

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Adresse: Malerstraße 17
Ortsteil Tailfingen
72461 Albstadt
Flurstück Nr. 6509

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 23/25

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2026



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	24
4.1	Verfahrenswahl	24
4.2	Bodenwert.....	25
4.3	Sachwertverfahren.....	28
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	29
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	40
4.3.3	Sachwertfaktoren	41
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.3.5	Sachwertberechnung	45
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	46
5	ZUBEHÖR	47
6	VERKEHRSWERT	48
7	ANLAGEN	49
7.1	Lageinformationen	49
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	52
7.3	Ausschnitte Hochwasser- und Starkregenrisikokarte	53
7.4	Baupläne	54
7.5	Fotodokumentation	58

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Albstadt Grundbuch von Tailfingen Nr. 91704 Flurstück Nr. 6509
	bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	20.03.2026
Qualitätstichtag	20.03.2026
Ortstermin	20.03.2026
Grundstücksgröße	695 m ²
Bodenrichtwert	170 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	161,50 €/m ²
Bodenwert (absolut)	112.243 €
Ursprungsbajahr ca.	1964
fiktives Baujahr	1991
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Wohnfläche ca.	200 m ²
Nutzfläche Garage ca.	37 m ²
Bruttogrundfläche	342 m ²
Vorläufiger Sachwert	413.306 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,93
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	384.375 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-139.000 €
Sachwert	245.375 €

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	20.03.2026	245.000 €
---	-------------------	------------------

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bestehend aus teilweise wohnlich nutzbarem Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Kellergarage bebaut.

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Albstadt
Grundbuch von Tailfingen Nr. 91704

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	6509	Malerstraße 17 Gebäude- und Freifläche	695 m ²

Eigentümer Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.12.2025

Herr X
Anteil 1/2

Frau X
Anteil 1/2

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 26.01.2026 am 20.03.2026 statt. Anwesend waren:

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

Wertermittlungstichtag Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 20.03.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 13.05.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag 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 Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 91704 vom 09.12.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 30.01.2026
- Baugenehmigungsunterlagen aus der Bauakte bei der Stadt Albstadt
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04266399

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Literatur

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

Anmerkung

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Albstadt²	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	47.164 (Stand 31.12.2025) davon in Onstmettingen ca. 5.031 davon in Tailfingen ca. 12.188 davon in Laufen ca. 1.647

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Tailfingen liegt auf der Schwäbischen Alb, ca. 8 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 4 Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule und weiterführende Schulen über alle Stufen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet.

Verkehrsanbindung Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Tailfingen ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 43 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 70 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz.

² <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>
[Eingesehen am 13.05.2026]

Wirtschaftliche Entwicklung

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

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

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine stärkere Einkommensarmut. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb⁴.

Demografische Entwicklung⁵

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2025 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,5%. Danach wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 1,0% wachsen, während die Bevölkerungsgruppe der Älteren (ab 65 Jahren) um ca. 13,9% zunehmen wird.

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 13.05.2026]

⁴ <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 13.05.2026]

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 13.05.2026]

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁶

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	Wohngebiet nordwestlich der Ortsmitte
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in lockerer Bebauung
Durchgrünung	durch Hausgärten gut durchgrünt
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 1,7 km
Kindergarten	konfessionelle Kita ca. 600 m städtische Kita ca. 900 m
Grundschule	ca. 1,2 km
weiterführende Schulen	Realschule in ca. 1,0 km Gymnasium in ca. 1,2 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	Discounter in ca. 800 m, Supermarkt ca. 1,2 km
Bushaltestelle	ca. 350 m
Bahnhof	ca. 6,2 km in Albstadt-Ebingen

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Garagenstellplatz.

Immissionen

Bei der Malerstraße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße im reinen Wohngebiet (Ausweisung laut Bebauungsplan).

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

⁶ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichsverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

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

Erdbebengefahr Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁸ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer 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.⁹

Starkregengefahr Das Bewertungsobjekt ist gemäß der Starkregengefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht von Starkregenereignissen betroffen.

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

⁸ 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]

⁹ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbbensicher-bauen/> [Eingesehen am 11.09.2014]

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

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

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine 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 Leerstand.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vor.

Altlasten

Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.

Baurecht

Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stiegel“-Teilgebiet zwischen Flaschner- und Gerberstraße, rechtskräftig seit 1978. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Reines Wohngebiet WR
Zahl der Vollgeschosse I
Grundflächenzahl 0,40
Geschossflächenzahl 0,50
offene Bauweise
Satteldach 22°
Kniestöcke bis 60 cm zulässig

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Sonstiges

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.

Abgabenrechtliche Situation

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten.

Baurecht

Die Baugenehmigungspläne liegen mir vor. Das Maß der Bebauung ist, soweit überschlägig überprüfbar, eingehalten. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Das Dachgeschoss wurde vermutlich nachträglich ausgebaut.

Nach § 50 Abs. 2 S. 2 LBO sind Vorhaben verfahrensfrei, wenn durch die Nutzungsänderung zusätzlicher Wohnraum in Wohngebäuden nach Gebäudeklasse 1 bis 3 im Innenbereich geschaffen wird (vgl. § 2 Abs. 4 LBO). Das Bewertungsobjekt ist nach überschlägiger Überprüfung in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen. Damit kann von einem verfahrensfreien Dachgeschossausbau ausgegangen werden.

