

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!**

**Benjamin Bitzer MRICS**

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Garage**

bebaute Grundstück in

**72459 Albstadt-Margrethausen, Burgfelder Steige 27**

Von der Industrie- und Handelskammer Heutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**RICS®**

Member of Royal Institution of  
Chartered Surveyors



Immobilien Gutachter  
Real Estate Valuer

**HypZert F**

Immobilien Gutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-  
und Beleihungswertermittlung)  
– HypZert F – Zertifizierungsprüfung  
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 27.08.2025

Az.: 2025-029

Gericht Az.: 9 K 3/25



signiert von:

**Benjamin Tobias  
Bitzer**

am: 27.08.2025

mit:

**digiSeal®**  
by secrypt



### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in 3 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

**Sachverständigenbüro BITZER**

Bismarckstraße 19  
72336 Balingen

Tel. +49 7433 2107507  
info@svb-bitzer.de  
www.svb-bitzer.de

USt-IdNr. DE315407800

Raffaellenbank Gablingen-Rosenfeld eG  
BIC GENODE31GEI  
IBAN DE49 6536 2499 0079 5430 06

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Einfamilienhaus mit Garage  
Flurstücksnummer 213/1in Albstadt-Margrethausen, Burgfelder Steige 27  
Wertermittlungsstichtag: 16.06.2025

Bodenwert					
	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
	baureifes Land	frei	rd. 155,-	546	rd. 85.000,-

Objektdaten							
	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Einfamilienhaus	rd. 582	rd. 300	rd. 106	1981	65	22
	Garage	rd. 39	rd. 17	---	1981	50	6

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	rd. 802,- €/m <sup>2</sup> WF
(relative) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 482,- €/m <sup>2</sup> WF; - 51.053,- € absolut
relativer Verkehrswert:	rd. 2.264,- €/m <sup>2</sup> WF

Ergebnisse	
Sachwert:	rd. 240.000,- €
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 240.000,- €

Bemerkungen	
Es war keine Innenbesichtigung möglich;	
Bei einem Eigentumswechsel ist der Austausch der Heizungsanlage innerhalb von 2 Jahren vorgeschrieben	



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	12
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Einfamilienhaus.....	16
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	20
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	23
3.2	Nebengebäude.....	24
3.3	Außenanlagen .....	24
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>25</b>
4.1	Bodenwertermittlung .....	27
4.2	Sachwertermittlung .....	29
4.2.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
4.2.2	Sachwertberechnung.....	35
4.2.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
4.3	Plausibilisierung .....	44
4.4	Verkehrswert .....	45

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>48</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	48
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	48
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>49</b>

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Burgfelder Steige 27 72459 Albstadt-Margrethausen
Grundbuchangaben:	

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 09.05.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag <b>16.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</b> erstellt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. In dieser Wertermittlung entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag <b>16.06.2025</b> .
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.06.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 21.05.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird auftragsgemäß unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass verdeckte Bauteile nicht besichtigt werden konnten. Des Weiteren

war keine Dachbegehung zur näheren äußeren Inaugenscheinnahme der Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

Teilnehmer am Ortstermin:

Nur der Sachverständige. Die Schuldnerin lies nur wenige Minuten vor der Ortsbesichtigung telefonisch ausrichten, dass sie nicht teilnehmen werde. Die betreibende Gläubigerin reagierte auf das Einladungsschreiben nicht und war beim Ortstermin auch nach Verstreichen einer angemessenen Wartefrist nicht zugegen.

Eigentümerin gem. Grundbuch:

Entspricht namentlich der Schuldnerin im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der Klarname ist dem Sachverständigen bekannt, wird hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Kopie eines beglaubigten Grundbuchabrufs vom 05.03.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 22.05.2025
- Baugesuch *Neubau eines Wohnhauses mit Garage* nebst Baugenehmigung vom 25.01.1980
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte zu Vergleichspreisen, Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Baulasten, Anliegerbeiträgen, Meldebestätigung, Wohnungsbindung, Denkmalschutz und Altlasten

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

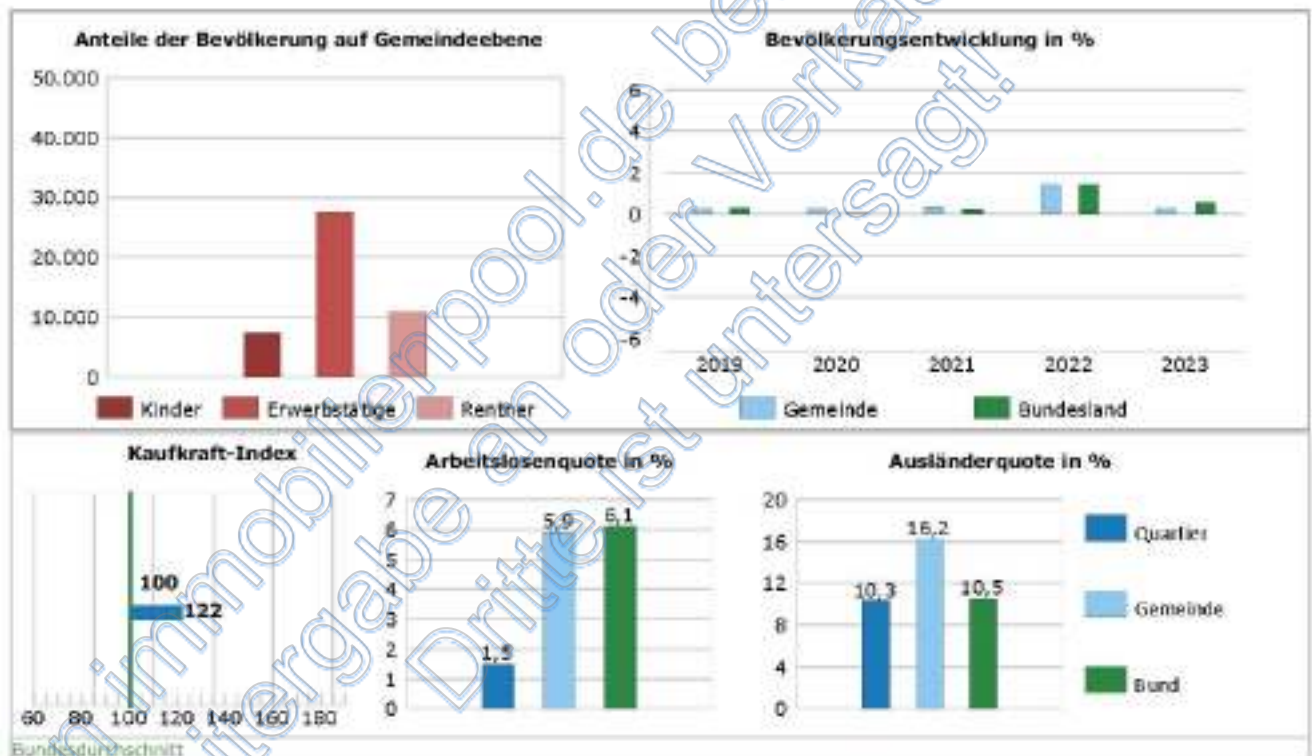
#### 2.1.1 Großräumige Lage

##### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (62,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (1,6 km)

##### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	45.737	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.363
Haushalte (Gemeinde)	23.156	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	32.110



Quelle:

MakroMarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, DatenLazenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

Übersichtskarte



Bundesland: Baden-Württemberg



Kreis: Zollernalbkreis



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle Lageeinschätzung:

on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Wohnhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (24,5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Lautlingen (2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (63,1 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (53,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Margrethausen Mitte (0,4 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Quelle:

MakroMarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024; vom Sachverständigen überarbeitet

Risiken:

ZÜRS Hochwassergefährdung GK1: sehr geringe Gefährdung  
Starkregengefährdung: stark

Topografie:

