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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Adresse:	Seilerstraße 7 Ortsteil Tailfingen 72461 Albstadt Flurstück Nr. 6540
Auftraggeber:	Amtsgericht Albstadt Aktenzeichen: 9 K 26/25
Wertermittlungsstichtag:	12.06.2026



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

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 Dürrheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN ... 3
1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten ... 3
1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten ... 4
2 ALLGEMEINES ... 5
3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 8
3.1 Lage ... 8
3.1.1 Makrolage ... 8
3.1.2 Mikrolage ... 10
3.2 Gesamtbeurteilung der Lage ... 12
3.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 13
3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten ... 15
3.5 Grundstücksbeschreibung ... 16
3.6 Gebäudebeschreibung ... 17
3.7 Objektbeurteilung ... 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 ... 41
4.3.3 Sachwertfaktoren ... 42
4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 44
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 Hochwasserrisikokarte ... 53
7.4 Baupläne ... 54
7.5 Fotodokumentation ... 58

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Albstadt Grundbuch von Tailfingen Nr. 9104 Flurstück Nr. 6540 bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter- und Erdgeschoss sowie teilausgebautem Dachgeschoss mit Doppelgarage
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	nach Auskunft Stadt Albstadt kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Insolvenzvermerken und Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

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

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	12.06.2026
Qualitätsstichtag	12.06.2026
Ortstermin	12.06.2026
Grundstücksgröße	692 m²
Bodenrichtwert	170 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	170 €/m²
Bodenwert (absolut)	117.640 €
Wohnhaus	
Ursprungsbaujahr ca.	1965
fiktives Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Doppelgarage	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Wohnfläche ca.	148 m²
Nutzfläche Garage ca.	35 m²
Bruttogrundfläche	416 m²
Vorläufiger Sachwert	386.543 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,96
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	371.081 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-61.000 €
Sachwert	**310.081 €**

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**12.06.2026**	**310.000 €**

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens	Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung
Mitarbeit an diesem Gutachten	Dieses Gutachten wurde unter Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Dabei handelt es sich um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).
Bewertungsobjekt	Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage
Bauliche Nutzung	Das Bewertungsobjekt wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung wurden nicht festgestellt.
Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Albstadt Grundbuch von Tailfingen Nr. 9104
Grundbuch Bestandsverzeichnis	
Eigentümer	Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.01.2026 Herr Anteil 1/2 Frau Anteil 1/2
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 28.04.2026 am 12.06.2026 statt. Anwesend waren: Herr Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger Frau Andrea Beirow als Dipl. Sachverständige(DIA) Das Untergeschoss war wegen zahlreicher Lagergegenstände nur bedingt einsehbar.

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

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 12.06.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 01.09.2026 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. 9104 vom 12.01.2026

Herr hat mir Folgendes zugesandt:

- Leckortungsbericht Mey Generalbau vom 17.02.2025
- 3 Fotos Schaden Sockelbereich Klinkerfassade Terrassenausgang Nordwestecke
-

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 22.05.2026
- Baugenehmigungspläne aus der Bauakte bei der Stadt Albstadt von 1964
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04541040

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudemodernisierungsgesetz GModG vom 29.07.2026
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 16.03.2025 gültigen Fassung
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

[1] Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

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

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 5/26
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Albstadt[2]	Bundesland	Baden-Württemberg
	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 ca. 8 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 4 Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule sowie 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.

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

[2] https://www.albstadt.de/ und https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079 [Eingesehen am 31.08.2026]

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 Demografietyp 4[3] und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft ist ein Indiz für eine stärke 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-Alb[4].

Demografische Entwicklung[5]

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2023 bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von ca. 5,1%. Das Durchschnittsalter wird bei prognostiziert 46,2 Jahren liegen. Der Altenquotient[6] wird laut Vorausrechnung 47,5 und der Jugendquotient[7] 34,6 betragen. Zum Vergleich: 2025 betrug das Durchschnittsalter 45,1, der Altenquotient 42,1 und der Jugendquotient 33,9.

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

[3] https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm [Eingesehen am 31.08.2026]
[4] https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstad t[Eingesehen am 31.08.2026]
[5] https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079 [Eingesehen am 20.08.2026
[6] Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen.
[7] Der Jugendquotient gibt an, wie viele junge Menschen (meist unter 20 Jahren) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (typischerweise 20 bis unter 65 Jahren) kommen.

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:[8]

- 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	Wohnlage innerhalb des Stadtteils Tailfingen in einem mit überwiegend Wohnbebauung geprägten Gebiet; Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr
Umgebungsbebauung	vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
Durchgrünung	mittlere bis gute Durchgrünung durch Hausgärten im Wohnumfeld
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 1,0 km
Kindergarten	Evangelischer Kindergarten ca. 650 m
Grundschule	ca. 950 m
Weiterführende Schulen	in Tailfingen Progymnasium in ca. 1,4 km, Realschule ca. 1,1 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	im Umkreis von ca. 0,8 bis 1,5 km
Bushaltestelle	nächstgelegene Bushaltestellen ca. 450 m
Bahnhof	Bahnhof Albstadt-Ebingen, ca. 6 km

Parkplätze

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

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

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

Immissionen

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

Bei der Ortsbesichtigung konnte nur Anliegerverkehr mit keinen relevanten Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[9] besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.[10] 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.[11]

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht festzustellen.