Von Immobilienportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an oad/v Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Malerstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 38 m, an der Dreherstraße ca. 21 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 30 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 695 m ² .
Topografie	Das Bewertungsgrundstück fällt im mittleren Bereich des Bewertungsgrundstücks von West nach Ost um ca. 3,20 m. Von Nord nach Süd beträgt das Gefälle ca. 1,80 m.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Maler- und der Dreherstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Dreherstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Malerstraße 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

Einfamilienwohnhaus mit Kellergarage bestehend aus Untergeschoss als Hanggeschoss, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Baujahre

Wohnhaus	ca. 1964
Garage	ca. 1976

Fiktives Baujahr

1991

Bauweise

Fundamente	Beton
Außenwände	im Untergeschoss Beton und Mauerwerk verputzt, weitere Geschosse Mauerwerk verputzt
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	über Untergeschoss: Steinmontagedecke über Erdgeschoss: Holzbalkendecke
Treppen	zwischen Hang- und Erdgeschoss Massivtreppe Dachgeschoss: Holztreppe mit Textilbelag
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Tondachziegel
Dachrinnen und -abläufe	Kupferblech
Kaminkopf	verkleidet mit Kupferblech, Abdeckung

Installationen

Wasserleitungen	teilweise verzinkte Stahlrohre und Kunststoffverbundrohre
Abwasserleitungen	soweit einsehbar Gussrohre
Elektroleitungen	Standard des Baujahrs, soweit erkennbar zweiadrige Installation
Heizung	Ölzentralheizung Viessmann biferal, Herstellungsjahr 1981 Beheizung über Stahlrippenheizkörper, teilweise ausgebaut separater Elektro-Warmwasserspeicher Heizöllagerung über 3 Stahltanks à 2.000 l

Ausbau	Fußböden	Hanggeschoss: Flur im Treppenhaus Kunststeinfliesen, WC und Zimmer Textilbelag, Zwischenflur PVC-Belag, Kellerräume überwiegend Fliesen Erdgeschoss: Bodenbeläge überwiegend entfernt, Flur Kunststeinfliesen Dachgeschoss: PVC-Belag, ein Zimmer mit Holzboden
	Wände	Hanggeschoss: teilweise tapeziert, Flur im Treppenhaus Dekorputz, Kellerräume verputzt und gestrichen Erdgeschoss: überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Dekorputz Dachgeschoss: verputzt und gestrichen
	Fenster	PVC-Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Rollläden im Dachgeschoss Dachluke
	Decken	Hanggeschoss: verputzt und gestrichen Erdgeschoss: teilweise Profilholzschalung und verputzt und gestrichen Dachgeschoss: Dachschrägen und Decken überwiegend Profilholzschalung, ein Zimmer Dachschrägen mit Gipskartonplatten bekleidet
	Türen	Haustür als Holztür isolierverglast im Erdgeschoss 2 Glastüren, ausgebaut Zimmertüren im Dachgeschoss Holztüren lackiert
	Sanitäre Einrichtungen	Hanggeschoss WC: ausgestattet mit älterem Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken Duschkabine und Ausgussbecken Erdgeschoss WC: Bodenbelag Textil, Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken vor dem WC im Flur Bad: im Rohbauzustand Dachgeschoss: 1 Zimmer mit Waschbecken
	Küchenausstattung	nicht vorhanden
	Terrasse im Erdgeschoss	Waschbetonplatten
	Balkon im Dachgeschoss	Holzkonstruktion, Bodenbelag Holzbohlen, Holzgeländer
Außenanlagen	Einfriedung	überwiegend Holzscherenzaun, teilweise Maschendrahtzaun, zur Dreherstraße Sockelmauer aus Betonsteinen

Befestigungen	Betonverbundsteinpflaster
Kellergarage	Boden Beton, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Garagentor Stahl-/Holz mit motorischem Antrieb, Heizkörper vorhanden
Weitere Kfz-Stellplätze	keine
Gartengestaltung	überwiegend Wildwuchs mit Gehölzen Pergola Bodenbelag Spaltklinker, Umfassungswände Kalksandsteinmauerwerk gestrichen, teilweise mit Glasbausteinen; Flachdach vermutlich Bitumenbahnen mit Kies-schüttung, auskragender Teil mit Doppelsteg-platten aus Acrylglas

**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 Hanggeschoss war an durchfeuchteten Wänden Schimmelbildung feststellbar. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Das Bewertungsobjekt weist eine Vielzahl von Mängeln auf. Die nachfolgende Aufzählung beschränkt sich auf gravierende Mängel und Instandhaltungsrückstände:

- im Hanggeschoss in Zimmer und in einem Kellerraum hohe Feuchtigkeitsbelastung durch aufsteigende Feuchtigkeit mit Schimmelbildung
- teilweise offene bzw. provisorisch wirkende Elektroinstallation
- WC im Hanggeschoss in desolatem Zustand
- Bodenbeläge überwiegend entfernt oder stark abgenutzt
- im Hanggeschoss Tapeten teilweise nicht vollständig abgelöst
- Heizkörper überwiegend ausgebaut, im Erdgeschoss 5 Stahlrippenheizkörper vorhanden
- im Erdgeschoss Türen ausgebaut, Türleibungen im Rohbauzustand
- Bad im Erdgeschoss im Rohbauzustand, eine Fensterscheibe schadhaft
- Fensterleibungen überwiegend nicht fachgerecht verputzt
- Tragfähigkeit Balkonbelag im Dachgeschoss fraglich
- Pergola: Doppelstegplatten aus Acrylglas teilweise schadhaft, Feuchteschäden an den Balken erkennbar
- Vermüllung in Wohnhaus und Garage
- Außenanlagen vernachlässigt, starker Wildwuchs, teilweise Vermüllung

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung wurden die derzeit geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt, insbesondere die bestehenden Nachrüst- und Austauschpflichten für Bestandsgebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Ablösung des GEG durch ein geplantes Gebäudemodernisierungsgesetz vorbereitet wird. Der Gesetzentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren. Inhalt und Zeitpunkt eines möglichen Inkrafttretens sind noch offen.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf der derzeit gültigen Rechtslage. Künftige gesetzliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich energetischer Anforderungen, Austauschpflichten oder zulässiger Heizsysteme, können somit nicht berücksichtigt werden.

Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Ölzentralheizung aus dem Herstellungsjahr 1981 handelt es sich vermutlich um einen Niedertemperaturkessel.

Die Dachflächen verfügen über eine Zwischensparrendämmung.

Die wärmeführenden Leitungen in unbeheizten Räumen sind soweit einsehbar wärmegedämmt.

Aufteilung der Wohnfläche

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

Hanggeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	Nettofläche
					Putz	
Windfang	1,00	2,50	1,51	3,78 m ²	-0,11 m ²	3,67 m ²
	1,00	1,19	1,15	1,37 m ²	-0,04 m ²	1,33 m ²
WC	1,00	0,89	1,51	1,34 m ²	-0,04 m ²	1,30 m ²
Zimmer	1,00	2,67	5,65	15,09 m ²	-0,45 m ²	14,64 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,45	0,55	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Diele	1,00	2,96	2,64	7,81 m ²	-0,23 m ²	7,58 m ²
	1,00	1,13	1,63	1,84 m ²	-0,06 m ²	1,78 m ²
Wohnfläche Hanggeschoss						30,05 m²
gerundet						30,00 m²

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	Nettofläche
					Putz	
Flur / Diele	1,00	3,01	4,39	13,21 m ²	-0,40 m ²	12,81 m ²
	1,00	1,13	1,51	1,71 m ²	-0,05 m ²	1,66 m ²
Vorraum	1,00	1,13	2,38	2,69 m ²	-0,08 m ²	2,61 m ²
WC	1,00	1,13	1,89	2,14 m ²	-0,06 m ²	2,08 m ²
Gast	1,00	2,76	4,39	12,12 m ²	-0,36 m ²	11,76 m ²
Flur	1,00	1,51	1,76	2,66 m ²	-0,08 m ²	2,58 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,80	-0,40 m ²		-0,40 m ²
Bad	1,00	2,88	1,76	5,07 m ²	-0,15 m ²	4,92 m ²
Schlafen	1,00	4,51	4,01	18,09 m ²	-0,54 m ²	17,55 m ²
Wohnen	1,00	8,26	4,51	37,25 m ²	-1,12 m ²	36,13 m ²
Terrasse	0,25	6,50	3,00	4,88 m ²		4,88 m ²
Essen	1,00	3,89	3,25	12,64 m ²	-0,38 m ²	12,26 m ²
Küche	1,00	3,89	2,64	10,27 m ²	-0,31 m ²	9,96 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						118,55 m²
gerundet						119,00 m²

Dachgeschoss (Aufmaß)	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Diele	1,00	3,92	2,76	10,82 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	1,00	1,00	-1,00 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,92	1,76	-3,45 m ²
Zimmer Ost	1,00	7,96	2,75	21,89 m ²
	1,00	3,97	2,97	11,79 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,45	0,55	-0,25 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	7,96	1,35	-5,37 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,97	1,35	-2,68 m ²
Zimmer West	1,00	4,25	5,38	22,87 m ²
	1,00	0,60	2,75	1,65 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,25	1,35	-2,87 m ²
	-0,50	4,85	1,35	-3,27 m ²
Balkon	0,25	1,38	1,76	0,61 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss 50,74 m²

gerundet 51,00 m²

Wohnfläche gesamt 200,00 m²

Nutzfläche Garage

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	3,84	9,28	35,64 m ²
	1,00	2,76	0,63	1,74 m ²

Nutzfläche gesamt 37,38 m²

gerundet 37,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Nach Auskunft steht das Bewertungsobjekt seit ca. 6 Jahren leer. Es ist unbekannt, ob Heizungs- und Wasserrohre durch einen Fachmann entleert wurden. Aufgrund der Feuchteschäden im Hanggeschoss können Rohrbrüche nicht generell ausgeschlossen werden. Hausschwamm war nach Augenschein nicht erkennbar, kann aber aufgrund der Feuchteschäden nicht generell ausgeschlossen werden.

Die festgestellten Risse sollten durch Rissmonitore auf weitere Veränderung beobachtet werden. Bei einer Zunahme der Rissbreite oder neu auftretenden Risse empfehle ich die Einschaltung eines Baustatikers.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und ist grundsätzlich funktional. Die Räume verfügen überwiegend über eine angemessene Größe sowie ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung. Durch den Ausbau des Dachgeschosses und die wohnlich nutzbaren Flächen im Hanggeschoss besteht insgesamt ein großzügiges Flächenangebot.

Das Bewertungsobjekt weist jedoch funktionale Einschränkungen auf. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben. Auch die innere Erschließung ist aufgrund der Hanglage nicht barrierefrei.

Zustand, Instandhaltung

Das Gebäude ist aktuell nicht bewohnt und wird vermutlich nicht bzw. nur eingeschränkt bewirtschaftet. Bei der Ortsbesichtigung war ein erheblicher Instandhaltungsrückstand bzw. nicht fertiggestellte Modernisierungsmaßnahmen feststellbar. Eine Wohnnutzung ist erst nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen möglich. Das Bewertungsobjekt ist in einem deutlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Die Pergola weist einen insgesamt stark instandhaltungsbedürftigen Zustand auf.

Die Außenanlagen befinden sich in stark vernachlässigtem Zustand.