Im Wesentlichen eben;  
Garten mit Westausrichtung

Maßstab (am Papierdruck): 1:1.500

Ausdehnung: 170 m x 170 m



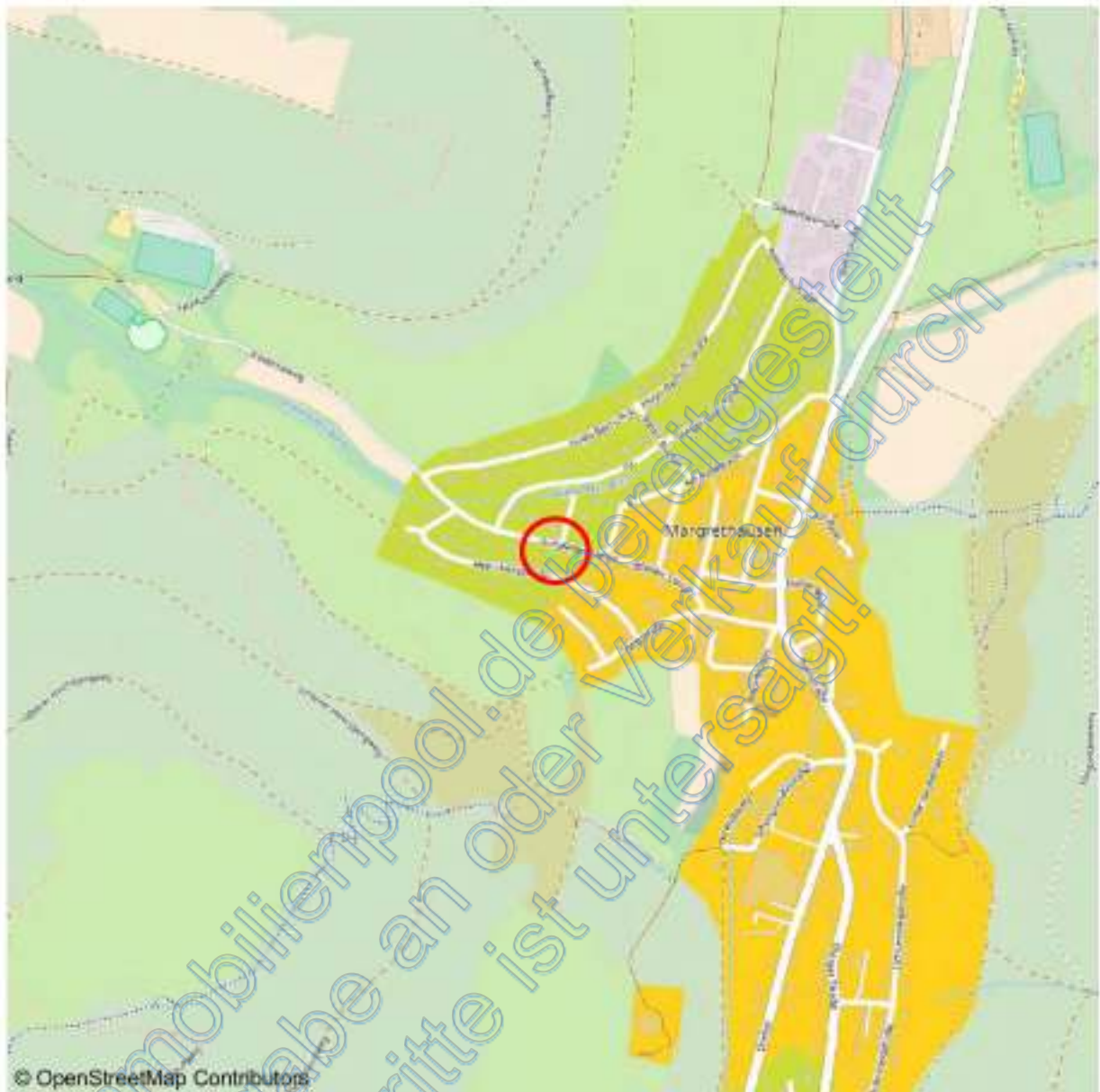
#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

## DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



© OpenStreetMap Contributors

einfach

gehoben

## WISSENSWERTES ZUR METHOODIK

## Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten: Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

## Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2025

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2)

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 30 m

mittlere Tiefe:

ca. 18,5 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

546 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden;

Parken an der Straße möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauungen;

Bauwischgaragen;

eingefriedet durch Mauern mit Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

leichter Fels

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

**Anmerkung:**

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

**2.4 Privatrechtliche Situation****grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchabruf vom 05.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende, wertmäßig unberücksichtigte Eintragung:

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG nicht besteht.

**2.5 Öffentlich-rechtliche Situation****2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Stadtverwaltung keine Eintragungen

**Denkmalschutz:**

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Stadtverwaltung nicht.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan *Bohnenäcker Steige*, in Kraft getreten am 21.05.1977, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
I = 1 Vollgeschoss (max.)  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)  
o = offene Bauweise  
DN = 30-36° Dachneigung

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde sachverständig plausibilisiert. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV);

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Bei einer eventuellen Erweiterung der Nutzung können weitere Beiträge entstehen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation wurden tlw. per E-Mail, schriftlich und möglicherweise mit Haftungsausschlüssen eingeholt. Vom Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der vorliegenden Auskünfte übernommen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist augenscheinlich eigengenutzt. Es wurden keine Mietenden, Pachtenden, Gewerbebetriebe, Maschinen oder Betriebseinrichtungen offensichtlich.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Beschreibung der Gebäude, sowie der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar, sondern dient als Übersicht. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich wert erheblich sind, etwa Angaben zu Bodenbelägen wie Laminat, Parkett, Vinyl, Fliesen usw. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Eine Schadensbeurteilung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

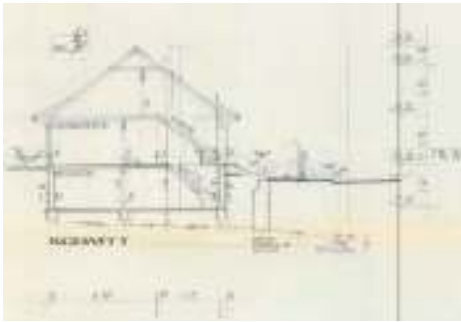
Nach heutigem Stand der Wissenschaft wurden bis zu ihrem Verbot im Hochbau verschiedene Schadstoffe wie beispielsweise Asbest, Formaldehyd usw. eingesetzt. Vereinzelt Schadstoffe wurden erst in den 2000er Jahren verboten wobei auch jüngere Baujahre nicht automatisch schadstofffrei sind, etwa durch die Verarbeitung von Restlagerbeständen. Die Inhaltsstoffe, die bis etwa 1980 beim Bau von Fertighäusern eingesetzt wurden, gelten heute als problematisch. Eine Sanierung der eingebrachten Schadstoffe ist aufwändig und oft teuer. Konstruktive Mängel erschweren den Umgang mit diesen Bestandsgebäuden. Schadstoffe werden vielfach in zahlreichen Bauteilen vermutet (Abdichtungen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Bodenbelägen usw.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in vorliegendem Bewertungsfall verschiedene Schadstoffe in diversen Bauteilen eingesetzt worden sein können.

Außerdem wurden vorliegend keine Messungen oder sonstige Feststellungen über die Radonsituation im Gebäude durchgeführt oder getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei energetischen Sanierungen eine Verminderung der Luftwechselrate eintreten und dadurch zu erhöhten Radonwerten in Innenräumen führen kann.

#### 3.1 Einfamilienhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird vorliegend das Jahr nach der Baugenehmigung als Baujahr berücksichtigt. Die vorliegenden Bauunterlagen tragen den Genehmigungsstempel vom 25.01.1980. Vorliegend wird deshalb das Baujahr <b>1981</b> zugrunde gelegt.

**Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung der Bruttogrundfläche – BGF wurde vom Sachverständigen anhand der vorliegenden, plausibilisierten Grundrisse durchgeführt. Diese sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an DIN 277 – Ausgabe 1987. Es wurde allerdings kein Aufmaß vorgenommen, weshalb die Berechnung nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar ist. Die Berechnung wurde EDV-gestützt durchgeführt, weshalb es zu Abweichungen im nicht wertrelevanten Rundungsbereich kommen kann. Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit, werden die rechnerisch ermittelten Ansätze gerundet berücksichtigt.

$$9,70 \times 10,16 + 9,80 \times 10,26 + 9,80 \times 10,26 = \mathbf{299,65 \text{ m}^2}$$

**Energieeffizienz:**

Zum Wertermittlungsstichtag lag kein Energieausweis vor. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse darüber vor, inwieweit sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das Nichtvorliegen des Energieausweises wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters regelmäßig nicht mehr in allen Punkten den Anforderungen wie sie das GEG an Wohngebäude stellt, entsprechen. Dies ist insbesondere bei Umbau-/ oder Modernisierungsarbeiten am Gebäude zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

**Barrierefreiheit:**

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter und nicht komplett schwellenfrei. Nicht alle Räume verfügen über eine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

