kein Original Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage mit Geräteraum
Adresse:	Hülbstraße 10 72474 Winterlingen Flurstück Nr. 4381/2
Auftraggeber:	Amtsgericht Albstadt Vollstreckungsgericht Aktenzeichen: 9 K 5/26
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2026



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

Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert
zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürrheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN ... 3
1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten ... 3
1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten ... 4
2 ALLGEMEINES ... 5
3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG ... 8
3.1 Lage ... 8
3.1.1 Makrolage ... 8
3.1.2 Mikrolage ... 10
3.2 Gesamtbeurteilung der Lage ... 12
3.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 13
3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten ... 15
3.5 Grundstücksbeschreibung ... 16
3.6 Gebäudebeschreibung ... 17
3.7 Objektbeurteilung ... 22
4 WERTERMITTLUNG ... 25
4.1 Verfahrenswahl ... 25
4.2 Bodenwert ... 26
4.3 Sachwertverfahren ... 29
4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen ... 30
4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen ... 40
4.3.3 Sachwertfaktoren ... 41
4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 43
4.3.5 Sachwertberechnung ... 44
4.3.6 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch on-geo Vergleichspreise ... 45
5 BELASTETER VERKEHRSWERT ... 46
6 ZUBEHÖR ... 48
7 VERKEHRSWERT ... 49
8 ANLAGEN ... 50
8.1 Lageinformationen ... 50
8.2 Lageplan zur Abstandsflächenbaulast ... 53
8.3 Hochwasserrisikokarte ... 54
8.4 Baupläne ... 55
8.5 Fotodokumentation ... 59

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Winterlingen Grundbuch von Winterlingen Nr. 20596 Flurstück Nr. 4381/2 bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage mit Geräteraum
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	nichts bekannt
Baulasten	Abstandsflächenbaulast
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft kein Eintrag

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

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	08.05.2026
Qualitätsstichtag	08.05.2026
Ortstermin	08.05.2026
Grundstücksgröße	297 m²
Bodenrichtwert	90 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	85,50 €/m²
Bodenwert (absolut)	25.394 €
Ursprungsbaujahr ca.	1957
fiktives Baujahr	1967
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Baujahr Garage	1989
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Wohnfläche ca.	108 m²
Nutzfläche Garage ca.	38 m²
Bruttogrundfläche	229 m²
Vorläufiger Sachwert	141.768 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,98
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	138.933 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.000 €
Sachwert	**123.933 €**

Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**08.05.2026**	**124.000 €**

Belasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**08.05.2026**	**124.000 €**

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens

Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Mitarbeit an diesem Gutachten

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

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage mit Geräteraum.

Bauliche Nutzung

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

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Winterlingen
Grundbuch von Winterlingen Nr. 20596

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4381/2	Hülbstraße 10 Gebäude- und Freifläche	297 m²

Eigentümer

Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.03.2026

Erbengemeinschaft bestehend aus Frau X, Herrn Y und Frau Z

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 09.04.2026 am 08.05.2026 statt. Anwesend waren:

Frau Z mit Ehemann
Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 08.05.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 03.08.2026 abgeschlossen.

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

Qualitätsstichtag

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr.20596 vom 09.03.2026

Der Prozessbevollmächtigte der Antragsgegnerin hat mir Auszüge aus der Baugenehmigungsmappe von 1956 zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Auskünfte der Gemeinde Winterlingen vom 16.04. und 20.04.2026
- Baugenehmigungsunterlagen von 1956 und 1989
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04467559

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudemodernisierungsgesetz GModG vom 29.07.2026
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der seit dem 16.03.2026 gültigen Fassung
-

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 4/2026

[1] Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

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

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

Anmerkung

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

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von Winterlingen[2]	Bundesland	Baden-Württemberg
	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner	6.378 Stand 30.09.2024

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

Verkehrsanbindung

Winterlingen ist über die Bundesstraße B 463 an das bundesdeutsche Straßennetz angebunden. Der nächst gelegene Anschluss auf die Autobahn A 81 Richtung Stuttgart und Singen ist in ca. 45 km gelegen. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 90 km.

Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie

Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Winterlingen dem Demografietyp 3[3] und damit den kleinen und mittleren Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung zuzuordnen:

Quelle: Wegweiser Kommune

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

[2] https://www.winterlingen.de/startseite [Eingesehen am 03.08.2026]
[3] https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+winterlingen+2018+netzdiagramm [Eingesehen am 03.08.2026]

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

Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg[4] sind das relative Arbeitsplatzangebot, die Pendlerrelation und die Branchenvielfalt als eher ungünstig zu bewerten.

Laut Vorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg[5] wird die Bevölkerung von 2023 bis 2040 um ca. 3,2% zunehmen. 2045 wird der Altenquotient bei 48,9, der Jugendquotient bei 35,4 liegen. Das Durchschnittsalter wird voraussichtlich bei 48,9 Jahre liegen. Zum Vergleich: 2024 lag der Altenquotient bei 43,2, der Jugendquotient bei 34,7. Das Durchschnittsalter betrug 46,3 Jahre.

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

[4] https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417075 [Eingesehen am 03.08.2026]
[5] https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/ [Eingesehen am 03.08.2026]

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

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

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	ruhige Wohnlage im südöstlichen Bereich von Winterlingen
Umgebungsbebauung	überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch private Hausgärten und den nahen Ortsrand
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 400 m
Kindergarten	ca. 400 bis zum nächst gelegenen Kindergarten
Grundschule	ca. 700 m
weiterführende Schulen	Realschule in Winterlingen ca. 500 m Gymnasium in Ebingen ca. 10 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	im Umkreis von 1,0 km bis 1,4 km
Bushaltestelle	ca. 400 m
Bahnhof	Albstadt-Ebingen in ca. 8,7 km

Parkplätze

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

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

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

Immissionen

Bei der Hülbstraße 10 handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringes Verkehrsaufkommen mit entsprechend geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[7] besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

Erdbebengefahr

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

Weitere Beeinträchtigungen

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht festzustellen.