Modernisierung

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

Es besteht folgender Modernisierungsbedarf:

- Wärmedämmung im Dach vermutlich unvollständig
- Elektroinstallation überaltert bzw. nicht fertiggestellt oder provisorisch hergestellt
- Heizung überaltert, unbekannt, ob noch betriebsbereit
- sämtliche Sanitärbereiche ausgebaut bzw. in desolatem Zustand
- Bodenbeläge fehlen nahezu vollständig oder sind stark abgenutzt

Die Auflistung ist je nach angestrebtem Modernisierungsgrad ggf. nicht abschließend. Überschlägige Modernisierungskosten werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmäßig berücksichtigt und durch Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

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 und die Beheizung entsprechen nicht mehr dem heutigen technischen Standard.

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

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

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. Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs des Bewertungsobjekts gehe ich von einer eher schwierigen Vermarktbarkeit aus.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs- verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellen die Gutachterausschüsse nicht die hierfür erforderlichen wertrelevanten Merkmale der Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt über Vergleichspreise aus dem Datenportal on-geo GmbH.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹⁰

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 170,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

¹⁰ 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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dies ist mit einer stärkeren Lärmbeeinträchtigung sowie mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht verbunden. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Größe

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

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig, für die Bebauung jedoch nicht nachteilig ausgeformt. Eine Anpassung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht vorzunehmen.

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück fällt im mittleren Bereich von West nach Ost um ca. 3,20 m. Von Nord nach Süd beträgt das Gefälle ca. 1,80 m. Eine Anpassung für die Topografie halte ich aufgrund der Nutzung des Untergeschosses als Hanggeschoss nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Nach Auskunft der Leiterin des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt zeichnet sich noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten ab. Für den Ortsteil Tailfingen gehe ich von stagnierenden Bodenrichtwerten aus. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

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

**Bodenwert-
aufteilung**

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
6509	Bauland	695 m ²	170 €/m ²	0,95	112.243 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					112.243 €

Freilegung

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

4.3 Sachwertverfahren

**Vorgehens-
weise im vorlie-
genden Fall**

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

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.¹¹

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 1.01 (rot)

Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Typ 1.31 (blau)

Erdgeschoss (Wohnräume im Untergeschoss), Obergeschoss (Wohnräume im Erdgeschoss), voll ausgebautes Dachgeschoss

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:



¹¹ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021¹² ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen einseitigen Drempel < 1,00 m und eine geringe Dachneigung auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. Nach der Empfehlung von Kleiber, ist ein fehlender Drempel in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen.

$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{51,00 \text{ m}^2}{148,64 \text{ m}^2} = 0,34$$

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	7,83	4,94	38,68 m ²	
	1,00	4,94	6,32	31,22 m ²	
	1,00	4,37	6,57	28,71 m ²	
Erdgeschoss	1,00	8,50	4,99	42,42 m ²	
	1,00	4,99	6,37	31,79 m ²	
	1,00	4,37	6,52	28,49 m ²	
Dachgeschoss	0,34	8,50	4,99	14,42 m ²	
	0,34	4,99	6,37	10,81 m ²	
	0,34	4,37	6,52	9,69 m ²	
				236,23 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundfläche BGF in m²				236,00 m²	

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.31				a	b
Untergeschoss	1,00	4,27	5,95	25,41 m ²	
	1,00	4,14	4,58	18,96 m ²	
Erdgeschoss	1,00	4,37	6,00	26,22 m ²	
	1,00	4,26	4,63	19,72 m ²	
Dachgeschoss	0,34	4,37	6,00	8,91 m ²	
	0,34	4,26	4,63	6,71 m ²	
				105,93 m ²	0,00 m ²
Bruttogrundfläche BGF in m²				106,00 m²	

Bruttogrundfläche gesamt

342,00 m²

¹² Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

Die Kellergarage wird über einen Zuschlag bei den besonderen Bauteilen.

**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 1.01 und Gebäudetyp 1.31 zugrunde zu legen



Quelle: ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat Sachwertfaktoren abgeleitet. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 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 IV. Quartal 2025 in Höhe von 135,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

**Korrekturfaktor für
Zweifamilienhäuser**

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

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

Baunebenkosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Der Gebäudestandard berücksichtigt die fiktiv unterstellten Modernisierungen.

ImmoWertV 2021 Anlage 4 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
Standardstufe		1	2	3	4	5 Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen u. Lichtauslässen, Zäuherschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%
						100%

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%
Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 € Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	334,00 €	367,00 €	101,00 €	0,00 € 802,00 €
Kostenkennwerte €/m² Typ	1.31	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 € Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	368,00 €	405,00 €	111,00 €	0,00 € 884,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	802 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.529 €/m²
Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.31	884 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.685 €/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
Zuschlag Kellergarage	1	3.000 €	3.000 €
Lichtschächte	2	1.000 €	2.000 €
Eingangsüberdachung	1	3.000 €	3.000 €
Pergola mit Stützmauer und Überdachung	1	15.000 €	15.000 €
Balkon Dachgeschoss	1	8.000 €	8.000 €
Einbruchschutz Hanggeschoss	1	1.000 €	1.000 €
Markise Terrasse Erdgeschoss	1	2.000 €	2.000 €
gesamt			34.000 €

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt bzw. überprüft werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 10 ImmoWertV 2021 ist bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angenommen:

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

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

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0	0,46	0,44	0,1	0	
Gewichtet	0	0,92	1,32	0,4	0	2,64
Standardstufe gewichtet gerundet						3

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 70 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

Aufgrund der durchgeführten und fiktiv zu unterstellenden 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 gefallener Räume, Verkehrsfachsoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle 1: 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

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

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:

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

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

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

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	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0083	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	0,6700	0,9506	14 %
15	0,2780	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
Modernisierung der Fenster und Türen	2	3	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	0	2
Modernisierung Innenausbau	2	0	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			11

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

Wertermittlungsstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1964
= Alter (Jahre)	62
Alter (Jahre) - höchstens GND -	62
÷ Gesamtnutzungsdauer	70
= relatives Alter	89%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,3980 \times \frac{3844}{70} - 0,8810 \times 62 + 0,9717 \times 70$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 35 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
= fiktives Baujahr	1991

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	35 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,5000

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.¹³

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.¹⁴

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

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

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

¹³Wolfgang 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.