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

[9] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml;jsessionid=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B
[10] http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehörde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf [Eingesehen am 11.09.2014]
[11] http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/[Eingesehen am 11.09.2014]

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Verkehrsanbindung	gute regionale Anbindung, durchschnittliche überregionale Anbindung
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	Mittelzentrum und Hochschulstandort mit guter bis durchschnittlicher wirtschaftlicher Entwicklung
Immobilienmarkt	stabiler Immobilienmarkt mit durchschnittlicher Nachfrage

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

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet. Es besteht Eigennutzung.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 2
Insolvenzvermerk Herr

Lfd. Nr. 4
Insolvenzvermerk Frau

Lfd. Nr. 5
Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.

Baurecht

Laut Geoportal des Landratsamts Zollernalbkreis[12] liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stiegel-Teilgebiet zwischen Flaschner- und Gerberstraße“ rechtskräftig seit dem 11.11.1978. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

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

Es liegt die Baugenehmigung vom 30.01.1964 vor.

Baulasten

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

Sonstiges

Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

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

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

[12] https://www.zollernalbkreis.de/landratsamt/aemter++und+organisation/geoportal+zak+_+gis

Abgabenrechtliche Situation

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

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 2, 4 und 5
Die Insolvenzvermerke und der Zwangsversteigerungsvermerk sind den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Albstadt besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

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

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform Das Bewertungsgrundstück ist nahezu rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Seilerstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 22 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 32 m.

Grundstücksgröße Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 692 m².

Topografie Das Grundstück steigt von Süd nach Nord um ca. 1,60 m an.

Erschließung Das Grundstück wird von der Seilerstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang sowie die Zufahrt erfolgen über die Seilerstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Seilerstraße verläuft.

Bodenbeschaffenheit Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

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

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 unterkellert mit Erdgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage

Baujahr ca.

1965

Fiktives Baujahr

1985

Bauweise

Fundamente	Beton
Außenwände	Untergeschoss: Stahlbeton
	weitere Geschosse: Mauerwerk verputzt; überwiegend Wandbekleidung aus Keramikplatten (Spaltklinker); teilweise Wärmedämmverbundsystem Stärke ca. 60 mm
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	über Untergeschoss: Stahlbeton
	über Erdgeschoss: Holzbalkendecke
Treppen	Untergeschoss: Stahlbeton mit Fliesenbelag
	Dachgeschoss: Stahltreppe mit Holzstufen mit Textilbelag
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz mit Unterdachschalung
Dachdeckung	Tondachziegel aus dem Baujahr
Dachrinnen und -abläufe	Einbaurinnen aus Kupferblech

Installationen

Wasserleitungen	Kunststoffrohre
Abwasserleitungen	Gussleitungen, teilweise PVC-Rohre
Gasleitungen	Kupferrohre
Elektroleitungen	üblicher Standard
Heizung	Gaszentralheizung nach Gasexplosion/Gasverpuffung ausgebaut; Gaszuleitungen erneuert, Anschluss nach Angabe zum Wertermittlungsstichtag noch nicht freigegeben
	Rippenheizkörper aus dem Baujahr

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

		Kaminofen, Baujahr nach Angabe 2017
Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: Fliesen, Teil der Waschküche Beton
		Erdgeschoss: Vinylbelag, Zimmer und Schlafzimmer Textilbelag
		Dachgeschoss: Textilbelag, Zimmer teilweise Laminat
	Wände	Untergeschoss: teilweise gefliest und verputzt und gestrichen
		Erdgeschoss: Malervlies gestrichen
		Dachgeschoss: tapeziert und gestrichen
	Fenster	überwiegend PVC-Fenster isolierverglast, vereinzelt 3-Scheiben-Isolierverglasung; vermutlich aus dem Jahr 2009
		Kunststoffrollläden, teilweise mit elektrischer Steuerung
	Decken	Untergeschoss: verputzt und gestrichen; Abstellkeller Beton, nicht gestrichen
		Erdgeschoss: Malervlies gestrichen
		Dachgeschoss: tapeziert und gestrichen
	Türen	Haustür Aluminium aus dem Baujahr
		Zimmertüren Holztüren lackiert, zum Wohnzimmer Ganzglastür
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss
		Gäste-WC: Bodenbelag und Wände Vinyl; ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
		Bad: Bodenbelag und Wände Vinyl; ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und wandhängendem WC
		Sanitärräume nach Angabe 2017 modernisiert
	Küchenausstattung	Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
	Terrasse im Erdgeschoss	Waschbetonblatten
Außenanlagen	Einfriedung	keine
	Befestigungen	Stützwand zur Seilerstraße aus Waschbeton, Garagenzufahrt Betonpflaster
	Doppelgarage	Garagentor Stahl/Holz mit motorischem Torantrieb; Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefliest, Außentür Holztür
	Weitere Kfz-Stellplätze	keine
	Gartengestaltung	Rasen, Ziergehölze

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

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.

Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Schimmel im Schlafzimmer im Sockelbereich, Feuchtemessung ca. 1,4%
- Gas-Zentralheizung nach Gasverpuffung/Gasexplosion defekt, nach Angabe deshalb statische Überprüfung Kelleraußenwände
- undichte Heizkörper, nach Angabe Wasseraustritt aus Heizkörpern
- Feuchte in Außenwänden im Untergeschoss bis zu 2,7%
- teilweise freiliegender korrodierter Bewehrungsstahl an Wänden und Decken im Abstellkeller im Untergeschoss
- teilweise freiliegender korrodierter Bewehrungsstahl an Fensterstürzen
- Keramikplatten an der Fassade teilweise gerissen, gelockert und abgelöst
- Außenkamin durchfeuchtet
- Insektenbefall (Ameisen) im Erdgeschoss und Dachgeschoss, Befallstärke unklar
- Stahlbeton Sockelmauer zur Straße Risse und Betonabplatzungen
- Terrassenbelag einzelne Fliesen gebrochen
- Putzabplatzungen in der Garage; Halterung Garagenschwingtor gelockert

Nach Angabe des Eigentümers:

- Marderbefall in Holzbalkendecke
- zeitweise stärkere Feuchte in Kellerräumen
- Dachdeckung nach Hagelschaden undicht

Energetischer Zustand

Nach dem seit dem 29.07.2026 geltenden Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) besteht keine pauschale altersbedingte Austauschpflicht für Öl- und Gasheizkessel mehr. Die bisherige Regelung des § 72 GEG wurde aufgehoben. Weiterhin zu beachten sind folgende Nachrüstpflichten:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder des darüber liegenden Daches
- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (

Insbesondere die Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke beziehungsweise des darüberliegenden Daches sowie an die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen.

