und Hauptnutzfläche HNF
DIN 283/1951 - Wohnfläche

14.2 Verwendete Unterlagen

Die Wohnfläche im OG wurde der Fremdberechnung der Eingabeplanung entnommen; die restlichen Flächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen ermittelt.

14.3 Wohn- und Nutzfläche

Geschoss/Nutzung	m ²
Erdgeschoss Wohnfläche	10,3
Erdgeschoss Prod.-/Lagerfläche	16,8
Obergeschoss Wohnfläche	83,0
Dachgeschoss Lagerfläche	53,2
Wohn- und Nutzfläche (HNF)	163,2

14.4 Bruttogrundfläche / Verhältniskennzahl

BGF 348,8 m²
HNF-Faktor 0,47 (=HNF/BGF)

Funktions- und Nutzungskennzahlen bei Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden⁸

Verhältnis	Qualifizierung:	gut	mittel	schlecht
HNF-Faktor		0,68	0,57	0,46

⁸ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, S. 326 und 327



IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

1.1 Vorbemerkungen zu den verschiedenen Verfahren

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahren ist in § 6 ImmoWertV 2021 geregelt. Die ImmoWertV nennt hier das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren selbst sind im Teil 3 der ImmoWertV 2021 geregelt. Nach den genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Grundstücks für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und für die grundlegenden Daten der Wertermittlung die künftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise, insbesondere unter vernünftiger Berücksichtigung der Eignung des vorhandenen Bestands, üblicherweise realisiert wird. Die künftige Nutzung ist möglichst auf der Grundlage der Bauleitplanung und anderer rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten festzustellen, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die oben genannten Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte, wobei allgemeine Wertverhältnisse und allgemeine Grundstücksmerkmale zum vorläufigen, bzw. zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert führen:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts ist gem. § 10 ImmoWertV 2021 der Grundsatz der Modellkonformität zu berücksichtigen, d.h. bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.



Vergleichswertverfahren

1) Direktes Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Im Wesentlichen findet das Vergleichswertverfahren bei der Bodenwertermittlung und bei Wohneigentum Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist gem. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise. In der Wertermittlungsliteratur⁹ werden weniger als 7-8 Vergleichsfälle als nicht ausreichend betrachtet.

2) Indirektes Vergleichswertverfahren

Eine Vergleichbarkeit ist gem. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 auch gegeben, wenn sie mit Hilfe von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 für bebaute Grundstücke aufgezeigt werden kann.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind.

1.2 Verfahrensauswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein leerstehendes Einfamilienwohnhaus. Wie bereits oben erwähnt, sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten bei der Verfahrenswahl zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren kommt zudem den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten am nächsten und wird deshalb zur Verkehrswertermittlung herangezogen. Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

1.3 Verfahrensgang bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. In diesem Gutachten werden Baumängel und Bauschäden sowie Reparaturstau gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 internalisierend über eine modifizierte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

⁹ Praxis der Grundstücksbewertung (Joeris/Bischoff), 115. Ausgabe 9/206, 1.3.7/9.04



2. Vergleichswertverfahren

2.1 Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB und § 13 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gem. § 40 Abs. 2 und § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Die Richtwerte werden für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Gemäß der Richtwertkarte vom 01.01.2022 lag der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstücke bei 74 € je m² Grundstücksfläche. Zum 01.01.2024 werden die Richtwerte nach Auskunft der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt deutlich angehoben.

2.2 Ermittlung des Bodenwerts gem. § 40 ImmoWertV 2021

2.2.1 Erläuterungen

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die herangezogenen Richtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es ist u.a. zu prüfen, ob die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks von der bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit und der lagetypischen Nutzung der Vergleichsgrundstücke oder des Bodenrichtwertgrundstücks erheblich abweicht.

Folgende Argumente sprechen gegen eine Anpassung:

- a) Ein so genanntes Bodenrichtwertgrundstück existiert nicht; die Bodenrichtwerte werden ohne nähere Angaben zur baulichen Nutzbarkeit angegeben.
- b) Bei der Prüfung des lageüblichen Maßes der baulichen Nutzung der näheren Umgebung wurden in Bezug auf GRZ, Geschosszahl, Gebäudehöhe und Dachform keine wesentlichen Abweichungen vom zu bewertenden Grundstück festgestellt.
- c) Da es vor allem in Ein- und Zweifamilienhausgebieten nicht um die ertragreichste Nutzung, sondern um die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens in begrünter Umgebung geht, wird dem realisierten Maß der baulichen Nutzung keine wesentliche Bedeutung zugemessen.
- d) Die Fiktion des unbebauten Grundstücks kann auch so verstanden werden, dass die real existierende Bebauung unbeachtlich ist, d.h. dass bei der Bewertung nur das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung zu beachten ist und nicht das tatsächlich realisierte Maß.



2.2.2 Wertansätze und Berechnungen

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt bemessen:

Grundstücksgröße	396 m ²
x BRW angepasst	90 €/m ²
x Korrektur Lage	1,0
= Bodenwert rd.	36.000 €

2.3 Rechte und Belastungen; besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Abstandsverpflichtung wird als nicht wertrelevant erachtet, da zwischenzeitlich Abstandsflächen bauordnungsrechtlich in den Landesbauordnungen geregelt sind und keine darüber hinausgehende Verpflichtung besteht.

