

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!**

## Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

**Bewertungsobjekt:** Einfamilienwohnhaus mit  
Kellergarage und Doppelgarage mit  
Anbauten

**Adresse:** Zellerhornstraße 49  
72461 Albstadt  
Ortsteil Onstmettingen  
Flurstück Nr. 4636/2

**Auftraggeber:** Amtsgericht Albstadt  
Vollstreckungsgericht  
Aktenzeichen: 9 K 7/25

**Wertermittlungstichtag:** 02.10.2025



**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 Dürkheim  
Telefon: 07726 38909-21

Email: [info@immobilienbewertung-beirow.de](mailto: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 .....                   | 14 |
| 3.5   | Grundstücksbeschreibung .....                                     | 15 |
| 3.6   | Gebäudebeschreibung.....                                          | 16 |
| 3.7   | Objektbeurteilung.....                                            | 22 |
| 4     | WERTERMITTLUNG .....                                              | 24 |
| 4.1   | Verfahrenswahl.....                                               | 24 |
| 4.2   | Bodenwert.....                                                    | 26 |
| 4.3   | Sachwertverfahren.....                                            | 29 |
| 4.3.1 | Sachwert der baulichen Anlagen.....                               | 30 |
| 4.3.2 | Sachwert der baulichen Außenanlagen.....                          | 38 |
| 4.3.3 | Sachwertfaktoren .....                                            | 39 |
| 4.3.4 | Zusätzliche Marktanpassung .....                                  | 41 |
| 4.3.5 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....             | 42 |
| 4.3.6 | Sachwertberechnung.....                                           | 43 |
| 4.4   | Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise ..... | 44 |
| 5     | ZUBEHÖR.....                                                      | 46 |
| 6     | VERKEHRSWERT .....                                                | 47 |
| 7     | ANLAGEN.....                                                      | 48 |
| 7.1   | Lageinformationen .....                                           | 48 |
| 7.2   | Baupläne .....                                                    | 51 |
| 7.3   | Fotodokumentation .....                                           | 54 |

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

|                                                     |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchrechtliche Angaben                         | Amtsgericht Sigmaringen<br>Gemeinde Albstadt<br>Grundbuch von Onstmettingen Nr. 4458                                            |
|                                                     | bebaut mit                                                                                                                      |
| Objektart                                           | Einfamilienwohnhaus mit Kellergarage und Doppelgarage mit Anbauten<br><br>weitere Baulichkeit, nach äußerem Eindruck Gartenhaus |
| Nutzungssituation                                   | Eigennutzung                                                                                                                    |
| Altlasten                                           | kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster                                                                              |
| Hausschwamm                                         | unbekannt, kein Zugang zum Bewertungsobjekt                                                                                     |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen   | nichts bekannt                                                                                                                  |
| Baulasten                                           | kein Eintrag im Baulastenverzeichnis                                                                                            |
| Lasten und Beschränkungen<br>Abt. II des Grundbuchs | außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag                                                                                  |
| Hinweis                                             | <b>Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, Verkehrswertermittlung erfolgt aufgrund der Besichtigung von außen</b>                |

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                                                            |                         |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Wertermittlungstichtag                                     | 02.10.2025              |
| Qualitätstichtag                                           | 02.10.2025              |
| Ortstermin                                                 | 02.10.2025              |
| Grundstücksgröße                                           | 1.223 m <sup>2</sup>    |
| Bodenrichtwert                                             | 140,00 €/m <sup>2</sup> |
| objektspezifisch angepasster Bodenwert                     | 120,40 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert (absolut)                                        | 147.249 €               |
| Ursprungsbaupjahr ca.                                      | 1960                    |
| gewichtetes Baujahr                                        | 1977                    |
| Gesamtnutzungsdauer                                        | 80 Jahre                |
| Restnutzungsdauer                                          | 32 Jahre                |
| Baujahr Garage ca.                                         | 1988                    |
| Gesamtnutzungsdauer                                        | 60 Jahre                |
| Restnutzungsdauer                                          | 23 Jahre                |
| Wohnfläche ca.                                             | 227 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche Garage ca.                                      | 67 m <sup>2</sup>       |
| Bruttogrundfläche Wohnhaus                                 | 460 m <sup>2</sup>      |
| Vorläufiger Sachwert                                       | 503.275 €               |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung | 0,87                    |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert                      | 437.849 €               |
| weitere Marktanpassung wegen Außenbesichtigung             | 0,80                    |
| marktangepasster Sachwert                                  | 350.279 €               |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale            | -26.000 €               |
| <b>Sachwert</b>                                            | <b>324.279 €</b>        |

|                                                |                   |                  |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag</b> | <b>02.10.2025</b> | <b>324.000 €</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|

