

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!**

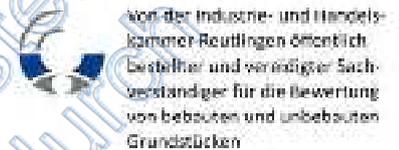
## GUTACHTEN

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

**Wohnhaus mit Garage**

bebaute Grundstück in

**72461 Albstadt-Tailfingen, Heutalstraße 95**



Immobilienwertgutachter HypZert für  
finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt-  
und Befehlswertermittlung)  
– HypZert F – Zertifizierungserklärung  
auf Grundlage der ISO/IEC 17024

Datum: 12.05.2025

Az.: 2024-072

Gericht Az.: 9 K 30/24

signiert von:

Benjamin Tobias  
Bitzer

am: 12.05.2025

mit:

digiSeal®  
by secrypt

### Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 schriftlichen Ausfertigungen und in einer PDF-Version erstellt.

Sachverständigenbüro BITZER

Bismarckstraße 19  
72336 Bollingen

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

USt-ID-Nr. DE315497000

Raiffeisenbank Geislingen-Rosenfeld eG  
BIC: RFG1333  
IBAN: DE44 6236 2499 0079 5400 06

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhaus mit Garage**in **Albstadt-Tailfingen, Heutalstraße 95**Flurstücksnummer **2780/2**Wertermittlungstichtag: **07.04.2025**

<b>Bodenwert</b>					
	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	baureifes Land	frei	105,-	208	rd. 22.000,-

<b>Objektdaten</b>					
	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
	Wohnhaus mit Garage	rd. 295	1933	65	30

<b>Ergebnisse</b>	
Sachwert:	rd. 200.000,- €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rd. 200.000,- €</b>



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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<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 .....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>15</b>
3.1	Wohnhaus.....	15
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
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	Verkehrswert .....	42
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>45</b>

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	45
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>46</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 Wohnhaus mit Garage

Objektadresse: Heutalstraße 95  
72461 Albstadt-Tailfingen

Grundbuchangaben:

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Albstadt – Vollstreckungsgericht vom 18.12.2024 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 **07.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** 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 **07.04.2025**.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 07.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 18.02.2025 fristgerecht eingeladen. Den Beteiligten wurde somit die Gelegenheit gegeben beim Ortstermin anwesend zu sein.

Umfang der Besichtigung etc.: Es konnten alle Räume besichtigt werden, sodass ein repräsentativer Gesamteindruck entstand. Unzugängliche oder verdeckte Bauteile (z. B. durch Möbelstücke, Wand- oder Deckenbekleidungen) konnten nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren war keine Dachbegehung zur näheren Inaugenscheinnahme der äußeren Dachkonstruktion sowie evtl. vorhandener Aufdachanlagen (bspw. Schneefang-, Blitzschutz-, Solar- oder Photovoltaikanlagen) möglich.

- Teilnehmende am Ortstermin: Zwei Vertretende der betreibenden Gläubigerin, ein Vertreter der Zwangsverwalterin und der Sachverständige. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden hier allerdings aus Datenschutzgründen nicht genannt.
- Eigentümer\*in gem. Grundbuch: Entsprechen den Schuldnerparteien im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren je zur Hälfte. Die Klarnamen sind dem Sachverständigen bekannt, werden 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:
- Grundbuchabruf vom 27.11.2024
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen in digitaler Form beschafft:
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500) vom 06.01.2025
  - Bauakte *Erstellung eines Wohnhauses* mit Genehmigungsstempel vom 19.08.1932 und *Erstellung einer Fertigarage* mit Genehmigungsstempel vom 27.08.1979
  - Behördliche Unterlagen und Auskünfte, insbesondere zur öffentlich-rechtlichen Situation

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

##### GEBIETZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Zollernalbkreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (59,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Albstadt, Stadt (2,6 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	24.905


Bundesdurchschnitt

Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

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

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

## 2.1.2 Kleineräumige Lage

### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Senioren im Umland
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Empfingen (25,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Albstadt-Ebingen West (4,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Plochingen (59,2 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (50,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Braunhardsbergstraße (0,3 km)

### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

 Allgemeinarzt	(0,7 km)
 Zahnarzt	(0,6 km)
 Krankenhaus	(1,6 km)
 Apotheke	(0,5 km)
 EKZ	(4,8 km)
 Kindergarten	(0,4 km)
 Grundschule	(0,6 km)
 Realschule	(1,1 km)
 Hauptschule	(0,7 km)
 Gymnasium	(1,1 km)
 Hochschule	(5,4 km)
 DB-Bahnhof	(4,8 km)
 Flughafen	(50,3 km)

Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

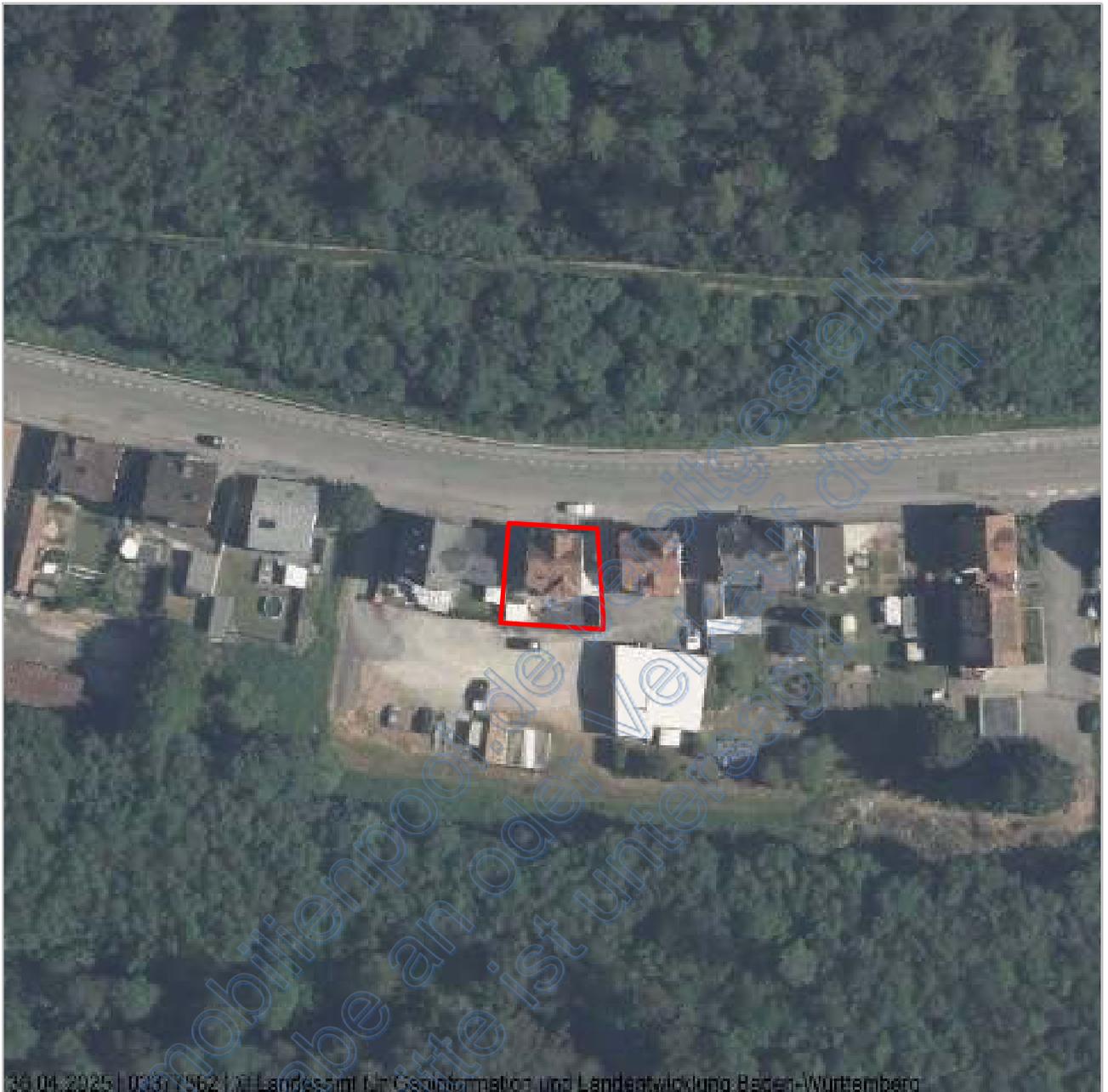
Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich durch Straßenverkehr