**Erweiterungsmöglichkeiten:**

das Dachgeschoss ist ausbaufähig

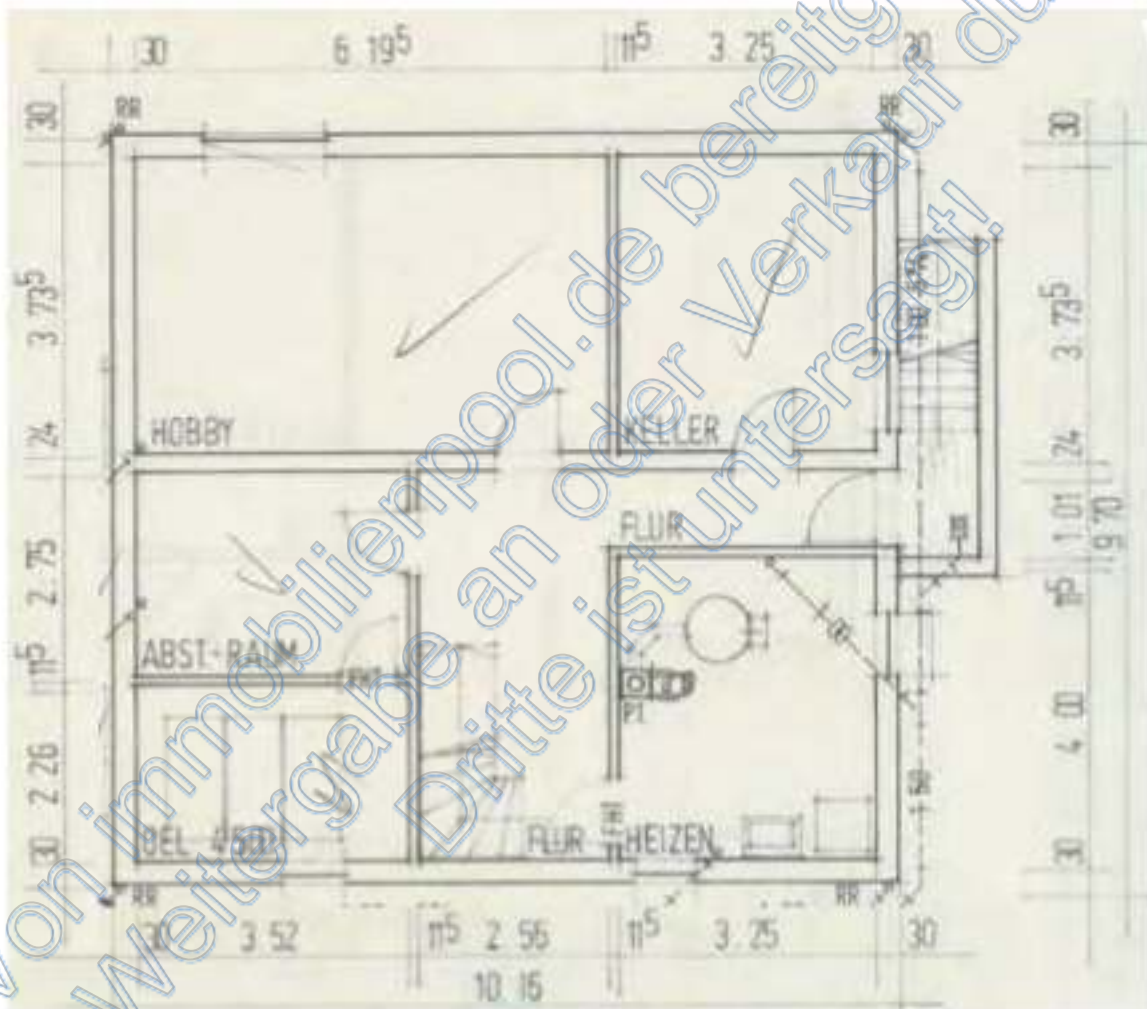
**Außenansicht:**

verputzt und gestrichen;  
Sockel farblich abgesetzt;  
Giebel im DG mit Holzvertäfelungen

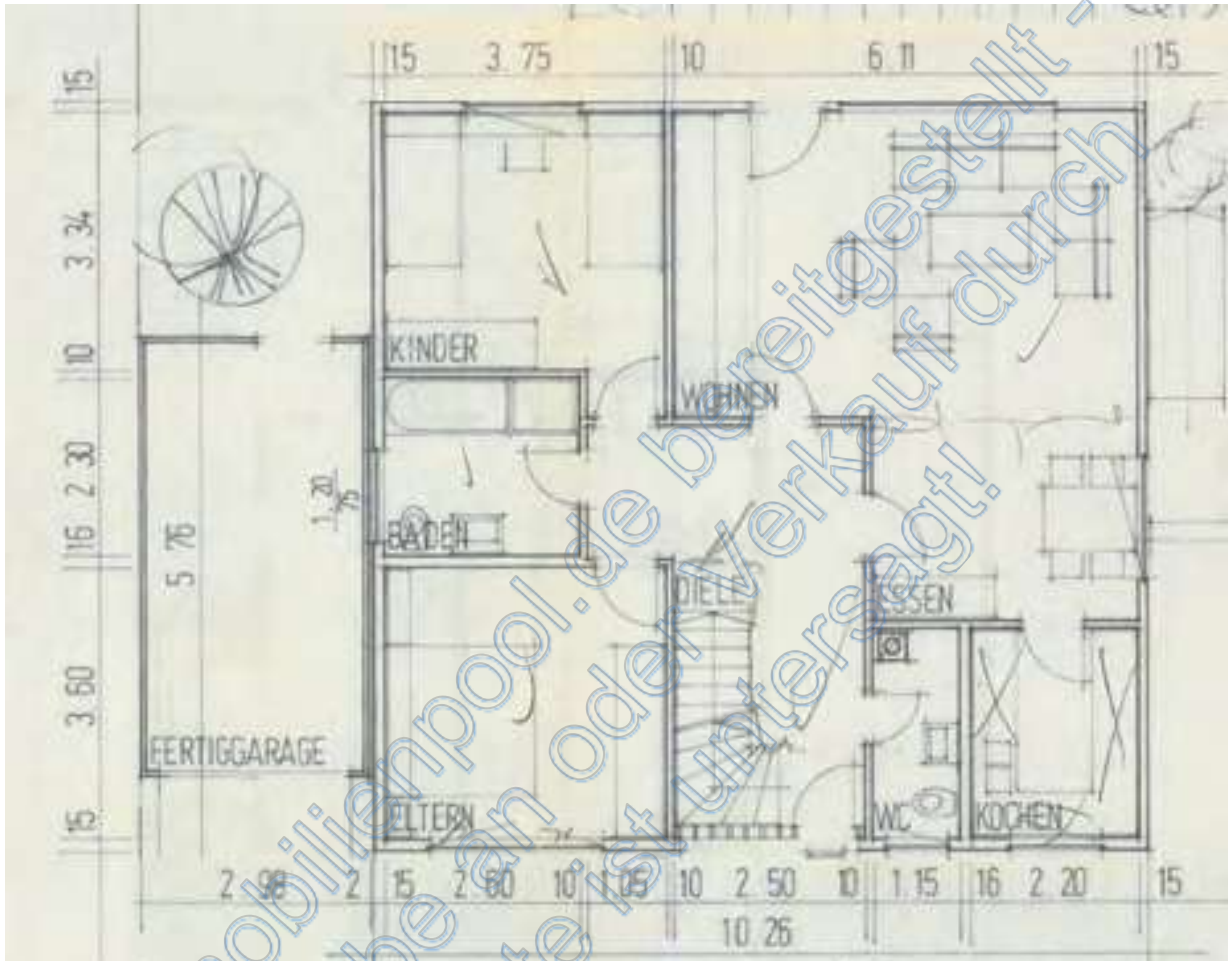
### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine maßstabsgenaue Abbildung (1:100) bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelt Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Nicht abgebildete Grundrisse konnten dem Sachverständigen von den zuständigen Stellen nicht übermittelt werden.

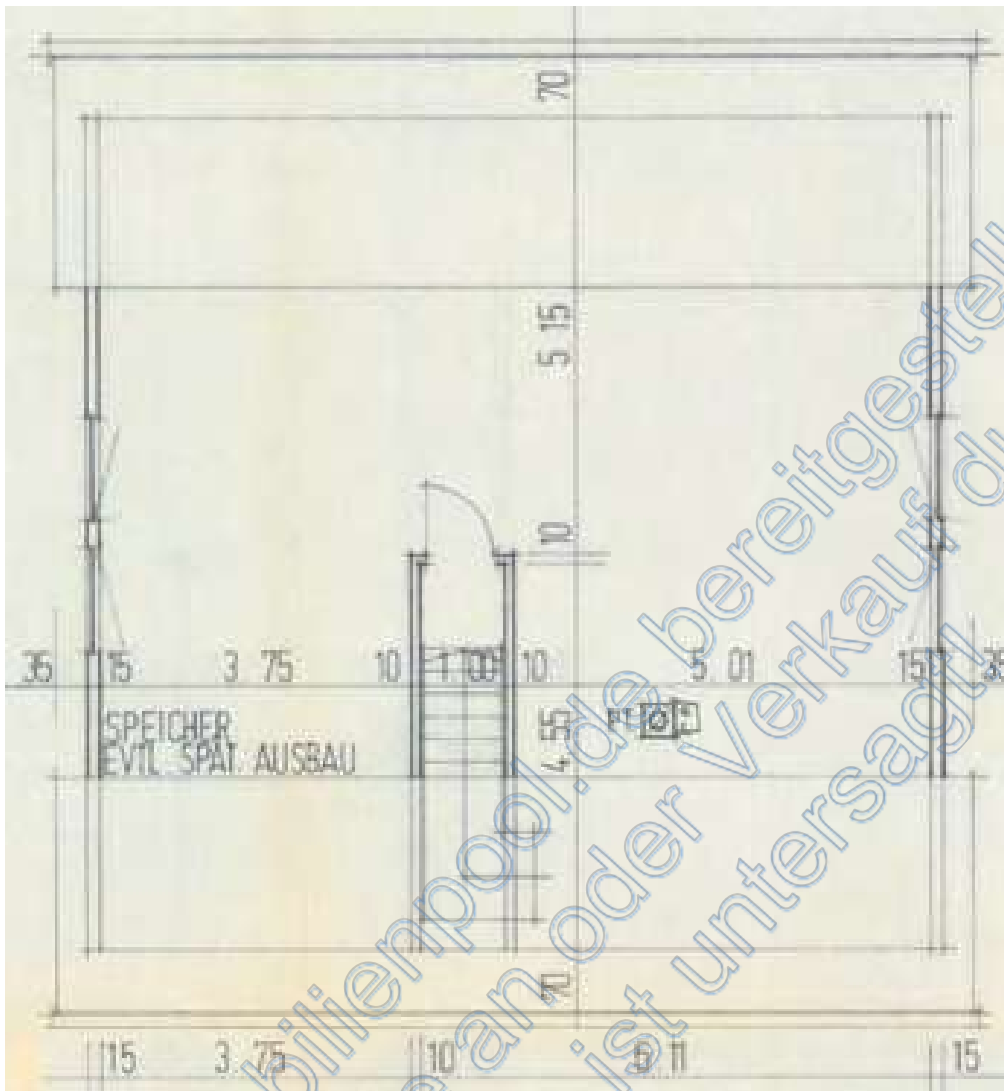
#### Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



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

Dachgeschoss:**3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Fertighaus
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	NH-Fertigwandelemente
Innenwände:	NH-Fertigwandelemente
Geschossdecken:	Stahlbeton über KG; Holzbalken

Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Kellertreppe:</u> Massivtreppe
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Seitenteil
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Flachdachpfannen

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Dämmung erst im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen. Gemäß § 71 Abs. 1 GEG müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, aber zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 GEG erst im Falle eines Eigentümerwechsels, der nach dem 1. Februar 2002 stattgefunden hat, von dem neuen Eigentümer begrenzt werden. Die Frist beträgt ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre. Ist diese abgelaufen, sind die Maßnahmen sofort auszuführen. Bei dem zu bewertenden Objekt sind möglicherweise solche ungedämmten Leitungen vorhanden. Aufgrund des geringen Einflusses auf den Verkehrswert (Kosten und Werterhöhung gleichen sich weitestgehend aus), können die Kosten für eine nachträgliche Dämmung bei der Ermittlung des Verkehrswertes vernachlässigt werden. Unabhängig von der gesetzlichen Pflicht wird eine alsbaldige Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen dringend empfohlen. Mit geringem Kostenaufwand kann eine erhebliche Energieeinsparung erreicht werden.

