

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: Doppelhaushälfte als
Zweifamilienwohnhaus

Adresse: Gerberstraße 17
72474 Winterlingen
Flurstück Nr. 341/1

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt
Aktenzeichen: 9 K 24/24

Wertermittlungstichtag: 14.03.2025



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

durch das Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürnheim
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.....	21
4	WERTERMITTLUNG	23
4.1	Verfahrenswahl	23
4.2	Bodenwert.....	25
4.3	Sachwertverfahren.....	27
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	28
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	37
4.3.3	Sachwertfaktoren	38
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
4.3.5	Sachwertberechnung	42
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert	43
4.5	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	46
5	ZUBEHÖR.....	48
6	VERKEHRSWERT	49
7	ANLAGEN.....	50
7.1	Lageinformationen	50
7.2	Baupläne	53
7.3	Fotodokumentation	56

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Winterlingen Grundbuch von Winterlingen Nr. 22012 Flurstück Nr. 341/1
	bebaut mit:
Objektart	Doppelhaushälfte als Zweifamilienwohnhaus
Nutzungssituation	Leerstand
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise auf Haus- schwamm
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	14.03.2025
Qualitätstichtag	14.03.2025
Ortstermin	14.03.2025
Grundstücksgröße	175 m ²
Bodenrichtwert	65 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	71,50 €/m ²
Bodenwert (absolut)	12.513 €
Ursprungsbaujahr ca.	unbekannt
fiktives Baujahr	1992
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Wohnfläche ca.	126 m ²
Bruttogrundfläche	278 m ²
Vorläufiger Sachwert	178.946 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,19
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.946 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-53.000 €
Sachwert	159.946 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	14.03.2025	160.000 €
--	-------------------	------------------

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte als Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Winterlingen
Grundbuch von Winterlingen Nr. 22012

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	341/1	Gerberstraße 17 Gebäude- und Freifläche	175 m ²

ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom
25.09.2024

X

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 04.02.2024 am 14.03.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

X,

als ö.b.u.v. Sachverständiger
als zertifizierte Sachverständige

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 14.03.2025.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 23.04.2025 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 22012 vom 25.09.2024

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Winterlingen vom 13.03. und 11.04.2025
- Baugenehmigungsunterlagen von 1975
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 03366571

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- 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 2/2025
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- 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.

Von Immobilienpool-
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Winterlingen²	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	6.378 Stand 30.09.2024

Winterlingen liegt auf der Schwäbischen Alb, ca. 37 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Die Gemeinde verfügt insgesamt über 4 Kindergärten. Eine Grund- und Realschule sind vor Ort. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet. Eine Apotheke ist am Ort. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Verkehrsanbindung Im öffentlichen Nahverkehr besteht eine Busanbindung an Albstadt-Ebingen. Der nächst gelegene Bahnhof mit Anbindung an Balingen ist in Albstadt-Ebingen in ca. 9 km erreichbar. Winterlingen ist über die Bundesstraße B 463 an das bundesdeutsche Straßennetz angebunden. Der nächst gelegene Anschluss auf die Autobahn A 81 Richtung Stuttgart und Singen ist in ca. 45 km gelegen. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 90 km.

Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Winterlingen dem Demografietyt 3³ und damit den kleinen und mittleren Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung zuzuordnen:

² <https://www.winterlingen.de/startseite>

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+winterlingen+2018+netzdiagramm>

Bei einer durchschnittlichen Kaufkraft verzeichnet die Gemeinde eine geringe Einkommensarmut. Die Bedeutung als Wirtschaftsstandort ist gering.

Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg⁴ sind das relative Arbeitsplatzangebot, die Pendlerrelation und die Branchenvielfalt als eher ungünstig zu bewerten.

Laut Vorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg⁵ wird die Bevölkerung von 2025 bis 2040 um ca. 2% zunehmen. Dabei unterliegt die Gemeinde einer starken Überalterung.

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

⁴ <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417075>

⁵ <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/>

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

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah in Winterlingen. Die Entfernung in die Stadtmitte beträgt ca. 300 m. Die nähere Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilienwohnhäusern geprägt. Im Norden grenzt an das Bewertungsgrundstück eine Kita. Die Grundschule ist in ca. 350 m erreichbar. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten bestehen bei einem Discounter in einer Entfernung von ca. 270 m. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bei einem Supermarkt sowie einem Drogeriemarkt in ca. 1 km vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich weder ein Garagenstellplatz noch ein Außenstellplatz.

PKW-Abstellmöglichkeiten sind nur im öffentlichen Straßenraum verfügbar.

Immissionen

Bei der Gerberstraße handelt es sich um eine Erschließungsstraße in Winterlingen. Bei der Ortsbesichtigung konnte geringes Verkehrsaufkommen mit entsprechend geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

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

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

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

Weitere Beeinträchtigungen

bzw. könnten sich durch die benachbarte Kita durch den Aufenthalt der Kinder im Freien gestört fühlen.

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	mäßig
Immobilienmarkt	Seit dem 4. Quartal 2022 rückläufige Preise für Wohnimmobilien, die seit dem 1. Quartal 2024 teilweise wieder leicht steigen. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten am Immobilienmarkt u. a. wegen höherer Bauzinsen als vor der Krise. Eine erneute Leitzinssenkung im März 2025 hat nicht zu einer Senkung der Bauzinsen geführt. Diese sind wieder gestiegen. Geopolitische Risiken und die politischen und wirtschaftliche Unwägbarkeiten sorgen für weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt.

Es ist eine einfache 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 Sachwertwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors
- im Ertragswertverfahren durch die Anpassung der Miete und des Liegenschaftszinssatzes

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vor.
Altlasten	Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Winterlingen besteht kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung und Befragung des Eigentümers haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.
Baurecht	Laut Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Winterlingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.
Baulasten	Laut Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Winterlingen besteht kein im Baulastenverzeichnis.
Sonstiges	Laut Homepage der Gemeinde Winterlingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Winterlingen nicht denkmalgeschützt.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Winterlingen handelt es sich um eine historische Straße, für die keine Erschließungsbeiträge angefallen sind.

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Eine Baugenehmigung aus dem Ursprungsbaupjahr liegt in der Bauakte der Gemeinde nicht vor. Es existiert lediglich eine Baugenehmigung zum Einbau eines Zimmers in die Scheune mit Genehmigungsdatum vom 04.06.1975.

Es wird Bestandsschutz unterstellt.