Topografie:

leicht hängig, von der Straße und von Westen nach Osten abfallend;

Garten mit Südausrichtung



30.04.2025 | 03377562 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung 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 Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

DARSTELLUNG DER WOHLNAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14 m

mittlere Tiefe:

ca. 14 m

Grundstücksgröße gem. Grundbuch:

208 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

augenscheinlich in üblichem Umfang vorhanden:  
elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

nachbarliche Grenzbebauung der Westgrenze;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Das Bewertungsobjekt ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlastenverdacht liegen nicht vor, gehören nicht zum Gutachtauftrag 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 27.11.2024 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.

Eine behördliche Auskunft über das Bestehen einer Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG konnte nicht erteilt werden. Da in Abt. III des Grundbuchs keine Eintragung einer Förderbank besteht, wird davon ausgegangen, dass eine derartige Wohnpreisbindung 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend. 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 Geschosdecken 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 Wohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus;  
zweigeschossig;  
unterkellert;  
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 19.08.1932. Vorliegend wird deshalb das Baujahr **1933** zugrunde gelegt.

wesentliche Modernisierungen:

2013: Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, tlw. Dachsanierung, Erneuerung der Bäder, Erneuerung der Fenster und Haustüre;

ansonsten im Rahmen der Instandhaltung

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.

Wohnhaus	
<b>Kellergeschoss</b>	
2,34 x 1,15	= 2,69 m <sup>2</sup>
+ 8,10 x 8,10	= 65,61 m <sup>2</sup> = 68,30 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
5,07 x 1,15	= 5,83 m <sup>2</sup>
+ 8,00 x 8,00	= 64,00 m <sup>2</sup> = 69,83 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
5,07 x 1,15	= 5,83 m <sup>2</sup>
+ 8,00 x 8,00	= 64,00 m <sup>2</sup> = 69,83 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
5,07 x 1,15	= 5,83 m <sup>2</sup>
+ 8,00 x 8,00	= 64,00 m <sup>2</sup> = 69,83 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 277,79 m<sup>2</sup></b>	

Garage	
<b>Erdgeschoss</b>	
2,94 x 5,98	= 17,58 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 17,58 m<sup>2</sup></b>	

**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 schwellenfrei. Die Räume verfügen über keine ausreichende Bewegungsfläche (1,5 m x 1,5 m). Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht 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.

