kein Original Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienwohnhaus mit Wohnräumen im Hanggeschoss und 3 Garagen
Adresse:	Hohlweg 5 Ortsteil Tieringen 72469 Meßstetten Flurstück Nr. 142/1
Auftraggeber:	Amtsgericht Albstadt Vollstreckungsgericht Aktenzeichen: 9 K 3/26
Wertermittlungsstichtag:	29.05.2026



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

Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürrheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN ... 3
1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten ... 3
1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten ... 4
2 ALLGEMEINES ... 5
3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 8
3.1 Lage ... 8
3.1.1 Makrolage ... 8
3.1.2 Mikrolage ... 10
3.2 Gesamtbeurteilung der Lage ... 12
3.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 13
3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten ... 15
3.5 Grundstücksbeschreibung ... 16
3.6 Gebäudebeschreibung ... 17
3.7 Objektbeurteilung ... 23
4 WERTERMITTLUNG ... 25
4.1 Verfahrenswahl ... 25
4.2 Bodenwert ... 26
4.3 Sachwertverfahren ... 29
4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen ... 30
4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen ... 40
4.3.3 Sachwertfaktoren ... 41
4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 43
4.3.5 Sachwertberechnung ... 44
4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise ... 45
5 BELASTETER VERKEHRSWERT ... 46
6 ZUBEHÖR ... 48
7 VERKEHRSWERT ... 49
8 ANLAGEN ... 50
8.1 Lageinformationen ... 50
8.2 Hochwasserrisikokarte ... 54
8.3 Baupläne ... 55
8.4 Fotodokumentation ... 60

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Meßstetten Grundbuch von Tieringen Nr. 2011 Flurstück Nr. 142/1 bebaut mit
Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Wohnräumen im Hanggeschoss und 3 Garagen
Nutzungssituation	Wohnräume im Hanggeschoss Eigennutzung Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss Leerstand
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	nach Augenschein kein Hinweis
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 2156/3 und zulasten des Bewertungsgrundstücks
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Anordnung der Testamentsvollstreckung und Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

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

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	29.05.2026
Qualitätsstichtag	29.05.2026
Ortstermin	29.05.2026
Grundstücksgröße	643 m²
Bodenrichtwert	70 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	70 €/m²
Bodenwert (absolut)	45.010 €
Baujahr (Fertigstellungsjahr)	2001
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Baujahr Garage	2001
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Wohnfläche ca.	305 m²
Nutzfläche Garage ca.	55 m²
Bruttogrundfläche	479 m²
Vorläufiger Sachwert	745.113 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,82
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	610.993 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
Sachwert	**608.993 €**

Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**29.05.2026**	**609.000 €**

Belasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**29.05.2026**	**606.000 €**

Als Zubehör wurde eine Einbauküche im Dachgeschoss festgestellt.
Der Zeitwert wird geschätzt auf: **2.500 €**

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

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens

Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Hanggeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie 3 Garagen

Bauliche Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung wurden nicht festgestellt.

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Meßstetten
Grundbuch von Tieringen Nr. 2011

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	142/1	Hohlweg 5 Gebäude- und Freifläche	643 m²

Eigentümer

Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 26.02.2026

Frau X - Anteil 1/2
Erbengemeinschaft XY – Anteil 1/2

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 22.04.2026 am 29.05.2026 statt. Anwesend waren:

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

Die Garagen waren wegen zahlreicher Lagergegenstände nur bedingt einsehbar.

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

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 29.05.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 23.07.2026 abgeschlossen.

Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 26.02.2026

Frau Z hat mir die Baugenehmigungsmappe des Bewertungsobjekts zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Meßstetten vom 28.05.2026
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04440596

Rechtliche Grundlagen

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

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

[1] Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Meßstetten

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Tübingen
Landkreis	Zollernalb
Einwohner (Stand 31.12.2025)	10.521

Meßstetten liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 10 km südwestlich von Albstadt-Ebingen und ca. 17 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Kindergärten mit Kleinkindbetreuung und Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen über den täglichen Bedarf hinaus. Die medizinische und zahnärztliche Versorgung ist gewährleistet. 2 Apotheken sind vor Ort.

Der Ortsteil Tieringen liegt ca. 9 km nordwestlich von Meßstetten. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten bestehen eingeschränkt.

Verkehrsanbindung

Meßstetten ist im öffentlichen Nahverkehr an Albstadt-Ebingen angeschlossen. Der nächste Bahnhof mit Verbindungen nach Balingen und Sigmaringen ist in Albstadt (8 km) erreichbar. Über die Bundesstraße B 463 in einer Entfernung von ca. 8 km besteht ein Anschluss an das deutsche Fernstraßennetz. Der nächste Autobahnanschluss ist in ca. 35 km, der Flughafen Stuttgart in ca. 85 km erreichbar.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung

In Meßstetten sind neben den örtlichen Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben auch mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Entsprechend dem Demografie-Spiegel des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg[2] sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Pendlerrelation mittelmäßig. Die Branchenvielfalt wird als eher günstig beschrieben.

Meßstetten wird entsprechend dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung dem Demografietyp 9 und damit den wachsenden familiengeprägten ländlichen Städten und Gemeinden zugeordnet.[3]

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

[2] https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417044 [Eingesehen am 23.07.2026]
[3] https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen-1+messstetten+2018+netzdiagramm [Eingesehen am 23.07.2026]

Die Kaufkraft liegt geringfügig unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen, die SGB-II-Quote jedoch deutlich unter dem Durchschnitt. Meßstetten weist damit eine geringere Einkommensarmut als die Vergleichskommunen auf.

Nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg[4] wird Meßstetten zwischen 2023 und 2025 ein Bevölkerungswachstum von 3,3 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter wird 2024 bei 46,2, der Altenquotient[5] bei 48,4 liegen. Zum Vergleich: 2023 lag das Durchschnittsalter bei 44,8 und der Altenquotient bei 42,7.

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

[4] https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/
[5] Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen.

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

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

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	Wohnlage innerhalb des Ortsteils Tieringen mit kurzer Distanz zum Ortsrand
Umgebungsbebauung	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser; gegenüber Fabrikanlagen eines in Tieringen ansässigen Unternehmens
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch private Gärten und Nähe zum Ortsrand
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 350 m
Kindergarten	ca. 600 m
Grundschule	ca. 500 m
weiterführende Schulen	in Meßstetten in ca. 8,6 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	in Tieringen eingeschränkt in ca. 250 m in Meßstetten in ca. 7,3 km
Bushaltestelle	ca. 210 m
Bahnhof	in Albstadt-Laufen in ca.4,6 km

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 3 Garagenstellplätze mit jeweils einem Stellplatz auf dem Garagenvorplatz.

Immissionen

Beim Hohlweg handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße.

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

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

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

Während der Betriebszeiten des benachbarten Unternehmens könnte es zu vermehrten Lärmimmissionen durch an- und abfahrende Mitarbeiter sowie durch Werksverkehr kommen.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[7] besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr. Die Hochwasserrisikokarte befindet sich jedoch laut Angabe in der Fortschreibung.

Erdbebengefahr

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.[8] Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.[9]

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht festzustellen.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

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

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	
Überregionale Verkehrsanbindung	
Demografische Entwicklung	
Wirtschaftliche Entwicklung	
Immobilienmarkt	

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine mittlere bis gute Lage.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Sachwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1
Anordnung der Testamentsvollstreckung

Lfd. Nr. 2
Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

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

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten ist zulasten des Bewertungsobjekts eine Abstandsflächenbaulast im Baulastenverzeichnis eingetragen (Baulastenblatt Nr. 5 vom 26.11.1970). Der Lageplan zur Baulast zeigt Grundstücksverhältnisse, die nicht mehr dem aktuellen Lageplan entsprechen.