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

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

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	grundlegende Versorgung im Ort vorhanden (Ärzte, Apotheke, Schulen)
Überregionale Verkehrsanbindung	periphere Lage mit eingeschränkter überregionaler Anbindung
Demografische Entwicklung	relativ stabil bei gleichzeitig starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	mittelständisch geprägt, begrenzte lokale Arbeitsplätze; geringe Entfernung zum Mittelzentrum Albstadt
Immobilienmarkt	geringe Dynamik bei moderaten Preisen

Es ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es liegt Eigennutzung vor.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung vor.

Altlasten

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

Baurecht

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Winterlingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Baulasten

Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Winterlingen ist zulasten des Bewertungsobjekts folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 118 vom 07.07.1989
Danach hat der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 4381/2 für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, *[…] zu Gunsten der auf dem Grundstück Flst.Nr. 4381/1, Hirschstraße 25, geplanten Überdachung des Hauseinganges die in dem Lageplan vom 09.03.1989 des Vermessungsbüros Gerwulf Weidenbach, Taunusstraße 91, 7470 Albstadt l, zu Lasten seines Grundstücks eingezeichnete Baulastgrenze anzuerkennen, die damit an Stelle der nach wie vor bestehenden Grundstücksgrenze bei beiden Grundstücken für die Berechnung der Grenz- und Fensterabstände maßgebend ist. Diese neue Baulastgrenze verläuft in einem rechtwinklig zur Außenwand des geplanten Anbaues gemessenen Abstand(§ 6 LB0) […].*

Sonstiges

Laut Homepage der Gemeinde Winterlingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist auch nicht denkmalgeschützt.

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

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

Abgabenrechtliche Situation

Zum abgabenrechtlichen Zustand hat die zuständige Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Winterlingen folgende Auskunft erteilt:

Bei gleichbleibender Sach – und Rechtslage gelten die Erschließungs- und Anliegerbeiträge als vollständig veranlagt.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit. Die Altlastenunbedenklichkeit wird daher unterstellt.

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

Baurecht

Die Baugenehmigungspläne für das Wohnhaus vom 07.03.1956 liegen mir vor. Die Baugenehmigung der Doppelgarage mit Geräteraum vom 07.06.1989 liegt mir ebenfalls vor.

Bauakten oder Genehmigungsunterlagen zum Dachgeschossausbau lagen nicht vor. Eine abschließende Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit war nicht Gegenstand des Gutachtens. Der vorhandene Ausbau wurde entsprechend dem tatsächlichen Bestand der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung stellt keine Aussage über die baurechtliche Genehmigung oder Legalität des Dachgeschossausbaus dar. Eine etwaige Verfahrensfreiheit nach § 50 LBO Baden-Württemberg entbindet nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Im Zweifelsfall sollte die Erforderlichkeit einer Nachtragsbaugenehmigung mit der Baurechtsbehörde geklärt werden.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Zweck der Baulast ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde zu schaffen. Als rechtliche Gegebenheiten im Sinne des § 194 BauGB sind diese zu berücksichtigen. In § 45 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 sind Baulasten als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen genannt. Für den Verpflichteten wirken sich Baulasten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z. B. Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs) aus. Sie sind somit bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.[10]

Die Abstandsflächenbaulast wird im belasteten Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

[10] Allgemeines Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 1 Vorbemerkungen > 1.4 Baulast > 1.4.1 Allgemeines

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 4381/2 ist nahezu rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Hülbstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 13 m, an der Hirschstraße ca. 21 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 21 m.

Grundstücksgröße Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 297 m².

Topografie Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

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

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

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

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

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

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss mit Doppelgarage

Baujahre ca.

1957	Wohnhaus
1989	Doppelgarage mit Geräteraum

Fiktives Baujahr

Wohnhaus 1967

Bauweise

Fundamente	Beton
Außenwände	Untergeschoss Beton
	Erdgeschoss: Mauerwerk verputzt
Haustür	Aluminiumtür, isolierverglast, 1983
Fenster und -türen	PVC-Fenster isolierverglast 2005 und 1983
Rollläden	Kunststoffrollläden
Innenwände	Mauerwerk verputzt
Decken	über Untergeschoss: Steinmontagedecke
	ansonsten Holzbalkendecken
Treppen	Untergeschoss beton mit Fliesenbelag
	Dachgeschoss Holztreppe
	Dachspitz Einschubleiter
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz mit Zwischensparrendämmung
Dachdeckung	Tonziegel erneuert 2006
Dachrinnen und -abläufe	Kupferblech

Installationen

Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
Abwasserleitungen	Gussrohre und PVC-Rohre
Elektroleitungen	Verteiler mit Kippsicherungen Standard vor 1980, teilweise zweiadrige Installation, kein FI-Schutzschalter

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

	Heizung	Öl-Zentralheizung aus 2006 mit zentraler Warmwasserbereitung, Brennwerttechnik Solaranlage zur Warmwasserbereitung
Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: Kellerräume Fliesenbelag und Zementglattstrich Erdgeschoss: Treppenhaus, Diele und Bad Fliesenbelag, Wohnräume Laminat und Küche Vinylbelag Dachgeschoss: Flur und Schlafräume Laminat- und Textilbelag
	Wände	überwiegend tapeziert
	Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Profilholzschalung
	Türen	Untergeschoss: Holztüren lackiert Erdgeschoss Furnierholztüren Dachgeschoss Holzfüllungstüren lackiert in Holzzargen
	Sanitäre Einrichtungen	Untergeschoss: Bad aus dem Baujahr (außer Betrieb) Erdgeschoss: Bad Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Profilholzschalung, ausgestattet mit Stand-WC mit Spülkasten, Dusche und Waschbecken
	Küchenausstattung	Die vorhandene Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen ist weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen.
Außenanlagen	Einfriedung	Hecken, Draht- und Holzzaun
	Befestigungen	Hauszugang und Terrasse Betonplatten
	Doppelgaragen	Massivbauweise, Decke Stahlbeton mit Kiespressdach Schwingtor Stahl/Holz mit elektrischem Antrieb – nach Angabe defekt Bodenbelag Fliesen angrenzend Abstellraum für Gartengeräte, gleiche Ausstattung, Aluminiumtür mit Glasschaden Garagenzufahrt asphaltiert
	Weitere Kfz-Stellplätze	auf dem Garagenvorplatz