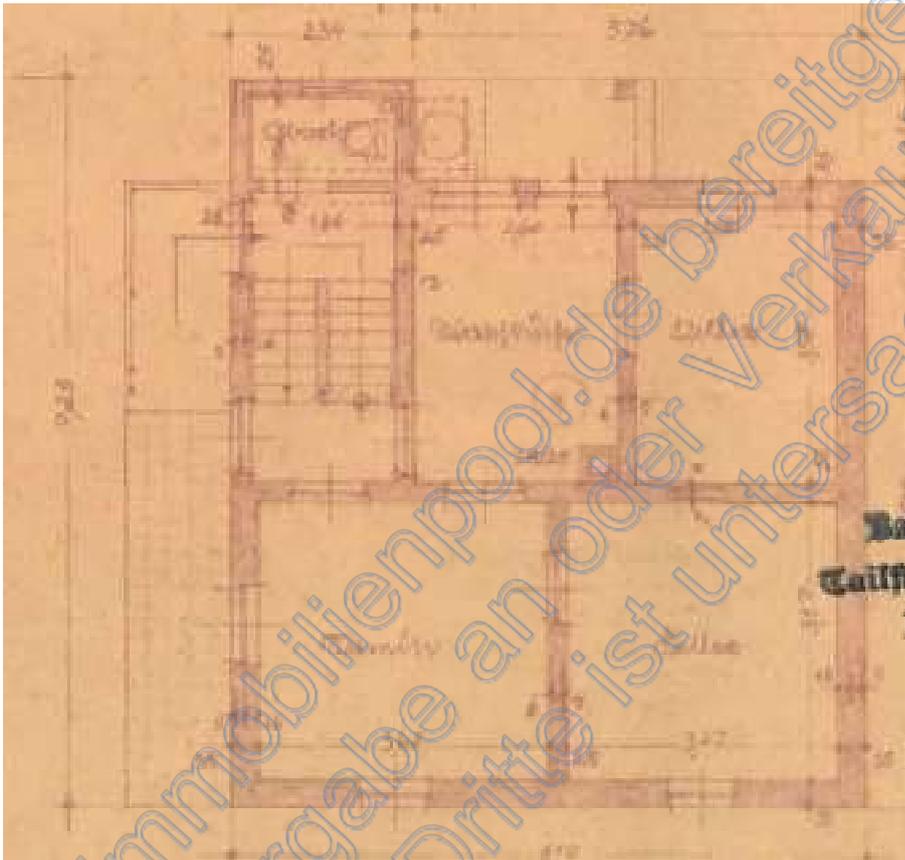
**Außenansicht:**

verputzt und gestrichen;  
Sockel farblich abgesetzt

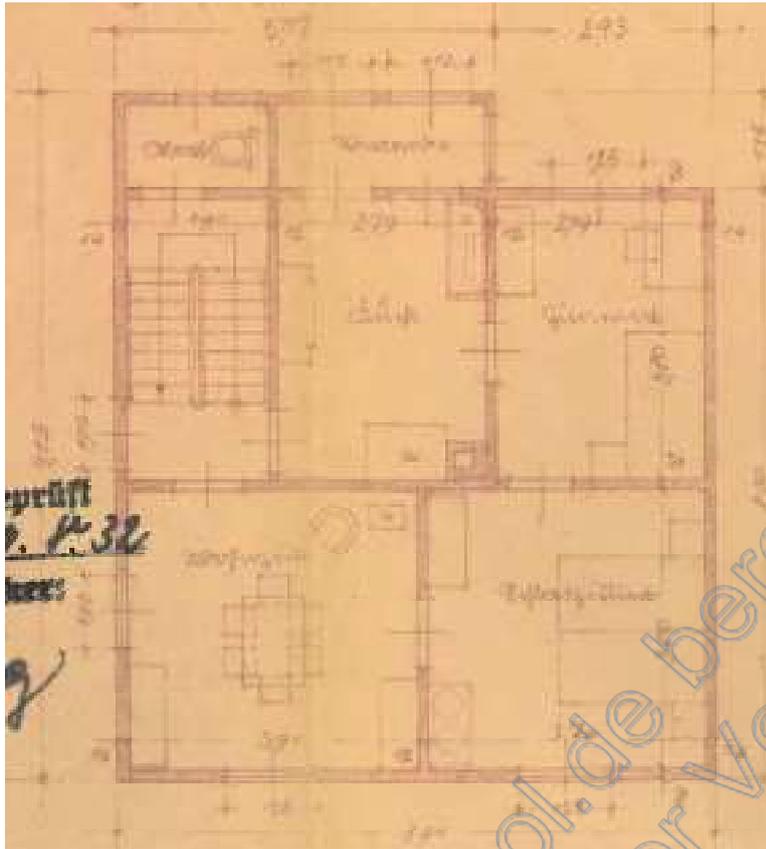
### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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. Vereinzelte 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.

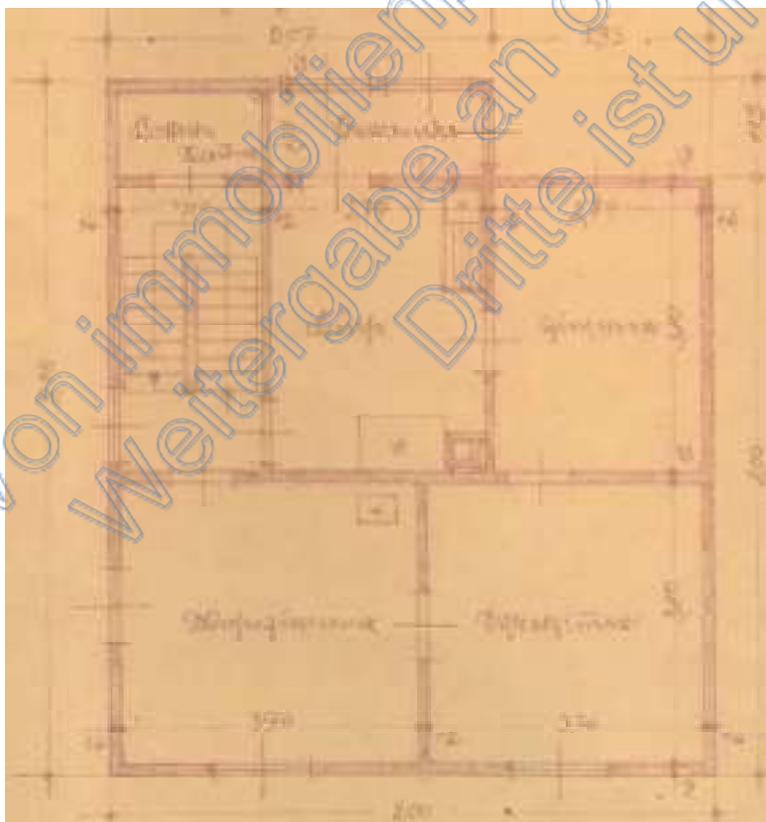
#### Kellergeschoss:



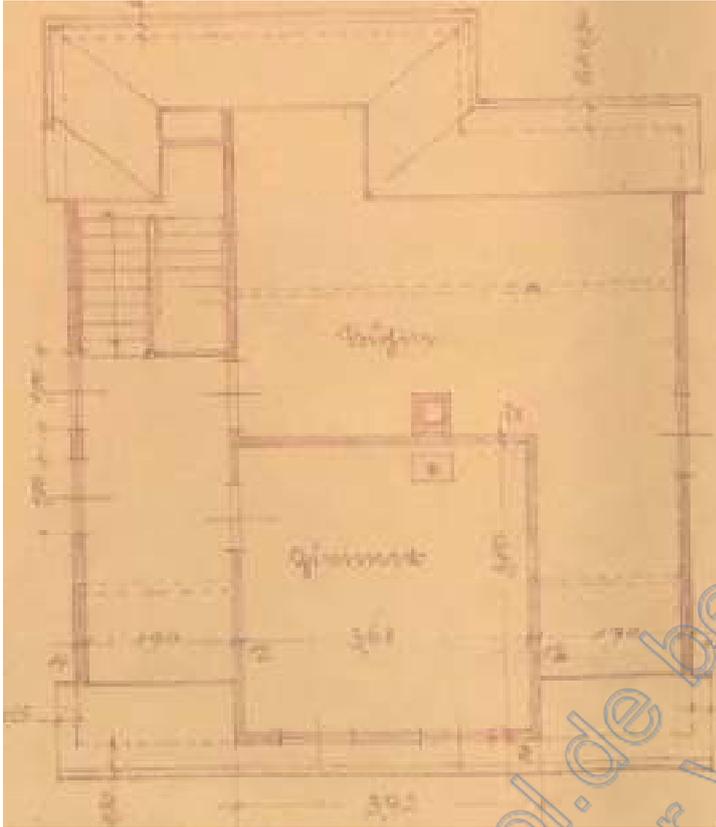
Erdgeschoss:



Obergeschoss:



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

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

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken;

Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen. Begehbare, bisher ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume sind gemäß § 47 Abs. 3 und 4 GEG erst im Falle eines Eigentümerwechsels, der nach dem 1. Februar 2002 stattgefunden hat, von dem neuen Eigentümer zu dämmen. Die Frist beträgt ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre.