3. Sachwertverfahren

3.1 Allgemeine Angaben

3.1.1 Normalherstellungskosten NHK 2010

Normalherstellungskosten i.S. des § 36 ImmoWertV 2021 sind als Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens anzusehen. Sie sollen in ihrer Größenordnung plausibel und aktuell sein, haben aber nicht den Anspruch, die tatsächlichen Herstellungskosten eines Bewertungsobjekts abzubilden. Es handelt sich um so genannte modellhafte Kostenkennwerte.

Als Bezugseinheit dienen die Bereiche a und b der Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließung, wobei die so genannten c-Bereiche (u.a. konstruktiv bedingte Hohlräume und nicht überdeckte Flächen) außer Betracht bleiben.

Der Wertanteil der bei der BGF nicht erfassten Bauteile wird in gutachterlichem Ermessen modellkonform angesetzt.

3.1.2 Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind jedoch in den NHK 2010 bereits enthalten.

3.1.3 Korrekturfaktoren

Die sich aus den NHK 2010 ergebenden Kostenkennwerte gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein und müssen mit Hilfe des Baupreisindex für Wohngebäude in Deutschland (Basis 2010 = 100) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags indiziert werden. Der aktuelle Baupreisindex beträgt 187,2 % im Februar 2025.

Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden zukünftig über einen Regionalfaktor berücksichtigt.



3.1.4 Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV 2021

Die auf der Grundlage der NHK 2010 mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen dem eines neu errichteten Gebäudes. Diese müssen entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden. Die Wertminderung bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Der anzuwendende Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

3.1.5 Bauliche Außenanlagen gem. § 37 ImmoWertV 2021

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Er kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Nach der DIN 276 gehören zu den Außenanlagen u.a. die baulichen Außenanlagen außerhalb des Gebäudes sowie die Gartenanlagen und sonstigen Bepflanzungen.

Erfahrungssätze sind Pauschalzuschläge bei Gebrauchtimmobilien bis zu 5 % und bei Neubauten bis zu 12 % zum Gebäudesachwert. Die Pauschalzuschläge sind umso größer, je aufwendiger und neuer die Bebauung ist.¹⁰ Simon nennt hierzu folgende Erfahrungssätze:¹¹

- a) bis 1 % - Gehwegplatten oder ähnliche winterfeste Beläge, Hofflächenbefestigung in geringerem Umfang, Holz- oder Metallzäune in einfacher Ausführung.
- b) 1 bis 2 % - wie oben in besserer Ausführung und in größerem Umfang; gemauerte Einfriedigungen; befahrbare Wegflächen in geringem Umfang.
- c) 3 bis 4 % - großflächige befahrbare Weg- und Hoffläche; Gehwegbeläge in bester Ausführung; Einfriedigungen in Natur- oder Kunststein in mittlerem Umfang; großzügige Grünanlagen.
- d) bis 5 % - wie c), jedoch mit Pergola und Zierteichen, Treppenanlagen und Stützmauern.

3.1.6 Sachwertfaktoren

Der vorläufige Sachwert ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall der vorläufige Sachwert in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert wird. Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird.

¹⁰ Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage, S. 1765

¹¹ Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, S. 417



3.2 Objektspezifische Wertansätze

3.2.1 Ermittlung des Kostenkennwerts für NHK-Typ 1.02

Außenwände	1 x 23% x 605	139 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 605	91 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 545	60 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 605	67 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 605	67 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 695	35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 695	63 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 605	54 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 605	36 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		612 €/m² BGF

3.2.2 Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor

Der Regionalfaktor wird von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses derzeit noch nicht ermittelt und ist demzufolge im Sachwertfaktor berücksichtigt. Bei GND 80 Jahre und RND 18 Jahre errechnet sich ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von $18/80 = 0,23$.

3.2.3 Ermittlung der baulichen Außenanlagen

Pauschaler Ansatz in Höhe 3 %.

3.2.4 Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren werden vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt - aber noch nicht veröffentlicht. Im betroffenen Marktsegment liegen die Sachwertfaktoren in einer großen Spanne zwischen 1,0 und teilweise über 2,0.

Unter Berücksichtigung der geschätzten Marktentwicklung und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird in sachverständigem Ermessen ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,25 als marktgerecht erachtet.

3.2.5 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Keine vorhanden



3.3 Ermittlung des Sachwerts gem. § 35 ImmoWertV 2021

	€
BGF x Kostenkennwert = 348,8 m ² x 612 €/m ² =	213.483
x Baupreisindex 2010 = 100; 2/2025 = 187,2	1,872
= durchschnittliche Herstellungskosten 2025 inkl. BNK	399.641
x Alterswertminderungsfaktor	0,23
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	89.919
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	3,0% 2.698
= vorläufiger Sachwert nutzbarer baulicher Anlagen	92.617
+ Bodenwert	36.000
= vorläufiger Grundstücks-Sachwert	128.617
x Sachwertfaktor	1,25
= (marktangepasster) vorläufiger Sachwert rd.	160.771
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	0
= Grundstückssachwert rd.	161.000

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



V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Legaldefinition des Verkehrswerts nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

2. Ermittelte Werte

- | | |
|--|-----------|
| a) Bodenwert - Ziff. IV 2: | 36.000 € |
| b) marktangepasster Sachwert - Ziff. IV 3: | 161.000 € |

3. Verfahrenswahl

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag nach den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

4. Marktanpassung

Der Sachwert wurde bereits dem Markt angepasst. Die Preisentwicklung wurde somit bereits internalisierend im jeweiligen Verfahren berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt entfällt.