¹⁴ Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Auf Nachfrage wurde der Sachwertfaktor für Einfamilienwohnhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 450.000 € in einer Spanne von 0,90 bis 1,10 angegeben. Dies deckt sich mit den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren. Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im unteren Markt wurden folgende Sachwertfaktoren abgeleitet:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

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

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

Häuserpreisindex		
IV / 2025	156,7	95%
IV / 2022	164,8	100%
		-5%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	413.306 €	1,03
± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-5%	-0,05
± konjunkturelle Anpassung	-5%	-0,05
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,93

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁵, die der Ermittlung der Wertminderung dienen. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Reparatur / Ergänzung Wärmedämmung Dach			2.000 €
Elektroinstallation erneuern			20.000 €
Heizungserneuerung			41.000 €
WC Hanggeschoss			5.000 €
WC Erdgeschoss			5.000 €
Bad Erdgeschoss			15.000 €
Bodenbeläge erneuern			19.000 €
Wandputz reparieren / Feuchtesanierung		15.000 €	
Reparatur Pergola		4.000 €	
Zwischensumme	0 €	19.000 €	107.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	1.900 €	10.700 €
Zwischensumme	0 €	20.900 €	117.700 €
Alterswertminderungsfaktor	0,5000	1,00	1,00
	0 €	20.900 €	117.700 €
gesamt			138.600 €
gerundet			139.000 €

¹⁵ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

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

Weitere wertbeeinflussende Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

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

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
Gebäudetypen	1.01	1.31
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.529 €/m ²	1.685 €/m ²
x Bruttogrundfläche	236 m ²	106 m ²
= Zwischenwert	360.844 €	178.610 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	34.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	394.844 €	178.610 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,5000	0,5000
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	197.422 €	89.305 €
gesamt		286.727 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	14.336 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		301.063 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		112.243 €
= vorläufiger Sachwert		413.306 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,93
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		384.375 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-139.000 €
= Sachwert gerundet		245.375 € 245.000 €

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.520 €/m² bis 2.108 €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72461 Albstadt , Württ, Malerstr. 17



Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Albstadt , Württ
Stadtteil	Tailfingen
Postleitzahl	72461
Straße	Malerstr.
Hausnummer	17

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	190
Grundstücksfläche	695
Baujahr	1991
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	1.790,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.520,00 bis 2.108,00
Bemerkung	Es wurden 1700 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungszeitpunkt angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1997, Wohnfläche 129 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1930 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1979, Wohnfläche 160 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2094 €/m² - Einfamilienhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1979, Wohnfläche 200 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1475 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1968, Wohnfläche 200 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1400 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr 1955, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2129 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04265985

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	384.375 €
Wohnfläche	200 m ²
Gebäudefaktor in vorliegenden Bewertungsfall	1.922 €/m ²

Ergebnis

Der Gebäudefaktor liegt im mittleren bis oberen Bereich der genannten Spanne. Dies ist im Hinblick auf die bereits durchgeführten Modernisierungen und unterstellten Fertigstellungsarbeiten bzw. Modernisierungen plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 20.03.2026 sachverständig geschätzt auf

245.000 €

in Worten: - zweihundertfünfundvierzigtausend - 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 15.05.2026