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Gerberstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 11,5 m, an der Friedrichstraße ca. 14,5 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 14,5 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 175 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt von der Gerberstraße zur Friedrichstraße um ca. 50 cm ab. Im nördlichen Grundstücksgereich weist das Grundstück zur Grundstücksgrenze ein Gefälle von ca. 75 cm auf.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Gerberstraße und von der Friedrichstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang erfolgt über die Friedrichstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Friedrichstraße 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 Doppelhaushälfte als Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr unbekannt, nach Auskunft um 1900

Fiktives Baujahr 1992

Bauweise

Fundamente	vermutlich Beton
Außenwände	Mauerwerk verputzt und gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	überwiegend Riegelfachwerk
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Erdgeschoss: Außentreppe Beton mit Kunststeinstufen, Eingangsüberdachung Stahl-/Holzkonstruktion Obergeschoss: Außentreppe verzinkte Stahlkonstruktion mit Gitterroststufen und -podest
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz
Dachdeckung	Tonziegel vermutlich aus den 1960er Jahren Dachflächen wärmegeklämt mit Zwischensparrendämmung und Dampfsperre
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech lackiert

Installationen

Wasserleitungen	Kunststoffverbundrohre
Abwasserleitungen	vermutlich PVC-Rohre
Elektroleitungen	modernisiert um 2020, FI-Schutzschalter vorhanden
Heizung	Gastherme mit zentraler Warmwasserbereitung von 2020, nach Angabe seit Einbau noch nicht in Betrieb genommen Beheizung über Kompaktheizkörper

Ausbau	Fußböden	Erdgeschoss: Fliesen und Laminat Obergeschoss: Laminat, Bad Fliesen, Vorraum ohne Bodenbelag Dachgeschoss: Trockenestrichplatten
	Wände	im Erd- und Obergeschoss Dekorputz
	Fenster	teilweise PVC-Fenster ca. 2005 mit Zweifachisolierverglasung und PVC-Fenster ca. 2022 mit Dreifachisolierverglasung keine Rollläden
	Decken	im Erd- und Obergeschoss Dekorputz
	Türen	Haustüren PVC isoliertverglasst, Zimmertüren Holztüren lackiert in Holzzargen
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss Bad: Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefliest mit jeweils großformatigen Fliesen, ausgestattet mit Duschwanne und Handtuchwärmer, weitere Sanitärobjekte fehlen, keine Armaturen vorhanden Dachgeschoss Bad: Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefliest mit jeweils großformatigen Fliesen, ausgestattet mit Duschwanne und Handtuchwärmer, weitere Sanitärobjekte fehlen, keine Armaturen vorhanden
	Küchenausstattung	nicht vorhanden
	Terrasse im Erdgeschoss	nicht vorhanden
	Balkon im Obergeschoss	nicht vorhanden
Außenanlagen	Einfriedung	teilweise westliche und nördliche Grundstücksgrenze mit Sockelmauer, zur benachbarten Kita Maschendrahtzaun
	Befestigungen	teilweise Beton
	Garagen	nicht vorhanden
	Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
	Gartengestaltung	Wildwuchs

**Zustand
Baumängel/
Bauschäden**

Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Es werden nur Baumängel und –schäden berücksichtigt, die über den normalen Alterungsprozess eines Gebäudes hinausgehen. Zum Ansatz kommen auch unterlassene Instandhaltungen und Reparaturen.

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Wärmedämmverbundsystem mit zahlreichen Schäden
- Außenwand zur Gerberstraße teilweise nicht verputzt
- Dachdeckung überaltert, Firstziegel lose, Kaminkopf nicht verputzt
- Ortgang bzw. Ortgangbretter desolat
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss desolat, Deckenschalung teilweise heruntergebrochen
- Stahl-Außentreppe teilweise korrodiert, Geländerhöhe mit 66 cm nicht ausreichend, teilweise fehlt die Absturzsicherung
- Eingangsschwelle Obergeschoss nicht fachgerecht ausgeführt
- Vorraum ohne Bodenbelag
- Treppe OG/DG erneuerungsbedürftig, 1. Stufe fehlt
- Dachsparren müssen verstärkt oder ersetzt werden
- Wärmedämmung und Dampfsperre nach Wassereinbruch nicht erneuert
- Sanitärräume im EG und OG nicht fertiggestellt
- Heizungsanlage nach Angabe ohne Abnahme durch Installateur
- Kamin mit Versottungsspuren, vermutlich Kaminsanierung erforderlich
- Sockelmauer im Außenbereich mit Rissen und Überhang
- im Gartenbereich starker Wildwuchs

**Energetischer
Zustand**

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen:

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Die Gastherme mit zentraler Warmwasserbereitung stammt nach Auskunft aus dem Jahr 2020.

Die Dachflächen sind wärmegeklämt.

Die wärmegeführten Leitungen im Technikraum sind wärmegeklämt.

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung liegt mir nicht vor. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche über ein Aufmaß während des Ortstermins in einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt:

Wohnung Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	0,85	3,48	2,96 m ²
Essen	1,00	3,37	3,48	11,73 m ²
Küche	1,00	2,35	3,10	7,29 m ²
	1,00	0,62	1,33	0,82 m ²
	1,00	0,50	0,68	0,34 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,39	0,51	-0,20 m ²
Wohnen	1,00	2,41	4,71	11,35 m ²
	1,00	3,07	3,23	9,92 m ²
Schlafen	1,00	2,68	3,43	9,19 m ²
Bad	1,00	3,23	3,64	11,76 m ²
	1,00	0,87	0,47	0,41 m ²
Wohnfläche				65,57 m²
gerundet				66,00 m²

Wohnung Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Diele	1,00	2,50	1,70	4,25 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,73	1,70	-1,24 m ²
Küche	1,00	2,42	5,12	12,39 m ²
Flur	1,00	3,10	1,40	4,34 m ²
	1,00	0,75	0,90	0,68 m ²
Schlafen	1,00	3,63	3,40	12,34 m ²
Wohnen	1,00	2,81	6,85	19,25 m ²
Kind	1,00	3,81	3,02	11,51 m ²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	3,81	0,50	-1,91 m ²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,81	1,00	-1,91 m ²
Wohnfläche				59,70 m²
gerundet				60,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse sind bedingt funktional. Das Gebäude entspricht überwiegend den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind natürlich belichtet und belüftet und überwiegend ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar. Der Technikraum mit der Heizungsanlage ist nur von außen zugänglich.

Nachteilig ist das Fehlen einer Terrasse bzw. im Obergeschoss eines Balkons.