Sonstiges

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

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

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

Abgabenrechtliche Situation

Die zuständige Sachbearbeiterin bei der Stadt Meßstetten hat dazu folgende Auskunft erteilt:

Die Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind zum jetzigen Zeitpunkt beglichen.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1 und 2

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

Altlasten

Es ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Altlastenunbedenklichkeit wird daher unterstellt.

Eine verbindliche Aussage über das Vorliegen oder Nichtvorliegen von Altlasten kann jedoch ausschließlich auf Grundlage einer entsprechenden behördlichen Auskunft bzw. eines Auszugs aus dem Altlastenkataster des zuständigen Landratsamtes getroffen werden. Ein solcher Auszug wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht eingeholt. Potenziellen Erwerbern wird im Zweifelsfall empfohlen, bei Bedarf einen kostenpflichtigen Auszug einzuholen.

Baurecht

Die Baugenehmigungspläne liegen mir vor. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Baulasten

Die Wertminderung durch die Baulast erfolgt im belasteten Verkehrswert (siehe Seite 46 f.).

Der Lageplan zur Baulast entspricht nicht mehr den Grundstücksverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag. Die durch die Baulast belastete Fläche ist auch im Lageplan zur Baugenehmigung gekennzeichnet (siehe Anlagen Seite 53).

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu trapezförmig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Hohlweg beträgt die Grundstückslänge ca. 30 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 22 m.

Grundstücksgröße

Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 643 m².

Topografie

Das Grundstück steigt parallel zum Hohlweg um ca. 3,40 m an. Von der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Hohlweg fällt das Grundstück um ca. 2,60 ab.

Erschließung

Das Grundstück wird vom Hohlweg, einem Fußweg entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang sowie die Zufahrt erfolgen über den Hohlweg . Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über den Hohlweg verläuft.

Bodenbeschaffenheit

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

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

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Gebäudeart

Zweifamilienwohnhaus bestehend aus Hanggeschoss mit Wohn- und Kellerräumen, Erdgeschoss sowie voll ausgebautem Dachgeschoss mit Dachspitz sowie 3 Garagen

Baujahr

2001 (Fertigstellungsjahr)

Bauweise

Fundamente	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk, verputzt
Haustür	PVC-Haustür mit Seitenelementen
Fenster und -türen	PVC-Fenster, isolierverglast, mit Ziersprossen
Rollläden	Kunststoffrollläden; im Bereich Erker/Dachterrasse elektrisch angetrieben
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Systemtreppe mit Natursteinstufen; Geländer Schmiedeeisen
	zum Dachspitz Einschubleiter
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz mit Unterdachschalung
	oberste Geschossdecke und Sparrenzwischenräume wärmegedämmt
Dachdeckung	Tondachziegel
Dachrinnen und -abläufe	Titanzink

Installationen

Wasserleitungen	Kupferrohre
Abwasserleitungen	PVC-Rohre
Elektroleitungen	3 Zählerplätze; Installationsstandard des Baujahres
Heizung	Ölzentralheizung, Niedertemperaturkessel; vermutlich wandhängende Warmwasserwärmepumpe, thermische Solaranlage
	Beheizung über Wandheizkörper und Fußbodenheizung im Erdgeschoss

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

		Heizöllagerung ca. 6.600 Liter in der Wohnung im Erdgeschoss Kachelofen
Ausbau	Fußböden	Hanggeschoss: Natursteinplatten, Fliesenbelag und Laminat Erdgeschoss: Fliesenbelag, Laminat und Parkett Dachgeschoss: PVC-Belag, Textilbelag und Laminat Dachterrasse: Betonplatten; Balkon Dachgeschoss ohne Oberbelag, nur bituminöse Abdichtung
	Wände	tapeziert und gestrichen, teilweise Dekorputz; Bäder raumhoch gefliest; Gäste-WCs teilgefliest
	Decken	tapeziert und gestrichen, Holz-Dekorschalung, Profilholzschalung im Dachgeschoss teilweise OSB-Platten
	Türen	Holzdekortüren; Wohnungseingangstür im Erdgeschoss als verglastes Holztürelement
	Sanitäre Einrichtungen	Hanggeschoss: Bad mit wandhängendem WC, Waschbecken, Handtuchwärmer, Dusche und Elektroheizlüfter; Gäste-WC mit wandhängendem WC und Waschbecken Erdgeschoss: Bad mit wandhängendem WC, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, Handtuchwärmer und Duschkabine; Gäste-WC mit wandhängendem WC und Waschbecken Dachgeschoss: Bad mit wandhängendem WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche
	Küchenausstattung	Das Hanggeschoss ist nicht als separate Wohnung vermietbar, damit kann die vorhandene Einbauküche auch nicht Teil der Mietsache und somit Zubehör werden. Da es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt, wird bei der Hauptwohnung im Erdgeschoss von Eigennutzung ausgegangen. Die vorhandene Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen ist weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen. Die Einbauküche im Dachgeschoss ist im Falle der Vermietung Teil der Mietsache und als Zubehör zu berücksichtigen.
	Terrasse Erdgeschoss	Dachterrasse über Garagenanbau Betonplatten
	Balkon im Dachgeschoss	Balkon ohne Oberbelag, lediglich bituminöse Abdichtung

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

	Weitere Ausstattung	Türsprechanlage auf allen Ebenen Kachelofen im Wohn-/Esszimmer des Erdgeschosses als Kamineinsatzofen thermische Solaranlage vorhanden
Außenanlagen	Einfriedung	Holz- und Stahlgitterzaun
	Befestigungen	Hauszugang mit Verbundsteinpflaster
	Garagen	Anbaugarage mit drei Stellplätzen in Massivbauweise; Stahlbetondecke; Flachdach mit Dachterrasse; Holz-Schwingtore mit elektrischem Torantrieb; Garagenboden Beton gestrichen; Wände verputzt; lichte Höhe ca. 2,75 m.
	Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
	Gartengestaltung	Vorgarten mit Ziersträuchern; Garten in leichter Hanglage; kleines Holzgerätehaus ca. 2,5 x 2,5 m mit Bitumendachschindeln.

Zustand Baumängel/ Bauschäden

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Balkon im Dachgeschoss verfügt über keinen Bodenbelag
- Verfärbungen an der Attika Dachterrasse
- Wildwuchs am Plattenbelag der Dachterrasse im Erdgeschoss

Energetischer Zustand

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

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

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) wurde vom Bundestag und dem Bundesrat am 10.07.2026 verabschiedet und ersetzt das Gebäu-

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

deenergiegesetz (GEG). Das GModG tritt jedoch erst nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Die nach dem GEG bestehenden Nachrüst- und Austauschpflichten für bestimmte Bestandsgebäude bleiben soweit bekannt im Wesentlichen erhalten. Die bislang geltenden Anforderungen zum Einbau von Heizungsanlagen mit einem Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energien werden durch das GModG aufgehoben. Bestehende Verpflichtungen zur energetischen Nachrüstung und zum Austausch bestimmter veralteter Heizkessel sind jedoch weiterhin zu beachten.

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

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

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

- Ölzentralheizung aus dem Baujahr, Niedertemperaturkessel
- oberste Geschossdecke sowie Sparrenzwischenräume wärmegedämmt
- wärmeführenden Leitungen in unbeheizten Räumen wärmegedämmt.