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: OpenStreetMap¹⁶

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

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹⁷

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Homepage der Stadt Albstadt

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



7.3 Ausschnitte Hochwasser- und Starkregenisikokarte¹⁸

Hochwasserrisikokarte

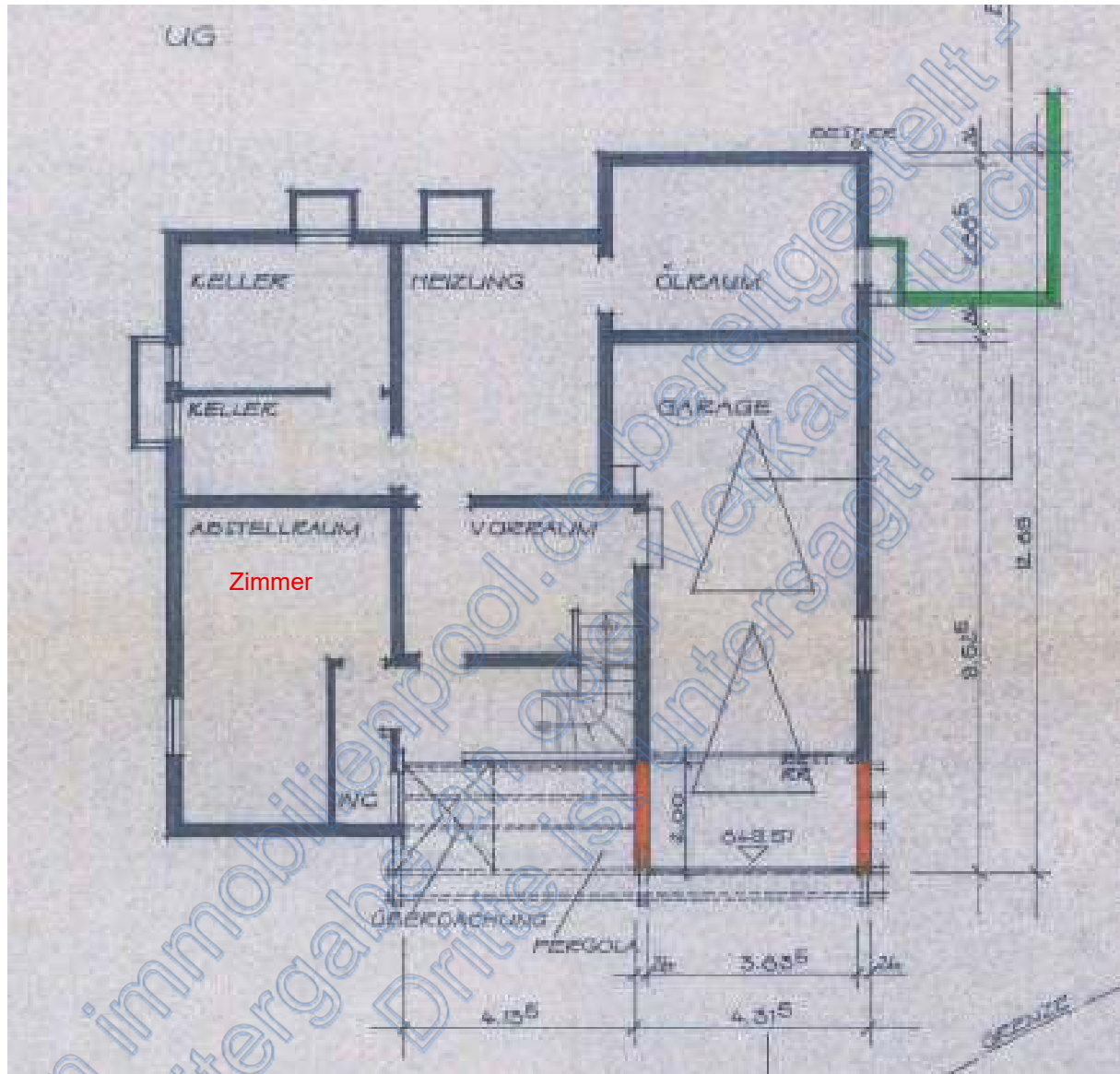
Starkregenisikokarte

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

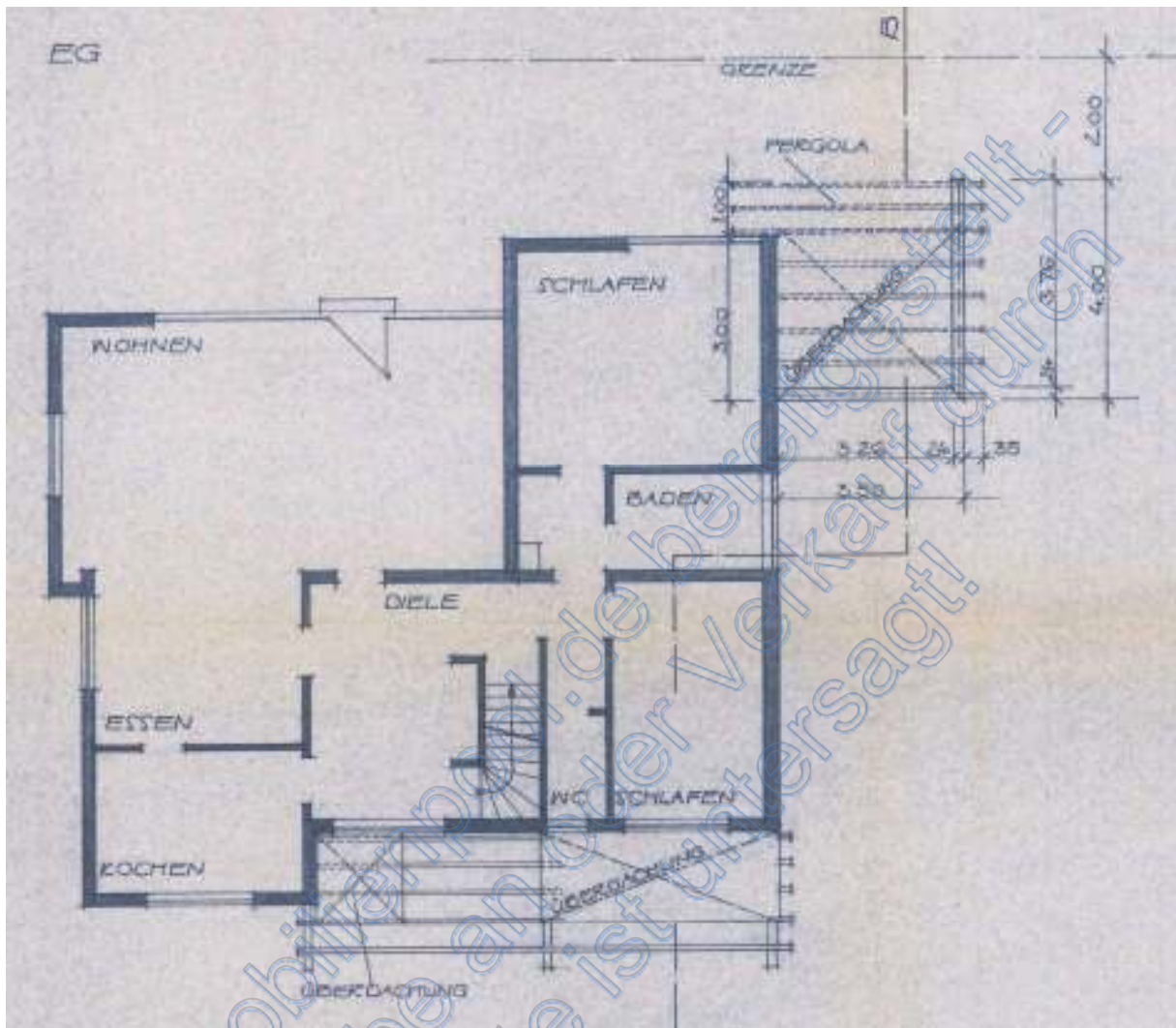
¹⁸ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