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

Beim künftigen Ersatz oder Neueinbau einer Heizungsanlage gelten die Anforderungen der §§ 42 ff. GModG.

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

Sowohl die oberste Geschossdecke als auch die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind wärmegedämmt.

Einzelraum-feuerungsanlagen

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

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

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir 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 WoFlV wie folgt ermittelt. Balkone/Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFlV 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.

Wohnhaus	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Erdgeschoss						
Windfang	1,00	1,510	2,250	3,40 m²	-0,10 m²	3,30 m²
Diele	1,00	7,385	2,760	20,38 m²	-0,61 m²	19,77 m²
	1,00	2,260	1,250	2,83 m²	-0,08 m²	2,75 m²
	1,00	1,010	1,250	1,26 m²	-0,04 m²	1,22 m²
abzüglich Treppe	-1,00	0,900	3,000	-2,70 m²		-2,70 m²
Garderobe	1,00	1,510	1,635	2,47 m²	-0,07 m²	2,40 m²
WC	1,00	1,260	1,635	2,06 m²	-0,06 m²	2,00 m²
Bad	1,00	3,010	2,760	8,31 m²	-0,25 m²	8,06 m²
Kind	1,00	4,135	3,260	13,48 m²	-0,40 m²	13,08 m²
Eltern	1,00	3,760	4,510	16,96 m²	-0,51 m²	16,45 m²
Wohnen	1,00	4,510	7,510	33,87 m²	-1,02 m²	32,85 m²
Terrasse	0,25	8,000	4,400	8,80 m²	-0,26 m²	8,54 m²
Küche	1,00	2,635	3,260	8,59 m²	-0,26 m²	8,33 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,700	0,450	-0,32 m²		-0,32 m²
Büro	1,00	2,885	3,260	9,41 m²	-0,28 m²	9,13 m²
Dachgeschoss						
Flur	1,00	4,385	2,385	10,46 m²	-0,31 m²	10,15 m²
abzüglich Treppe	-1,00	0,900	3,000	-2,70 m²		-2,70 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,385	1,000	-2,19 m²		-2,19 m²
Gästezimmer	1,00	3,510	5,010	17,59 m²	-0,53 m²	17,06 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,510	1,500	-2,63 m²		-2,63 m²
Abstellraum	1,00	4,385	1,500	6,58 m²	-0,20 m²	6,38 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,385	1,500	-3,29 m²		-3,29 m²
Wohnfläche Erdgeschoss						147,64 m²
gerundet						**148,00 m²**

Doppelgarage	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Erdgeschoss	1,00	5,51	6,00	33,06 m²
	1,00	2,38	0,87	2,07 m²
Nutzfläche gesamt				35,13 m²
gerundet				**35,00 m²**

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

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Nach Angabe des Eigentümers ist eine statische Überprüfung des Gebäudes nach einer Gasexplosion erforderlich. Es konnten keine Schäden festgestellt werden, die eine statische Überprüfung erforderlich erscheinen lassen.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Der Grundriss des Bewertungsobjekts ist funktional. Das Gebäude entspricht den Anforderungen an modernes Wohnen. Die wohnlich nutzbaren Räume sind gut belichtet, natürlich belüftet und ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar.

Zustand, Instandhaltung, Bauschäden

Das gesamte Gebäude ist bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind.

Es liegt ein Leckortungsprotokoll vom 17.02.2025 vor. Danach konnten keine Leitungswasserschäden festgestellt werden. Schadstellen wurden nicht freigelegt. Eine technische Trocknung wurde als nicht erforderlich erachtet.

Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist zeitgemäß. Der Ersatz der Heizungsanlage stellt eine Modernisierung dar und wird bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

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

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

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem GModG war nicht festzustellen.

Einzelraum-feuerungsanlagen

Gemäß dem Baujahr ist der Kaminofen weder nachzurüsten noch außer Betrieb zu nehmen.

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 aufgrund der fehlenden Heizung nicht vermietbar. Nach Beseitigung der Baumängel und Bauschäden ist das Bewertungsobjekt zu marktüblichen Mieten vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der festgestellten Baumängel/Bauschäden gehe ich von einer eingeschränkten Vermarktbarkeit aus.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs-verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. 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.

Vom Immobilienportal die vertragliche Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2024habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.[13]

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt bei 170,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

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

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

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Das Bewertungsgrundstück 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 weitgehend 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 eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht der überwiegenden Zahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Nach Angabe der Leiterin des gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt zeichnet sich noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten ab. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

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

Bodenwert-aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
6540	Bauland	692 m²	170 €/m²	1,00	117.640 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					**117.640 €**

Freilegung

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

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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

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

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.[14]

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 drei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

Typ 1.01 (rot)
Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Typ 1.02 (blau)
Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Typ 14.1 (grün)
Garage in Massivbauweise

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:

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

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

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen mit eingeschränkter Nutzbarkeit empfiehlt Kleiber in der Regel einen Abschlag auf den Kostenkennwert, wobei dieser allerdings nur auf die Dachgeschossebene zu beziehen ist.