Einzelraumfeuerungsanlagen

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

Quelle: § 26 Abs. 2 BImSchV

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

Aufteilung der Wohnfläche

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

Hanggeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Wohnen / Kochen	1,00	6,635	4,260	28,27 m²	-0,85 m²	27,42 m²
	1,00	2,100	1,000	2,10 m²	-0,06 m²	2,04 m²
	1,00	1,400	1,000	1,40 m²		1,40 m²
Schlafen	1,00	3,760	4,135	15,55 m²	-0,47 m²	15,08 m²
Garderobe	1,00	1,510	1,825	2,76 m²	-0,08 m²	2,68 m²
Dusche / WC	1,00	1,820	2,760	5,02 m²	-0,15 m²	4,87 m²
	1,00	2,760	0,700	1,93 m²	-0,06 m²	1,87 m²
Abstellraum	1,00	1,825	1,135	2,07 m²	-0,06 m²	2,01 m²
Wohnfläche Hanggeschoss				59,10 m²	-1,77 m²	57,37 m²
gerundet						**57,00 m²**

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Wohnen	1,00	5,385	5,185	27,92 m²	-0,84 m²	27,08 m²
	1,00	3,530	1,000	3,53 m²	-0,11 m²	3,42 m²
	1,00	2,265	1,000	2,27 m²	-0,07 m²	2,20 m²
	1,00	1,750	1,500	2,63 m²	-0,08 m²	2,55 m²
	-1,00	1,000	0,500	-0,50 m²		-0,50 m²
	-1,00	0,400	0,400	-0,16 m²		-0,16 m²
	-1,00	0,400	0,400	-0,16 m²		-0,16 m²
Dachterrasse ca.	0,25	7,200	5,200	9,36 m²		9,36 m²
	-0,25	1,000	0,500	-0,13 m²		-0,13 m²
Essen	1,00	4,135	2,635	10,90 m²	-0,33 m²	10,57 m²
	1,00	2,000	1,000	2,00 m²	-0,06 m²	1,94 m²
	1,00	1,900	1,200	2,28 m²	-0,07 m²	2,21 m²
	-1,00	1,000	1,000	-1,00 m²		-1,00 m²
Kochen	1,00	4,135	2,510	10,38 m²	-0,31 m²	10,07 m²
	-1,00	1,000	0,500	-0,50 m²		-0,50 m²
Speis	1,00	2,735	1,135	3,10 m²	-0,09 m²	3,01 m²
Kind 1	1,00	2,760	2,885	7,96 m²	-0,24 m²	7,72 m²
	1,00	1,635	1,250	2,04 m²	-0,06 m²	1,98 m²
Kind 2	1,00	4,010	3,010	12,07 m²	-0,36 m²	11,71 m²
Schlafen	1,00	4,510	3,635	16,39 m²	-0,49 m²	15,90 m²
	1,00	2,385	2,760	6,58 m²	-0,20 m²	6,38 m²
	1,00	1,000	0,625	0,63 m²	-0,02 m²	0,61 m²
	1,00	2,760	0,675	1,86 m²	-0,06 m²	1,80 m²
	1,00	2,510	1,010	2,54 m²	-0,08 m²	2,46 m²
	1,00	4,260	2,900	12,35 m²	-0,37 m²	11,98 m²
	1,00	1,645	0,625	1,03 m²	-0,03 m²	1,00 m²
	1,00	1,100	1,010	1,11 m²	-0,03 m²	1,08 m²
Wohnfläche Erdgeschoss						132,58 m²
gerundet						**133,00 m²**

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

					3% Abzug	
Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	Putz	Nettofläche
Diele	1,00	3,385	0,500	1,69 m²	-0,05 m²	1,64 m²
	1,00	4,635	1,510	7,00 m²	-0,21 m²	6,79 m²
	1,00	4,260	1,250	5,33 m²	-0,16 m²	5,17 m²
Kind	1,00	3,760	4,510	16,96 m²	-0,51 m²	16,45 m²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	3,760	0,700	-2,63 m²		-2,63 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,760	1,200	-2,26 m²		-2,26 m²
Bad	1,00	2,510	1,625	4,08 m²	-0,12 m²	3,96 m²
	1,00	2,885	1,135	3,27 m²	-0,10 m²	3,17 m²
Schlafen	1,00	4,135	4,010	16,58 m²	-0,50 m²	16,08 m²
abzüglich Dachschräge <1,0m	-1,00	4,135	0,700	-2,89 m²	0,09 m²	-2,80 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,135	1,200	-2,48 m²	0,07 m²	-2,41 m²
Arbeiten	1,00	3,010	3,610	10,87 m²	-0,33 m²	10,54 m²
Wohnen	1,00	5,385	4,900	26,39 m²	-0,79 m²	25,60 m²
	1,00	3,400	0,420	1,43 m²	-0,04 m²	1,39 m²
	1,00	0,500	2,250	1,13 m²	-0,03 m²	1,10 m²
	1,00	0,500	1,500	0,75 m²	-0,02 m²	0,73 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	6,385	1,200	-3,83 m²		-3,83 m²
Essen	1,00	1,780	3,500	6,23 m²	-0,19 m²	6,04 m²
	1,00	3,085	1,000	3,09 m²	-0,09 m²	3,00 m²
	1,00	3,530	1,530	5,40 m²	-0,16 m²	5,24 m²
	1,00	2,440	1,000	2,44 m²	-0,07 m²	2,37 m²
Balkon	0,25	1,200	6,400	1,92 m²		1,92 m²
Küche	1,00	3,490	4,765	16,63 m²	-0,50 m²	16,13 m²
	1,00	1,300	0,400	0,52 m²	-0,02 m²	0,50 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,400	0,400	-0,16 m²		-0,16 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,800	1,200	-1,08 m²		-1,08 m²
WC	1,00	1,010	3,210	3,24 m²	-0,10 m²	3,14 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	1,010	1,000	-0,51 m²		-0,51 m²
Wohnfläche Dachgeschoss						115,28 m²
gerundet						**115,00 m²**
Wohnfläche gesamt						**305,00 m²**

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	9,01	6,17	55,59 m²
Garagenstellplatz ca.	-1,00	1,00	0,50	-0,50 m²
Nutzfläche gesamt				55,09 m²
gerundet				**55,00 m²**

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	9,01	6,17	55,59 m²
Garagenstellplatz ca.	-1,00	1,00	0,50	-0,50 m²
Nutzfläche gesamt				55,09 m²
gerundet				**55,00 m²**

Vom immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein gut. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss sind funktional. Räume sind gut belichtet, natürlich belüftet und großzügig bemessen. Die Wohnungen entsprechen den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Die Wohnräume im Hanggeschoss sind nicht in sich abgeschlossen. Die Wohnungen werden über den Hausflur im Hanggeschoss erschlossen. Ein Abschluss der Wohnräume im Hanggeschoss lässt sich auch nachträglich nicht herstellen. Somit ist eine separate Vermietung als Einliegerwohnung nicht möglich.

Instandhaltung

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

Das Gebäude ist insgesamt in einem guten Instandhaltungszustand.

Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist zweckmäßig. Die Ausstattung ist zeitgemäß. Es besteht kein Modernisierungsbedarf.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse B.

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

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG war nicht festzustellen.

Einzelraum-feuerungsanlagen

Der Kachelofen mit Kamineinsatzofen stammt vermutlich aus dem Fertigstellungsjahr 2001. Damit ist ein Betrieb nach dem Immissionsschutzgesetz nicht mehr zulässig. Dies ist ggf. mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienhäuser werden überwiegend eigengenutzt und daher vergleichsweise selten als klassische Mietobjekte am Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag im Erd- und Dachgeschoss zu marktüblichen Mieten vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs-verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Meßstetten zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.[10]

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

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 70,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

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

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

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

Größe

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

Ausformung

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

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine Hanglage. Dies ermöglicht die Schaffung von Wohnräumen im Hanggeschoss. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Die Geschäftsstellenleiterin des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Albstadt kann noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten benennen. Aufgrund der Lage in einem Teilort von Meßstetten sowie der generellen Lage auf dem Immobilienmarkt gehe ich von stagnierenden Bodenwerten aus.