7.4 Baupläne¹⁹

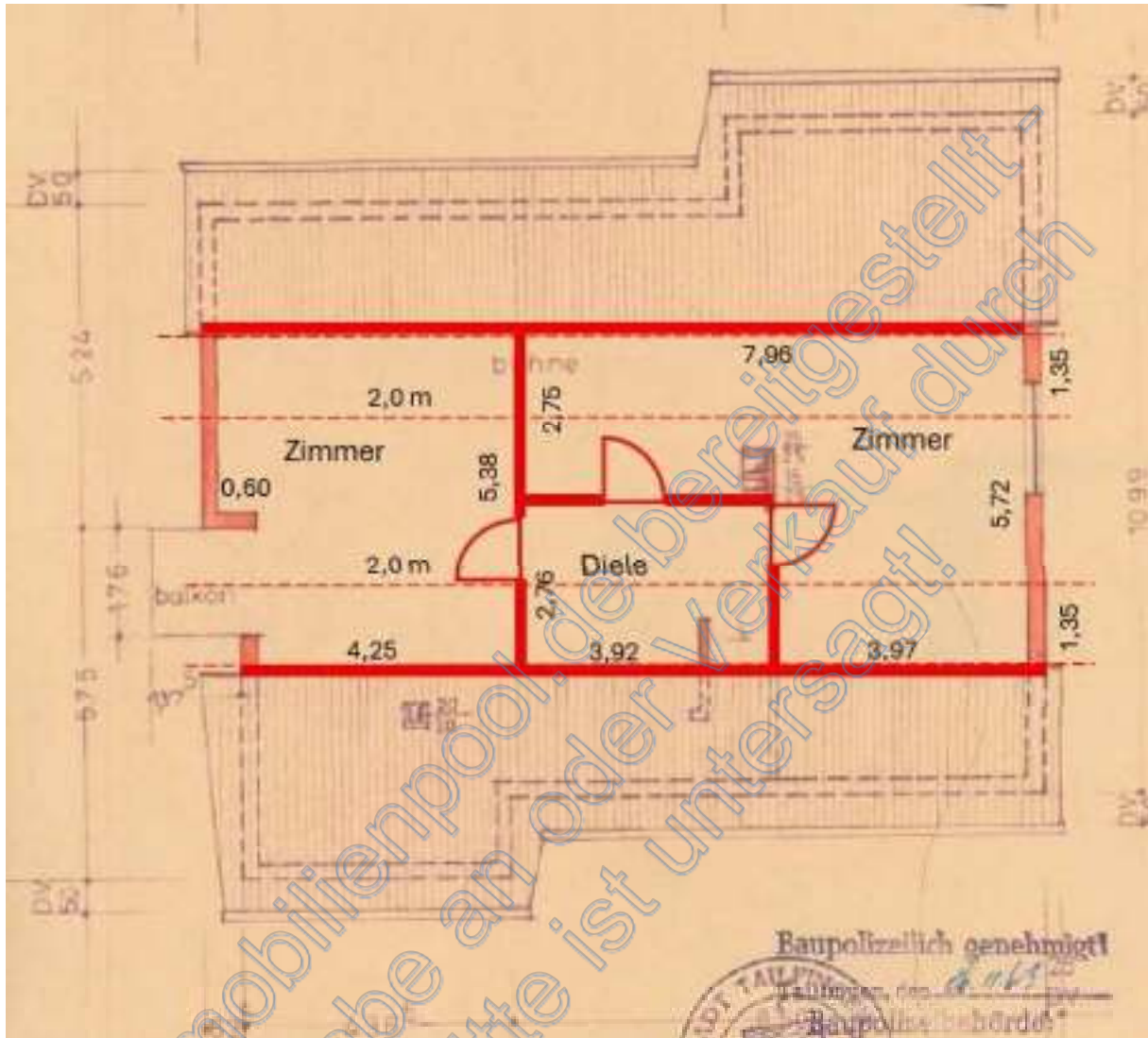
Grundriss Untergeschoss



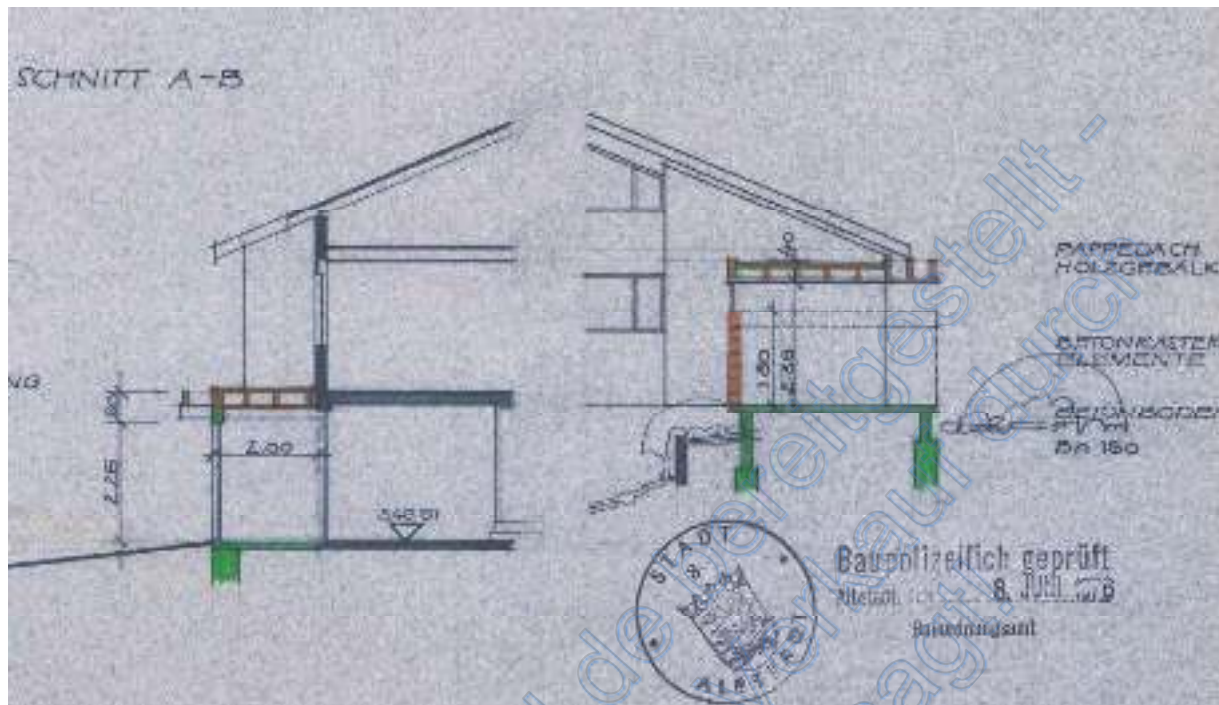
¹⁹ Bauakte Stadt Albstadt



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



7.5 Fotodokumentation

Bild 1

Ansicht Ost



Bild 2

Ansicht Nordost



Bild 3

Ansicht Südost



Bild 4

Ansicht West



Bild 5 Hauszugang im Hanggeschoss



Bild 6 Hanggeschoss - Zimmer



Bild 7 Hanggeschoss - Heizung



Bild 8 Hanggeschoss - Dusche



Bild 9 Treppenaufgang ins Erdgeschoss



Bild 10 Erdgeschoss – Diele



Bild 11 Erdgeschoss - Küche



Bild 12 Erdgeschoss – zweiadrige Installation