Nach ImmoWertV Anlage 4 Punkt 3. Besonderheiten Absatz 3 ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen (nicht ausbaufähig) in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

Den Korrekturfaktor vom Kostenkennwert (für die eingeschränkte Nutzbarkeit habe ich wie folgt ermittelt:

Bruttogrundfläche DG h > 1,25m	7,50	7,25	54 m²
Bruttogrundfläche DG gesamt			107 m²
Nutzungsfaktor im nicht ausgebauten Dachgeschoss:			**0,5**

	BGF	Nutzungsfaktor	Ergebnis	Anteil
Gesamt	107 m²	3,00	321,00 m²	1,00
Untergeschoss	107 m²	1,00	107,00 m²	
Erdgeschoss	107 m²	1,00	107,00 m²	
Dachgeschoss nutzbare BGF	107 m²	**0,50**	54,00 m²	
Korrekturfaktor für eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss			268,00 m²	**0,83**

Die Bruttogrundflächen habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	8,490	4,250	36,08 m²	
	1,00	3,125	0,740	2,31 m²	
Erdgeschoss	1,00	8,490	4,250	36,08 m²	
	1,00	3,125	0,740	2,31 m²	
Dachgeschoss	1,00	8,490	4,250	36,08 m²	
	1,00	3,125	0,740	2,31 m²	
				115,17 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**115,00 m²**	

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.02				a	b
Untergeschoss	1,00	8,390	3,500	29,37 m²	
	1,00	7,250	4,200	30,45 m²	
	1,00	12,375	3,690	45,66 m²	
Erdgeschoss	1,00	8,490	3,500	29,72 m²	
	1,00	7,250	4,250	30,81 m²	
	1,00	12,375	3,740	46,28 m²	
Dachgeschoss	0,83	8,490	3,500	24,66 m²	
	0,83	7,250	4,250	25,57 m²	
	0,83	12,375	3,740	38,41 m²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				300,93 m²	0,00 m²
				301,00 m²	

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

Doppelgarage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	0,24	3,00	0,72 m²	
	1,00	5,75	6,00	34,50 m²	
	1,00	2,62	1,12	2,92 m²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				38,14 m²	0,00 m²
				38,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021[15] ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

In vorliegenden Bewertungsfall wird die Teilfläche des ausgebauten Dachgeschosses mit dem Kostenkennwert des Gebäudetyp 1.01 ermittelt. Diese Teilfläche verfügt über einen Drempel. Ein dachgeschossspezifischer Nutzflächenfaktor ist nicht zu berücksichtigen

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 die Gebäudetypen 1.01 und 1.02 und für die Doppelgarage der Gebäudetyp 14.1 zugrunde zu legen.

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

[1] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	17%
[2] Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser:	1,05

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Garage

[15] Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

12. Kostenkennwerte für Garagen[19]

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen veröffentlichten Sachwertfaktoren. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt bzw. ist mit 1,0 anzunehmen.

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

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

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

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude und ca. 12% für Garagen bereits enthalten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

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

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

	anteilige Standardstufe					Wägungs-
Ausstattungsmerkmale	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	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	0,80	0,20	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 €	355,00 €	402,00 €	29,00 €	0,00 €	**786,00 €**

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	**Gesamt**
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	296,00 €	334,00 €	24,00 €	0,00 €	**654,00 €**

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	786 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.520 €/m²**

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.02	654 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.265 €/m²**

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Doppelgarage			
Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	I / 2026	137,00
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**938 €/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**
Markise	1	3.000 €	3.000 €
Kaminofen	1	4.000 €	4.000 €
Kelleraußentreppe	1	5.000 €	5.000 €
Einbruchschutzgitter	3	2.000 €	6.000 €
Außenkamin	1	3.000 €	3.000 €
gesamt			**21.000 €**

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern 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	0,49	0,481	0,029	0	
Gewichtet	0	0,98	1,443	0,116	0	2,54
Standardstufe gewichtet gerundet						**3**

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 70 Jahren.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 60 Jahren ± 10 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich den Ansatz von 60 Jahren als sachgerecht.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem 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.

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

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.

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

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

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

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:

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

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

RND = GND – Alter

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2767	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9283	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0263	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9880	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9484	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2340	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		
Modernisierung der Fenster und Türen	2	9	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	9	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	9	1,0
Modernisierung Innenausbau	2	9	2,0
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			**8,0**

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

	Wertermittlungsstichtag	2026
-	Baujahr ca.	1965
=	Alter (Jahre)	61
	Alter (Jahre) - höchstens GND -	61
÷	Gesamtnutzungsdauer	70
=	relatives Alter	87%

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

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0{,}5000 \times \frac{3721}{70} - 1{,}1000 \times 61 + 1{,}0000 \times 70$$

Restnutzungsdauer = 29 Jahre

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

	Wertermittlungsstichtag	2026
+	modifizierte Restnutzungsdauer	29 Jahre
-	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
=	**fiktives Baujahr**	**1985**

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)

Die Garage ist in das Wohnhaus integriert. Ich nehme deshalb die gleiche Restnutzungsdauer an, die sich für das Wohnhaus ergibt.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

	Wohnhaus	
=	modifizierte Restnutzungsdauer von	29 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,4143**
	Garage	
	Restnutzungsdauer	29 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,4833**

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

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.[16]

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.[17]

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

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

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

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

[16]Wolfgang 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.
[17] 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 Gutachterausschusses 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 des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex[18] für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
I / 2026	100,2	94%
IV / 2022	106,7	100%
		-6%

[18] https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau

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

Aufgrund des Kostenrisikos zur Beseitigung der festgestellten Baumängel und Bauschäden erachte ich einen zusätzlichen Abschlag von -5% als sachgerecht.