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: vermutlich einfache Ausstattung, technisch überaltert

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1980;  Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Sofern es sich vorliegend nicht um einen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sowie nicht um eine heizungstechnische Anlage, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel. Die Frist für die Erneuerung des Heizkessels beträgt gemäß § 73 Abs. 2 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre. Aufgrund des relativ kurzen gesetzlichen Austauschzeitraumes von zwei Jahren, werden die Kosten für den fiktiv unterstellten Austausch der Heizungsanlage bereits zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
<b>3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand</b>	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand
Fenster:	zweifach verglaste Fenster im Holzrahmen aus der Gebäudeentstehungszeit, technisch überaltert
Türen:	vermutlich einfache Qualität aus der Gebäudeentstehungszeit
sanitäre Installation:	vermutlich einfache Qualität in noch gebräuchlichem, kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigem Zustand
Zubehör (Küchenausstattung):	Es ist umstritten und wird regional unterschiedlich gehandhabt, ob Einbauküchen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes gem. § 94 BGB, Zubehör gem. § 97 BGB oder bewegliches Vermögen sind. Nur wenn die Einbauküche als wesentlicher Bestandteil oder als Zubehör anzusehen ist, ist das Eigentum an der Einbauküche im Rahmen der Zwangsversteigerung übergegangen. Maßgeblich können dabei verschiedene Abwägungen sein. Diese Vorgaben hat der BGH mit Versäumnisurteil vom 20.11.2008, Az.: IX ZR 180/07 gemacht:

Wird eine Einbauküche regional in der allgemeinen Verkehrsanschauung als Zubehör betrachtet? Besteht die Küche aus vorgefertigten Systembestandteilen und kann an anderer Stelle aufgebaut werden? Wurde die Küche durch den Eigentümer oder von einem Mieter angeschafft? Wie alt ist die Einbauküche?

Das Amtsgericht Vaihingen/Enz hatte festgestellt, dass es für den süddeutschen Raum nicht der Verkehrsauffassung entsprechende, Einbauküchen als Zubehör anzusehen (Az.: IX ZR 180/07). Ähnlich haben auch schon die OLG Zweibrücken, Karlsruhe, Stuttgart und München entschieden.

In der Folge sind Einbauküchen in Süddeutschland kein Zubehör und werden weder mitbewertet noch mitversteigert. In der Folge bleibt eine evtl. vorhandene Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Besonnung und Belichtung:	gut nach Süden ausgerichtete Wohnräume, normalgroße Fensteröffnungen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Baualterstypische Abnutzungen wie verwitterte Fassade und überalterte Fenster; Hagelschäden an Rollläden;  Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht offensichtlich;  Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude wurde seit seiner Erstellung nicht durchgreifend modernisiert und weist einen dementsprechenden Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf, insbesondere in energetischer Hinsicht. Das Objekt macht einen vernachlässigten Gesamteindruck.

### 3.2 Nebengebäude

Einzelgarage (Fertigarage, massiv, Schwingtor aus Metall, Betonboden)

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dardun. Solche anerkannten Schätzpraktiken sind in den Regelwerken ImmoWertV und auch WertR veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt.

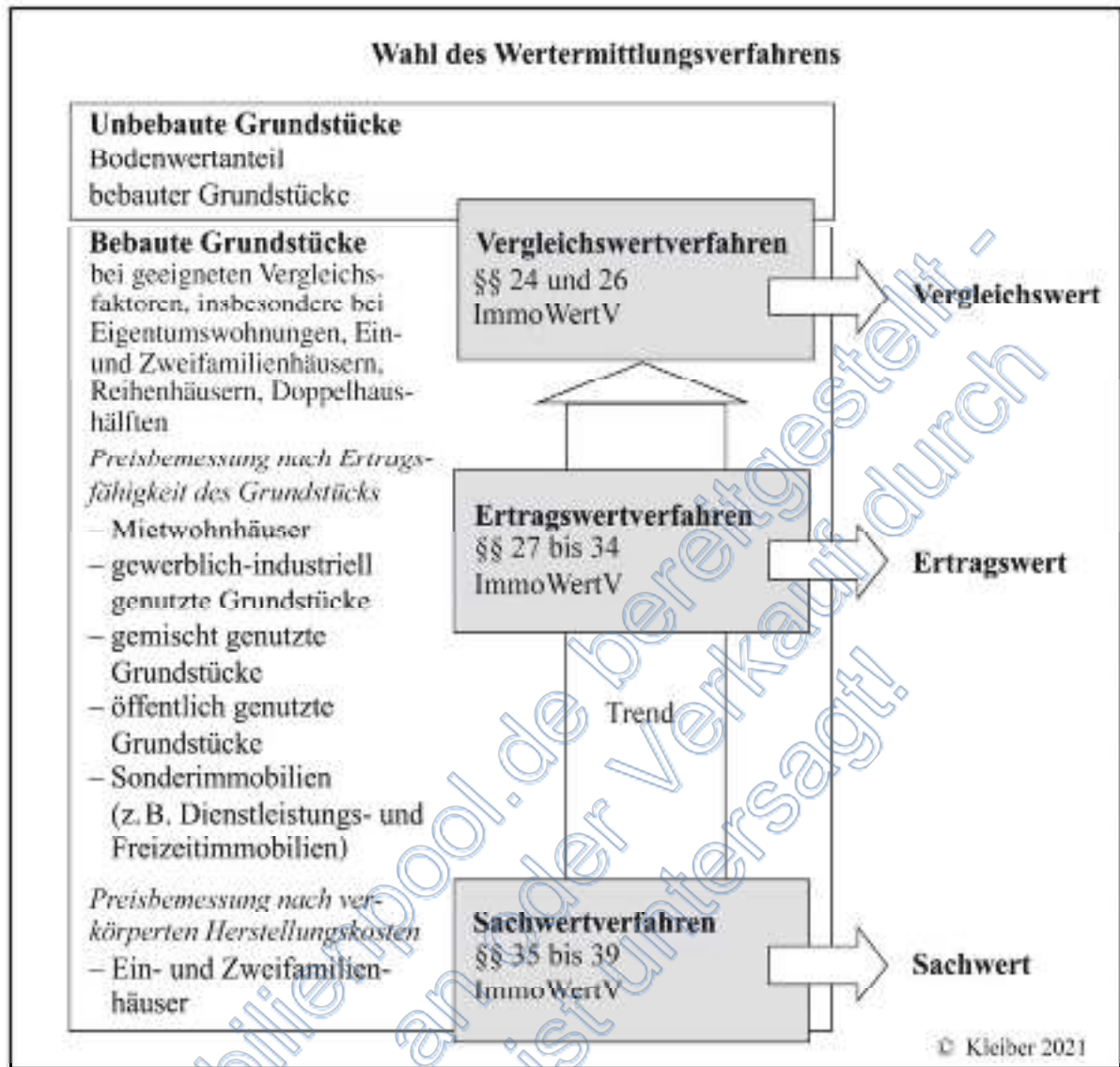
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Vergleichspreise und -faktoren werden regelmäßig für solche Objekte abgeleitet, von denen am Markt eine Vielzahl von grundsätzlich vergleichbaren Objekten gehandelt werden. Dies trifft regelmäßig auf standardisiertes Wohnungseigentum und möglicherweise auch standardisierte Einfamilienhäuser zu.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.



Vorliegend handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Vom zuständigen Gutachterausschuss konnte keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeignete Vergleichskaufpreise abgeleitet werden, weshalb das Vergleichswertverfahren vorliegend nicht angewendet werden kann.

Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Eigennutzung erwartet. Ertragsaspekte sind allenfalls von nachrangigem Interesse. Da es sich in der Folge um die Bewertung eines typischen Sachwertobjektes handelt, findet entsprechend das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) Anwendung.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als am besten vorliegend beurteilt. Eine zusätzliche Vergleichswert- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und keine geeigneten Liegenschaftszinssätze verfügbar sind.