5. Bemessung des Verkehrs-, bzw. Marktwerts gem. § 6 ImmoWertV 2021

Der Verkehrs- und Marktwert des bebauten Wohn-Grundstücks Flst. 4766/5 Ebinger Str. 80 in Meßstetten wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 bestimmt auf

160.000 €

(i.W. einhundertsechzig Tausend EURO).

Der Marktwert entspricht einem Flächenpreis in Höhe von 980 € je m² Wohnfläche. Bei der Wertfindung wurden keine Kapitalkosten, Steuern und sonstige Anschaffungsnebenkosten berücksichtigt. Wesentliches, zu berücksichtigendes Inventar war nicht vorhanden.

Trotz detaillierter Verfahrensvorschriften ist der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Beim Verkehrswert handelt es sich letztendlich um eine Schätzung und wird aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren abgeleitet. Wie im Grundstücksverkehr sind auch bei der Ableitung des Verkehrswerts die „rechnerischen“ Ergebnisse in sachverständigem Ermessen zu runden, um keine Scheingenauigkeit zu suggerieren.

6. Versicherungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt; das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.



Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dormettingen, den 12. Mai 2025

W. Pfaff

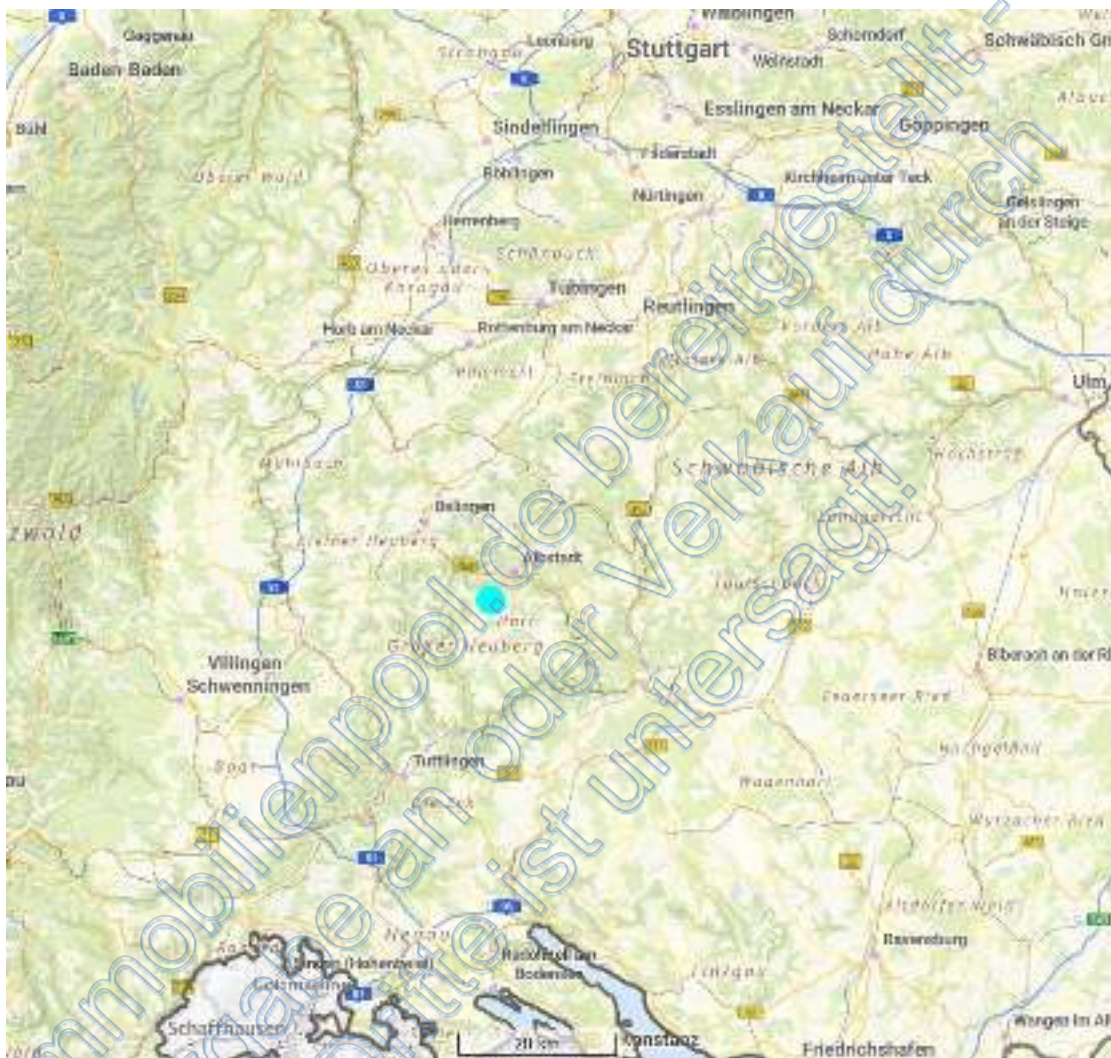


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

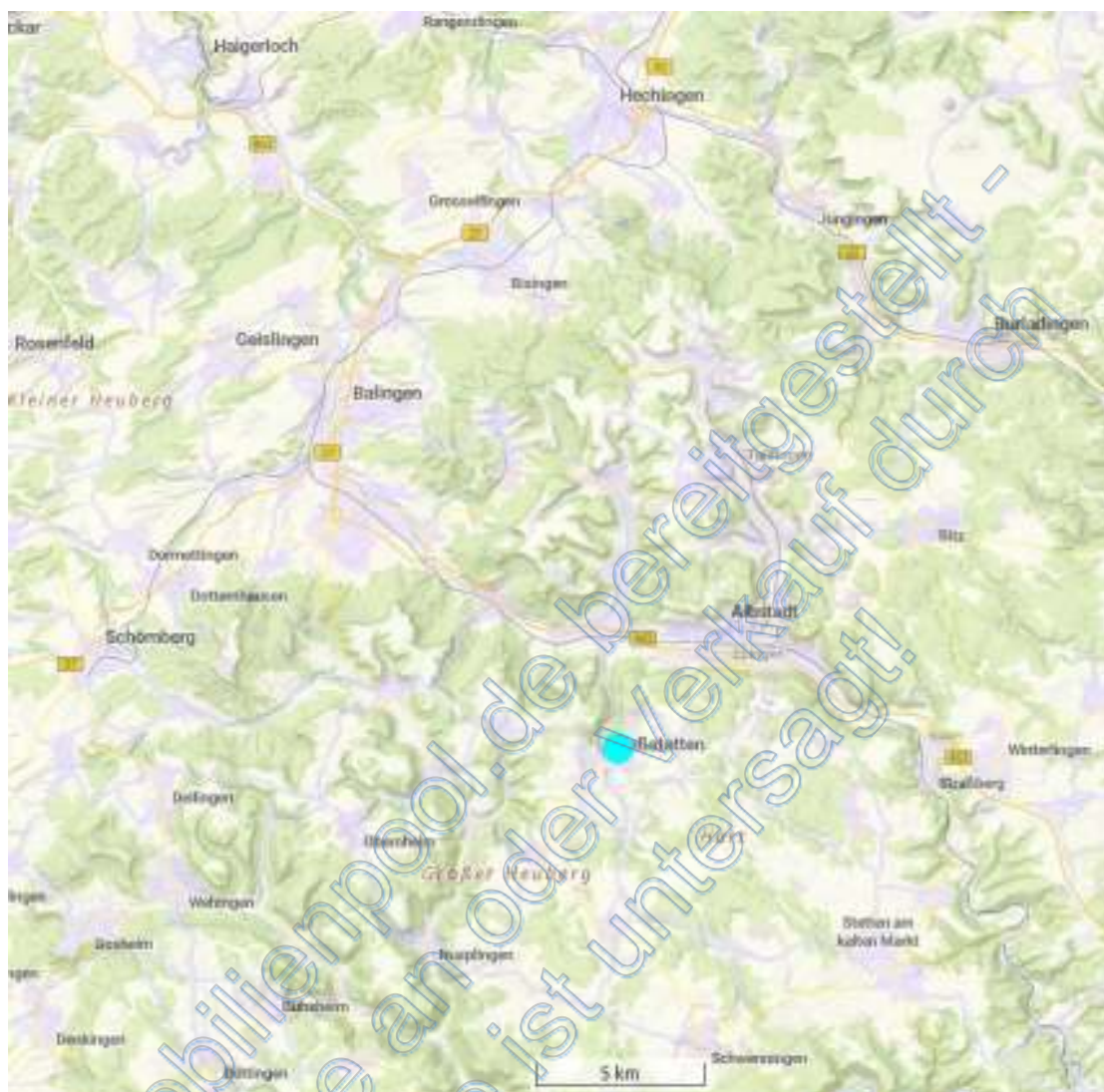


VI. Anlagen

1. Übersichtskarten



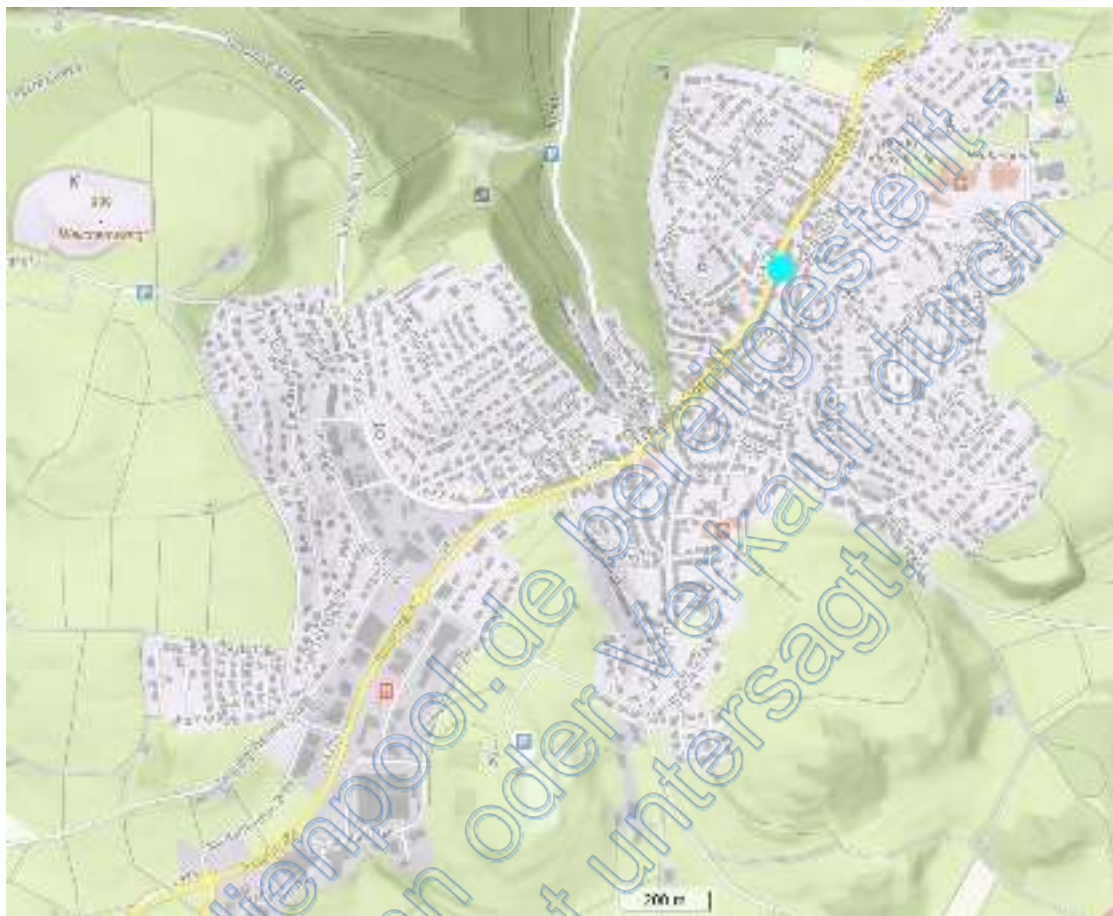
Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



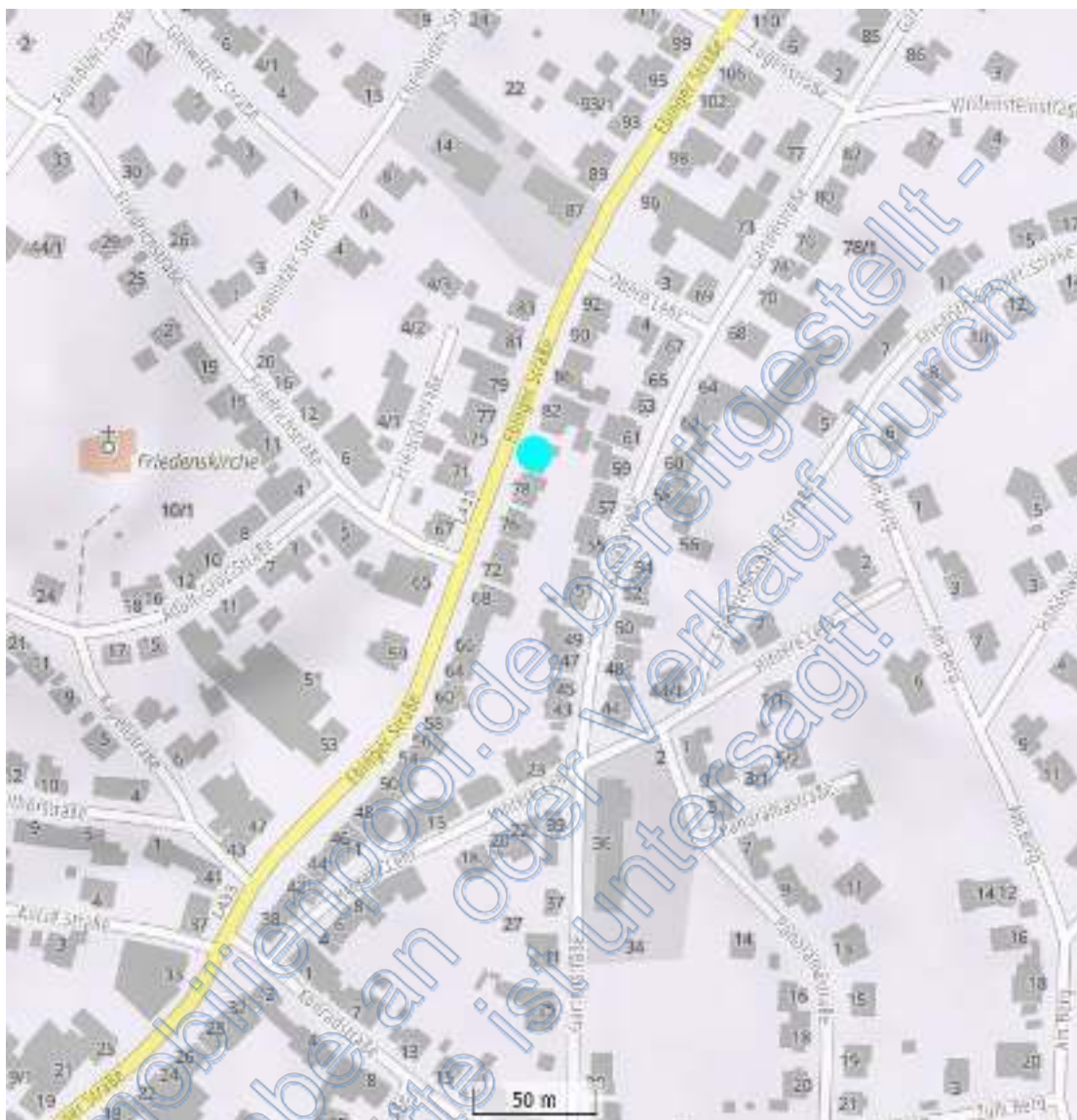
Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