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

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

Bodenwert-aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
142/1	Bauland	643 m²	70 €/m²	1,00	45.010 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					**45.010 €**

Freilegung

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

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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

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

Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Bereichen getrennt ermittelt. In die Normalherstellungskosten gehen nur Grundflächen der Bereiche a und b ein:

a-Flächen	überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
b-Flächen	überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
c-Flächen	nicht überdeckt

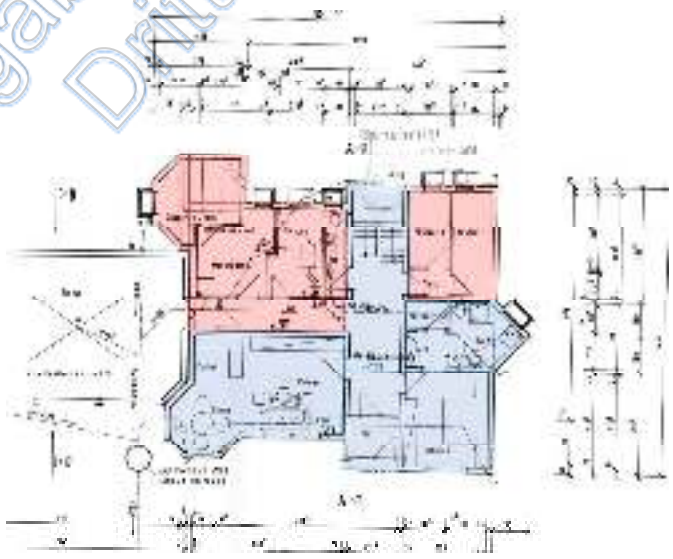
Die c-Flächen gehen nicht in die Ermittlung der Normalherstellungskosten ein. Sie werden im Rahmen der besonderen Bauteile berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

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

Typ 1.31 (blau)
Erdgeschoss (Wohnräume im Hanggeschoss), Erdgeschoss (Wohnräume im Erdgeschoss), voll ausgebautes Dachgeschoss

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:



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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.31	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	6,74	4,38	29,49 m²	
	1,00	2,74	8,12	22,24 m²	
	1,00	4,24	3,00	12,72 m²	
	1,00	1,50	1,50	2,25 m²	
	1,00	6,75	4,74	32,00 m²	
	1,00	1,91	1,00	1,91 m²	
	1,00	1,00	2,41	2,41 m²	
Erdgeschoss	1,00	6,74	4,38	29,49 m²	
	1,00	2,74	8,12	22,24 m²	
	1,00	4,24	3,00	12,72 m²	
	1,00	1,50	1,50	2,25 m²	
	1,00	6,75	4,74	32,00 m²	
	1,00	1,91	1,00	1,91 m²	
	1,00	1,00	2,41	2,41 m²	
Dachgeschoss	0,63	6,74	4,38	18,58 m²	
	0,63	2,74	8,12	14,01 m²	
	0,63	4,24	3,00	8,01 m²	
	0,63	6,75	4,74	20,16 m²	
	0,63	1,91	1,00	1,20 m²	
	0,63	1,00	2,41	1,52 m²	
				269,52 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**270,00 m²**	

				Teilbereiche	
Typ 1.01				a	b
Untergeschoss	1,00	6,26	5,12	32,02 m²	
	1,00	6,75	5,55	37,46 m²	
	1,00	2,51	2,05	5,15 m²	
	1,00	0,50	4,26	2,13 m²	
	1,00	1,25	3,01	3,76 m²	
Erdgeschoss	1,00	6,26	5,12	32,02 m²	
	1,00	6,75	5,55	37,46 m²	
	1,00	2,51	2,05	5,15 m²	
	-1,00	1,25	1,25	-1,56 m²	
	1,00	0,50	4,26	2,13 m²	
	1,00	1,25	3,01	3,76 m²	
Dachgeschoss	0,63	6,26	5,12	20,17 m²	
	0,63	6,75	5,55	23,60 m²	
	0,63	2,51	2,05	3,24 m²	
	-0,63	1,25	1,25	-0,98 m²	
	0,63	0,50	4,26	1,34 m²	
	0,63	1,25	3,01	2,37 m²	
				209,22 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**209,00 m²**	

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

Garage Typ 14.1 (4)				Teilbereiche a	Teilbereiche b
Erdgeschoss	1,00	9,49	6,65	63,11 m²	
	-1,00	1,00	0,50	-0,50 m²	
				62,61 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**63,00 m²**	

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021[12] ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen geringen Drempel auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten. Nach der Empfehlung von Kleiber, wonach ein fehlender Drempel in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen ist, wähle ich folgenden dachgeschossspezifischen Nutzflächenfaktor:

$$\frac{\text{Wohnfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{115{,}00\ \text{m²}}{181{,}98\ \text{m²}} = 0{,}63$$

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind für die Berechnung der Herstellungskosten die Gebäudetypen 1.01, 1.31 und 14.1 (4) zugrunde zu legen.

Den nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich durch einen pauschalen Ansatz in den Besonderen Bauteilen.

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

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

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

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Garage

[18] Standardstufe 3: Fertiggaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Grundach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

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

Korrekturen

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor zu multiplizieren. Im vorliegenden Bewertungsfall orientiere ich mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren. Hierfür ist der Regionalfaktor 1,0 zu berücksichtigen.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungsstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal I / 2026 in Höhe von 137,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

Das Bewertungsobjekt ist als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Der Korrekturfaktor ist daher zu berücksichtigen.

Baunebenkosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

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

Von immobilienpool.de überlassene Vervielfältigung zur Weitergabe an Dritte ist urheberrechtlich untersagt

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

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

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	**Gesamt**
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	0,00 €	714,00 €	146,00 €	0,00 €	**860,00 €**

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.31	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €	**Gesamt**
gewichteter Kostenkennwert		0,00 €	0,00 €	787,00 €	160,00 €	0,00 €	**947,00 €**

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	860 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.747 €/m²**

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.31	947 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.924 €/m²**

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

Garagen

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	14.1 (4)	485 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	I / 2026	137,00
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**938 €/m²**

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

In der Berechnung der Bruttogrundfläche sind die nachfolgend aufgelisteten Bauteile nicht berücksichtigt. Für diese erfolgt nach überschlägiger Berechnung ein Wertansatz von:

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Lichtschächte	7	1.000 €	7.000 €
Eingangstreppe	1	2.000 €	2.000 €
Dachspitz	1	3.000 €	3.000 €
Dachgaube	1	15.000 €	15.000 €
Gartengerätehaus	1	3.000 €	3.000 €
gesamt			**30.000 €**

Flachdachterrasse mit Attika über den Garagen **17.000 €**

Für den Kachelofen mit Kamineinsatz erfolgt kein Wertansatz. Nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz sind für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die vor dem 22.03.2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid einzuhalten. Kann ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte nicht geführt werden, sind die bestehenden Einzelraumfeuerungsanlagen in Abhängigkeit des Datums auf dem Typenschild zu bestimmten Zeitpunkten nachzurüsten oder außer Betrieb zu nehmen. Im vorliegenden Bewertungsfall unterstelle ich eine Inbetriebnahme des Kachelofens im Fertigstellungsjahr 2001. Damit hätte dieser bis zum 31.12.2024 nachgerüstet oder außer Betrieb genommen werden müssen.

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Wohngebäude mit 80 Jahren angenommen.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 ImmoWertV 2021 bei 60 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

	Wohnhaus	
	Baujahr .	2001
+	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahren
-	Wertermittlungsstichtag	2026
=	**Restnutzungsdauer**	**55 Jahre**

	Garage	
	Baujahr	2001
	und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
	ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag	2026
	eine Restnutzungsdauer von	**35 Jahre**

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

Wertminderung wegen Alters

Nach der ImmoWertV 2021 ist für die Sachwertermittlung eine lineare Alterswertminderung vorgeschrieben. Die Formel dafür lautet

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}}$$

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

	Wohnhaus	
	Restnutzungsdauer	55 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,6875**

	Garage	
	Restnutzungsdauer	35 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,5833**

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

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.[13]

Zusätzlich zu berücksichtigen sind unter anderem – sofern nicht bereits mit dem Bodenwert erfasst –:

- Aufwuchs sofern vom Bodenwert nicht erfasst
- Wege- und Platzbefestigungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Grundleitungen

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.[14]

Der gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis leitet die Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

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

Im vorliegenden Fall halte ich 4% der Herstellungskosten der baulichen Anlagen als Außenanlagen als angemessen.