Wohnung im Erdgeschoss

Der Zuschnitt der Wohnung im Erdgeschoss ist bedingt funktional. Der Zugang erfolgt über einen langen, schmalen Flur mit einer Breite von ca. 85 cm. Das Schlafzimmer ist als Durchgangszimmer ohne natürliche Belichtung zwischen Wohnen und Bad gelegen. Die Tür zur Küche schlägt ins Esszimmer auf und behindert die Nutzung dieses Raumes. Die lichte Raumhöhe liegt zwischen ca. 1,96 und 1,99 m.

Wohnung im Obergeschoss

Auch die Wohnung im Obergeschoss verfügt über gefangene Räume. Ein Raum ist über das Wohnzimmer zugänglich und weist eine Höhendifferenz von ca. 5 bis 10 cm auf. Dieser Raum ist durch die Dachschräge stark eingeschränkt.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist nur über den Zugang im Obergeschoss möglich.

Instandhaltung, Zustand

Das Gebäude ist unbewohnt und wird nicht beheizt. Nach Angabe des Eigentümers wurden die Leitungen noch nicht mit Wasser befüllt. Beim Ortstermin konnten keine Leitungsschäden durch Frosteinwirkung festgestellt werden.

Nach Auskunft des Eigentümers wurde die Modernisierung des Bewertungsobjekts 2020 durch den Konkurs des Sanierungsunternehmens unterbrochen und auch nicht wieder aufgenommen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind nicht fertiggestellt. Überschlägige Fertigstellungskosten sowie festgestellte Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Die Ausstattung ist zeitgemäß. Die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen müssen fertiggestellt werden. Ob die ca. 2020 erneuerten Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen betriebsbereit sind, konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Ich berücksichtige dies durch einen Risikoabschlag bei der Ableitung des Sachwertfaktors.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungstichtag in die Energieeffizienzklasse D bis F.

Nachrüstpflichten gemäß dem Gebäudeenergiegesetz waren nicht feststellbar.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt. Das Bewertungsobjekt war zum Bewertungstichtag aufgrund der nicht fertig gestellten Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietbar.

Nach deren Fertigstellung ist von einer Vermietbarkeit zu marktüblichen Mieten auszugehen.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen, die aufgrund der nicht fertiggestellten Modernisierungsmaßnahmen und der funktionalen Einschränkungen noch weiter erschwert wird.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

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

Zur weiteren Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts erfolgt eine Plausibilisierung durch Vergleichspreise eines geobasierten Datenportals.

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Bodenrichtwert der Gemeinde Winterlingen zum Stichtag 01.01.2023 war im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW noch nicht eingepflegt.⁸ Es liegt nur ein Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2021 mit 65,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei für Mischbauflächen vor. Neuere Bodenrichtwerte wurden nach Angabe eines Sachbearbeiters beim Gutachterausschuss Albstadt noch nicht beschlossen. Nach vorsichtiger Schätzung wähle ich für die konjunkturelle Entwicklung einen Zuschlag von 10%.

Anpassung

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie der Lage, der Größe, der Ausformung, der baulichen Nutzung und der Topografie des Grundstücks sowie auf eine konjunkturelle Anpassung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht weitgehend der Lagequalität der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke. Eine Anpassung für die Lage halte ich nicht für erforderlich.

Größe

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

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig ausgeformt. Eine Anpassung für die Ausformung halte ich nicht für erforderlich.

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist ein leichtes Gefälle auf. Eine Anpassung für die Topografie halte ich dennoch nicht für erforderlich.

⁸ https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	regelmäßig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichtes Gefälle	1,00
6. Konjunkturrelle Anpassung		1,10
Anpassungsfaktor		1,10

**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
341/1	Bauland	175 m ²	65 €/m ²	1,10	12.513 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					12.513 €

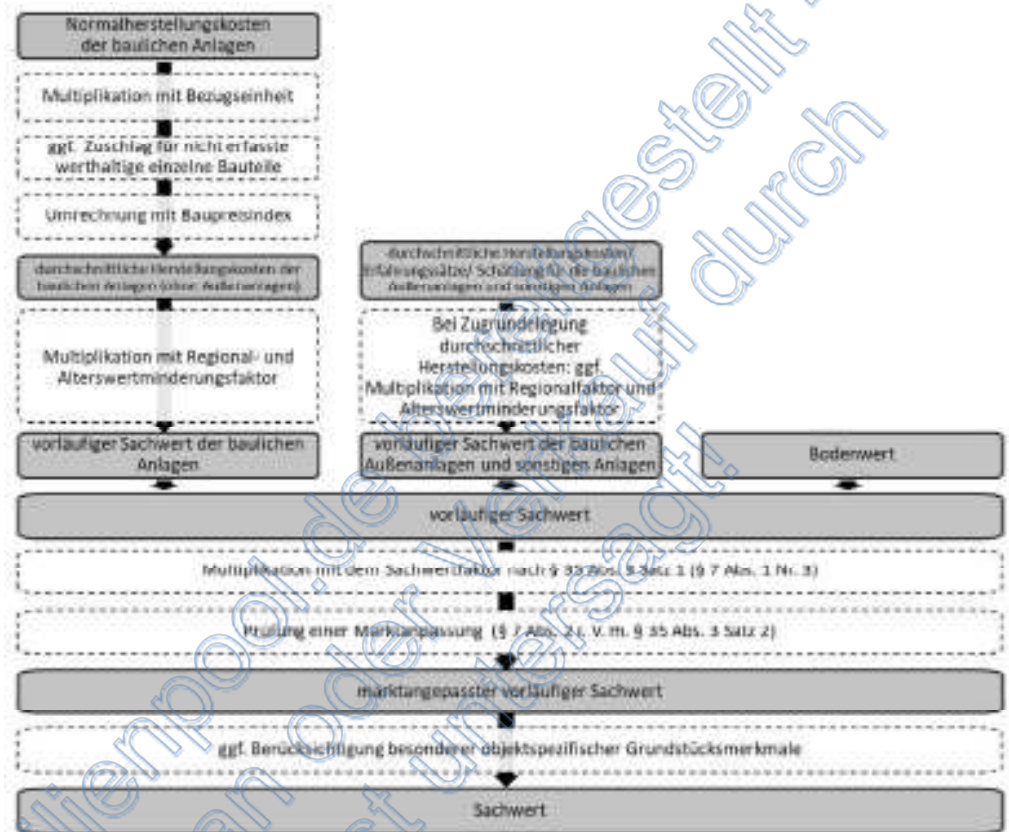
Freilegung

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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



Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.⁹

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 handelt es sich um ein nicht unterkellertes Gebäude mit Wohnräumen und einem Technikraum im Erdgeschoss. Auf eine Aufteilung in verschiedene Gebäudetypen wird im vorliegenden Bewertungsfall wegen dem geringen Flächenanteil des Technikraumes verzichtet. Ich berücksichtige diesen durch einen Ausbauabschlag bei den besonderen Bauteilen.