**Zubehör: Mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt unbekannt.**

## 2 ALLGEMEINES

**Zweck des Gutachtens** Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

**Mitarbeit an diesem Gutachten** Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

**Bewertungsobjekt** Gemäß den Baugenehmigungsunterlagen Einfamilienwohnhaus mit Kellergarage, bestehend aus Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit eingeschossigem Anbau

Doppelgarage mit Anbauten (Carports) und weiterer Baulichkeit, vermutlich Gartenhaus

**Bauliche Nutzung** Das Bewertungsobjekt wird vermutlich nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

**Grundbuchrechtliche Angaben** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Albstadt  
Grundbuch von Onstmettingen Nr. 4458

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

| Lfd. Nr. der Grundstücke | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage                        | Größe                |
|--------------------------|-----------|------------------------------------------------|----------------------|
| 1                        | 4636/2    | Zellerhornstraße 49<br>Gebäude- und Freifläche | 1.223 m <sup>2</sup> |

Herrschvermerk: Durchfahrtsrecht; siehe Servitutenbuch Blatt 12 b

**Eigentümerin** Eigentümerin ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 09.05.2025

Frau X

**Hausverwaltung** Es ist unbekannt, ob eine Hausverwaltung bestellt ist.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 29.07.2025 am 02.10.2025 durchgeführt. Anwesend waren:

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

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich.

**Wertermittlungstichtag** Der Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 02.10.2025.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 12.11.2025 abgeschlossen.

**Qualitätstichtag** Der Qualitätstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.<sup>1</sup>

Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungstichtag.

**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. 4458 vom 09.05.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 31.07., 07.08. und 04.09.2025
- Baugenehmigungsunterlagen von 1959, 1988 und 2003
- Auskunft Schornsteinfegermeister vom 12.11.2025
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 03810572

**Rechtliche Grundlagen**

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

<sup>1</sup> Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

## Literatur

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall 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 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 (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

### 3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

|                             |                  |                                                               |
|-----------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Basisdaten von</b>       | Bundesland       | Baden-Württemberg                                             |
| <b>Albstadt<sup>2</sup></b> | Regierungsbezirk | Tübingen                                                      |
|                             | Landkreis        | Zollernalbkreis                                               |
|                             | Einwohner        | 47.164 (Stand 30.06.2025)<br>davon in Onstmettingen ca. 5.012 |

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt-Ebingen verfügt über eine Vielzahl von Kindertageseinrichtungen ab einem Alter von 6 Monaten. Schulen sind über alle Schulformen vorhanden. Albstadt ist Hochschulstandort. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert, ein Krankenhaus und Apotheken sind vor Ort.

Onstmettingen liegt ca. 9 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 2 Kitas und eine Grund- und Werkrealschule. Weitere weiterführende Schulen sind in Tailfingen erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben. Eine Apotheke ist vor Ort.

**Verkehrsanbindung** Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naVo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt-Ebingen, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 40 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 75 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt-Ebingen besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Onstmettingen ist im öffentlichen Personennahverkehr an Albstadt angebunden. Der Stadtteil verfügt über einen Bahnanschluss.

**Wirtschaftliche Entwicklung** Albstadt-Ebingen ist Mittelzentrum im Zollernalbkreis. Angesiedelt sind unter anderem Unternehmen der Textilbranche und der technischen Textilien sowie des Werkzeug- und Maschinenbaus.

<sup>2</sup> <https://www.albstadt.de/> und <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079>  
[Eingesehen am 11.11.2025]

Nach dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Albstadt dem Demografietyt 4<sup>3</sup> und damit den stabilen Städten in ländlichen Regionen zuzuordnen.