Bild 13 Erdgeschoss - Wohnen



Bild 14 Erdgeschoss – Terrasse vor dem Wohnzimmer



Bild 15 Erdgeschoss – WC

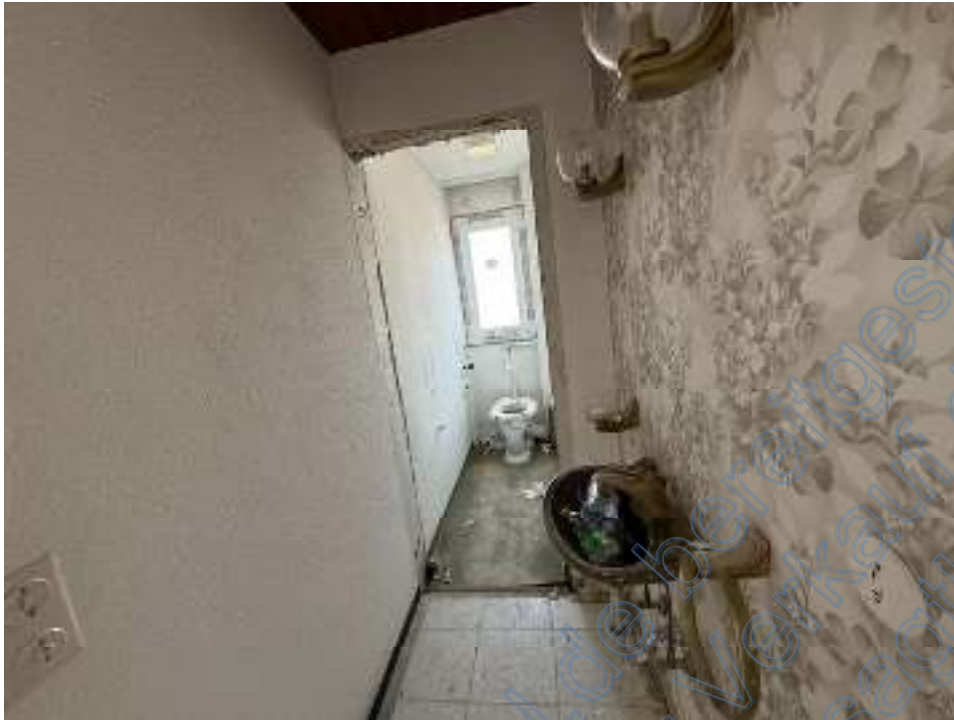


Bild 16 Erdgeschoss – Bad



Bild 17 Erdgeschoss - Schlafen



Bild 18 Aufgang ins Dachgeschoss



Bild 19 Dachgeschoss – Diele



Bild 20 Dachgeschoss - Zimmer



Bild 21 Dachgeschoss – weiteres Zimmer



Bild 22 Dachgeschoss – Abseiten mit Wärmedämmung



Bild 23

Elektroinstallation



Bild 24

Garage



Bild 25

Pergola



Bild 26

Pergola mit schadhaften Doppelstegplatten aus Acrylglas und feuchtebelasteten Balken