2. Auszüge aus dem Stadtplan



Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de



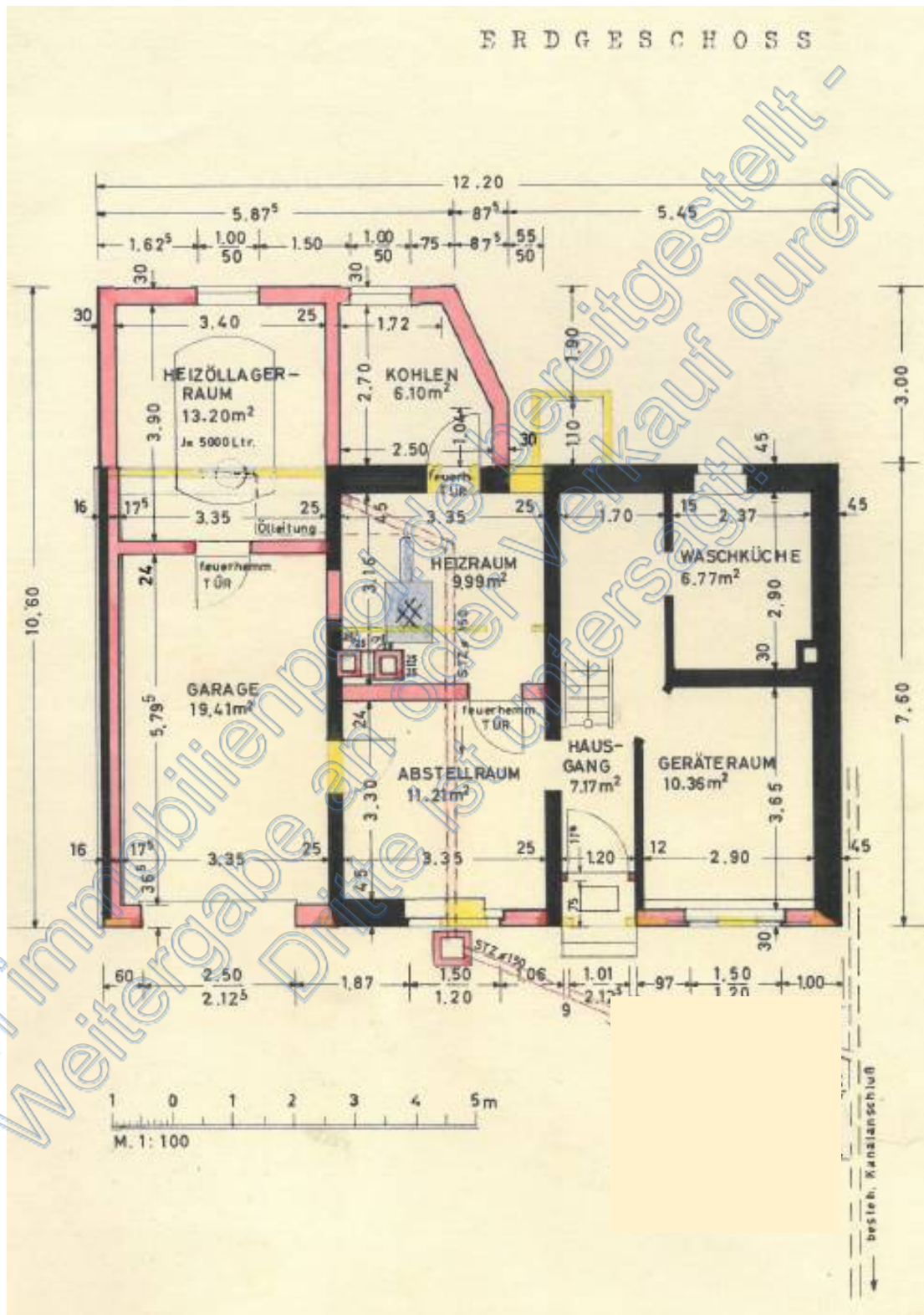