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

Gartengestaltung	überwiegend Wege und Terrasse, kleine Zierbeete

Zustand Baumängel/ Bauschäden

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

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

Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- aufsteigende Feuchtigkeit an Kellerwänden mit Putz- und Farbablösung
- teilweise massive Schimmelschäden im Dachgeschoss
- Untergeschoss nicht rückstaugesichert
- Abwasserleitung im Heizungsraum verstopft
- massiver Feuchteschaden mit Schimmelbildung im Untergeschoss, vermutlich aus Leitungsundichtigkeiten, möglicherweise Kanalrückstau und über undichte Kelleraußenwände
- kleinere Risse an Außenwänden
- Elektroinstallation überaltert
- Putzabplatzungen an der nordöstlichen Gebäudeecke im Sockelbereich der Fassade sowie weitere kleinere Putzabplatzungen im Sockelbereich und an der Ummauerung der Kelleraußentreppe
- Feuchtespuren an der Deckenuntersicht der Garage

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt.

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

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

Insbesondere die Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke beziehungsweise des darüberliegenden Daches sowie an die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen. Beim künftigen Ersatz oder Neueinbau einer Heizungsanlage gelten die Anforderungen der §§ 42 ff. GModG.

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

Beim Ortstermin wurde Folgendes festgestellt:

Die oberste Geschossdecke sowie die Dachflächen sind wärmegedämmt. Auch die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss weisen eine Wärmedämmung auf.

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

Aufteilung der Wohnfläche

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

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Treppenhaus	1,00	2,110	2,685	5,67 m²	-0,17 m²	5,50 m²
abzügliche Treppe	-1,00	0,950	2,685	-2,55 m²		-2,55 m²
abzügliche Treppe	-1,00	1,160	0,550	-0,64 m²		-0,64 m²
Flur	1,00	3,735	1,460	5,45 m²	-0,16 m²	5,29 m²
Bad	1,00	1,510	2,685	4,05 m²	-0,12 m²	3,93 m²
Küche	1,00	2,135	4,250	9,07 m²	-0,27 m²	8,80 m²
Wohnen / Essen	1,00	8,510	3,570	30,38 m²	-0,91 m²	29,47 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,70	0,50	-0,35 m²		-0,35 m²
Zimmer	1,00	2,410	4,260	10,27 m²	-0,31 m²	9,96 m²
Wohnfläche Erdgeschoss						59,41 m²
gerundet						**59,00 m²**

Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug Putz	Nettofläche
Treppenhaus	1,00	1,99	1,50	2,99 m²	-0,09 m²	2,90 m²
Zimmer 1	1,00	2,31	4,19	9,68 m²	-0,29 m²	9,39 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	2,31	1,15	-1,33 m²		-1,33 m²
Zimmer 2	1,00	4,11	3,65	15,00 m²	-0,45 m²	14,55 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,11	1,15	-2,36 m²		-2,36 m²
Zimmer 3	1,00	4,26	3,65	15,55 m²	-0,47 m²	15,08 m²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m²		-0,25 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	4,26	1,15	-2,45 m²		-2,45 m²
Zimmer 4	1,00	3,87	4,25	16,45 m²	-0,49 m²	15,96 m²
abzüglich Dachschräge <2,0m	-0,50	3,87	1,15	-2,23 m²		-2,23 m²
Wohnfläche Dachgeschoss						49,26 m²
gerundet						**49,00 m²**
Wohnfläche gesamt						**108,00 m²**

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Doppelgarage	1,00	5,02	5,26	26,41 m²
Abstellraum für Gartengeräte ca.	1,00	5,02	2,32	11,62 m²
Nutzfläche gesamt				38,03 m²
gerundet				**38,00 m²**

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

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Nach Augenschein handelt es sich bei den Rissen um gängige Rissbilder. Im Zweifelsfall empfehle ich das Anbringen von Rissmonitoren oder Gipsmarken. Bei einer weiteren Zunahme der Rissbreiten sollte zur Klärung der Risse ein Baustatiker eingeschaltet werden.

Die weiteren Putzabplatzungen und Ausblühungen im Untergeschoss sind teilweise auf aufsteigende Feuchtigkeit zurückzuführen. Dies ist baujahresbedingt und für Bauwerke dieser Altersgruppe hinzunehmen. Die Räume im Untergeschoss werden nicht zu Wohnzwecken genutzt. Abdichtungsmaßnahmen zum Erdreich sind somit nicht notwendig.

Die Undichtigkeiten in Wasser- und Abwasserleitungen müssen zur Vermeidung größerer Schäden saniert werden. Ich berücksichtige diesen Instandhaltungsrückstau wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Die Grundrisse sind eingeschränkt funktional. Die wohnlich nutzbaren Räume sind natürlich belichtet und belüftet bemessen. Die Grundrissaufteilung entspricht weitgehend dem Baujahr 1956 und weist eine kleinteilige Raumstruktur auf. Der Zugang zum Garten ist nicht über den Wohnraum im Erdgeschoss möglich, sondern erfolgt ausschließlich über den Hauseingang. Das noch vorhandene Bad aus dem Baujahr im Untergeschoss ist funktionslos.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgeführt, sodass kein barrierefreier Zugang vorhanden ist.