Der Berechnung der Bruttogrundfläche ist der Gebäudetyp 2.32 Doppelhaushälfte mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss zugrunde zu legen.

Das nicht ausgebauten Dachgeschoss ist im vorliegenden Bewertungsfall nutzbar und für einen weiteren wohnlich nutzbaren Ausbau geeignet. Voraussetzung für die volle Anrechnung als nutzbare Fläche ist nach Kleiber:¹⁰

- Dachraum muss begehbar sein
- Zugang über eine ortsfeste Treppe

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Bruttogrundfläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021¹¹ bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche zu berücksichtigen.

⁹ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

¹⁰ Vgl. Kleiber S. 243

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

Berechnung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus Typ 2.32	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Erdgeschoss	1,00	10,00	7,85	78,50 m ²	
	1,00	1,70	0,96	1,63 m ²	
	1,00	4,70	4,27	20,07 m ²	
Obergeschoss	1,00	10,00	7,85	78,50 m ²	
	1,00	1,22	0,96	1,17 m ²	
	1,00	4,70	4,27	20,07 m ²	
Dachgeschoss	1,00	10,00	7,85	78,50 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				278,44 m²	0,00 m²
				278,00 m²	

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 2.32 zugrunde zu legen.

Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
1.12	545	605	695	840	1050	1.12	705	785	900	1095	1360
2.12	515	570	655	790	985	2.12	665	735	845	1020	1275
3.12	480	535	615	740	925	3.12	620	690	795	955	1195

Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
1.12	570	635	730	880	1100	1.12	665	740	850	1025	1295
2.12	535	595	685	825	1035	2.12	625	695	800	965	1205
3.12	505	560	640	775	965	3.12	585	650	750	905	1130

Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
1.12	585	650	745	900	1125	1.12	920	1025	1180	1420	1775
2.12	550	610	700	845	1055	2.12	865	965	1105	1335	1670
3.12	515	570	655	790	985	3.12	810	900	1035	1250	1560

Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
1.12	670	690	795	945	1190	1.12	785	870	1000	1205	1510
2.12	580	645	745	895	1120	2.12	735	820	940	1135	1415
3.12	545	605	695	840	1050	3.12	690	765	880	1060	1325

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.

Nach dem Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktor gemäß Anlage 5 der Sachwertrichtlinie waren keine Regionalfaktoren vorgesehen. Es wurde davon ausgegangen, dass die Gutachterausschüsse diese im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum IV. Quartal 2024 in Höhe von 130,8 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

Das Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus nutzbar, erfüllt jedoch nicht die Bedingung eines freistehenden Wohnhauses. Der Korrekturfaktor ist daher nicht zu berücksichtigen.

Anpassung Geschosshöhe

Im vorliegenden Bewertungsfall muss eine Anpassung in Bezug auf die Geschosshöhe erfolgen. Dazu habe ich die Sollhöhen nach Normalherstellungskosten 2010 zu den tatsächlichen Geschosshöhen ins Verhältnis gesetzt. Nach § 34 Landesbauordnung muss die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen mindestens 2,3 m betragen, im Dachgeschoss 2,2 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche.

Baunebenkosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

ImmoWertV 2021 Anlage 4 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser					
Standardstufe	1	2	3	4	5 Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel- mauerwerk; Fugenglatt- strich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauer- werk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulen- stellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Ele- mente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrge- schossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitu- menschindeln; nicht zeitge- mäßes Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be- schichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dach- dämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Kon- struktion in Brettschicht- holz; besondere Dachfor- men z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparen- dämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärme- schutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, auf- wendigere Rahmen, Roll- läden (elektr.); höherwer- tige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwer- tigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungs- türen gestrichen, mit ein- fachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen- wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wand- vertäfelungen (Holz- paneele); Massivholztüren, Schiebelfürenelemente, Glas- türen, strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abge- setzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfe- lungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausfüh- rung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Aus- führung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harthol- treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver- kleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spann- weite, gegliedert, Decken- vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz- treppeanlage mit hochwer- tigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden ein- facher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunst- steinplatten	Natursteinplatten, Fertig- parkett, hochwertige Flie- sen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkon- struktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein- platten, hochwertige Edel- holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geflüßt	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bo- denplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- u. Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstrom- speicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solar- kollektoren für Warm- wassererzeugung, zusätz- licher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zu- sätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen u. Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hoch-wertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wär- metauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alar- anlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klima- anlage, Bussystem
					23%
					15%
					11%
					11%
					11%
					5%
					9%
					9%
					6%

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

	anteilige Standardstufe					Wägungs- anteil
Ausstattungsmerkmale	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50	0,00	0,50	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,80	0,00	0,20	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	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	1,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.32	580 €	645 €	745 €	895 €	1.120 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		67,00 €	269,00 €	326,00 €	27,00 €	0,00 €	689,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.32	689 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV/2024	130,8
Umbasierungsfaktor			1,412
Anpassung an Geschosshöhe			0,89
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.133 €/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
Eingangstreppe mit Überdachung	1	6.000 €	6.000 €
Außentreppe Obergeschoss	1	6.000 €	6.000 €
Abschlag Ausbaustandard Technikraum im EG	1	-5.000 €	-5.000 €
gesamt			7.000 €

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.

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. Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021. Für Doppelhaushälfte beträgt diese 80 Jahre.

Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann die Gesamtnutzungsdauer bis zum Ablauf des 31.12.2024 abweichend von § 12 Abs 5 Satz 1 und Anlage 1 entsprechend der Modellkonformität ermittelt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Modellkonformität zu beachten. Die Bodenrichtwerte/Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze beruhen auf einer Ableitung entsprechend der Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwert-Richtlinie Anlage 3 Nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ist die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser nach dem Anteil der Standardstufen zu ermitteln.

Standardstufen

Standardstufe 1
Standardstufe 2
Standardstufe 3
Standardstufe 4
Standardstufe 5

Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre
65 Jahre
70 Jahre
75 Jahre
80 Jahre

Für die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer ist der Gebäudestandard maßgebend. Das Bewertungsobjekt weist überwiegend die Standardstufe 2 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,115	0,417	0,438	0,03	0	
Gewichtet	0,115	0,834	1,314	0,12	0	2,38
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

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

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

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

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

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5000	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2750	1,3678	55 %
3	0,9033	1,9250	1,2106	55 %
4	0,7300	1,5750	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9508	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9488	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9443	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	20	0,5
Modernisierung der Fenster und Türen	2	20	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2	5	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	5	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	20	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0	2,0
Modernisierung Innenausbau	2	5	2,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	5	1,0
Modernisierungspunkte gesamt			11,0

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

Damit liegt das relative Alter bei 100%.