3. Liegenschaftskarte



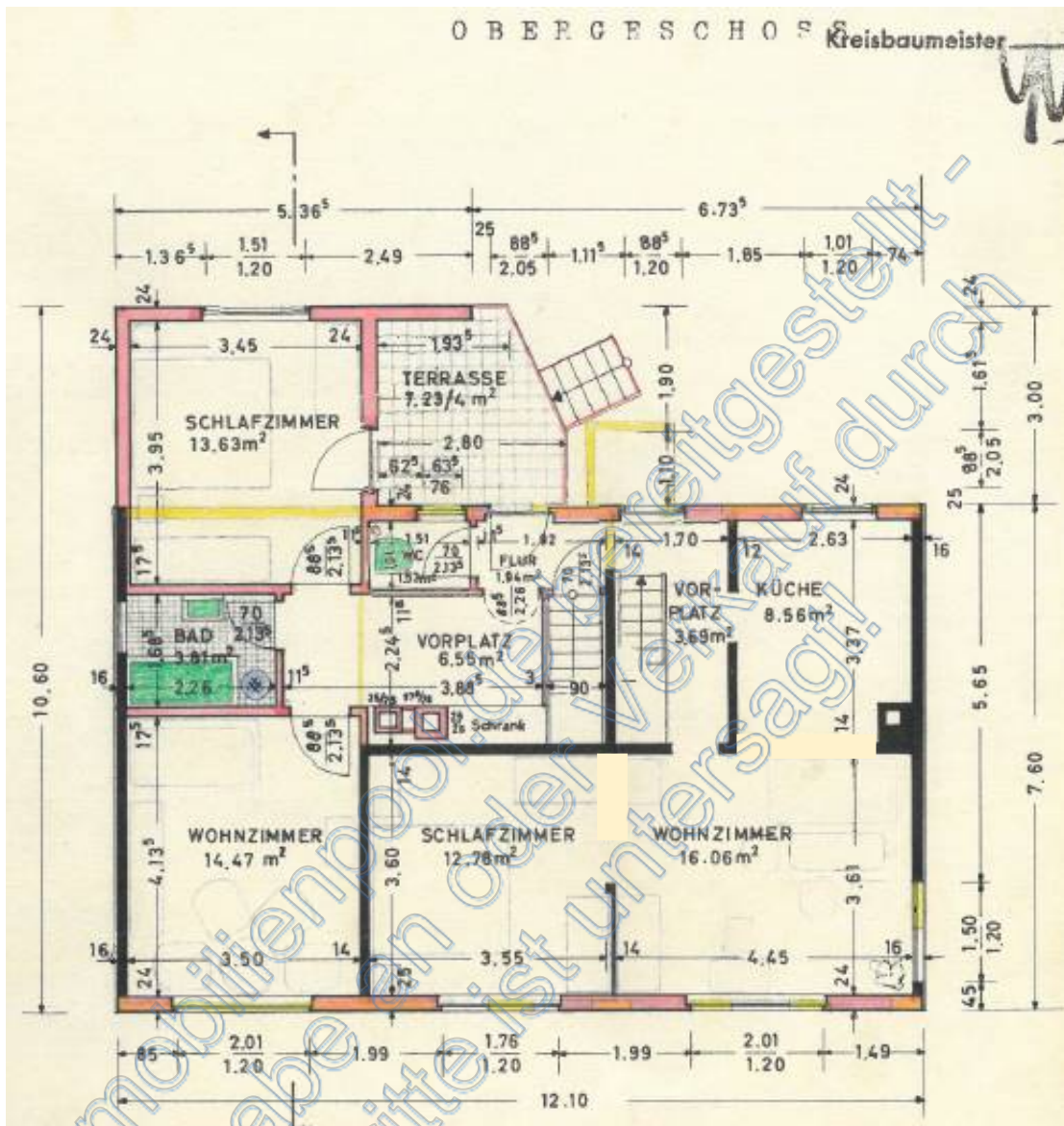
Quelle: Geobasisdaten ©LGL, www.lgl-bw.de