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

	Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	386.543 €	1,07
±	Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken	-5%	-0,05
±	konjunkturelle Anpassung	-6%	-0,06
=	**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**		**0,96**

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 Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten[19], 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	
Erneuerung Heizkessel mit Solarthermie			32.000 €
Reparatur Außenwand / Fliesenschäden		10.000 €	
Schimmel und Feuchteschäden beseitigen		5.000 €	
Beton- und Stahlsanierungen		3.000 €	
Reparatur Dachdeckung		5.000 €	
Zwischensumme	0 €	23.000 €	32.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	2.300 €	3.200 €
Zwischensumme	0 €	25.300 €	35.200 €
Alterswertminderungsfaktor	0,4143	1,00	1,00
	0 €	25.300 €	35.200 €
gesamt			60.500 €
gerundet			**61.000 €**

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

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

[19] Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

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

4.3.5 Sachwertberechnung

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		Garagen
		1.01	1.02	14.1 (4)
	Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.520 €/m²	1.265 €/m²	938 €/m²
x	Bruttogrundfläche	115 m²	301 m²	38 m²
=	Zwischenwert	174.800 €	380.765 €	35.644 €
+	Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	21.000 €	0 €	0 €
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	195.800 €	380.765 €	35.644 €
x	Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
x	Alterswertminderungsfaktor	0,4143	0,4143	0,4833
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	81.120 €	157.751 €	17.227 €
	gesamt			256.098 €
+	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%		12.805 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen			268.903 €
+	objektspezifisch angepasster Bodenwert			117.640 €
=	vorläufiger Sachwert			386.543 €
x	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung			0,96
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert			371.081 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-61.000 €
=	**Sachwert**			310.081 €
	gerundet			**310.000 €**

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.816 €/m² bis 2.433 €/m² vor:

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

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04541040

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

	Verkehrswert	310.000 €
÷	Wohnfläche	148 m²
=	**Gebäudefaktor im vorliegenden Bewertungsfall**	**2.095 €/m²**

Ergebnis

Der Gebäudefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne im mittleren bis oberen Bereich. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswert

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

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab. Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2026 sachverständig geschätzt auf

310.000 €

in Worten: - dreihundertzehntausend - 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 Dürrheim, den 02.09.2026

signiert von:
Hans-Günther Beirow
am: 02.09.2026
mit:
digiSeal® by secrypt

Hans G. Beirow
Dipl. Ing. (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

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

7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap[20]

[20] https://www.openstreetmap.de/karte.html

Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap[21]

[21] https://www.openstreetmap.de/karte.html

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



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

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

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

Quelle: Geoportal-ZAK Landratsamt Zollernalb[22]

[22] https://www.zollernalbkreis.de/landratsamt/aemter++und+organisation/geoportal+zak+_+gis

7.3 Hochwasserrisikokarte

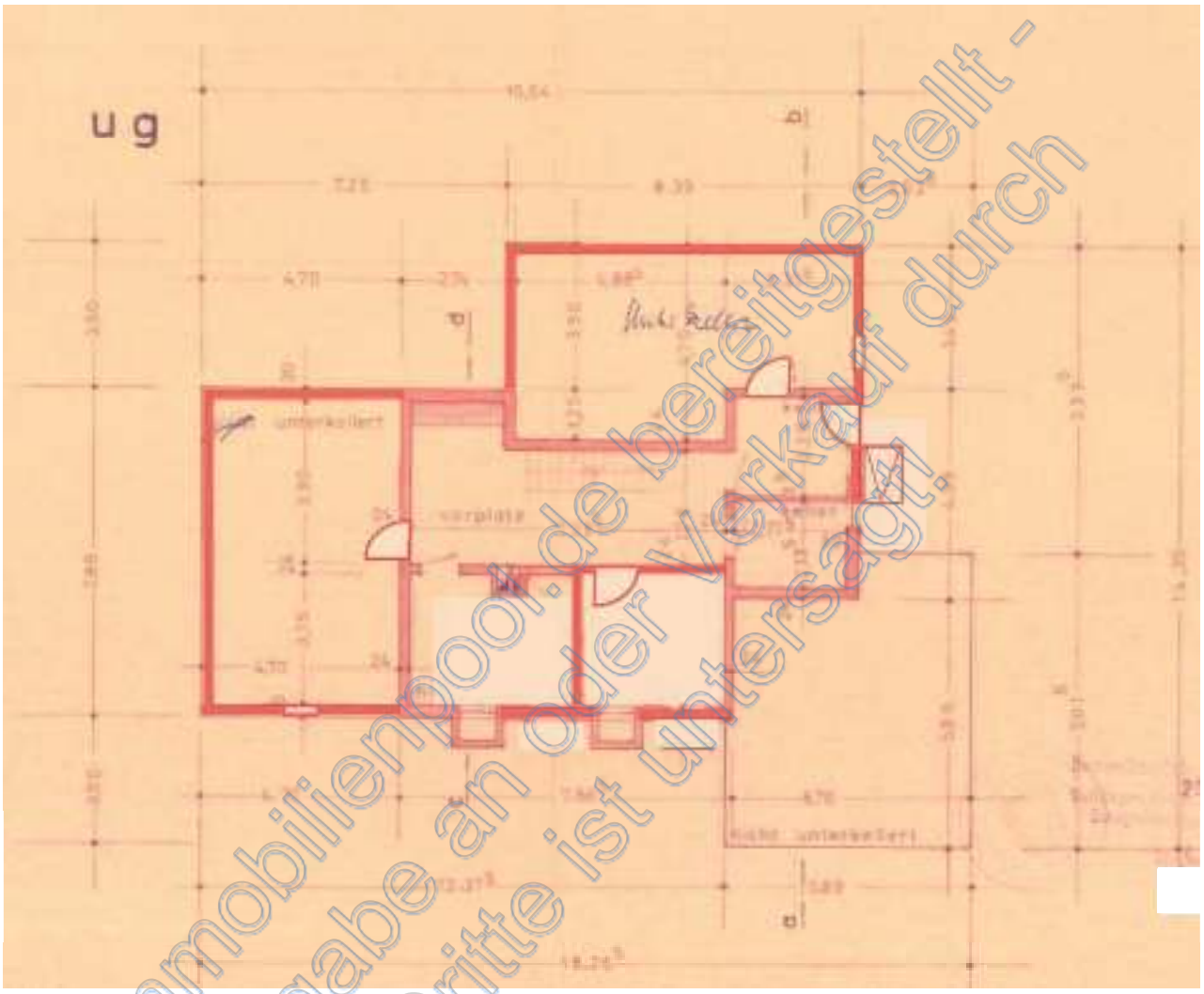
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[23]