Der nicht ausgebaute Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erreichbar.

Das Bewertungsobjekt erfüllt die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen nur bedingt.

Instandhaltung

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

Aufgrund des erheblichen Feuchteschadens im Untergeschoss mit nach Angabe Wassereintritt bei Starkregen sowie den Schimmelschäden im Dachgeschoss ist ein unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand festzustellen. Ich berücksichtige die geschätzten Instandsetzungskosten für Leitungsreparaturen sowie die Schimmelsanierung und Putzreparaturen wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

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

Modernisierung

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

Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Leitungssysteme (Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen).

Ich berücksichtige die geschätzten Modernisierungskosten für die Ertüchtigung der Elektroinstallation sowie die Leitungserneuerungen wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz sowie Fenster und die Haustür werden diesem nicht gerecht.

Überschlägig schätze ich eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse G.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine altersbedingte Austauschpflicht für die Heizungsanlage besteht nach dem GModG nicht. Die Einhaltung der weiterhin bestehenden Anforderungen an die Dämmung der obersten Geschossdecke beziehungsweise des Daches sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sind eingehalten.

Vermietbarkeit

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

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

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der guten Nachfrage nach Einfamilienwohnhäuser im unteren Preissegment gehe ich von einer durchschnittlich bis guten Vermarktbarkeit aus.

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs-verfahren

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

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Winterlingen zum Stichtag 01.01.2024 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.[11]

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

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 liegt bei 90,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

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

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dies ist regelmäßig mit einer höheren Verkehrsbelastung mit Lärmimmissionen und einer höheren Verkehrssicherungspflicht verbunden. Für die Lage halte ich einen Anpassungsfaktor in Höhe von 0,95 als angemessen.

Größe

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

Ausformung

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

Bauliche Nutzung

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

Topografie

Das Bewertungsgrundstück liegt weitgehend eben. Eine Anpassung für die Topografie halte ich nicht für erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

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

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

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Eckgrundstück	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	nahezu rechteckig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	nahezu eben	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		**0,95**

Bodenwert-aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.		Größe	€/m²	Anpassung	Bodenwert
4381/2	Bauland	297 m²	90 €/m²	0,95	25.394 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					**25.394 €**

Freilegung

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

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

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

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

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

Quelle: ImmoWertA

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.[12]

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	8,99	8,49	76,33 m²	
Erdgeschoss	1,00	8,99	8,49	76,33 m²	
Dachgeschoss	1,00	8,99	8,49	76,33 m²	
				228,99 m²	0,00 m²
Bruttogrundfläche BGF in m²				**229,00 m²**	

Doppelgarage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	5,500	8,175	44,96 m²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				44,96 m²	0,00 m²
				45,00 m²	

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021[13] ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss einen Drempel auf. Ein dachgeschossspezifischer Nutzflächenfaktor ist nicht zu berücksichtigen

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

[12] Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
[13] Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungs-kosten

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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 1.01 zugrunde zu legen.

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

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

Garage

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Albstadt hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Im vorliegenden Bewertungsfall orientiere ich mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren. Hierfür ist der Regionalfaktor 1,0 zu berücksichtigen.

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

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

Baunebenkosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Fiktiv unterstellte Modernisierungen werden berücksichtigt.

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

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

Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

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

Kostenkennwerte €/m² Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	**Gesamt**
gewichteter Kostenkennwert		151,00 €	203,00 €	331,00 €	93,00 €	0,00 €	**778,00 €**

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	778 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Normalherstellungskosten zum Stichtag			**1.505 €/m²**

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

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

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Kelleraußentreppe	1	10.000 €	10.000 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1	3.000 €	3.000 €
Dachspitz	1	4.000 €	4.000 €
Markise	1	3.000 €	3.000 €
gesamt			**20.000 €**

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Für Wohnhäuser liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der Anlage 1 ImmoWertV 2021 bei 80 Jahren, für Garagen bei 60 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung

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

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

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

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

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

$$RND = GND - Alter$$

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

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	20	1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	32	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	20	0
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	43	0
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			**3**

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

	Wertermittlungsstichtag	2026
-	Ursprungsbaujahr	1957
=	Alter (Jahre)	69
	Alter (Jahre) - höchstens GND -	69
÷	Gesamtnutzungsdauer	80
=	relatives Alter	86%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0{,}9033 \times \frac{4761}{80} - 1{,}9263 \times 69 + 1{,}2505 \times 80$$

Restnutzungsdauer = 21 Jahre

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

	Wertermittlungsstichtag	2026
+	modifizierte Restnutzungsdauer	21 Jahre
-	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
=	**fiktives Baujahr**	**1967**

Wertminderung wegen Alters

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

	Wohnhaus	
	modifizierte Restnutzungsdauer von	21 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,2625**

	Doppelgarage	
	Baujahr	1989
+	und einer Gesamtnutzungsdauer von	60 Jahren
-	ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag	2026
=	**eine Restnutzungsdauer von**	**23 Jahre**

	Restnutzungsdauer	23 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	**Alterswertminderungsfaktor**	**0,3833**

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

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.[14]

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

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

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.[15]

Der Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Hilfsweise werden die vom gemeinsamen Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis veröffentlichten Sachwertfaktoren für die Schwarzwaldgemeinden herangezogen. Laut Modellbeschreibung wurden für die baulichen Außenanlagen pauschaler 4% des Wertes der baulichen Anlagen in Ansatz gebracht. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

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

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

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

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

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

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

1. Herleitung der Ausgangsspanne

Da für den Zuständigkeitsbereich des gemeinsamen Gutachterausschusses Albstadt keine eigenen Sachwertfaktoren vorliegen, erfolgt die Marktanpassung anhand modellkonformer Sachwertfaktoren benachbarter Gutachterausschüsse. Die Sachwertermittlung erfolgt nach ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Geeignet erscheinen daher die Sachwertfaktoren des gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis für die Schwarzwaldgemeinden mit einem vergleichbaren Bodenwertniveau.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 141.768 € ergibt sich zunächst ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,97 in einer Spanne von 0,70 bis 1,30.