Bei dem zu bewertenden Objekt ist eine oberste Geschossdecke vorhanden, die bisher nicht gedämmt und demzufolge nach § 47 GEG zu dämmen ist. Die ungedämmte oberste Geschossdecke

wird nicht durch einen Abschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Für den energetischen Standard im Herstellungsjahr war es typisch die oberste Geschossdecke nicht zu dämmen. Durch den Ansatz der entsprechenden Gebäudestandardstufe (bei den NHK) und dem Baujahresanpassungsfaktor (bei den Mieten) wird dies im Verkehrswert berücksichtigt. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Abschlag für die fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke vorzunehmen.

Treppen:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen nur teilweise gedämmt

### 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 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:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Gas-Zentralheizung des Herstellers <i>Viessmann</i> , Typ <i>Vitogas 100</i> ; Das Baujahr konnte bei der Ortsbesichtigung nicht zweifelsfrei identifiziert werden, wird vom Sachverständigen auf die ca. 2000er Jahre geschätzt. Es handelt sich um einen Niedertemperatur oder Brennwertkessel.

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	einfache Qualität in tlw. noch gebräuchlichem, überwiegend kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Zuständen
Fenster:	doppelt verglaste Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, Baujahre 2013
Türen:	einfache Holztüren in tlw. noch gebräuchlichem, überwiegend kurz- bis mittelfristig erneuerungsbedürftigen Zuständen
sanitäre Installation:	<u>WC im Zwischengeschoss:</u> wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, raumhoch gefliest  <u>Bad im OG:</u> eingebaute Wanne mit Whirlpoolfunktion, eingebaute Dusche, Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, Wände teilweise gefliest  <u>Bad im DG unter Dachschrägen:</u> eingebaute Eckwanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, Wände teilweise gefliest
Zubehör (Küchenausstattung):	Einbauküche einfacher Qualität;  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 Verkehrsauffassung 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 OLGe 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 die Einbauküche in dieser Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

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

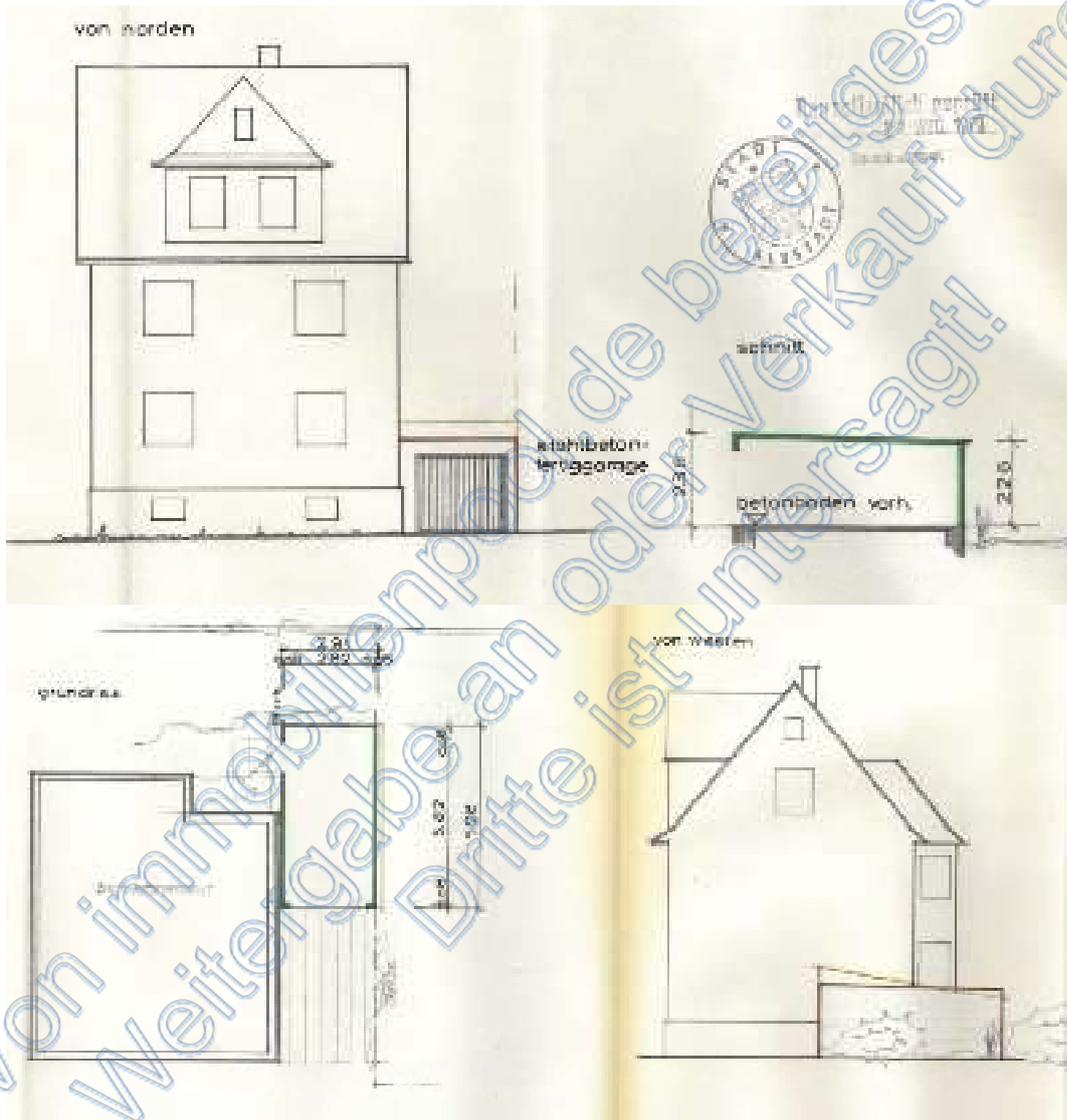
besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Sauna im KG
Besonnung und Belichtung:	nach Norden ausgerichtete Wohnräume, baualterstypisch geringe Fensteröffnungen, relativ offene Nachbarbebauung
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden im Sockelbereich, fehlende Fenstersimsen, fehlende Absturzsicherung, stark abgenutzte Treppenbeläge und Geländer, diverse Kleinreparaturen wie fehlende Wand-, und Fensteranschlüsse, Sockelleisten, Schalterabdeckungen, Fenster- und Türbeschläge, Fliesenrisse, offene Kabelführungen, fehlende Dachflächendämmung, Feuchtigkeitsschäden im Keller und Weiteres;  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:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnder Schallschutz

**Allgemeinbeurteilung:**

Der bauliche Zustand ist befriedigend. 2013 erfolgten wesentliche Modernisierungsmaßnahmen bei tlw. mangelhafter und unfertiger Ausführung. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsschub und allgemeiner Renovierungsbedarf. Das Objekt wurde zuletzt offenbar verwahrlost zurückgelassen. Für eine nachhaltige Nutzung sind diverse Instandsetzungsmaßnahmen nötig.