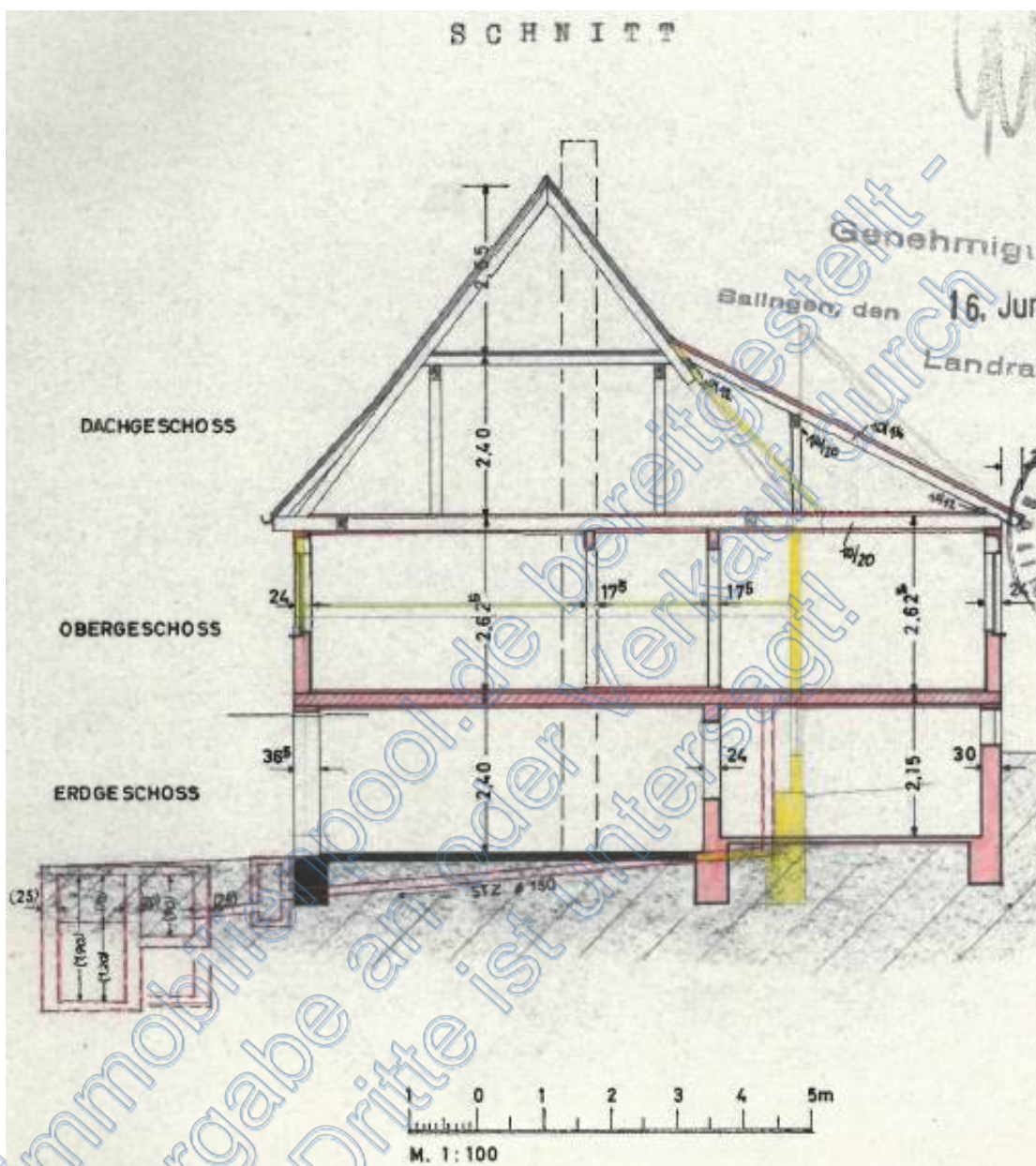


4. Grundrisse und Schnitt



Der Geräteraum ist beheizt und wurde als Jugendzimmer genutzt; der Raum „Kohlen“ wurde als Werkstatt genutzt.







5. Flächenermittlung

Wohnzimmer	4,45	.	3,61	=	16,06
Schlafzimmer	3,60	.	3,55	=	12,78
Vorplatz	3,37.1,70-	2,55	.	0,80	= 3,69
Flur		1,92	.	1,01	= 1,94
Küche	3,37.2,63-	0,60	.	0,50	= 8,56
Wohnzimmer		4,135.	3,50	=	14,47
Schlafzimmer		3,95	.	3,45	= 13,63
Bad		2,26	.	1,685	= 3,81
WC		1,51	.	1,01	= 1,53
Vorplatz		3,885.	1,685	=	6,55
Schrank		0,55	.	1,40	= 0,77
Terrasse	(2,80.2,75-	1,65.0,875/2):4=			1,75
Neue Wohnfläche:	0,97	.	85,54	=	82,97 m ²

Geschoss	Raum	Breite	Tiefe	Faktor	m²
EG	Gästezimmer	2,90	3,65	0,97	10,3
	Werkstatt	2,11	2,70	1,00	5,7
	Abstellraum	3,35	3,30	1,00	11,1
OG	lt. Fremdberechnung				83,0
DG	Lagerfläche	11,80	4,80	1,00	56,6
		1,20	0,60	-1,00	-0,7
		0,50	0,60	-1,00	-0,3
		1,00	2,40	-1,00	-2,4
Wohn- und Nutzfläche insgesamt					163,2
hiervon Wohnfläche					93,2
hiervon Nutzfläche					70,0

Geschoss	Breite in m	Tiefe in m	Faktor	m ²
UG	4,90	4,20	1,0	20,6
EG	12,20	7,60	1,0	92,7
	6,75	3,00	1,0	20,3
	0,88	1,90	-0,5	-0,8
OG	12,10	7,60	1,0	92,0
	5,37	3,00	1,0	16,1
DG (=OG)				108,1
Spitzboden	12,10	4,00	1,0	48,4
BGF inkl. Spitzboden				397,2
BGF ohne Spitzboden				348,8



6. Lichtbilder

- Bilder wurden teilweise aus Datenschutzgründen anonymisiert / gelöscht -



Außenansicht Südwest



Außenansicht Ost



Innenansicht EG Heizraum



Innenansicht OG Wohnzimmer



Innenansicht OG Kinderzimmer



Ansicht Terrasse



Ansicht Garten



Reparaturstau Terrassentreppe



Reparaturstau Terrassenbelag



Reparaturstau Putzabplatzungen am Sockel



7. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar / Handbuch / Kleiber online

GERARDY - MÖCKEL - TROFF - BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
Loseblattwerk

BATTIS - KRAUTZBERGER - LÖHR

Kommentar zum Baugesetzbuch
8. Auflage, 2002

SCHLOTTERBECK

Kommentar zur Landesbauordnung für Baden-Württemberg
4. Auflage, 1997

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021
Die ImmoWertV 2021 trat am 1. Januar 2022 in Kraft.

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO 1990, 1977, 1968 und 1962

Baunutzungsverordnungen der jeweils gültigen Fassung. Maßgeblich ist hier der Satzungsbeschluss, bzw. das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

LBO BW

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995
geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 und 19.12.2000, GBl. S. 521 und 760, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814))

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990
zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346



WoFlV und BetrKV

Wohnflächenverordnung und Betriebskostenverordnung vom 01.01.2004

DIN 277 / DIN 283

Deutsches Institut für Normung e.V.

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von
Teilen von Bauwerken / Wohnungen und Wohnfläche

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002
(BGBl. I S. 42, ber. S. 2909)

Sonstige Quellen

INTERNET

www.geoport.de

www.wikipedia.de

www.geoportal-bw.de

www.messstetten.de

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