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

2. Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors

Der objektspezifische Sachwertfaktors berücksichtigt die Chancen und Risiken des Bewertungsobjekts.

Einen positiven Einfluss auf den Sachwertfaktor ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall aus der Wohnlage von Winterlingen mit Nähe zu Albstadt, Balingen und Sigmaringen mit grundsätzlich vorhandener

Nachfrage, sowie die grundsätzlich hohe Nachfrage von Eigennutzern im unteren bis mittleren Kaufpreissegment. Nach sachverständiger Schätzung wird dies mit einem Zuschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

Einen negativen Einfluss auf den Sachwertfaktor ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall aus den funktionalen Mängeln in der Grundrissgestaltung, der geringen Wohnfläche, dem kleinen Grundstück sowie dem Kostenrisiko aus dem erhöhten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Nach sachverständiger Schätzung wird dies mit einem Abschlag in Höhe von -5% berücksichtigt.

Die konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienwohnhäuser vom Stichtag der Sachwertfaktoren bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch die jeweiligen DESTATIS Häuserpreisindices[16] berücksichtigt:

Häuserpreisindex		
I / 2026	98,7	101%
IV / 2024	97,6	100%
		1%

	Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	141.768 €	0,97
	Chancen	5%	0,05
	Risiken	-5%	-0,05
±	konjunkturelle Anpassung	1%	0,01
=	**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**		**0,98**

3. Begründung des objektspezifischen Sachwertfaktors

Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken insgesamt mit einem moderaten Abschlag auf die für vergleichbare Wohnlagen verwendeten Sachwertfaktoren.

Unter Abwägung der wertbeeinflussenden Chancen und Risiken wird der objektspezifische Sachwertfaktor in Höhe von 0,98 als marktgerecht erachtet.

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

[16] Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_Grafik/_Interaktiv/wohnimmobilien-haeuser.html

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten[17], die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Elektrocheck			6.000 €
Reparatur Wasser und Abwasserleitungen			6.000 €
Beseitigung Schimmelschäden		1.000 €	
Reparatur Risse und Putzschäden		1.000 €	
Zwischensumme	0 €	2.000 €	12.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	200 €	1.200 €
Zwischensumme	0 €	2.200 €	13.200 €
Alterswertminderungsfaktor	0,2625	1,00	1,00
	0 €	2.200 €	13.200 €
gesamt			15.400 €
gerundet			**15.000 €**

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

Weitere Umstände

Die auf dem Bewertungsgrundstück bestehende Baulast wird im belasteten Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

4.3.5 Sachwertberechnung

	Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garagen
		1.01	14.1 (4)
	Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.505 €/m²	938 €/m²
x	Bruttogrundfläche	229 m²	45 m²
=	Zwischenwert	344.645 €	42.210 €
+	Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	20.000 €	0 €
=	Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	364.645 €	42.210 €
x	Regionalfaktor	1,00	1,00
x	Alterswertminderungsfaktor	0,2625	0,3833
=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	95.719 €	16.179 €
	gesamt		111.898 €
+	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4%	4.476 €
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		116.374 €
+	objektspezifisch angepasster Bodenwert		25.394 €
=	vorläufiger Sachwert		141.768 €
x	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,98
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert		138.933 €
±	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-15.000 €
=	**Sachwert**		123.933 €
	gerundet		**124.000 €**

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

4.3.6 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch on-geo Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.131 €/m² bis 1.723 €/m² vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

72474 Winterlingen, Hülbstr. 10

Geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Winterlingen
Stadtteil	-
Postleitzahl	72474
Straße	Hülbstr.
Hausnummer	10

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	108
Grundstücksfläche	297
Baujahr	1957
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	unterdurchschnittlich
Mindestangebote	6

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	1.396,00
Preisspanne [EUR/m²]	1.131,00 bis 1.723,00
Bemerkung	Es wurden 2847 Objekte im Umkreis von 10 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datumstand: März 2026). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,9 km Entfernung (PLZ: 72474), Baujahr 1960, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 991 €/m² - Einfamilienhaus in 2,2 km Entfernung (PLZ: 72479), Baujahr 1955, Wohnfläche 131 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1672 €/m² - Einfamilienhaus in 1 km Entfernung (PLZ: 72474), Baujahr 1956, Wohnfläche 108 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1843 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 1,1 km Entfernung (PLZ: 72474), Baujahr 1966, Wohnfläche 97 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1948 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 2,1 km Entfernung (PLZ: 72479), Baujahr 1955, Wohnfläche 128 m², ursprünglicher Vergleichspreis 600 €/m²

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 04467559

Der Gebäudefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

	Verkehrswert	124.000 €
÷	Wohnfläche	108 m²
=	**Gebäudefaktor im vorliegenden Bewertungsfall**	**1.148 €/m²**

Ergebnis

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

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

5 BELASTETER VERKEHRSWERT

Das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 4381/2 ist mit einer Abstandsflächenbaulast zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 4381/1 belastet (siehe Lageplan auf Seite 53).

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

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

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

Weitere Nutzungseinschränkung ergeben sich aus der Abstandsflächenbaulast nicht. Eine Wertminderung hierfür ist nicht sachgerecht.

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

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

	Gewichtung	Wertminderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	-100%	-60%
2. Nutzung	20%	0%	0%
3. Betretungsrechte	10%	0%	0%
4. Sonstiges	10%	-20%	-2%
	100%		-62%

Insgesamt ist für die belastete Fläche eine Wertminderung in Höhe von -62% zu berücksichtigen.