**3.2 Nebengebäude**

Einzelgarage (Baujahr 1980, Fertiggarage, Schwingtor aus Aluminium)

**3.3 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, überdachter Freisitz, Einfriedung (Zaun)

## 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.

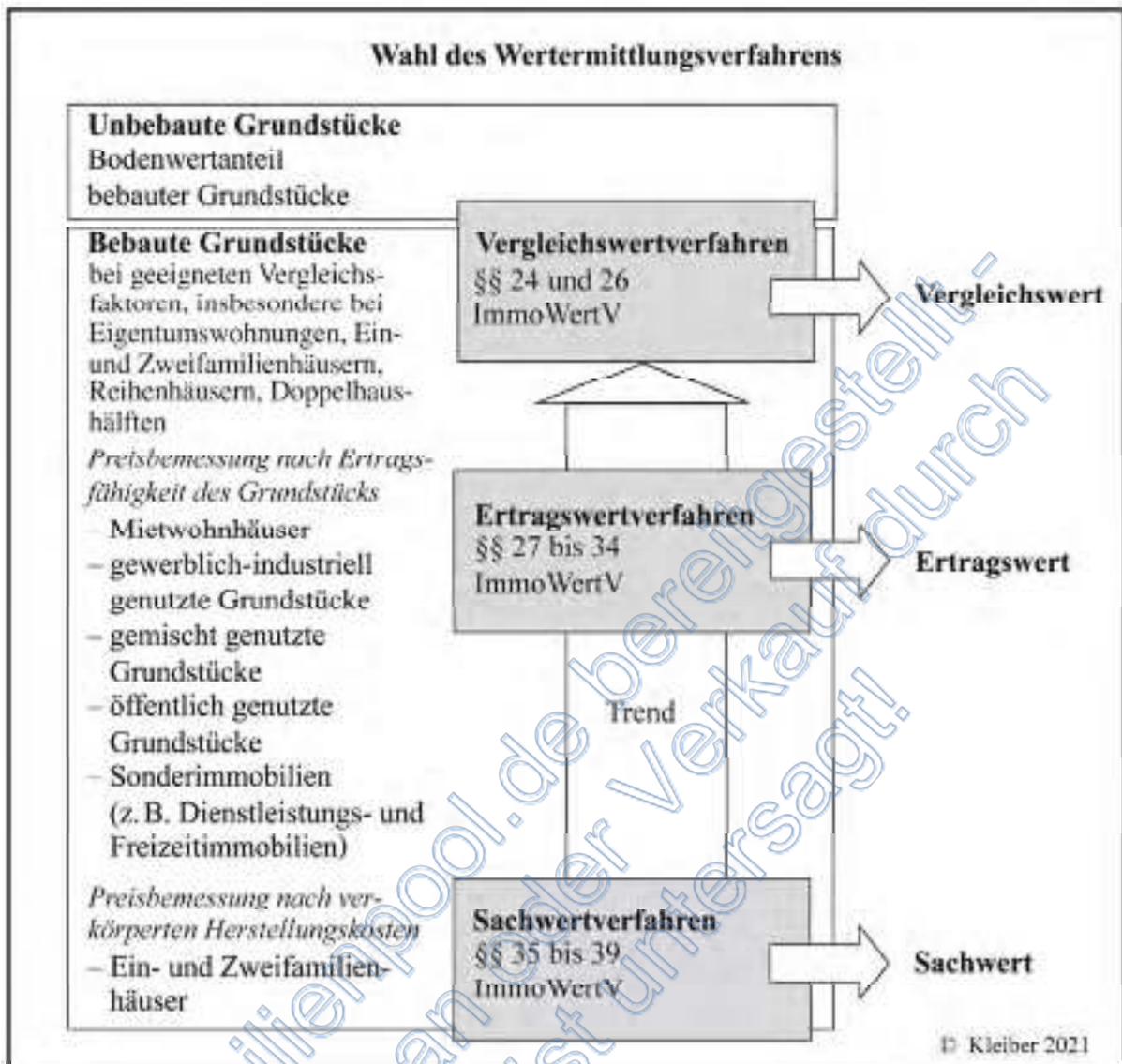
Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist möglich, wenn eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks 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.



Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein sehr altes Wohnhaus, das nur teilweise modernisiert wurde. Nach Sachverständiger Erfahrung werden derartig grundsätzlich vergleichbare Objekte nicht in solch einer Vielzahl am Markt gehandelt, dass eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise abgeleitet werden kann. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist deshalb nicht möglich.

Eine Nachfrage wird aufgrund der Bauart, Aufteilung und Lage überwiegend von Interessenten zur Eigennutzung erwartet. Ertragsaspekte spielen allenfalls eine nachrangige Rolle. 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,- €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

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)	= 105,- €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.04.2025	× 1,0	E1

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung zwischen 2022 und 2024. Demnach wurde in diesem Zeitraum keine Bodenwertänderung abgeleitet, was vorliegend so auch bis zum Wertermittlungsstichtag unterstellt wird.

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 105,- €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 208 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 21.840,- €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.04.2025 rd. 22.000,- €