Wertermittlungstichtag	2025
- Ursprungsbaujahr ca.	1900
= Alter (Jahre)	125
Alter (Jahre) - höchstens GND -	65
+ Gesamtnutzungsdauer	65
= relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,3980 \times \frac{4225}{65} - 0,8810 \times 65 + 0,9717 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 32 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2025
+ modifizierte Restnutzungsdauer	32 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= fiktives Baujahr	1992

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 ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

= modifizierte Restnutzungsdauer von	32 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= Alterswertminderungsfaktor	0,4923

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.¹²

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.¹³

Ich orientiere mich am Grundstücksmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern. Dieser leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

¹²Wolfgang 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.

¹³ Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

Der zuständige Gutachterausschuss Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren zur Marktanpassung abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren:

Für Winterlingen halte ich einen pauschalen Lageabschlag in Höhe von -5% als angemessen.

Für das Kostenrisiko der noch fertigzustellenden Modernisierungen einschließlich dem Risiko nicht betriebsbereiter haustechnischer Anlagen halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von -10% als angemessen.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁴ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
IV / 2024	141,1	93%
IV / 2022	151,4	100%
		-7%

¹⁴ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dash-board&db=wohnen&category=wohnen_bau

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	178.946 €	1,53
Lageabschlag für Winterlingen geschätzt	-5%	-0,08
± Kostenrisiko Modernisierung / Instandsetzung	-10%	-0,15
± konjunkturelle Anpassung	-7%	-0,11
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,19

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

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Fertigstellung Sanitärbereiche			10.000 €
Reparatur Putzschäden am WDVS		15.000 €	
Reparatur Dachdeckung Ortgang und Kamin		6.000 €	
Korrektur Geländer Außentreppe, Absturzsicherung		3.000 €	
Eingangsschwelle Obergeschoss		1.000 €	
Eingangsüberdachung erneuern		5.000 €	
Verstärkung Dachsparren		2.000 €	
Treppe Dachgeschoss		2.000 €	
Bodenbelag Eingang Obergeschoss		1.000 €	
Zwischensumme	0 €	35.000 €	10.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	3.500 €	1.000 €
Zwischensumme	0 €	38.500 €	11.000 €
abzüglich Alterswertminderung 0,4923	0 €	0 €	0 €
	0 €	38.500 €	11.000 €
gesamt			49.500 €
gerundet			50.000 €

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

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

Weitere Umstände

Die baulichen Außenanlagen entsprechen nicht dem im Modell genannten pauschalen Wertansatz in Höhe von 5%. Ich halte einen Wertabschlag in Höhe von -3.000 € als angemessen.

Zusammenstellung

Instandhaltungsrückstände alterswertgemindert	0 €
Instandhaltungsrückstände nicht disponibel	-38.500 €
Modernisierungen	-11.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände	
vom Modell abweichende bauliche Außenanlagen	-3.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-52.500 €
gerundet	-53.000 €

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

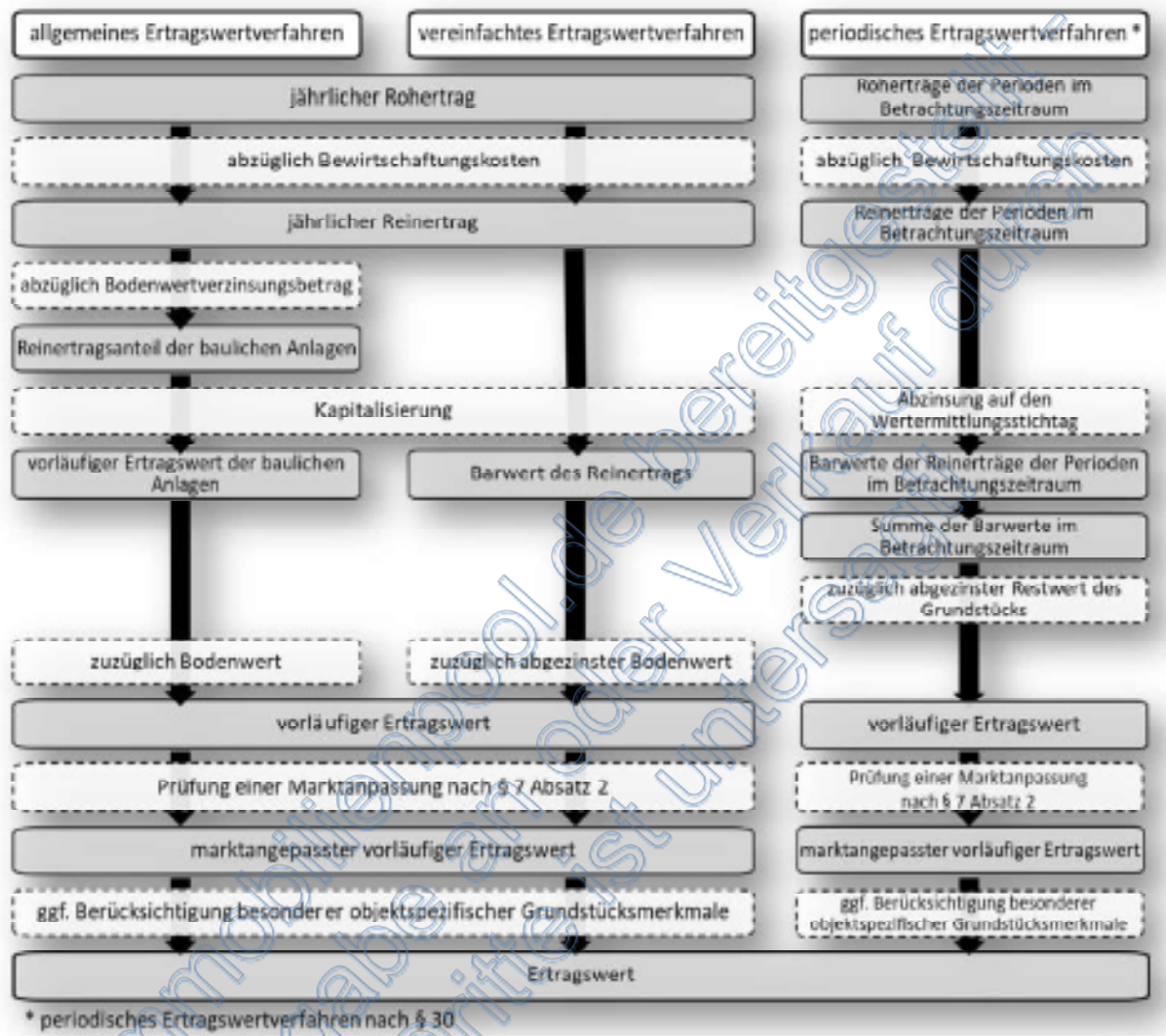
4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Gebäudetyp	Typ 2.32
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.133 €/m²
x Bruttogrundfläche	278 €/m²
= Zwischenwert	314.974 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	7.000 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	321.974 €
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,4923
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen	158.508 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 5%	7.925 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	166.433 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert	12.513 €
= vorläufiger Sachwert	178.946 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,19
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	212.946 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-53.000 €
= Sachwert	159.946 €
gerundet	160.000 €