Dies führt zu folgender Wertminderung:

Belastete Fläche	8,00	1,02	8,16 m²
Bodenwert			85,50 €/m²
Wert der belasteten Fläche			698 €
Wertminderung in %			-62%
Wertminderung			**-433 €**

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

Der mit einer Abstandsflächenbaulast belastete Verkehrswert beträgt:

Unbelasteter Verkehrswert	**124.000 €**
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen	
Abstandsflächenbaulast	-433 €
Belasteter Verkehrswert	123.567 €
gerundet	**124.000 €**

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

6 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

7 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Unbelasteter Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 sachverständig geschätzt auf

124.000 €

in Worten: - einhundertvierundzwanzigtausend - Euro

Belasteter Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Abstandsflächenbaulast wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 sachverständig geschätzt auf

124.000 €

in Worten: - einhundertvierundzwanzigtausend - Euro

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

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

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

Gefertigt: Bad Dürrheim, den 05.08.2026

signiert von: Hans-Günther Beirow
am: 05.08.2026
mit: digiSeal® by secrypt



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

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

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

8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

8.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap[18]

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

Stadtplan

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

Quelle: OpenStreetMap[19]

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

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

8.2 Lageplan zur Abstandsflächenbaulast

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

Quelle: Gemeinde Winterlingen

8.3 Hochwasserrisikokarte

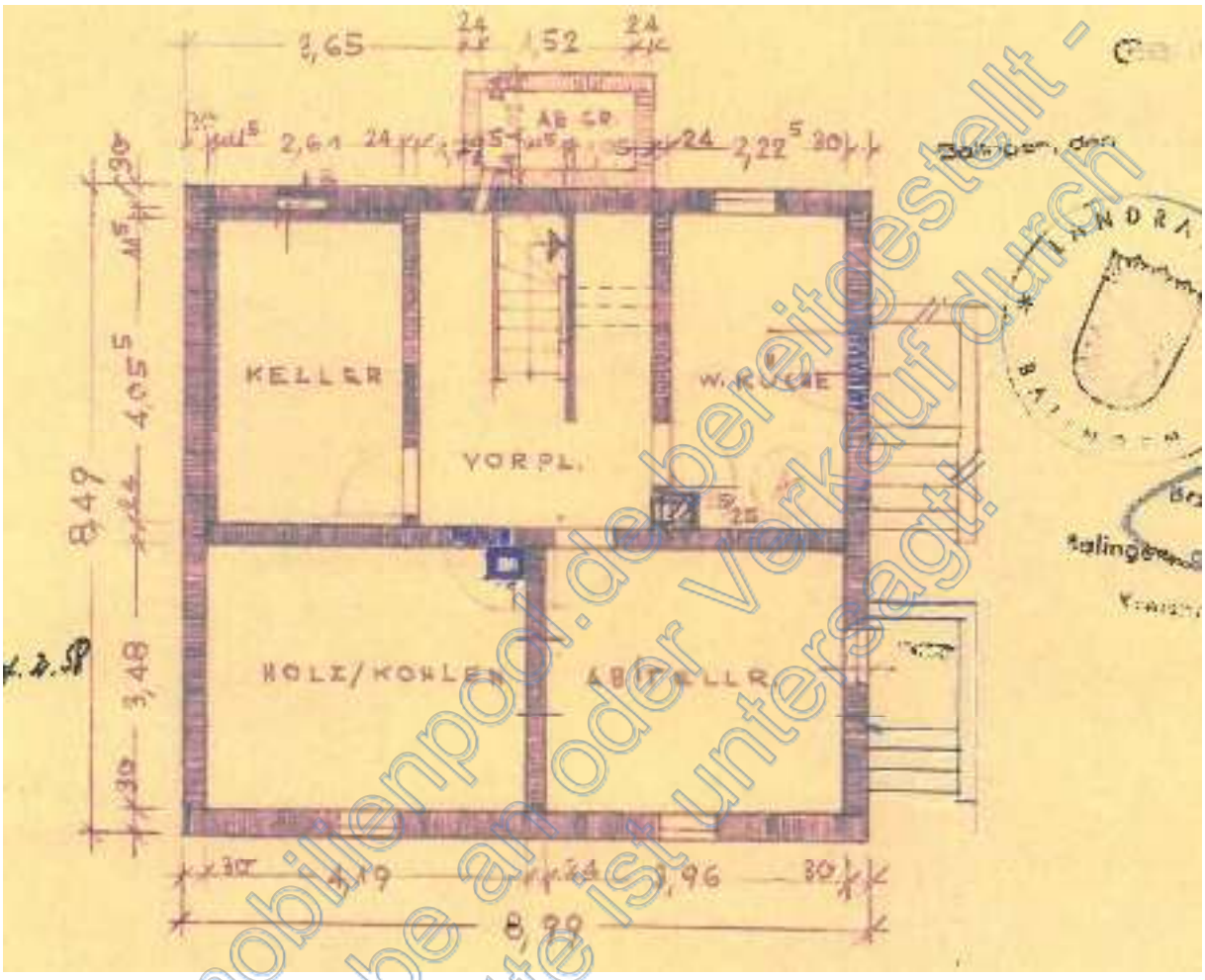
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg[20]