#### 4.1 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Das Bewertungsgrundstück entspricht in diesen Merkmalen im Wesentlichen dem Bodenrichtwertgrundstück, weshalb diesbezüglich keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,- €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	16.06.2025	× 1,0	E1

#### E1

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird der zum Kaufdatum (hier: Wertermittlungstichtag) gültige Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 155,- €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 546 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 84.630,- €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.06.2025 rd. 85.000,- €

## 4.2 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Bruttogrundfläche**

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B.

Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Bauschäden, Baumängel, Modernisierungserfordernisse oder vernachlässigte Instandhaltung bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Prognose in die Zukunft für das Wertermittlungsobjekt und stellt damit eine sachverständige Einschätzung dar, die nicht exakt gemessen oder berechnet werden kann. Damit bezieht sich die Angabe der Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungsstichtag oder Qualitätsstichtag und kann sich veränderten Marktsituationen auch verlängern oder verkürzen. Sie stellt keine statische Größe dar, die einer einfachen mathematischen Formel folgt. § 6 Abs. 6 ImmoWertV erläutert die Angabe der Restnutzungsdauer als Beschreibung in Jahren. Bereits aus dieser Angabe kann geschlossen werden, dass unterjährige Angaben eine Genauigkeit vortäuschen, die im Prognosewert der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht erreicht werden kann.

Der Begriff der wirtschaftlichen Nutzung bezieht sich nicht darauf, dass nur eine bestimmte Nutzung möglich ist, sondern beschreibt eine wirtschaftliche sinnvolle Nutzung. Problematisch wird diese Betrachtung, wenn ein Grundstück mit Gebäude durch unterlassene Instandhaltung oder in der falschen Lage von einer hochwertigen Nutzung mit entsprechenden Erträgen über weniger hochwertige Nutzungen zu einfachen Nutzungen wie Lagerflächen sich verändert. Theoretisch kann selbst für ein sehr schlechtes Gebäude eine wirtschaftliche Nutzung gefunden werden. Die Grenze zur abgelaufenen Restnutzungsdauer ist erreicht, wenn z. B. Vermietungen nur noch gegen Übernahme der Bewirtschaftungskosten stattfinden und es keine Perspektive gibt, die eine andere Entwicklung erwarten lässt bzw. diese Situation bereits länger anhält. Solche Situationen können eintreten, wenn durch eine veraltete Grundrissgestaltung mit z. T. heute rechtswidriger Anordnung der Räume (z. B. gefangene Räume) oder nicht zeitgemäßer Ausstattung (z. B. ohne Bad, oder WC außerhalb der Nutzungseinheit) eine Vermietung oder Verpachtung nicht mehr möglich ist oder nur sehr niedrigen Mieten oder Pachten sich finden lassen.

Es ist klarzustellen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht bereits die Baulichkeiten technisch aufgehört haben zu existieren, sondern eine minderwertige wirtschaftliche Nutzung erfolgen kann. In Fällen dieser Art muss deutlich werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer durch den Abbruch des Gebäudes die Grundlage für einen Neubau und damit für eine bessere wirtschaftliche Nutzung schafft oder durch Investitionen in das Gebäude wie z. B. durch Umbauten und Modernisierungen die Voraussetzung für eine bessere Wirtschaftlichkeit und damit für eine längere Restnutzungsdauer schafft. Dabei ist zu erkennen, dass nicht jede Modernisierung auch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt. Vielmehr muss eine durchgreifende Maßnahme vorliegen, eine „Pinselsanierung“ kann kurzfristig zu einer Vermietung führen, die sich aber erfahrungsgemäß nicht als langfristig umsetzen wird, da die Nutzer schnell die weiter existierenden Mängel erkennen werden.

Die Literatur gibt keine „Anhaltspunkte“, es werden keine verbindlichen Nutzungsdauern angegeben. Weder in der ImmoWertV, NHK 2010, WertR u. a.. Die Bemessung liegt in der fachgerechten Anwendung des Sachverständigen. Restnutzungsdauern sind standardisiert anzuwenden. Praxisorientierte Erfahrungswerte sind der „Stand der Dinge“.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis in einer zumindest vom Ergebnis her durchaus zu akzeptierenden Weise mit einem pauschalen Zuschlag von i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Erfahrungssatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem dementsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert steht. Dieser Erfahrungssatz hat sich, von den angesprochenen Sonderfällen abgesehen, immer wieder bestätigt.

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Die erzielten Ergebnisse für den Marktanpassungsfaktor sind:

1. Je besser die Region, desto höher der Marktanpassungsfaktor (d. h. desto niedriger der Abschlag)
2. Je höher der Sachwert, desto niedriger der Faktor
3. Je höher die NHK pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, desto niedriger der Faktor
4. Je besser die Ausstattung, desto höher der Faktor
5. Je größer das Grundstück, desto niedriger der Faktor
6. Bei sehr kleinen Wohnflächen zusätzlicher Abschlag

## Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einem möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Feststellung von Baumängeln gehört nicht zu den Sachverständigenpflichten. Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Ersteigerer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßiger Bewertung berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziell Erwerbenden haben. Kleinere Schönheitsfehler haben i. d. R. keinen wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadensbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadensbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Beteiligten und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 4.2.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	609,- €/m <sup>2</sup> BGF	245,- €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	300 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,- €	0,- €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen in 2010	=	190.700,- €	4.165,- €
Baupreisindex (BPI) 16.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.990,- €	7.797,- €
Regionalfaktor	x	1,0	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	356.990,- €	7.797,- €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	6 Jahre
• Prozentual		66,15 %	88,00 %
• Faktor	x	0,3385	0,12
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.841,- €	936,- €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		121.777,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (5 %)	+	6.089,- €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	127.866,- €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	85.000,- €
vorläufiger Sachwert	=	212.866,- €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,- €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	287.369,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	51.053,- €
Sachwert	=	236.316,- €
	rd.	240.000,- €

### 4.2.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Da der zuständige Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern zurückgegriffen. Die dabei zugrundeliegenden Märkte sind nach sachverständiger Einschätzung mit dem des Bewertungsobjektes weitestgehend vergleichbar. Hierzu wurde die ortsübliche Vergleichsmiete, der Bodenrichtwert, die Gemeindegröße, Strukturdaten und deren infrastrukturelle Anbindung verglichen. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nachfolgende Modellparameter verwendet:

Objektart	Bebaute Grundstücke
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Alle Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der im Kaufvertrag enthaltenen boG's bereinigt. Die Objekte werden als schadensfrei angenommen.
Baunebenkosten	Sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten
Stellplätze, Nebengebäude	Freie Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten ohne eigenen Wertansatz. Caragen und Carports werden als Nebengebäude in der Kaufpreissammlung gesondert erfasst. Eine separate Auswertung ist jedoch programmbedingt nicht möglich, weswegen Angaben wie der Kaufpreis, die Bruttogrundfläche o.ä. immer die Nebengebäude beinhalten.
Baujahr	Angabe wird das Folgejahr der Baugenehmigung
Gesamtnutzungsdauer Gebäude (GND)	Die GND wird die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend nach Anlage 3 SW-RL (2012) auf 5 Jahre gerundet ermittelt.
Restnutzungsdauer Gebäude (RND), Modernisierungen	Die Übergangsregelung § 53 (2) ImmoWertV nutzend wird die RND abweichend von § 12 (5) ImmoWertV nach 4.3.2 und Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (2012) nach Modernisierungspunkten errechnet. Abweichend wird bei einer Überschreitung der GND, aber einer tatsächlichen Vermietbarkeit oder wirtschaftlichen Nutzbarkeit zum Kaufdatum pauschal eine RND von 10 Jahren, bei Scheitern u. ä. 5 Jahren, angenommen.
Baupreisindex BPI	Verwendet wird der letzte vor dem Kauffall veröffentlichte Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (GENESIS Basisjahr 2015 = 100) ohne weitere Umrechnung auf den Kaufzeitpunkt
Regionalfaktor	1
Alterswertminderung	Linear und gemäß § 38 ImmoWertV
Bruttogrundfläche	Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel-, Reihend- und Reihemittelhäusern und örtlichen Bauernhäusern können programmgemäß Stellplätze und Nebengebäude nicht separat betrachtet und z. B. vom Kaufpreis abgezogen werden. Daher beinhaltet die angegebene Bruttogrundfläche auch diese Gebäude. Die Bruttogrundfläche wird gemäß NHK 2010 ermittelt, jedoch: - beheizte Wintergärten werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt - Gewölbekeller werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt - Spitzböden werden nicht in der Bruttogrundfläche berücksichtigt