## 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.

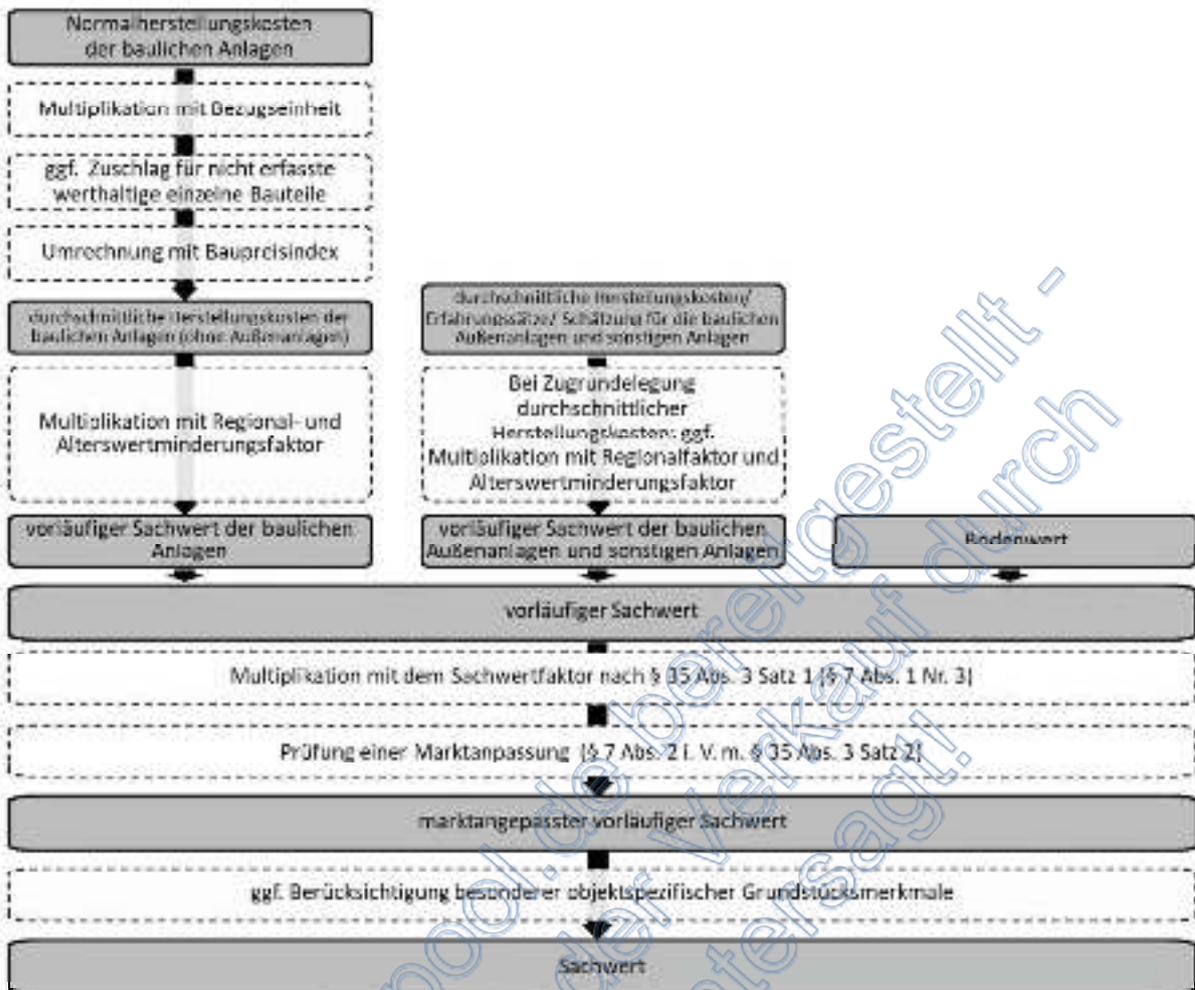
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. §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

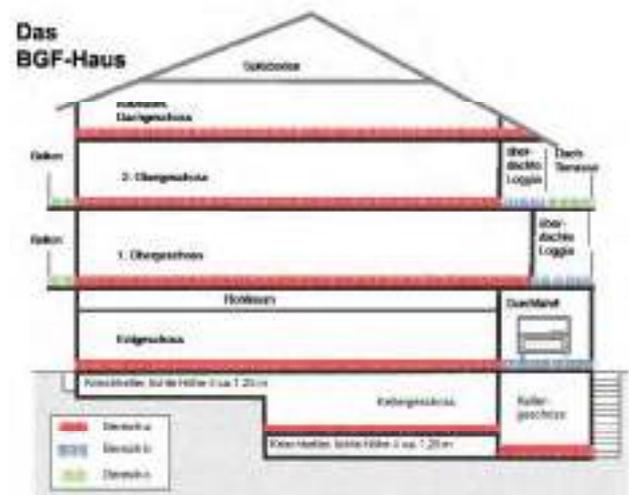
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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 Gebäudelfläche (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. Ausbauszuschlag) 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Wohnhaus mit Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	732,- €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	295 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	12.000,- €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	227.940,- €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.005,- €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.005,- €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		53,85 %
• Faktor	x	0,4615
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	194.294,- €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>194.294,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (5 %)</b>	+	<b>9.715,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>204.009,- €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>22.000,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>226.009,- €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,0</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>226.009,- €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>20.401,- €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>205.608,- €</b>
	<b>rd.</b>	<b>200.000,- €</b>

### 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 schadenstrei angenommen.
Baunebenkosten	Sind in den Kostenkennwerten der NHK 2010 enthalten.
Stellplätze, Nebengebäude	Freie Stellplätze sind in den Außenanlagen enthalten ohne eigenen Wertansatz. Garagen 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	Angegeben 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 Scheunen u.ä. 5 Jahren, angenommen.
Baupreisindex BPI	Verwendet wird der letzte vor dem Kauffall veröffentlichte Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (GENESIS Basis) Jahr 2015 = 100) ohne weitere Umrechnung auf den Kaufzeitpunkt
Regionalfaktor	1
Alterswertminderung	Linear und gemäß § 38 ImmoWertV
Bruttogrundfläche	Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittenhäusern und dörflichen 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- beheizte Wintergärten werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt</li> <li>- Gewölbekeller werden in der Bruttogrundfläche berücksichtigt</li> <li>- Spitzböden werden nicht in der Bruttogrundfläche berücksichtigt</li> </ul>

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 Bauandfläche (für das Maß der baulichen Nutzung anzurechnende Grundstücksgröße) überschreiten, werden als Gartenandfläche 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 Gebäudeschwerts																		
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: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>Einfachst</td><td>1,0</td></tr> <tr><td>Einfachst - 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>	Einfachst	1,0	Einfachst - 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
Einfachst	1,0																		
Einfachst - 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):**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5			0,5	
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	36,5 %	21,0 %	28,3 %	14,2 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010:**

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,-	36,5	239,-
2	725,-	21,0	152,-
3	835,-	28,3	236,-
4	1.005,-	14,2	143,-
5	1.260,-	0,0	0,-
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 770,-

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 770,- €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,95

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 732,- €/m<sup>2</sup> BGF**

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Die vorliegenden Bepreisungen erfolgen in Anlehnung an von Kleiber veröffentlichte Erfahrungswerte durchschnittlicher Herstellungskosten für besondere Bauteile auf Basis des Jahres 2010.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Dachgaube	10.000,- €
Vordach	2.000,- €
Summe	12.000,- €

### Gesamtnutzungsdauer

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 2,4 beträgt demnach **rd. 65 Jahre**.