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

[13]Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.
[14] Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

1. Herleitung der Ausgangsspanne

Da für den Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt keine eigenen Sachwertfaktoren vorliegen, erfolgt die Marktanpassung anhand modellkonformer Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse. Die Sachwertermittlung erfolgt nach ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Vorrangig werden daher die Sachwertfaktoren des südwestlichen Schwarzwald-Baar-Kreises für die Schwarzwaldgemeinden herangezogen.

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

Bei einem vorläufigen Sachwert von 745.113 € ergibt sich, auf den Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben, ein modellkonformer Sachwertfaktorkorridor von 0,80 bis 1,00.

Bei der Einschätzung eines marktüblichen Sachwertfaktors sind die Chancen und Risiken für das Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

Die Schwarzwaldgemeinden weisen für Mischgebietsflächen im Mittel einen Bodenrichtwert in Höhe von 95 €/m² und damit ein etwas höheres Bodenwertniveau als in Meßstetten auf.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Gewerbebetrieb bedingt einen Lagenachteil, der allein im Bodenwert nicht hinreichend berücksichtigt werden kann.

Das Zweifamilienwohnhaus mit Wohnräumen im Hanggeschoss weist funktionale Mängel in Bezug auf Barrierefreiheit sowie einer nicht vorhandenen Abgeschlossenheit der Wohnräume im Erdgeschoss auf.

Nach sachverständiger Schätzung halte ich folgende Risikoabschläge als angemessen:

Lageabschlag gegenüber Schwarzwaldgemeinden	-2%
Risikoabschlag wegen benachbartem Gewerbebetrieb	-2%
Risikoabschlag wegen funktionalen Mängeln	-5%

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex[15] für dünn besiedelte ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
I / 2026	98,7	100%
IV / 2024	97,6	99%
Differenz		1%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

	Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	745.113 €	0,90
	Lageabschlag gegenüber Schwarzwaldgemeinden	-2%	-0,02
	Risikoabschlag wegen benachbartem Gewerbebetrieb	-2%	-0,02
±	Risikoabschlag wegen funktionalen Mängeln	-5%	-0,05
±	konjunkturelle Anpassung	1%	0,01
=	**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**		**0,82**

Begründung

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt gemäß § 21 ImmoWertV durch Anwendung des Sachwertfaktors. Grundlage sind die veröffentlichten Sachwertfaktoren vergleichbarer Schwarzwaldgemeinden. Für einen vorläufigen Sachwert von rund 745.000 € ergibt sich eine marktübliche Bandbreite von 0,80 bis 1,00, Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in Höhe von 0,82 liegt innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

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

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

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten[16], die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Modernisierungskosten, die über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Bodenbelag Balkon Dachgeschoss		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	2.000 €	0 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	0 €	2.000 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,6875	1,00	1,00
Zwischensumme	0 €	2.000 €	0 €
gesamt			2.000 €
gerundet			**2.000 €**

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

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

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

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

4.3.5 Sachwertberechnung

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus		Garagen
		1.01	1.31	14.1 (4)
	Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.747 €/m²	1.924 €/m²	938 €/m²
x	Bruttogrundfläche	209 m²	270 m²	63 m²
=	Zwischenwert	365.123 €	519.480 €	59.094 €
+	Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	30.000 €	0 €	17.000 €
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	395.123 €	519.480 €	76.094 €
x	Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
x	Alterswertminderungsfaktor	0,6875	0,6875	0,5833
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	271.647 €	357.143 €	44.386 €
	gesamt			673.176 €
+	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	4%		26.927 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen			700.103 €
+	objektspezifisch angepasster Bodenwert			45.010 €
=	vorläufiger Sachwert			745.113 €
x	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung			0,82
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert			610.993 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-2.000 €
=	**Sachwert**			608.993 €
	gerundet			**609.000 €**

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.530 €/m² bis 2.377 €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72469 Meßstetten, Hohlweg 5

Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Meßstetten
Stadtteil	Tieringen
Postleitzahl	72469
Straße	Hohlweg
Hausnummer	5

Objektangaben	
Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	296
Grundstücksfläche	646
Baujahr	2001
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	1.907,00
Preisspanne [EUR/m²]	1.530,00 bis 2.377,00
Bemerkung	Es wurden 2189 Objekte im Umkreis von 8,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2026). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 2,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die ermittelten Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Zweifamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1963, Wohnfläche 294 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1663 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 4,3 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 2000, Wohnfläche 180 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1237 €/m² - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 2001, Wohnfläche 138 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1993 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 3,9 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1996, Wohnfläche 148 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2200 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 72469), Baujahr 1982, Wohnfläche 143 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1881 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04440596

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

	Verkehrswert	609.000 €
÷	Wohnfläche	305 m²
=	**Wohnflächenfaktor im vorliegenden Bewertungsfall**	**1.997 €/m²**

Ergebnis

Der Gebäudefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne im mittleren bis oberen Bereich. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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

5 BELASTETER VERKEHRSWERT

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Abstandsflächenbaulast zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 2156/3 belastet. Der Eigentümer und seine Rechtsnachfolger haben sich gemäß §108 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verpflichtet, ihr Grundstück zugunsten des Grundstücks Geb. Nr. 166 (heute Flurstück Nr. 2156/3) in einem senkrecht zur Wand gemessenen Abstand von mindestens 3 m (§ 7 LBO) von dem auf diesem Grundstück geplanten Wohnhausumbau dauernd unüberbaut zu lassen (siehe Lageplan Seite 53).

Es ist die Wertminderung für das Bewertungsgrundstück zu ermitteln. Diese orientiert sich an der Nutzungseinschränkung, die sich für das belastete Grundstück ergibt. Dabei wird nach gängiger Wertermittlungspraxis nur die Wertminderung der unmittelbar belasteten Fläche betrachtet.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks bemisst sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Dieser wird nach dem Modell von Springer und Noack, dem die Zielbaummethode zugrunde liegt, hergeleitet. Die Beeinträchtigung wird analog zur Bewertung von Wege- und Leitungsrechten in die Teilbereiche Bebauung, Nutzung, Betretungsrechte und Sonstiges, mit Gewichtung entsprechend ihrer Bedeutung für die Bemessung der Wertminderung aufgeteilt.

Eine Bebauung der Abstandsfläche mit einem ansonsten zulässigen Nebengebäude kann aufgrund der Abstandsflächenbaulast nicht realisiert werden. Ich halte eine Wertminderung für die Bebauung von 100% als sachgerecht.

Der Sicherungszweck der Baulast darf nicht vereitelt werden und schränkt somit die Nutzung des Bewertungsobjekts ein. Dies ist ggf. eine juristische Frage, welche nicht in mein Sachgebiet fällt und im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu entscheiden ist. Ich halte eine Wertminderung für dieses Risiko in Höhe von -20% als sachgerecht.

Ein Betretungsrecht ist mit der Abstandsflächenbaulast nicht gegeben. Eine Wertminderung hierfür ist nicht sachgerecht.

In Bezug auf sonstige Nutzungseinschränkungen sowie subjektive Wertgesichtspunkte sehe ich eine geringe Beeinträchtigung, die ich auf 20% schätze.