besondere Bauteile	Nicht in der Bruttogrundfläche enthaltene Bauteile werden als besondere Bauteile mit dem Basisjahr 2010 erfasst, indexiert und alterswertgemindert. Gemäß NHK 2010 und ehemaliger Anlage 4 des Entwurfs der Sachwertrichtlinie 2006 sind dies: - Dachgauben, - Balkone, Dachterrassen, - Treppen / Stufen, - Vordächer, - unbeheizte Wintergärten  Beheizte Wintergärten werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt Gewölbekeller werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt Spitzböden werden nicht in der Bruttogrundfläche berücksichtigt																		
Wohn- und Nutzfläche	Die Berechnung erfolgt nach WoFIV (2003) und auf der Grundlage von Bauakten																		
Bezugseinheit	Vorläufiger Sachwert in €																		
Grundstücksgröße	Teilflächen übergroßer Grundstücke, die nicht der Hauptnutzung entsprechend genutzt werden können, werden in Abzug gebracht. Flächen, die das 1,5-fache der Baulandfläche (für das Maß der baulichen Nutzung anzurechnende Grundstücksgröße) überschreiten, werden als Gartenlandfläche gerechnet, wenn diese Fläche über 20 m <sup>2</sup> groß ist. Verkehrsflächenanteile werden gemäß pauschalisierter Wertansätze mit 25 % des Bodenrichtwerts ermittelt, Gartenlandmehrfächen mit 10 % und Garagenflächen mit 50 %.																		
Bodenwert	Grundlage ist der zum Kaufdatum gültige Bodenrichtwert mit einer objektspezifischen Anpassung gemäß § 41 ImmoWertV																		
Außenanlagen nach § 37 ImmoWertV	Pauschal 5 % des Gebäudesachwerts																		
Standard	Der Gebäudestandard wird gemäß den Standardstufen der Anlage 4 ImmoWertV erfasst. Der in der Stichprobe angegebene Durchschnittswert wird über folgende Gleichsetzung ermittelt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr><td>Einfach</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>Einfach - Einfach</td><td>1,5</td></tr> <tr><td>Einfach</td><td>2,0</td></tr> <tr><td>Einfach - Mittel</td><td>2,5</td></tr> <tr><td>Mittel</td><td>3,0</td></tr> <tr><td>Mittel - Gehoben</td><td>3,5</td></tr> <tr><td>Gehoben</td><td>4,0</td></tr> <tr><td>Gehoben - Stark Gehoben</td><td>4,5</td></tr> <tr><td>Stark Gehoben</td><td>5,0</td></tr> </table>	Einfach	1,0	Einfach - Einfach	1,5	Einfach	2,0	Einfach - Mittel	2,5	Mittel	3,0	Mittel - Gehoben	3,5	Gehoben	4,0	Gehoben - Stark Gehoben	4,5	Stark Gehoben	5,0
Einfach	1,0																		
Einfach - Einfach	1,5																		
Einfach	2,0																		
Einfach - Mittel	2,5																		
Mittel	3,0																		
Mittel - Gehoben	3,5																		
Gehoben	4,0																		
Gehoben - Stark Gehoben	4,5																		
Stark Gehoben	5,0																		

**Herstellungskosten**

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus:**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5		0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	47,0 %	43,0 %	10,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus:****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,-	47,0	291,-
2	690,-	43,0	297,-
3	790,-	10,0	79,-
4	955,-	0,0	0,-
5	1.190,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,7			= 667,-

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,-	47,0	256,-
2	605,-	43,0	260,-
3	695,-	10,0	70,-
4	840,-	0,0	0,-
5	1.050,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,7			= 586,-

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
Gebäudeteil 1	667	85	28,33	189,-
Gebäudeteil 2	586	215	71,67	420,-
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>609,-</b>

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage:****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestand- danteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,-	0,0	0,-
2	0,-	0,0	0,-
3	245,-	100,0	245,-
4	485,-	0,0	0,-
5	780,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= <b>245,-</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden nur die besonderen Bauteile berücksichtigt, die in der ehemaligen Anlage 4 des Entwurfs der Sachwertrichtlinie 2012 genannt sind.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Kelleraußentreppe	6.000,- €
Eingangstreppe (400,- € x 5 Stück)	2.000,- €
Summe	<b>8.000,- €</b>

**Gesamtnutzungsdauer****Ermittlung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus:**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,7 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für die Garage:**

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach **rd. 50 Jahre**.

**Restnutzungsdauer**

Das (gemäß Bauakte) 1981 errichtete Gebäude wurde seither nicht (wesentlich) modernisiert. Es ist eine Öl-Zentralheizung, Baujahr 1980 verbaut. Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Da es sich vorliegend nicht um einen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sowie nicht um eine heizungstechnische Anlage handelt, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel. Die Frist für die Erneuerung des Heizkessels beträgt gemäß § 73 Abs. 2 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre. Aufgrund des relativ kurzen gesetzlichen Austauschzeitraumes von zwei Jahren, werden die Kosten für den fiktiv unterstellten Austausch der Heizungsanlage bereits zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht. Gleichzeitig ist die dann modernisierte Heizungsanlage zu unterstellen. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0

Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	2,0

Ausgehend von den 2,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1981 = 44 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 44 Jahre =) 21 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **ca. 22 Jahren**.

Für die Garage ergibt sich bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1981 = 44 Jahre) eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 44 Jahre) = **6 Jahren**.

### Sachwertfaktor

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern wurden folgende Sachwertfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet:

Demnach liegen für mit der hier zu bewertenden Einfamilienhaus Sachwertfaktoren in einem Bereich zwischen ca. 1,0 und 1,75 vor. Die Objekteigenschaften wie Fertighausbauweise und wirtschaftlichen Wertminderungen wie mangelnde Wärmedämmung, sind im Wesentlichen im vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Vorliegend wird der Sachwertfaktor deshalb am gemittelt mit **1,35** für angemessen erachtet und berücksichtigt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren basieren auf dem Stichtag 01.01.2023 und sind zum Wertermittlungstichtag anzupassen. Dies erfolgt vorliegend mit dem Index Europace: EPX hedonic:

*Die von der Hypoport-Tochter Europace unter der Bezeichnung EPX monatlich veröffentlichten Indizes spiegeln die Kaufpreisentwicklung von selbst genutztem Wohneigentum wider. Ermittelt werden Werte für Eigentumswohnungen (neu und gebraucht zusammengefasst), neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Bestandseigenheime. Der Index basiert auf im Mittel etwa 30.000 privaten Immobilienfinanzierungen, die pro Monat über die B2B-Finanzplattform Europace abgewickelt werden; mehr als 300 Anbieter von Finanzprodukten nutzen sie. Ermittelt wird der Index mittels eines hedonischen Berechnungsverfahrens. Der Basiswert 100 wurde für August 2005 definiert. Neben den Indizes, die bundesweite Entwicklungen wiedergeben, erstellt Hypoport vierteljährlich Werte für 15 Ballungsräume. Die Daten werden in Zusammenarbeit mit Finpolconsult ermittelt.*

Der EPX hedonic für Bestandshäuser lag zu Beginn des Jahres 2023 und zum Wertermittlungsstichtag ungefähr ähnlich. Vorliegend wird deshalb keine weitere Marktanpassung für angemessen beurteilt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### Baumängel und Bauschäden:

Es ist eine Öl-Zentralheizung, Baujahr 1980 verbaut. Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Da es sich vorliegend nicht um einen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sowie nicht um eine heizungstechnische Anlage handelt, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel. Die Frist für die Erneuerung des Heizkessels beträgt gemäß § 73 Abs. 2 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre. Aufgrund des relativ kurzen gesetzlichen Austauschzeitraumes von zwei Jahren, werden die Kosten für den fiktiv unterstellten Austausch der Heizungsanlage bereits zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Abzug gebracht. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von **25.000,- €** für angemessen erachtet.

##### Besondere Einrichtungen:

Es ist ein Kachelofen verbaut. Derartige Einbauten werden am Markt regelmäßig werterhöhend honoriert. Vorliegend wird ein pauschal geschätzter Ansatz i. H. v. **5.000,- €** für angemessene erachtet.

##### Sicherheitsabschlag:

Es ist ein Sicherheitsabschlag zu berücksichtigen. Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes in wesentlichen Bereichen sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund Nichtanwesenheit bzw. Zutrittsverweigerung der Schuldnerin oder des Schuldners am Ortstermin. Die Wertermittlung stützt sich daher auftragsgemäß auf den äußeren Eindruck sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Eigentümerin oder der Eigentümer wurde auf die Auswirkungen des § 74 a Abs. 5 ZVG hingewiesen:

*Verweigert die Schuldnerin oder der Schuldner der gerichtlich bestellten Gutachterin oder dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des Wertes angefochten werden.*

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits, werden durch den Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag bemisst sich an der Art des Objektes sowie einem unterstellten Schadensgrad.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Roh- und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Aus- und Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird ein Verhältnis von 45 % Rohbau und 55 % Ausbau unterstellt.

Somit ergeben sich folgende Anteilsbeträge des Gebäudewertes:

Rohbauanteil 45 % von 121.777,- € = 54.800,- €  
Ausbauanteil 55 % von 121.777,- € = 66.977,- €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen beim Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können. Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine auf Grundlage des äußeren Eindrucks frei geschätzte Minderung für den Wert des Rohbaus von 20 % und des Ausbaus von 30 % angenommen.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag somit:

Rohbauanteil i. H. v. 54.800,- € x 20 % = 10.960,- €  
Ausbauanteil i. H. v. 66.977,- € x 30 % = 20.093,- €

Summe: 10.960,- € + 20.093,- € = **31.053,- €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Ansatz
Baumängel und Bauschäden	- 25.000,- €
Besondere Einrichtungen	5.000,- €
Sicherheitsabschlag	- 31.053,- €
Summe	- <b>51.053,- €</b>

### 4.3 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt vorliegend mit den vom zuständigen Gutachterausschuss übermittelten Vergleichskaufpreisen für Einfamilienhäuser in Margrethausen. Demnach wurden zwischen 2020 und 2025 9 Einfamilienhäuser zu einem durchschnittlichen Kaufpreis i. H. v. 254.000,- € verkauft.

Der vorliegend ermittelte Sachwert i. H. v. rd. 240.000,- € weicht hiervon um weniger als 6 % ab. Hierbei handelt es sich um eine geringe Abweichung, weshalb der ermittelte Sachwert als plausibel beurteilt wird.