### Restnutzungsdauer

Das (gemäß Bauakte) 1933 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 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	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und dem („rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1933 = 92 Jahre) ergibt sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 92 Jahre =) 0 Jahren. Aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **rd. 30 Jahren**.

#### 2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
16	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

#### Sachwertfaktor

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

Demnach liegen für mit der hier zu bewertenden Wohnhaus Sachwertfaktoren in einem Bereich zwischen ca. 1,0 und 1,75 vor. Das vorliegend zu bewertende Objekt weist wirtschaftliche Wertminderungen wie gefangene Räume, unzeitgemäße Grundrisse, schlechte Belichtung und ein sehr hohes Gebäudealter aus. Vorliegend wird der Sachwertfaktor deshalb am unteren Ende der ermittelten Spanne für angemessen erachtet und mit **1,0** 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 Wertermittlungstichtag ungefähr ähnlich. Vorliegend wird deshalb keine weitere Marktanpassung für angemessen beurteilt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die vorliegenden Baumängel und Bauschäden sowie ausstehende Fertigstellungsarbeiten werden vorliegend mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt, da dies dem Einfluss auf den Kreis der potenziellen Erwerber entspricht. 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. Die tatsächlichen Schadensbeseitigungs- und Fertigstellungskosten können demnach höher oder niedriger ausfallen. Vorliegend wird ein Abschlag nach sachverständiger Einschätzung i. H. v. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen für angemessen erachtet, somit: 204.009,- € x 10 % = **20.401,- €**

### 4.3 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 Baugrundstücke; 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.

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt ist unterdurchschnittlich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Baualter und erfolgten Modernisierungsmaßnahmen entsprechend, vernachlässigten Gesamtzustand.

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 Käufer 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 potenzieller Immobilienerwerber. 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 Interessenten zurückhaltend agieren oder alternative Wohnformen in Betracht ziehen. Für Käufer 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 Wohnhäusern um Gebäude handelt, die regelmäßig zur Eigennutzung errichtet und gehandelt werden und es sich deshalb um **Sachwertobjekte** handelt.

Der **Sachwert** wurde marktangepasst und zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 200.000,- €** ermittelt. Ertragsaspekte spielen im vorliegenden Fall allenfalls eine nachrangige Rolle. Eine Nachfrage für Wohnhäuser in vergleichbaren Lagen erfolgt erfahrungsgemäß durch potentiell Eigennutzende. 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 **Wohnhaus mit Garage** bebaute Grundstück in **72461 Albstadt-Tailfingen, Heutalstraße 95**, wird zum **Wertermittlungsstichtag 07.04.2025**, gleich dem marktangepassten Sachwert geschätzt, mit rd.

**200.000 €**

**in Worten: zweihunderttausend Euro**

Balingen, den 12.05.2025

  
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 Urheberschutz, Haftung und Datenschutz

Urheberschutz, 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@ldf.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)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-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 08.04.2025) 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: Auszug aus der 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 13



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorderansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 2 von 13



Bild 3: Seitenansicht

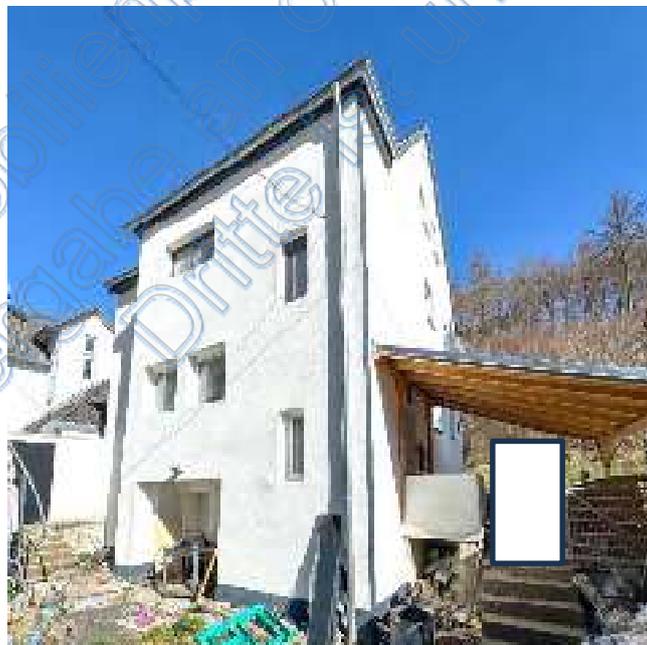


Bild 4: Rückansicht

**Anlage 1: Fotos**

Seite 3 von 13



Bild 5: Rückansicht



Bild 6: Eingangsüberdachung

**Anlage 1: Fotos**

Seite 4 von 13



Bild 7: Haustüre

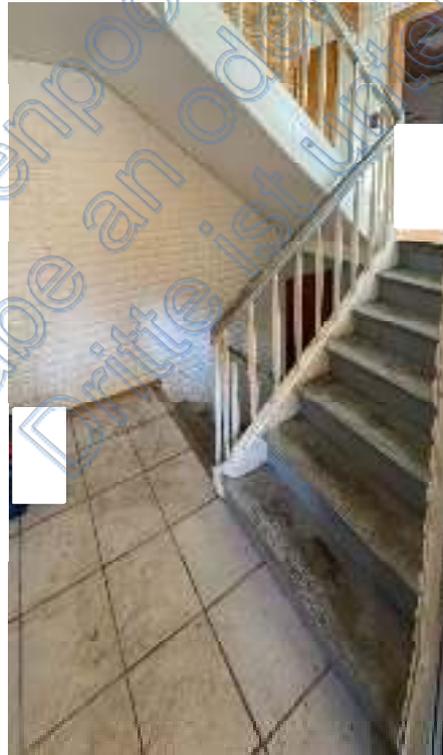


Bild 8: Eingangsbereich

**Anlage 1: Fotos**

Seite 5 von 13

Bild 9: EG

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

Bild 10: Küche

**Anlage 1: Fotos**

Seite 6 von 13



Bild 11: Raumbeispiel EG



Bild 12: WC im Zwischengeschoss

**Anlage 1: Fotos**

Seite 7 von 13



Bild 13: Bad im OG



Bild 14: Badewanne im OG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 8 von 13