[23] https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/

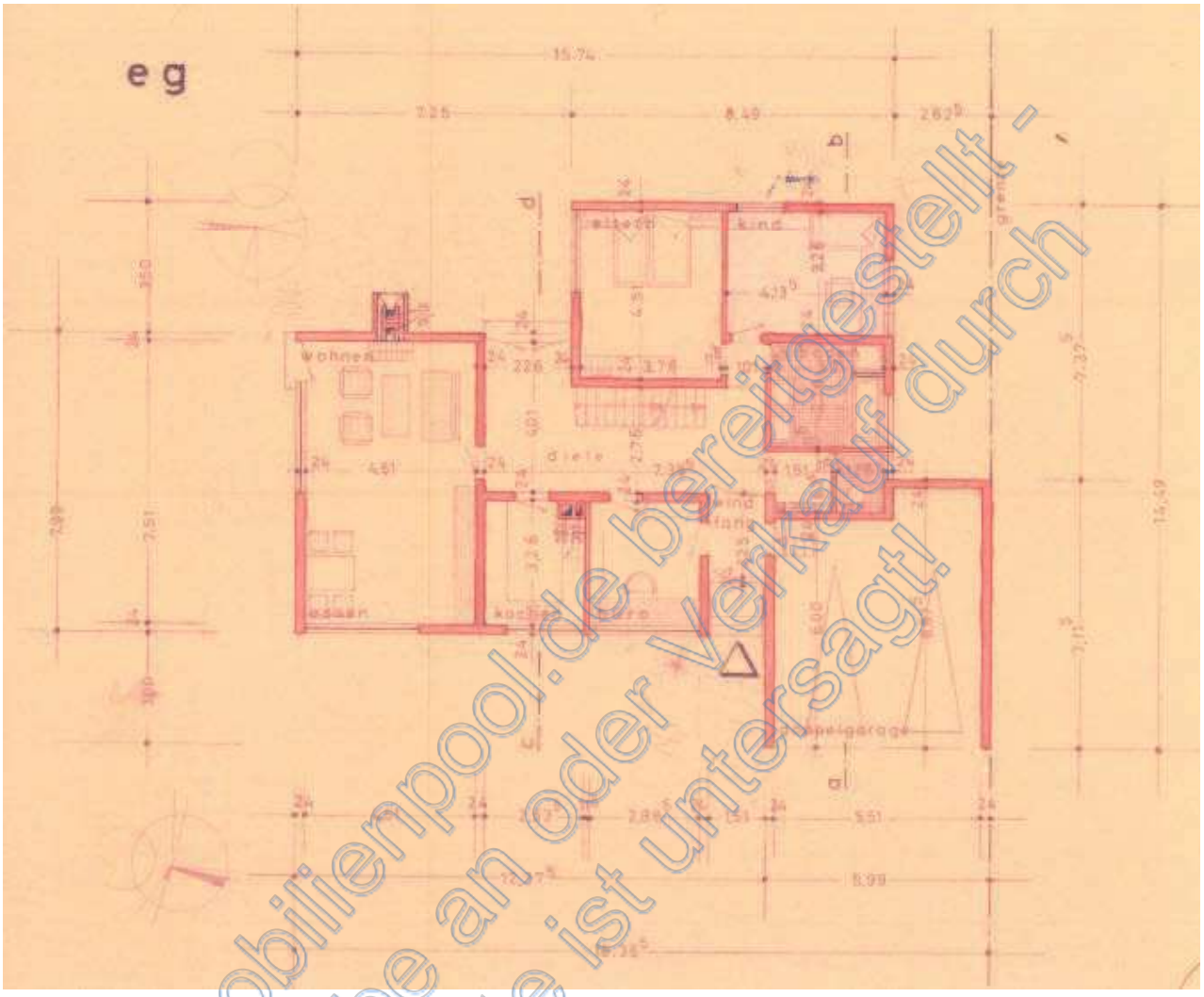
7.4 Baupläne

Grundriss Untergeschoss



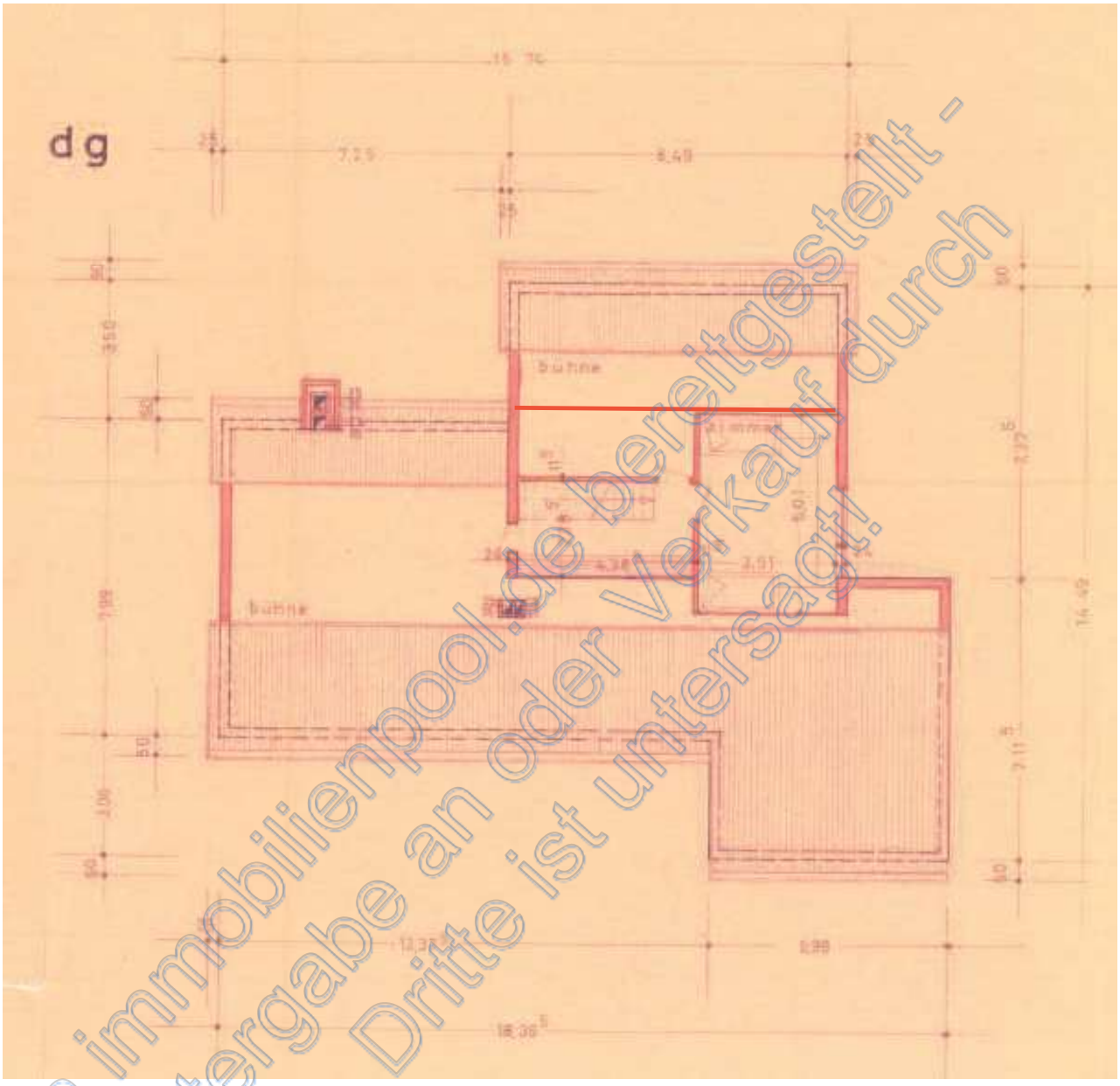