[20] https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/

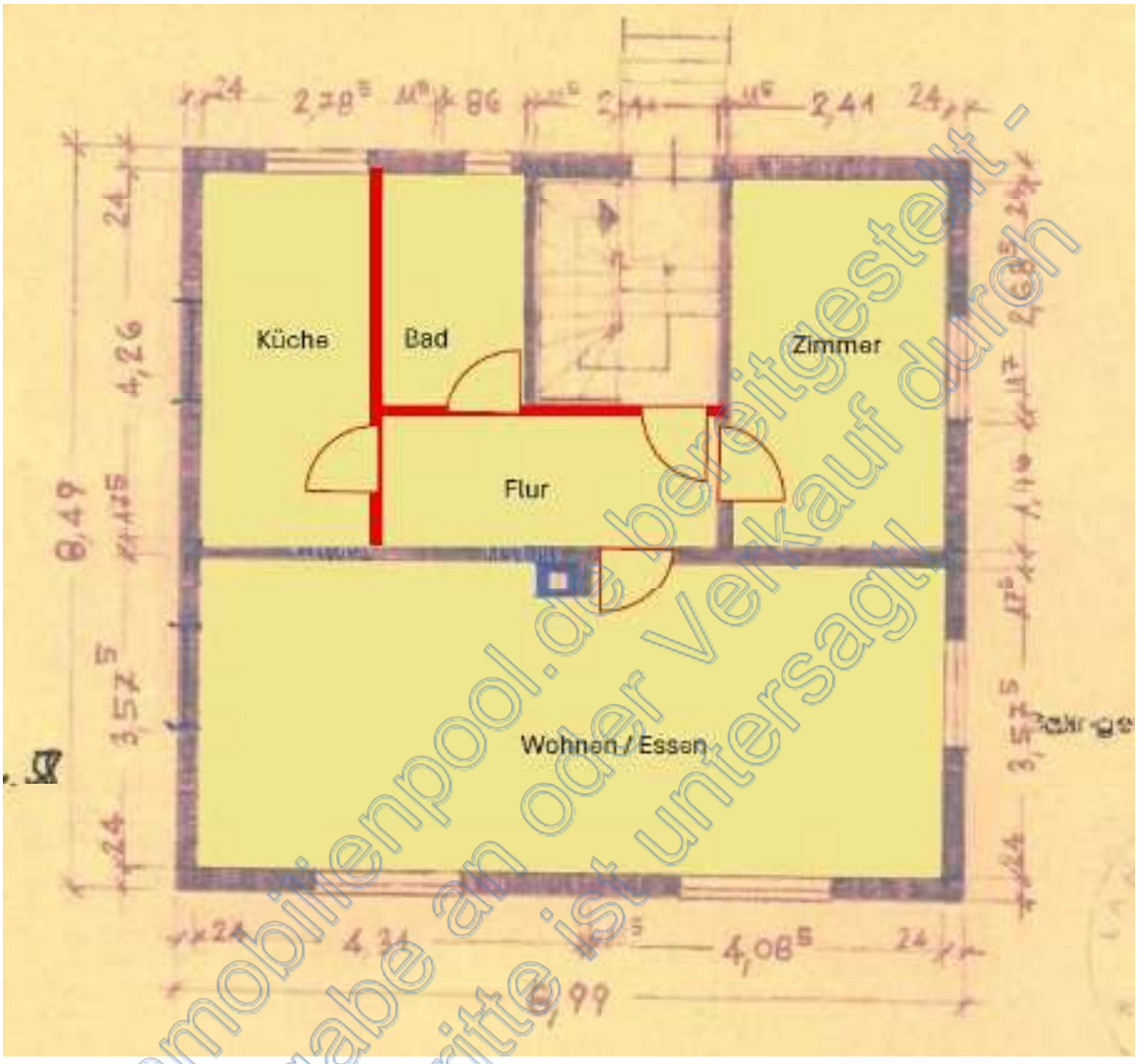
8.4 Baupläne

Grundriss Untergeschoss



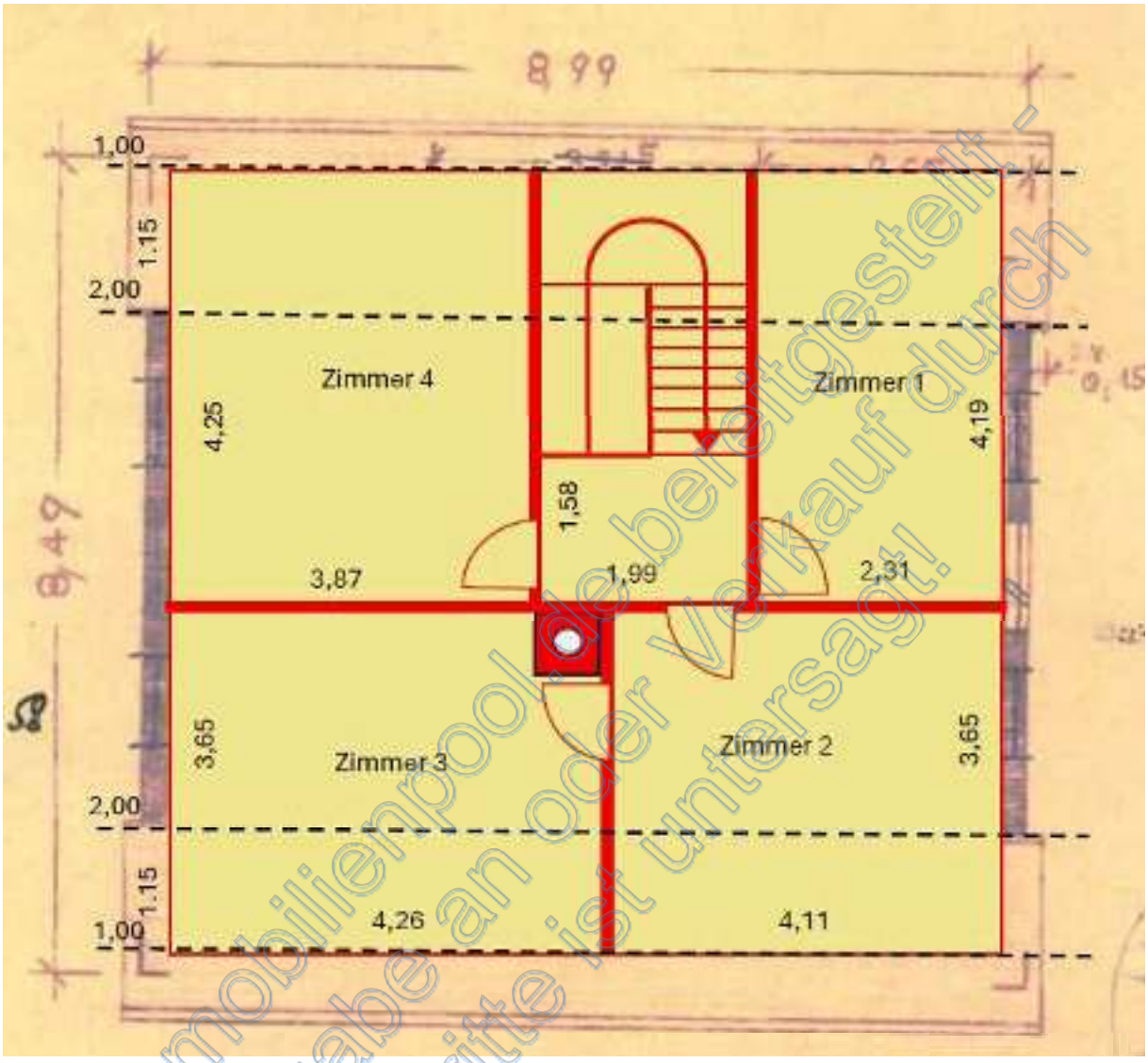
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss (korrigiert)