#### 4.4 Verkehrswert

Unter Wertermittlung wird der Vorgang der Ermittlung eines verlässlichen Markt-, Verkehrs- oder Beileistungswertes bezeichnet. Der "Wert" ist vom "Preis" zu unterscheiden, der das Ergebnis einer konkreten Tauschaktion zwischen zwei konkreten Marktteilnehmern ist. Der Wert kann deshalb auch als objektivierter Preis verstanden werden. Zwischen dem Wert und Preis sind Abweichungen möglich und üblich: BGH-Urteil vom 25. Oktober 1967, AZ. VIII ZR 215/66: "Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen." Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass ein Objekt am Markt keine Nachfrage erfährt. Bei der Wertermittlung wird versucht eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache zu treffen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das Element der Schätzung. Der Wert ist deshalb keine mathematisch genau ermittelbare Größe, weshalb unterschiedliche Gutachter in der Regel zu verschiedenen Ergebnissen kommen. In den Wertermittlungsverfahren (d. h. zur Berechnung der Verfahrensergebnisse) werden für die Einflussgrößen die jeweiligen wahrscheinlichsten Werte (d. h. deren arithmetischer Mittelwert) angesetzt. Ergebnis ist dann der durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielende Preis, d. h. der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB, der sich innerhalb einer mittels Wahrscheinlichkeitsrechnung bestimmbarer Spanne bewegt.

Es ist immer nur eine begrenzte Anzahl an Vergleichskaufpreisen verfügbar und diese Stichprobe ist auch nicht beliebig vergrößerbar. Zudem streuen Vergleichspreise und die Umrechnungen von den Eigenschaften der Vergleichsobjekte auf die des Bewertungsobjekts und sind mit bestimmten Unsicherheiten verbunden. Demzufolge besitzt die mit allen Wertermittlungsverfahren erfolgte Schätzung des wahrscheinlichsten Verkehrswertes keine 100 % Genauigkeit. Die Schätzung ist immer mehr oder weniger (un)genau; sie besitzt eine mehr oder weniger große Standardabweichung. D. h. der wahre Wert wird innerhalb einer bestimmten Spanne um den geschätzten Wert zu suchen sein. Dennoch sind Verkehrswerte exakt festzulegen. Verkehrswertspannen wären für viele Situationen nicht dienlich. Verkehrswertspannen selbst helfen auch nicht weiter. Richtig ermittelte Verkehrswertspannen beziehen sich nämlich auf Signifikationsniveaus und wären einzelfallweise zu bestimmen – eine Überforderung der Wertermittlungspraxis. Signifikationsniveaus = statistische Wahrscheinlichkeit, dass z. B. 90 % aller Kaufpreise innerhalb dieser Spanne liegen. Insbesondere wegen unterschiedlichen Ausgangsgrößen (Vergleichsobjekte) und subjektiver divergierender Zustandsanpassungen gelangen verschiedene Sachverständige auch nur – wenn überhaupt – ganz ausnahmsweise zu identischen Wertermittlungsergebnissen. Bei der Bewertung von sog. Standardobjekten (z. B. unbebaute Grundstücke; Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, Wohnungseigentum) ist unter "normalen Verhältnissen" eine Wertgenauigkeit von  $\pm 5\% - 15\%$  zu erwarten. Dies insbesondere dann, wenn die sog. "erforderlichen Daten" (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) mit hinreichender Qualität verfügbar sind. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung von Grundstücken wird in der Rechtsprechung für unter "Normalverhältnissen" und ohne Unsicherheiten bezüglich der Nutzbarkeit von einer Genauigkeit (range of valuation) von "bis zu  $\pm 20$  bis  $30\%$ " ausgegangen; dies sind jedoch keine starren, sondern vom Einzelfall abhängige Toleranzgrenzen.

In den letzten Jahren ist das Angebot an Kaufimmobilien in der Region deutlich gestiegen. Zwischen Januar und September 2024 wurden 76 % mehr Wohnimmobilien angeboten als im gleichen Zeitraum 2021. Trotz eines leichten Rückgangs der Hypothekenzinsen seit Anfang 2024 bleibt die tatsächliche Anzahl der Immobilienkäufe hinter den Erwartungen zurück. Viele potenzielle Kaufende weichen aufgrund der hohen Finanzierungskosten auf Mietobjekte aus, was zu einem erhöhten Angebot an Kaufimmobilien führt. Die Bauzinsen haben seit der Zinswende 2022 einen Anstieg erlebt, was die Finanzierung von Immobilien verteuert hat. Obwohl die Zinsen seit 2023 leicht gesunken sind, verbleiben sie auf einem höheren Niveau als vor der Zinswende. Diese Entwicklung beeinflusst die Kaufbereitschaft von potenziell Immobilienerwerbenden. Der Markt für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte in der Region ist durch ein erhöhtes Angebot und eine moderate Nachfrage gekennzeichnet. Die gestiegenen Finanzierungskosten aufgrund höherer Zinsen tragen dazu bei, dass viele Interessierte zurückhaltend agieren oder alternative Wohnformen in Betracht ziehen. Für Kaufende können die aktuellen Marktbedingungen jedoch Verhandlungsspielraum bieten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf.

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es sich bei Einfamilienhäusern um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Der **Sachwert** wurde marktangepasst und mit **rd. 240.000,- €** ermittelt und plausibilisiert. Die Nachfrage ist im vorliegenden Bewertungsfall eines Einfamilienhauses mit Garage aufgrund der Bauart, Lage und Marktsituation vorwiegend von potentiell Eigennutzenden zu erwarten. Ertragsaspekte spielen allenfalls eine nachrangige Rolle. Der marktangepasste Sachwert führt regelmäßig zum Verkehrswert. Es erscheint insofern als folgerichtig, den Verkehrswert entsprechend dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage** bebaute Grundstück in **72459 Albstadt-Margrethausen, Burgfelder Steige 27**, wird zum **Wertermittlungstichtag 16.06.2025**, gleich dem plausibilisierten, marktangepassten Sachwert geschätzt, mit rd.

**240.000 €**

**in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro**

Balingen, den 27.08.2025

  
**Benjamin Bitzer MRICS**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)  
Dipl. Finanzwirt (FH)

Von der IHK Reutlingen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Chartered Surveyor  
HypZert F



Der unterzeichnende Sachverständige wurde von der Industrie und Handelskammer Reutlingen öffentlich bestellt und vereidigt. Hierbei handelt es sich um die Anerkennung einer besonderen Qualifikation, die keine Voraussetzung für die Tätigkeit von Sachverständigen, jedoch ein Zeichen für geprüften Sachverstand und persönliche Zuverlässigkeit ist. Gerichte, Behörden und andere Auftraggebende können durch die öffentliche Bestellung darauf vertrauen, dass qualitativ hochwertige, unabhängige und unparteiische Gutachten erstellt werden. Mitglieder des 1868 gegründeten Berufsverbands RICS durchlaufen außerdem entsprechende Eignungsverfahren und ein Studium an einem akkreditierten Institut und befolgen u. a. einen strengen Verhaltenskodex mit dem Schwerpunkt des Kundenschutzes.

## Hinweise zum Urheberrecht, Haftung und Datenschutz

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung ist nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für Kaufinteressenten, deren finanzierende Banken oder andere Dritte ist ausgeschlossen. Dritte sind auf diese Vereinbarung bei Weitergabe des Gutachtens hinzuweisen. Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, sofern nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, beschränkt. Ein Haftungsanspruch besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und ist auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme der Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt. Die Gesamthaftung aus diesem Auftrag wird auf 1.000.000,- €, je Einzelfall auf 100.000,- € begrenzt. Schadensersatzansprüche verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Balingen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten. Das Gutachten wird in einer signierten PDF-Version geliefert. Für nachträgliche Änderungen wird keine Haftung übernommen. Nachträgliche Änderungen mit Täuschungs- und/oder Betrugsabsicht können strafrechtlich verfolgt werden.

Verantwortlicher im Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Benjamin Bitzer, Bismarckstraße 19, 72336 Balingen. Die Verarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund eines Gerichtsbeschlusses oder Beauftragung. Im Falle der Beauftragung durch ein Gericht ist die Rechtsgrundlage Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 407 ZPO. Bei Gerichtsgutachten wird die Sachverständigenleistung beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Beteiligten zuleitet. In die Daten haben befugte Personen des Sachverständigenbüros Einsicht. Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde und/oder Zertifizierungsstelle zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung der Sachkunde erfolgen, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuss zur weiteren Prüfung vorlegt. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Abs. 1 c) i. V. m. § 36 GewO und der Sachverständigenordnung. Zu diesem Zweck werden Titel, Namen, Berufe und Anschriften der Beteiligten und deren Vertreter aufgenommen und verwendet. (Je nach Art des Gutachtens kommen weitere Daten wie Geburtsdaten, Funktion, Krankheitsdaten etc. hinzu.) Die Daten werden den der Wertermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und ggf. der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen einer Recherche (z. B. im Katasteramt) ermittelt. Der Sachverständige unterliegt einer Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren, die mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.