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss



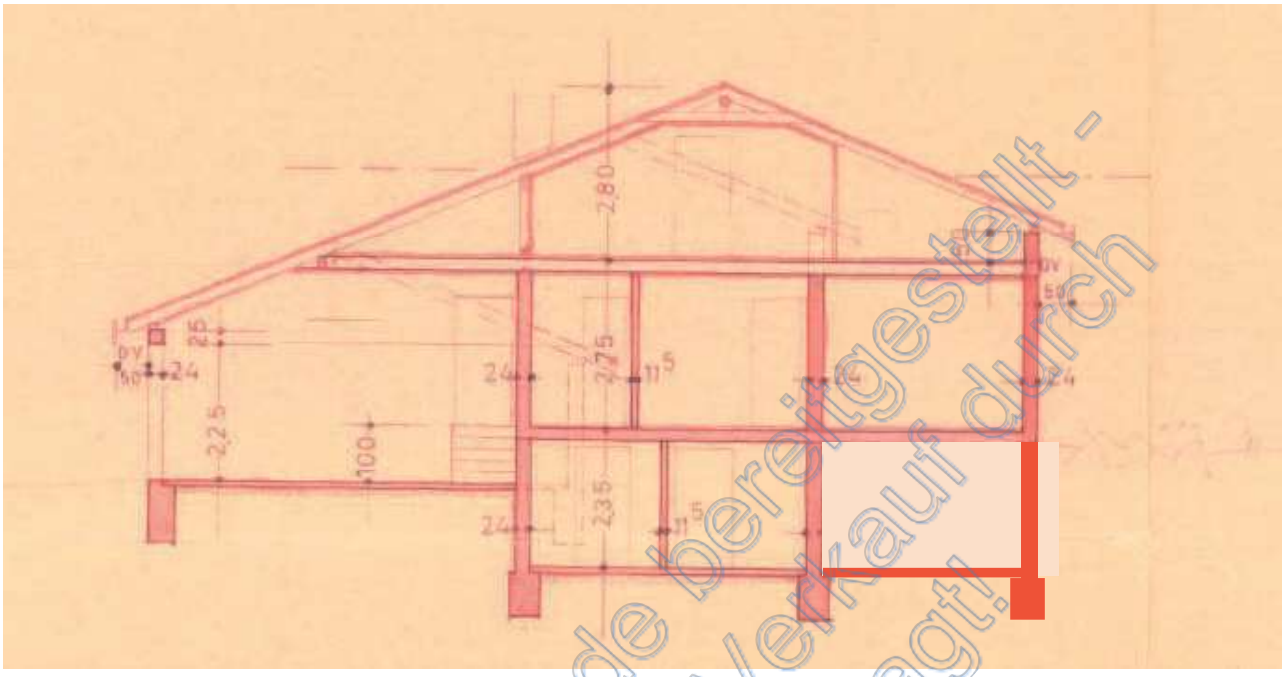
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