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch den Ertragswert

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens



Quelle: ImmoWertA

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

Eingangsdaten

Die durchschnittliche örtübliche Vergleichsmiete habe ich aus dem qualifizierten Mietspiegel 2024/2025 für Winterlingen in Höhe von 6,60 €/m² abgeleitet.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hechingen hat für Reihenendhäuser mit einer Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren einen Liegenschaftszinssatz in der Spanne von -4,2% bis 3,4% ermittelt. Unter Berücksichtigung der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken habe ich den Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50% abgeleitet.

Ertragswertberechnung

Marktüblicher Mietertrag	Mietfläche	€/m ²	Miete
Wohnung Erdgeschoss	66,00 m ²	6,60 €	436 €
Wohnung Obergeschoss	60,00 m ²	6,60 €	396 €
Rohrertrag /Monat			832 €
Jahresrohertrag			9.984 €
Bewirtschaftungskosten p.a.			
Instandhaltung	126,00 m ²	13,20 €	1.663 €
Verwaltung	1	338,00 €	338 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	0,5%	9.984 €	50 €
Mietausfallwagnis	2,0%	9.984 €	200 €
		23%	2.251 €
Jahresrohertrag			9.984 €
- Bewirtschaftungskosten		23%	2.251 €
= Jahresreinertrag			7.733 €
- Bodenwertverzinsung	1,50%	12.513 €	188 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			7.545 €
Restnutzungsdauer	32 Jahre		
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	1,50%		
x Ertragsvervielfältiger			25,2671
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			190.640 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert			12.513 €
vorläufiger Ertragswert			203.153 €
x zusätzliche Marktanpassung- im vorliegenden Bewertungsfall:			1,00
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			203.153 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-53.000 €
= Ertragswert			150.153 €
gerundet			150.000 €

Ergebnis

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

Verkehrswert aus dem Sachwert	160.000 €	100%
Ertragswert	150.000 €	94%
Differenz		6%

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

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

Ergebnis

Der Gebädefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne nahe am oberen Wert. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird auch durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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

5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

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

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

Der zur Plausibilität ermittelte Ertragswert liegt nahe am Sachwert und bestätigt damit das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 sachverständig geschätzt auf

160.000 €

in Worten: - einhundertsechzigtausend - 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 Dürheim, den 24.04.2025

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



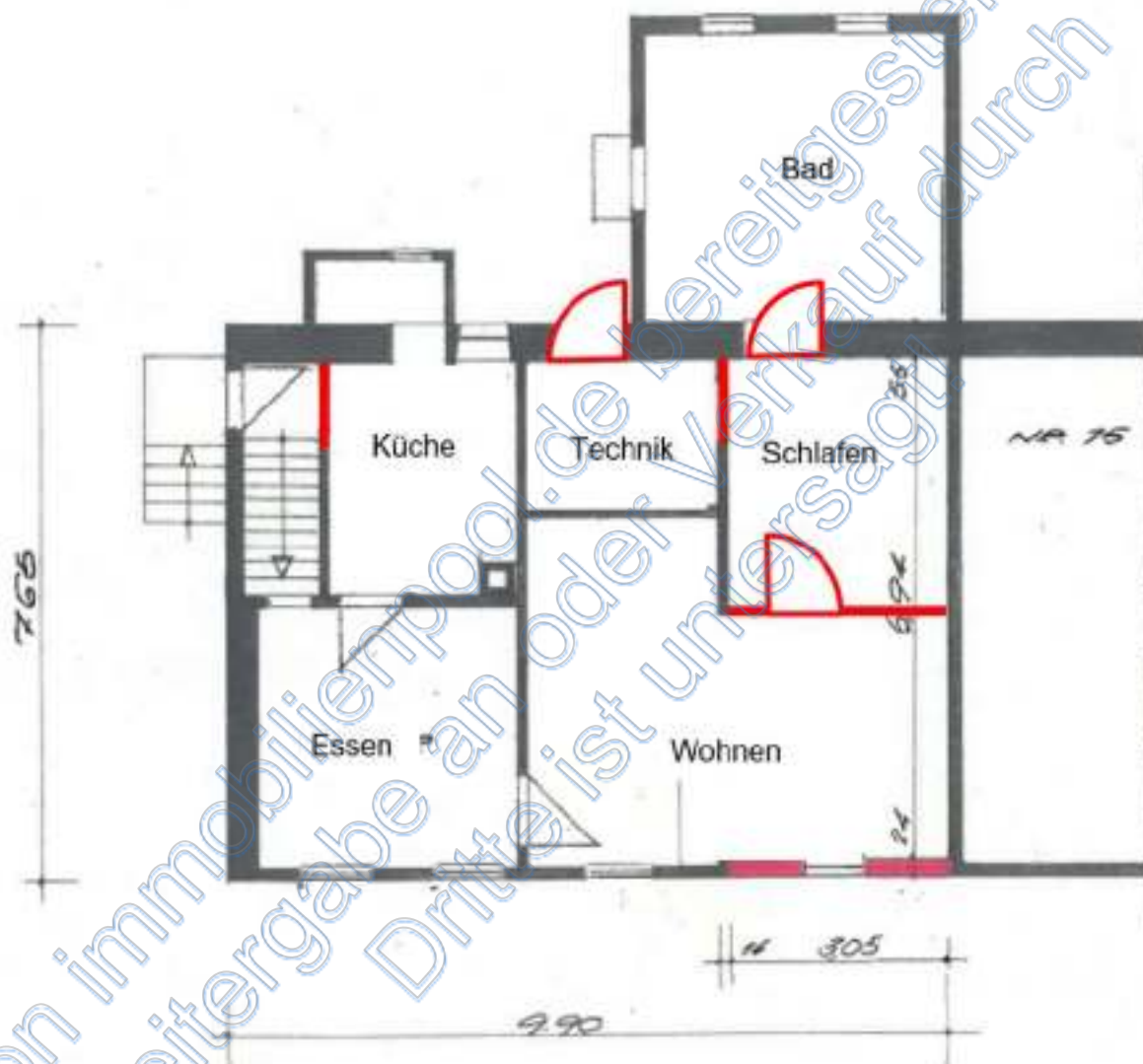
von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