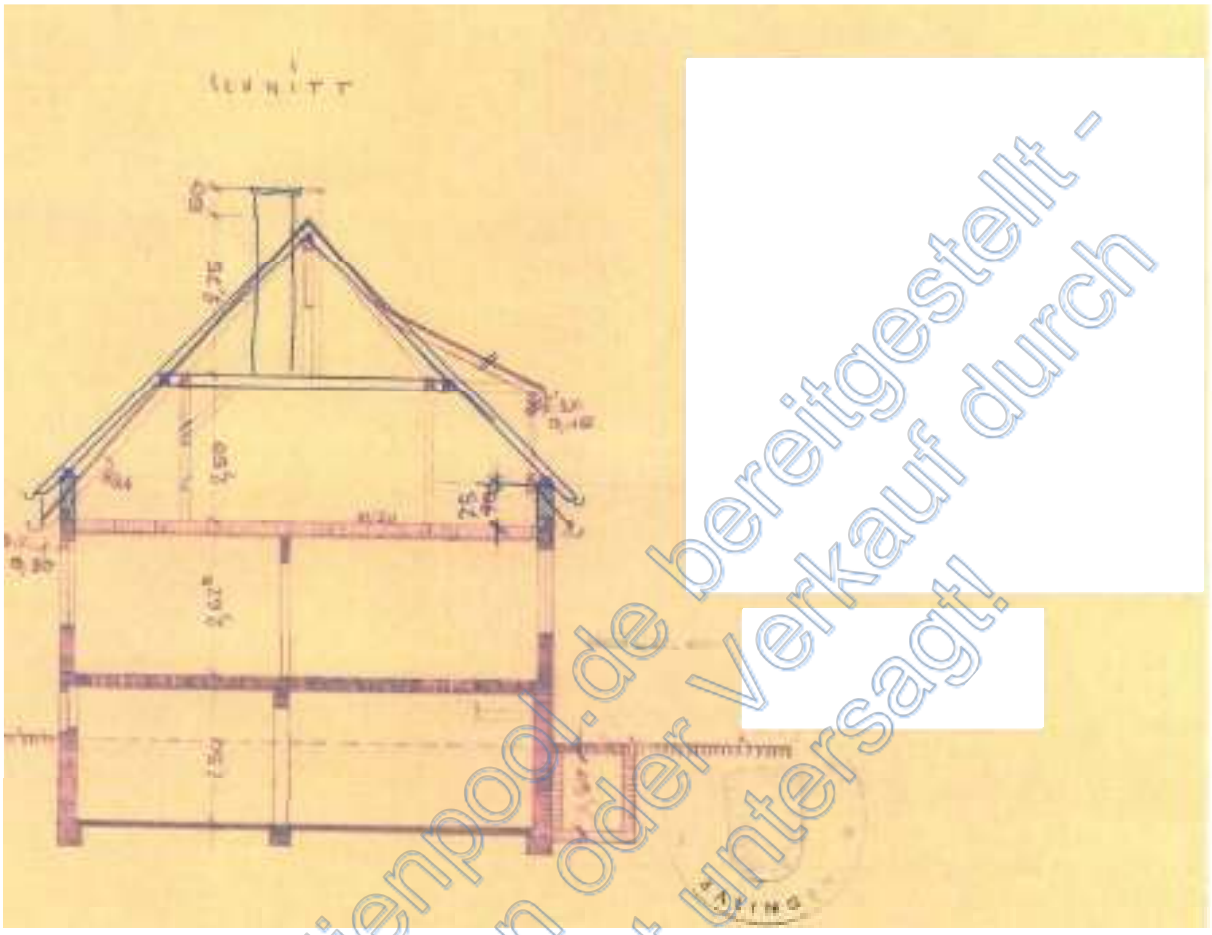
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Dachgeschoss (korrigiert)



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

Gebäudeschnitt



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

8.5 Fotodokumentation

Frau Z hat die Verwendung von Innenfotos im Verkehrswertgutachten nicht gestattet.

Bild 1 Ansicht Nord



Bild 2 Ansicht Nordwest



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

Bild 3 Ansicht Nordost



Bild 4 Ansicht Südost



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

Bild 5 Putzabplatzungen nordöstliche Gebäudeecke im Sockelbereich



Bild 6 Kelleraußentreppe



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

Bild 7 Doppelgarage



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