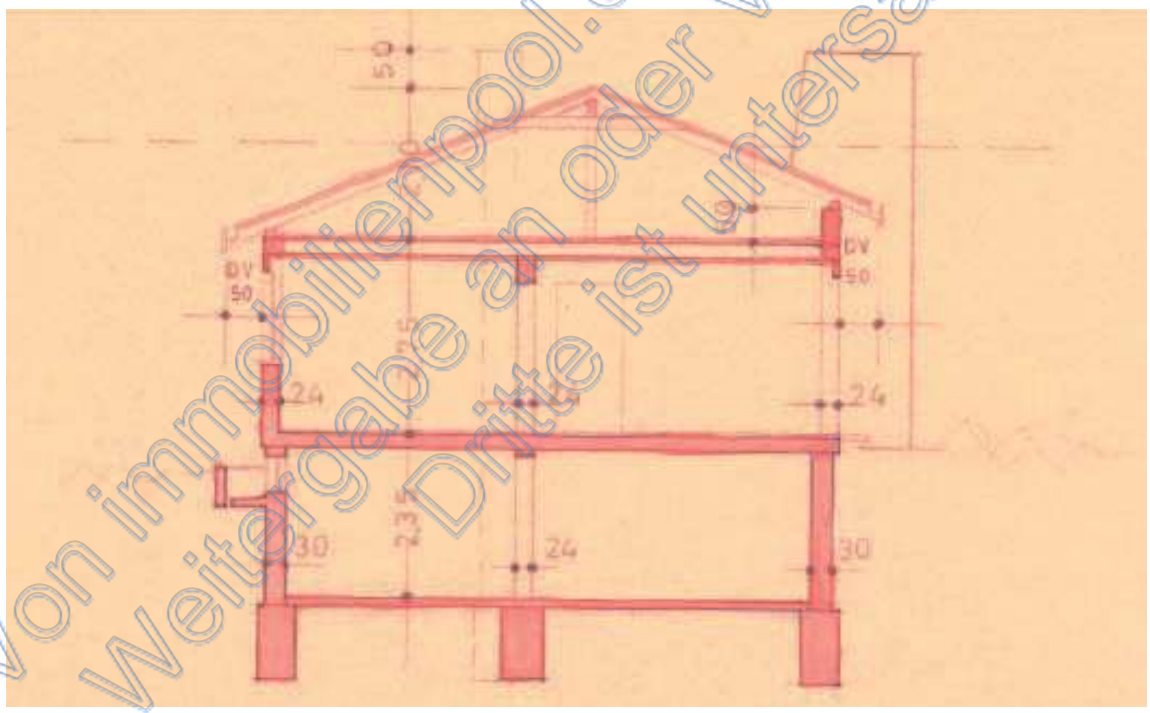
Grundriss Dachgeschoss



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

Gebäudeschnitt





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

7.5 Fotodokumentation

Hinweis: Aufgrund von persönlichen Gegenständen im Bewertungsobjekt können nur wenige Innenfotos verwendet werden.

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Ansicht Nordwest mit Durchfeuchtung Sockel Außenkamin



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

Bild 3 Ansicht Ost mit Garage links



Bild 4 Ansicht Südwest



Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 5 Hauszugang



Bild 6 Untergeschoss - Heizung



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

Bild 7 Untergeschoss – erneuerte Gasleitungen nach Gasexplosion/Gasverpuffung



Bild 8 Untergeschoss – korrodierter Stahl an der Decke des Abstellraums



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

Bild 9 Untergeschoss – aufsteigende Feuchtigkeit an Außenwand zur Kelleraußentreppe



Bild 10 Sicherungskasten



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

Bild 11 Erdgeschoss – Diele, links Küche, Bildmitte Wohnen



Bild 12 Erdgeschoss – Wohnen mit Kaminofen



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

Bild 13 Erdgeschoss - Bad



Bild 14 Erdgeschoss – Schlafzimmer mit Putzabplatzungen und Schimmel Außenwand



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

Bild 15 Dachgeschoss – Zimmer



Bild 16 Dachgeschoss – Bühne



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

Bild 17 Dachgeschoss - Feuchteschaden



Bild 18 Dachgeschoss – Bühne Ameisen und Ameisenlarven



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

Bild 19 Doppelgarage mit Zugang über das Erdgeschoss



Bild 20 Fliesenschaden Außenwandbekleidung links der Fenstertür Wohnzimmer



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

Bild 21 Unterkonstruktion Außenwandbekleidung



Bild 22 Fliesenschäden Gartenzugang Garage



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