Beteiligte können eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogenen, betreffenden Daten verarbeitet werden. Anschließend kann die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung bei uns gespeicherter personenbezogener Daten verlangt werden. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO kann die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten verlangt werden. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können sich die Beteiligten an die zuständige Aufsichtsbehörde wenden:

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg  
Königstraße 10a, 70173 Stuttgart  
Tel. +49 711 6155410  
E-Mail: [poststelle@lfd.bwl.de](mailto:poststelle@lfd.bwl.de)

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber-digital; Online – Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung
- [2] Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2024; Hechingen 2024
- [3] Karten, Markt- und Strukturdaten der on-geo GmbH

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 31.05.2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Pläne und Zeichnungen werden ohne Maßstabsangaben dargestellt. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein.

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500
- Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)

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

**Anlage 1: Fotos**

Seite 1 von 4



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Haustüre

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 4



Bild 3: Vorderansicht



Bild 4: Giebelansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 4



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Terrassenausgang

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 4



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Garten

**Anlage 2: Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500**

Seite 1 von 1

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

Maßstab 1:500 

Die Geobasisinformationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

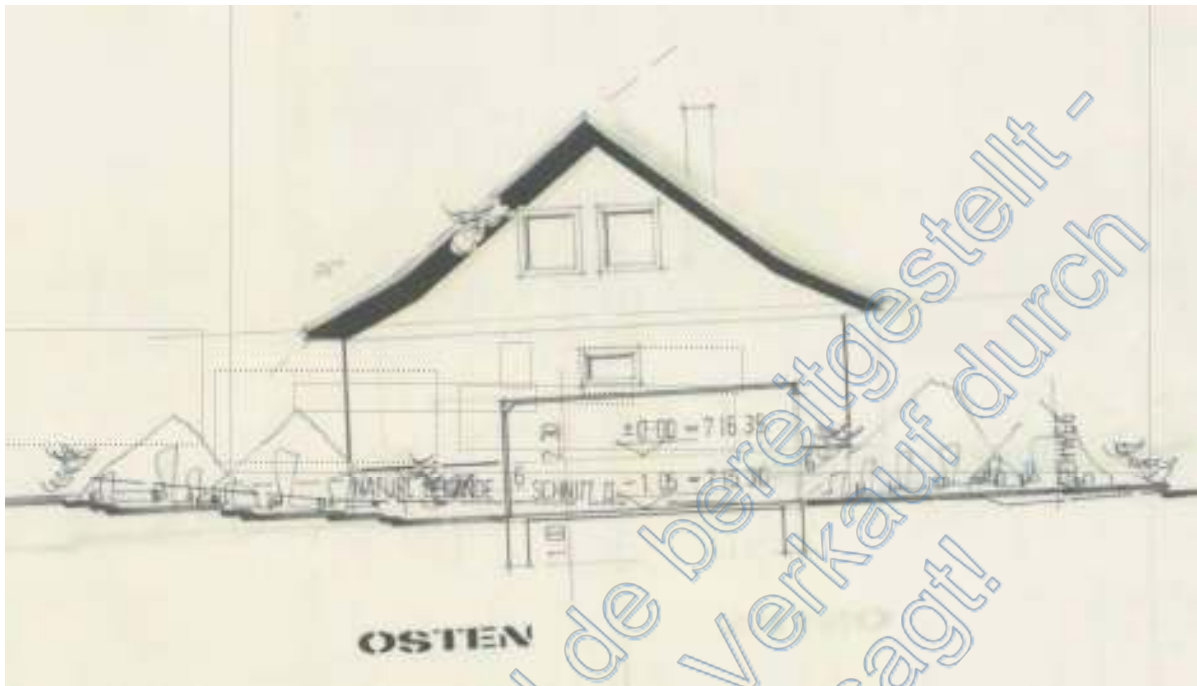
**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 1 von 4



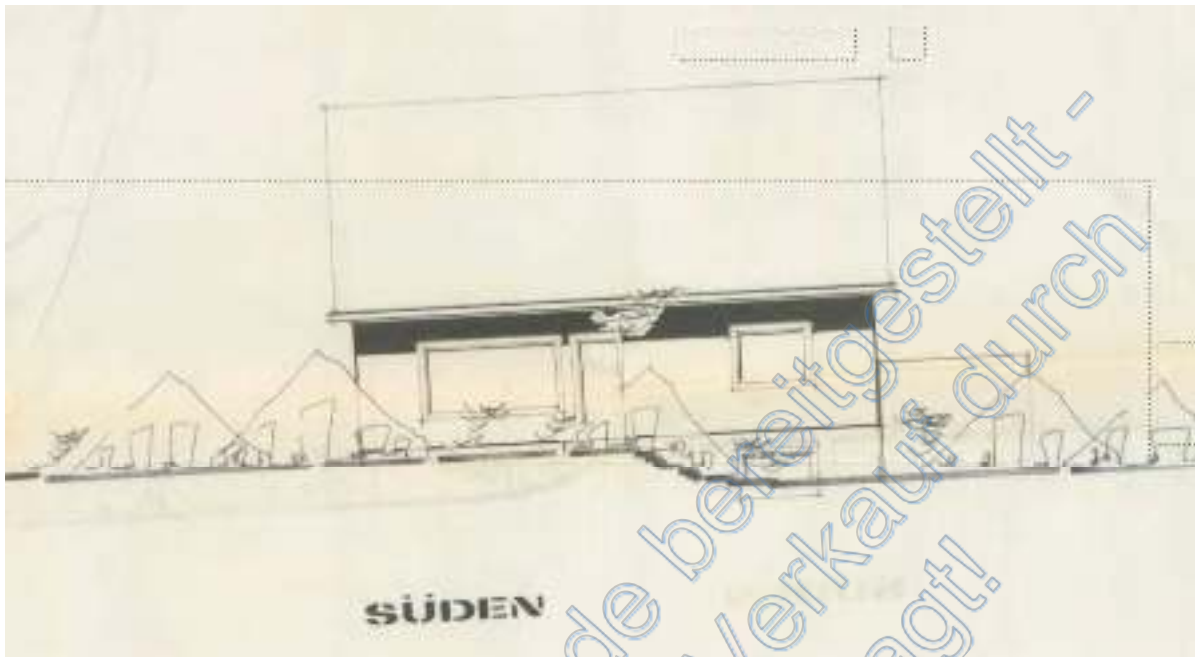
**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 2 von 4



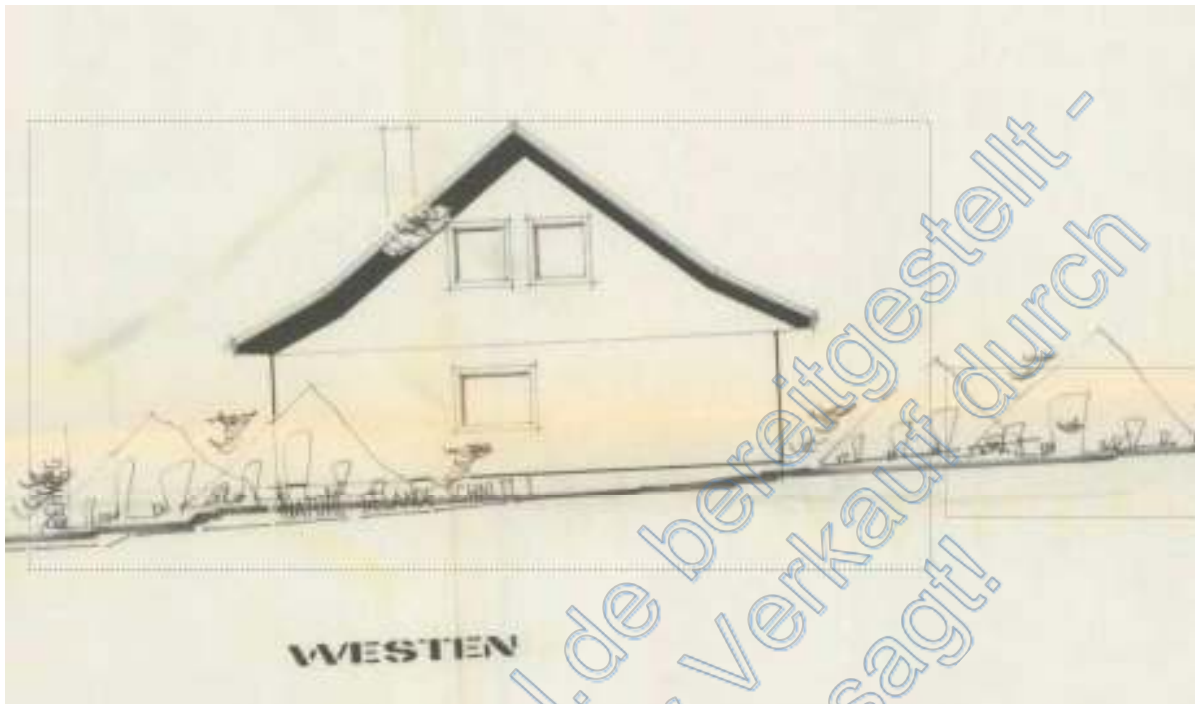
**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 3 von 4



**Anlage 3: Ansichten (ohne Maßstabsangabe)**

Seite 4 von 4



**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 1 von 6

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 05.03.2025 10:02:00  
Letzte Eintragung vom: 05.03.2025

Seite 1 von 16

**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 2 von 6

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

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.  
Datum des Abrufs: 05.03.2025 10:02:00  
Letzte Eintragung vom: 05.03.2025

Seite 2 von 10

**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 3 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 4 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 5 von 6

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

**Anlage 4: Grundbuchabruf (ohne Abt. I und III)**

Seite 6 von 6

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