	Gewichtung	Wert-minderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	-100%	-60%
2. Nutzung	20%	-20%	-4%
3. Betretungsrechte	10%	0%	0%
4. Sonstiges	10%	-20%	-2%
	100%		-66%

Insgesamt ist für die belastete Fläche eine Wertminderung in Höhe von -66% zu berücksichtigen.

Dies führt zu folgender Wertminderung:

Belastete Fläche	18,50	3,00	55,50 m²
Bodenwert			70,00 €/m²
Wert der belasteten Fläche			3.885 €
Wertminderung in %			-66%
Wertminderung			**-2.564 €**

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

Der mit einer Abstandsflächenbaulast belastete Verkehrswert beträgt:

Unbelasteter Verkehrswert	609.000 €
Werteinfluss aus Abstandsflächenbaulast	-2.564 €
Belasteter Verkehrswert	606.436 €
gerundet	**606.000 €**

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

6 ZUBEHÖR

Als Zubehör wurde die Einbauküche Dachgeschoss festgestellt. Der Zeitwert wird geschätzt auf:

Zeitwert Einbauküche Dachgeschoss geschätzt	2.500 €
Zubehör im vorliegenden Bewertungsfall	**2.500 €**

Hinweis: Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.

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

7 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 29.05.2026 sachverständig geschätzt auf

unbelasteter Verkehrswert

609.000 €

in Worten: - sechshundertneuntausend - Euro

belasteter Verkehrswert

606.000 €

in Worten: - sechshundertsechstausend - Euro

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

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürrheim, den 28.07.2026

signiert von: Hans-Günther Beirow
am: 28.07.2026
mit: digiSeal® by secrypt

Hans G. Beirow
Dipl. Ing. (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

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

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

8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

8.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap[17]

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

Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap[18]