7.2 Baupläne¹⁸

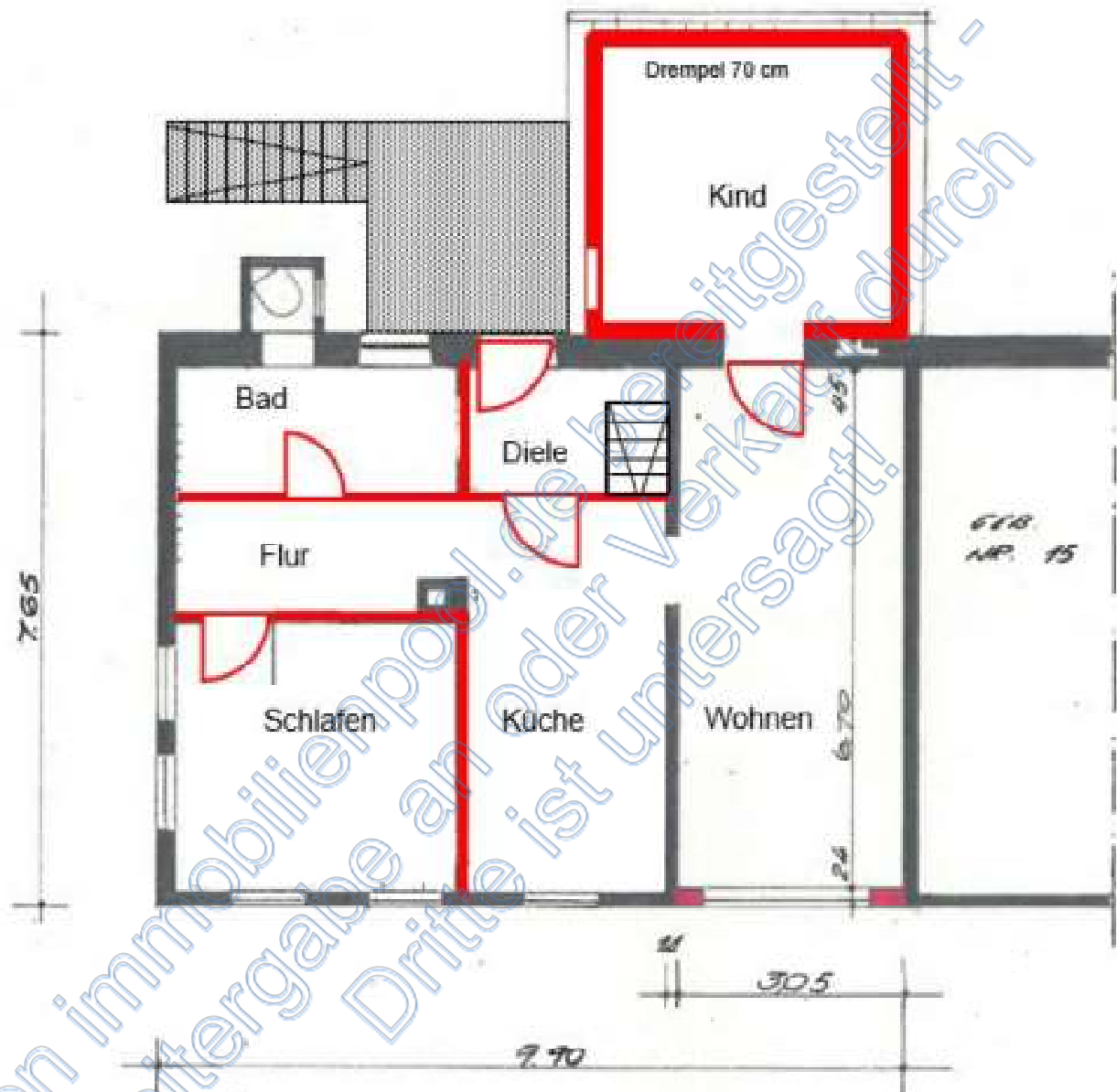
Hinweis: Ein Grundriss des nicht ausgebauten Dachgeschosses liegt nicht vor.