Eine unter dem Durchschnitt der Vergleichskommunen liegende Kaufkraft deutet auf eine starke Einkommensarmut hin. Die über dem Durchschnitt liegende Zahl der Hochqualifizierten am Arbeitsort ist ein Indiz für die Bedeutung der Kommune als Wirtschaftsstandort.

Nach Angaben verfügt die Stadt über die drittgrößte Wirtschaftskraft in der Region Neckar-Alb<sup>4</sup>.

#### **Demografische Entwicklung<sup>5</sup>**

Die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg prognostiziert für Albstadt in den Jahren 2025 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,5%. Danach wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und unter 65 Jahren um ca. 1,0% wachsen, während die Bevölkerungsgruppe der Älteren (ab 65 Jahren) um ca. 13,9% zunehmen wird.

<sup>3</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/albstadt+demographietypen+netzdiagramm> [Eingesehen am 11.11.2025]

<sup>4</sup> <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 11.11.2025]

<sup>5</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 11.11.2025]

### 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:<sup>6</sup>

- 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                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage im Ort                                           | nahe dem nördlichen Ortsrand von Onstmettingen                                                |
| Umgebungsbebauung                                     | Ein- und Zweifamilienhäuser, weiter nördlich Metallverarbeitungsbetrieb, nordöstlich Zimmerei |
| Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten | ca. 200 m                                                                                     |
| Kindergarten                                          | ca. 850 m                                                                                     |
| Grund- und Werkrealschule in Onstmettingen            | ca. 1,3 km                                                                                    |
| weiterführende Schulen                                | Realschule und Gymnasium in Tailfingen in ca. 3,5 km                                          |
| Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs           | bei Discounter in ca. 1,3 km in Onstmettingen, Bäcker und Metzger in ca. 400 bis 500 m        |
| Bushaltestelle                                        | ca. 500 m                                                                                     |
| Bahnhof                                               | ca. 1,5 km                                                                                    |

#### Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden laut den vorliegenden Baugenehmigungsplänen eine Kellergarage mit einem Stellplatz sowie 2 Stellplätzen in der Doppelgarage. Die Anbauten an die Doppelgarage bezeichnet mit Carport 1 und 2 sind nach dem äußeren Eindruck nicht ausreichend zum Abstellen von Pkws bemessen.

#### Immissionen

Bei der Zellerhornstraße handelt es sich um eine Wohngebieterschließungsstraße.

<sup>6</sup> 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

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

**Hochwassergefahr** Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg<sup>7</sup> besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

**Erdbeben** Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup>

**Weitere Beeinträchtigungen** Durch das nördlich des Bewertungsobjekts gelegenes Metallverarbeitungsunternehmen könnte es während der Betriebszeiten zu erhöhten Lärmimmissionen aufgrund von Werksverkehr sowie an- und abfahrenden Mitarbeiter\*innen kommen.

Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

<sup>7</sup> <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

<sup>8</sup> [http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbehoerde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](http://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbehoerde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf) [Eingesehen am 11.09.2014]

<sup>9</sup> <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen/> [Eingesehen am 11.09.2014]

### 3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

#### Makrolage

Lagebeurteilung:

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infrastruktur                   | gut bis durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Überregionale Verkehrsanbindung | gut bis durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Demografische Entwicklung       | moderates Bevölkerungswachstum<br>bei starker Überalterung                                                                                                                                                                                                                     |
| Wirtschaftliche Entwicklung     | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Immobilienmarkt                 | geringfügig steigende Preise für Ein-<br>und Zweifamilienwohnhäuser<br>Bauzinsen bewegen sich aktuell bei<br>3,4 bis 3,8% bei 10-jähriger Zinsbin-<br>dung; weitere Unsicherheiten am Im-<br>mobiliemarkt wegen wirtschaftliche<br>Unwägbarkeiten und geopolitische<br>Risiken |

Für Onstmettingen ist eine mittlere Makrolage festzustellen.