Bild 15: Raumbeispiel im OG

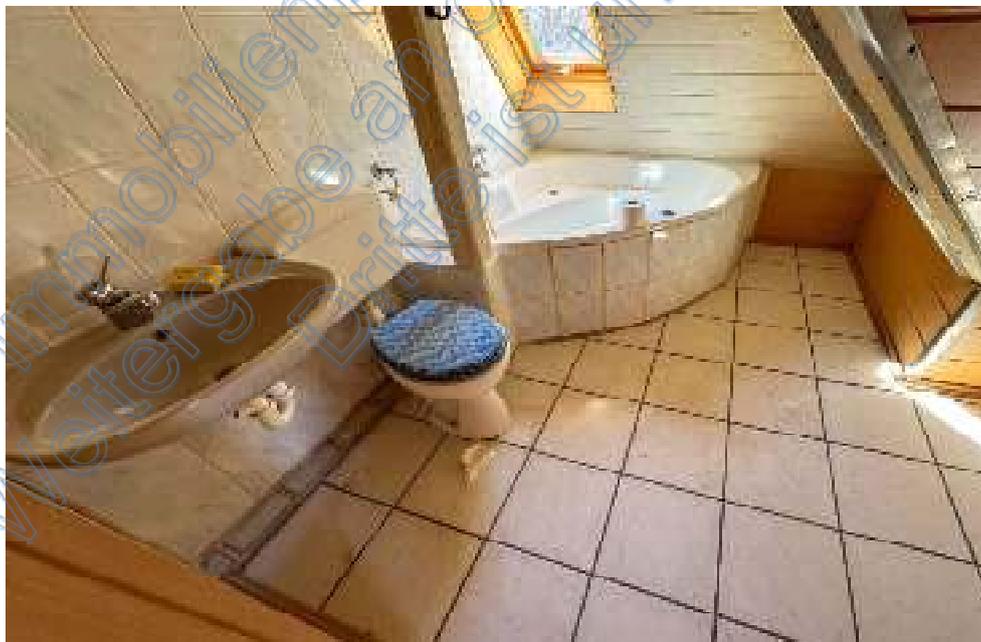


Bild 16: Bad im DG

**Anlage 1: Fotos**

Seite 9 von 13



Bild 17: Raumbeispiel im DG



Bild 18: Raumbeispiel

**Anlage 1: Fotos**

Seite 10 von 13



Bild 19: Dachraum, tlw. beschädigte und fehlende Dachflächendämmung



Bild 20: Heizungsraum

**Anlage 1: Fotos**

Seite 11 von 13



Bild 21: Sauna



Bild 22: Putzschäden im äußeren Sockelbereich

**Anlage 1: Fotos**

Seite 12 von 13



Bild 23: Beispiel Feuchtigkeitsschäden im Keller



Bild 24: Beispiel offene Kabelführung

**Anlage 1: Fotos**

Seite 13 von 13



Bild 25: Beispiel fehlende Fensteranschlüsse



Bild 26: Garage

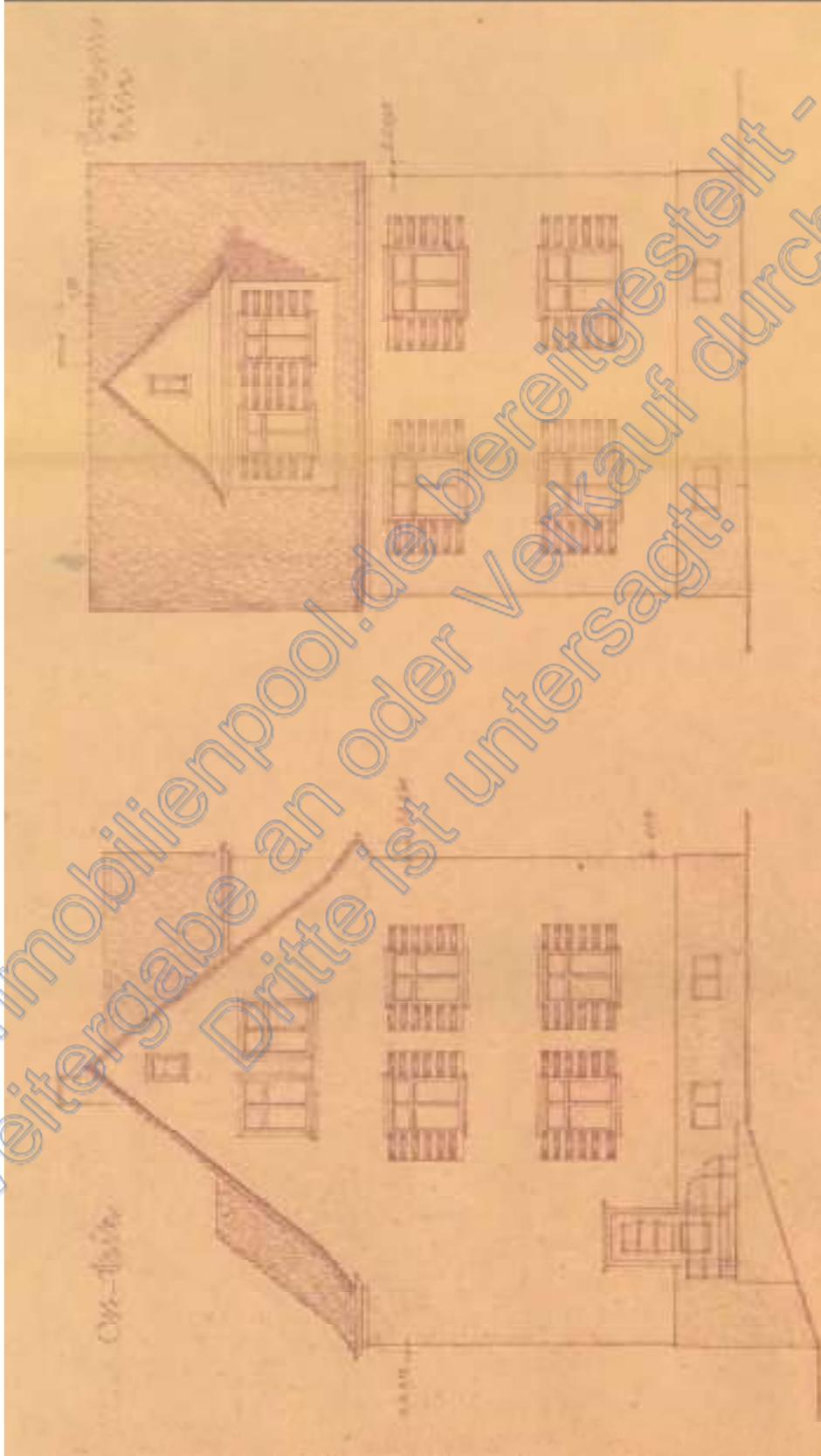
**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:500**

Seite 1 von 1

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

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

Seite 1 von 2



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

Seite 2 von 2