Grundriss Erdgeschoss

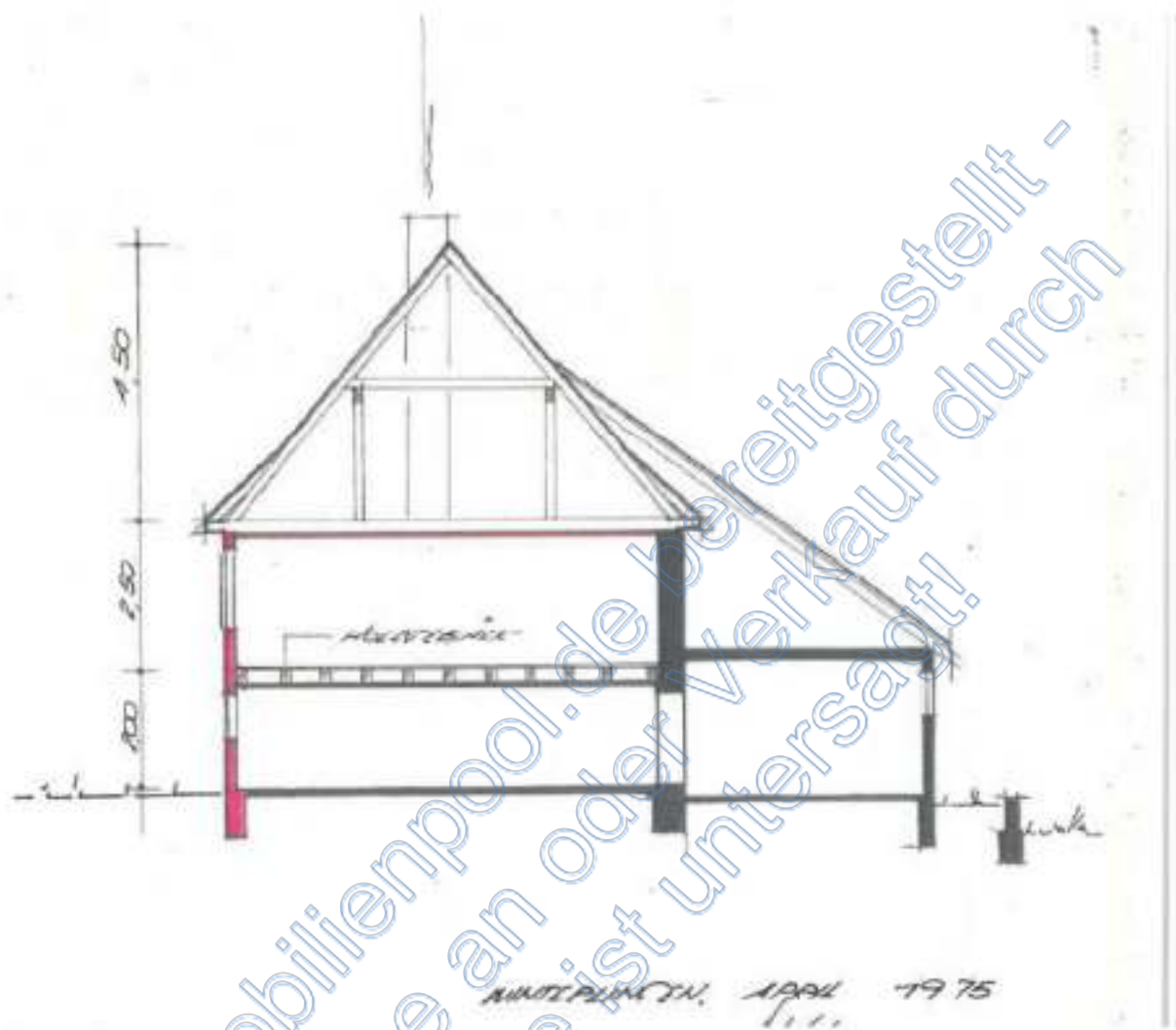


¹⁸ Quelle: Bauakte bei der Gemeinde Winterlingen

Grundriss Obergeschoss



Gebäudeschnitt



7.3 Fotodokumentation

Bild 1 Ansicht Südwest mit Hauszugang Erdgeschoss mit nicht hergestellter Außenwand nach Ausbau der Scheune/Garage



Bild 2 Ansicht Nordwest



Bild 3

Ansicht Nord



Bild 4

Erdgeschoss – Zugang Wohnung mit desolater Überdachung



Bild 5

Wohnung Erdgeschoss – Flur



Bild 6

Wohnung Erdgeschoss – Essen mit links Flur, Bildmitte Zugang zur Küche



Bild 7 Wohnung Erdgeschoss – Küche



Bild 8 Wohnung Erdgeschoss – Wohnen, links Durchgang vom Esszimmer, rechts Zugang Schlafen



Bild 9

Wohnung Erdgeschoss – Schlafen mit Durchgang zum Bad



Bild 10 und
Bild 11

Wohnung Erdgeschoss - Bad

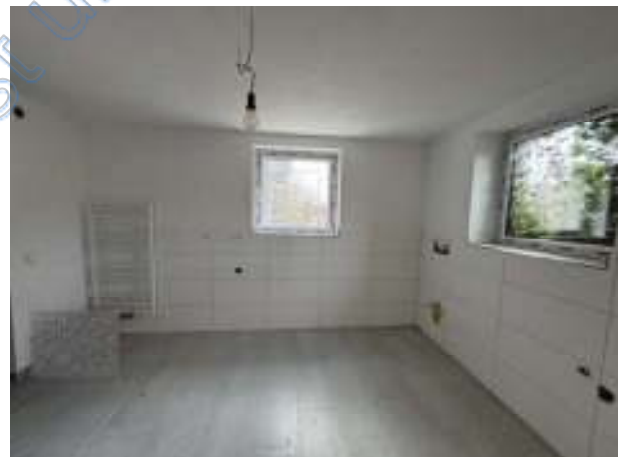


Bild 12 Wohnung Obergeschoss - Zugang



Bild 13 Wohnung Obergeschoss – Zugang im Obergeschoss mit Wohnungszugang



Bild 14 Wohnung Obergeschoss – Küche



Bild 15 Wohnung Obergeschoss – Flur mit Zugang Wohnen



Bild 16

Wohnung Obergeschoss – Wohnen mit Blick in eingeschränkt nutzbaren Raum
in den korrigierten Plänen als Kinderzimmer bezeichnet



Bild 17

Wohnung Obergeschoss – eingeschränkt nutzbarer Raum (Kinderzimmer)



Bild 18 und
Bild 19

Wohnung Obergeschoss – Bad, Bild rechts mit Zugang zur WC-Nische

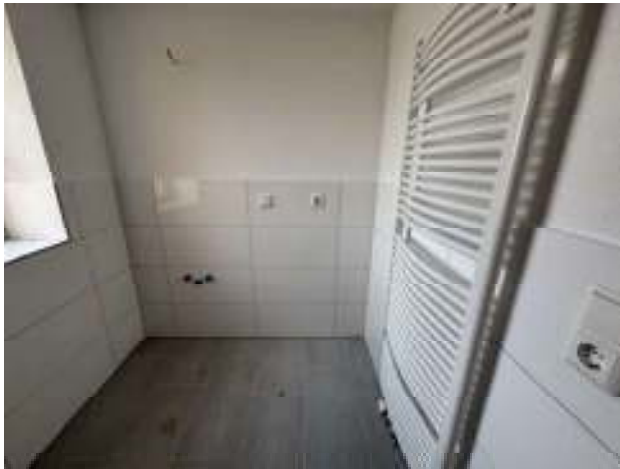


Bild 20

Wohnung Obergeschoss – Bad mit WC-Nische



Bild 21 Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Bild 22 Nicht ausgebautes Dachgeschoss – rechte Bildseite entfernte Dämmung nach Wassereinbruch



Bild 23

Nicht ausgebautes Dachgeschoss – Gebälk und Kaminversottung erkennbar



Bild 24

Abgang vom Obergeschoss mit Verfärbungen an der Fassade



Bild 25 und
Bild 26

Technikraum im Erdgeschoss mit Heizung und Pufferspeicher



Bild 27

Dachdeckung Nord mit durchgefalltem Ortgangbrett