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

Lageplan mit Abstandsflächenbaulast

Quelle: Baugenehmigungsunterlagen

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

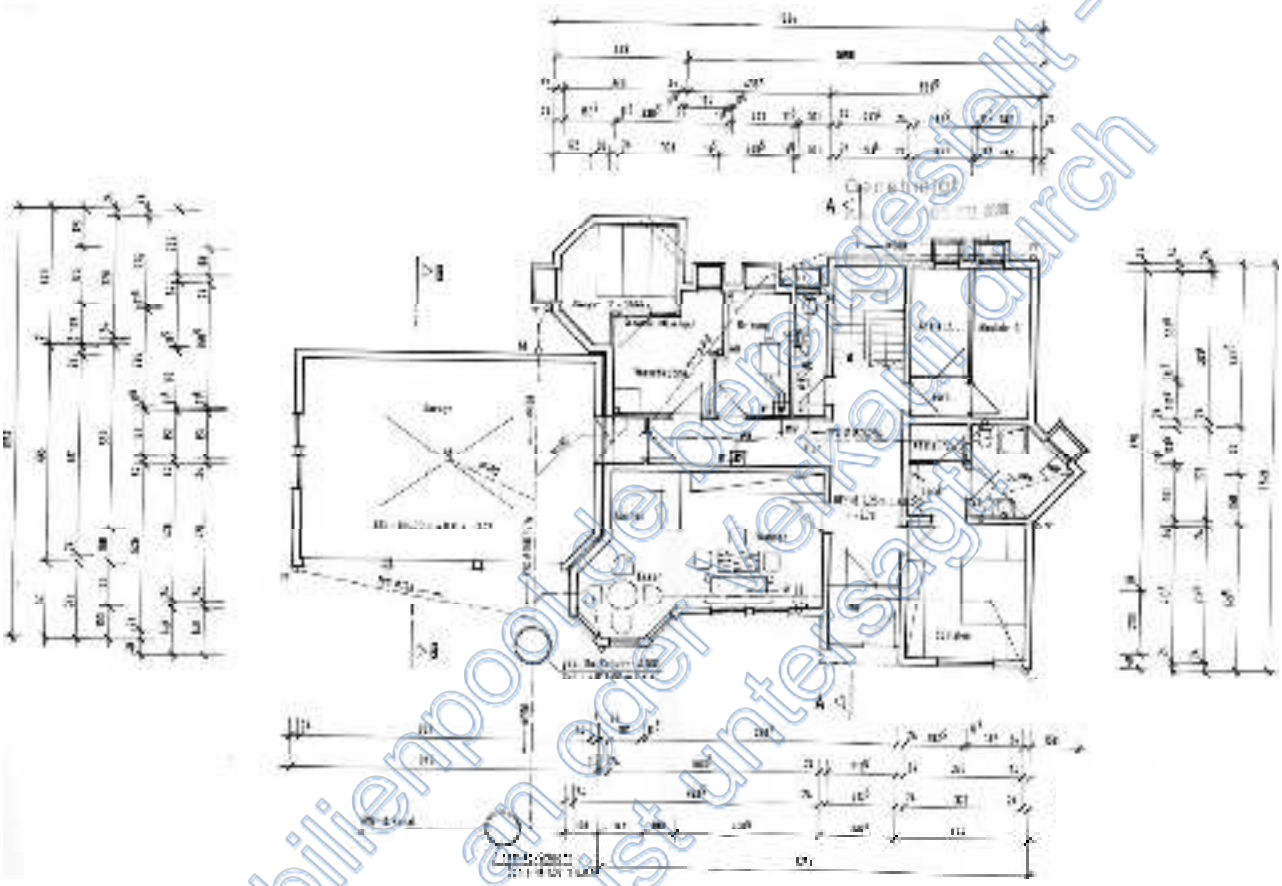
8.2 Hochwasserrisikokarte

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

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

8.3 Baupläne[19]

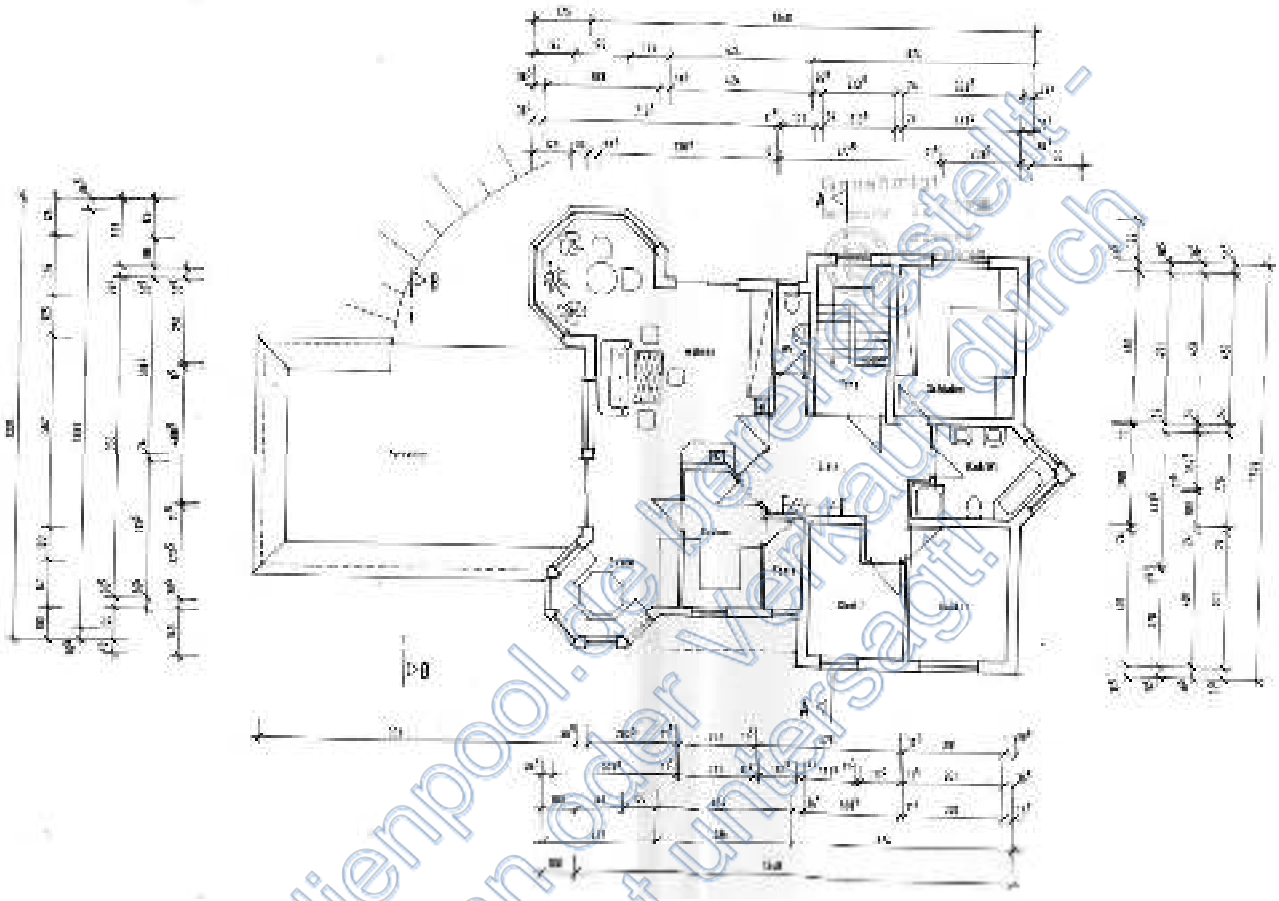
Grundriss Hanggeschoss



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

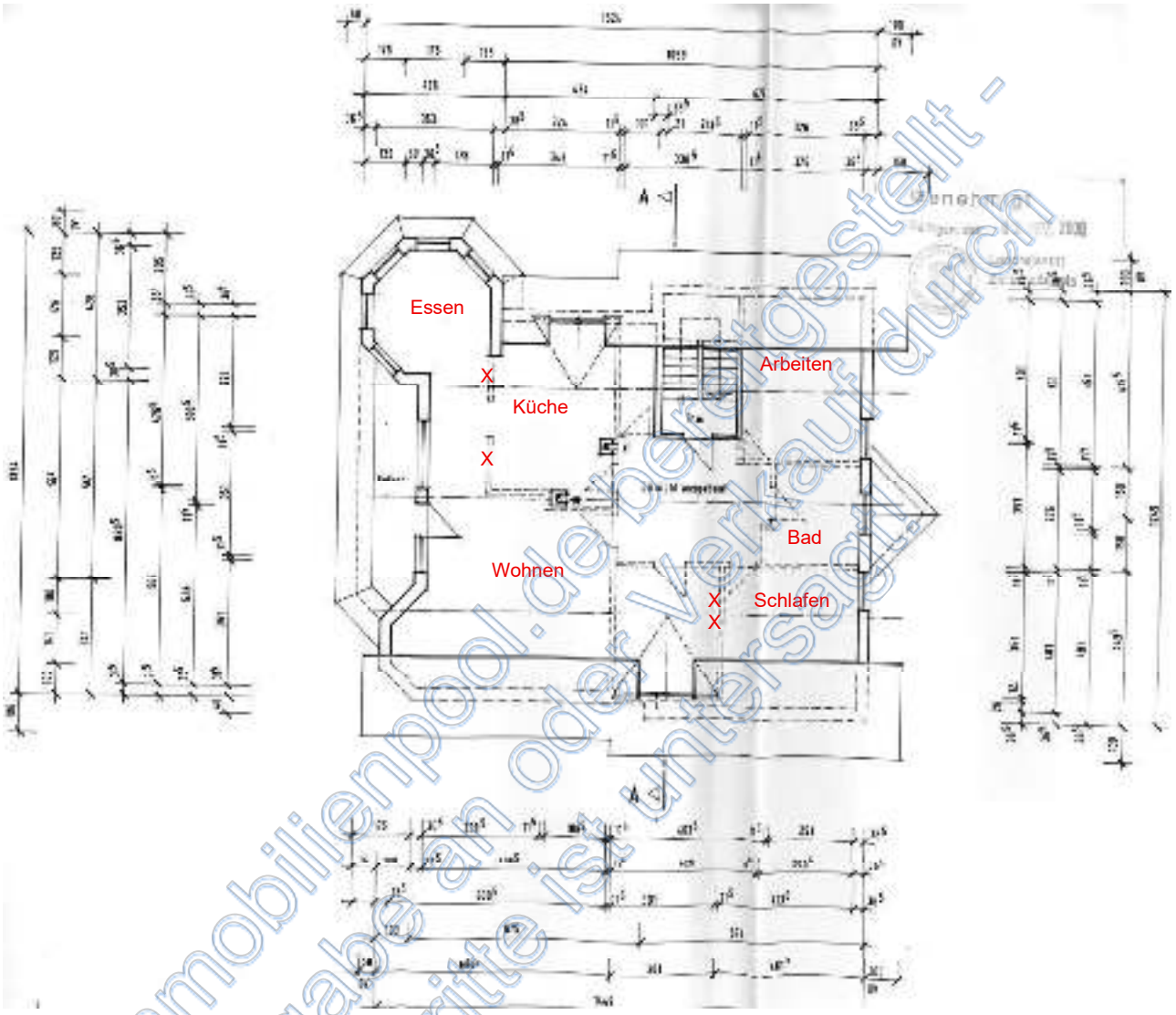
[19] Quelle: Baugenehmigungsunterlagen

Grundriss Erdgeschoss



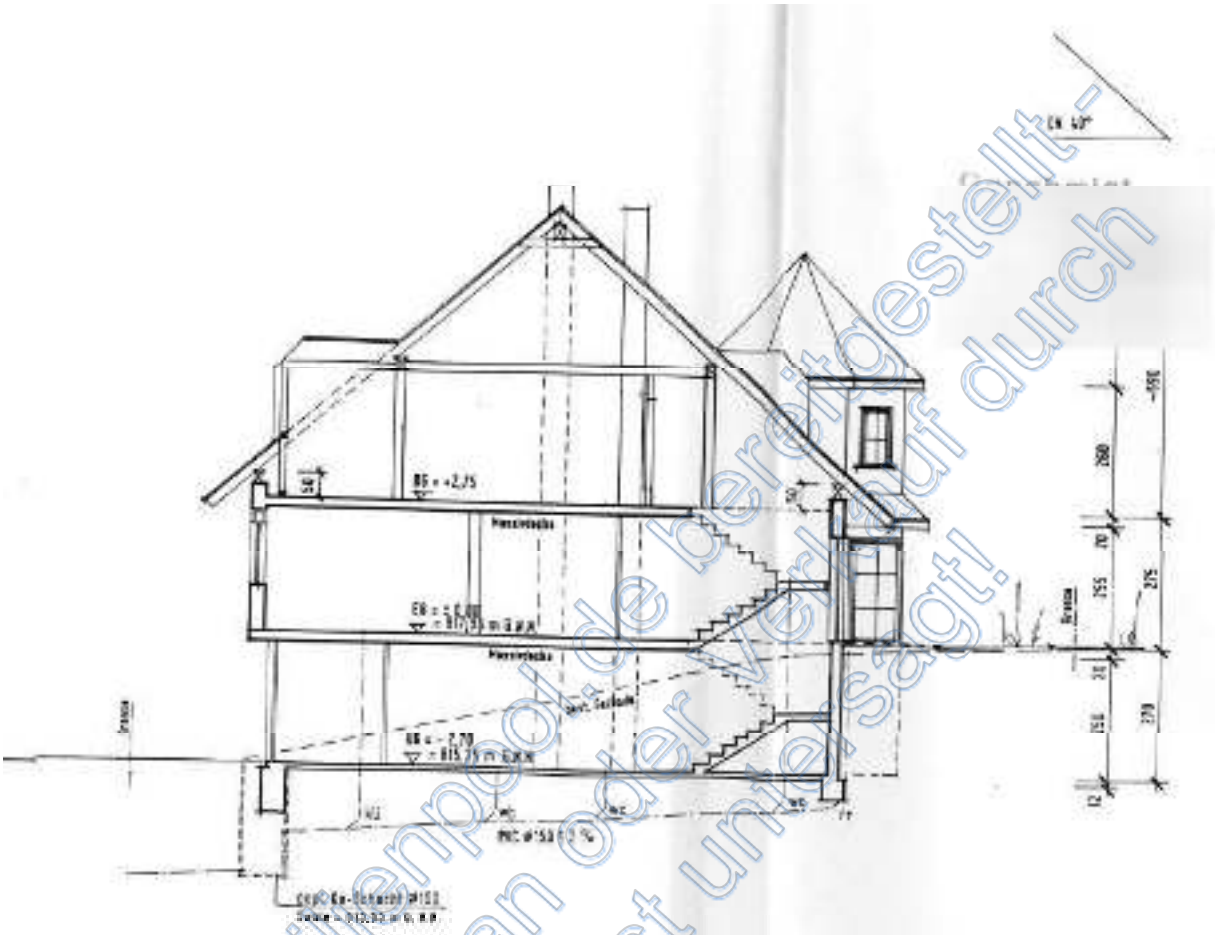
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss



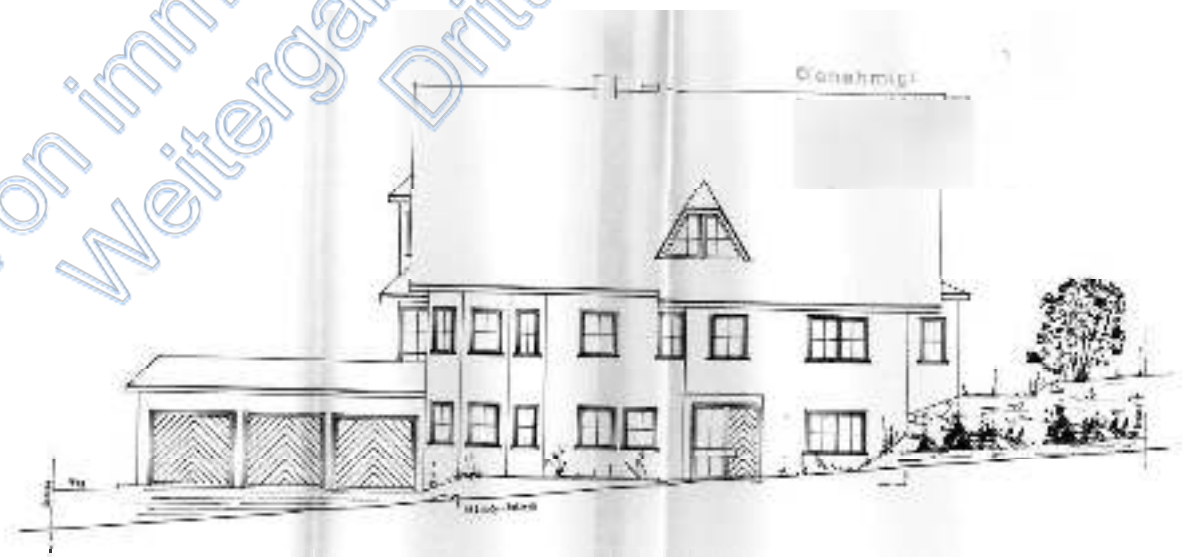
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gebäudeschnitt



Ansichten

Südosten



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

Südwesten



Nordwesten



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

8.4 Fotodokumentation

Hinweis: Wegen des Persönlichkeitsschutzes des Bewohners und der ehemaligen Bewohner können nur wenige Innenaufnahmen verwendet werden.

Bild 1 Ansicht Südost



Bild 2 Ansicht Süd



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

Bild 3 Ansicht Nordwest



Bild 4 Ansicht Nord



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

Bild 5 Hanggeschoss – Hausflur, nicht in sich abgeschlossene Wohnräume



Bild 6 Hanggeschoss - Bad



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

Bild 7 Hanggeschoss – Wohnen/Essen/Kochen

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

Bild 8 Hanggeschoss - Heizung



Bild 9 Hanggeschoss - Sicherungskasten



Bild 10 Erdgeschoss – Zugang zur Wohnung



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

Bild 11 Wohnung Erdgeschoss - Flur



Bild 12 Erdgeschoss – Wohnen/Kochen/Essen



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

Bild 13 Wohnung Erdgeschoss – Wohnen mit Zugang zur Terrasse



Bild 14 Wohnung Erdgeschoss – Dachterrasse über den Garagen



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

Bild 15 Wohnung Erdgeschoss – Dachterrasse über den Garagen



Bild 16 Wohnung Erdgeschoss – Küche



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

Bild 17 Wohnung Erdgeschoss - Bad



Bild 18 Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss



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

Bild 19 Wohnung Dachgeschoss - Flur



Bild 20 Wohnung Dachgeschoss – Wohnen mit Zugang zum Balkon

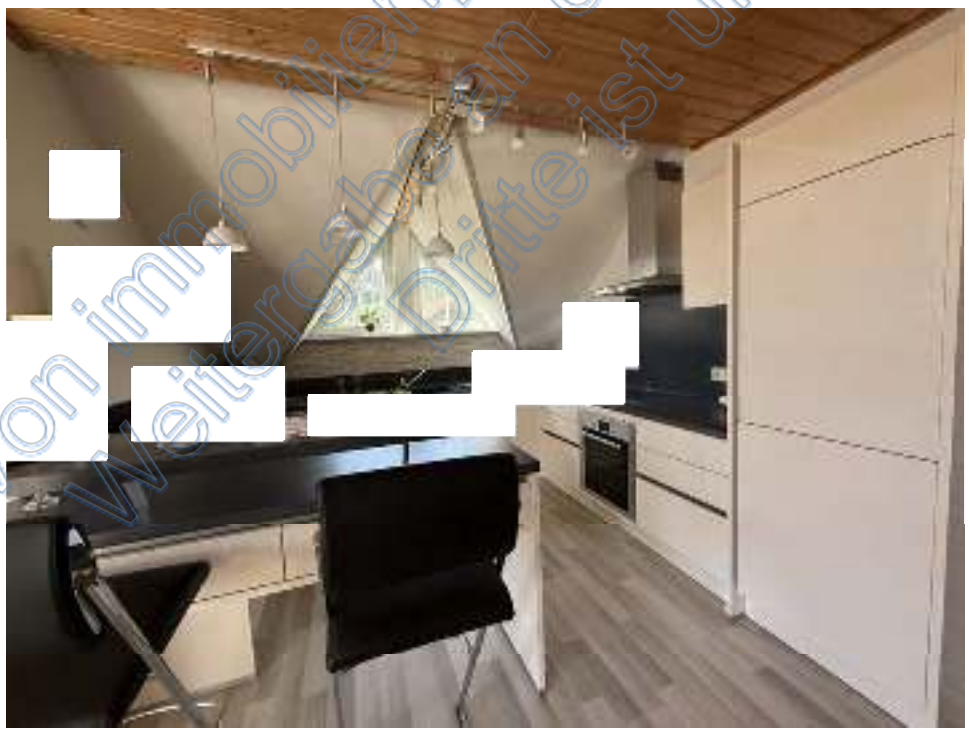


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 21 Wohnung Dachgeschoss – Balkon, links unten Gartenhaus



Bild 22 Wohnung Dachgeschoss - Küche



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

Bild 23 Dachspitz



Bild 24 Ansicht Garagen Südwest



Versteigerungspool.de bereitgestellt - eine Weiterverbreitung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!