#### Mikrolage

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

#### Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mietverträge</b>                                        | Das Objekt ist nach dem äußeren Eindruck nicht vermietet. Es besteht vermutlich Eigennutzung.                                                                                                                                         |
| <b>Bestandsverzeichnis</b>                                 | Im Bestandsverzeichnis ist ein Herrschvermerk in Form eines Durchfahrtsrechts eingetragen.                                                                                                                                            |
| <b>Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs</b> | In Abt. II des Grundbuchs liegt außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen vor.                                                                                                                                         |
| <b>Altlasten</b>                                           | Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Altlastenverdacht.                                                                                                                                 |
| <b>Baurecht</b>                                            | <p>Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich qualifizierten Bebauungsplans.</p> <p>Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.</p> |
| <b>Baulasten</b>                                           | Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.                                                                                                                   |
| <b>Sonstiges</b>                                           | <p>Laut Homepage der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.</p> <p>Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.</p>          |
| <b>Abgabenrechtliche Situation</b>                         | Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge für die Zellerhorn- und die Rubenstraße vollständig abgegolten.                                                                  |

### 3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

**Bestandsverzeichnis** Die Eintragungsbewilligung wurde nicht angefordert, da die Auszüge aus den Servitutbüchern in der Regel in Sütterlin-Handschrift verfasst und damit nahezu unleserlich sind. Es gab außer der Zufahrt über die Zellerhornstraße keine weitere Zufahrt.

Eine Werterhöhung ist durch den Herrschvermerk nicht anzunehmen.

**Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

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

**Altlasten**

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

**Baurecht**

Die Baugenehmigungspläne für das Wohnhaus liegen mir vor. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung wird aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungspläne unterstellt.

Die Baugenehmigungspläne für die Doppelgarage mit 2 Carport liegen mir ebenfalls vor.

Das nicht genehmigte Nebengebäude nördlich des Wohnhauses ist nicht fertiggestellt. Die Nutzung ist unklar. Es ist mit der Baurechtsbehörde zu klären, ob dieses zulässig und genehmigungsfähig ist. Über den Zustand im Inneren ist nichts bekannt. Es erfolgt deshalb kein Wertansatz im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundstücksform</b>     | Das Bewertungsgrundstück ist stark unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Zellerhornstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 36 m, an der Rubenstraße ca. 7 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 42 m.                                                                           |
| <b>Grundstücksgröße</b>    | Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 1.223 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Topografie</b>          | Das Grundstück fällt von Nord nach Süd um ca. 2 m.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Erschließung</b>        | Das Grundstück wird von der Zellerhornstraße und von der Rubenstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Zellerhornstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Zellerhornstraße verläuft. |
| <b>Bodenbeschaffenheit</b> | Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.                                                                                                                                          |

### 3.6 Gebäudebeschreibung

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vorbemerkung</b>        | Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Vermutungen. Sie 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gebäudeart</b>          | Einfamilienwohnhaus, unterkellert mit Kellergarage, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossigem Anbau<br><br>Doppelgarage mit 2 Carports (Lagerflächen)                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Baujahr</b>             | 1960                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Gewichtetes Baujahr</b> | 1977                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bauweise</b>            | Fundamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                            | Außenwände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Untergeschoss: vermutlich Beton<br>weitere Geschosse vermutlich Mauerwerk verputzt<br>eingeschossiger Anbau auf Betonstützen mit Fassadenplatten bekleidet<br>Aufstockung mit Tonnendach im Dachgeschoss soweit erkennbar mit Holzdeckelschalung<br>vermutlich Mauerwerk<br>vermutlich Betondecken<br>Hauszugangstreppe Beton mit vermutlich Kunststeinstufen<br>unbekannt |
|                            | Innenwände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Decken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Treppen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Dachkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wohnhaus Pfettendach aus Nadelholz<br>Anbau Tonnenbach vermutlich in Holzkonstruktion<br>eingeschossiger Anbau Flachdach                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                            | Dachdeckung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wohnhaus Biberschwanz<br>Anbau Tonnendach vermutlich Falzblechdeckung<br>eingeschossiger Anbau mit Flachdach, vermutlich Foliendach, nicht erkennbar ob begrünt                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Dachrinnen und -abläufe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Titanzink                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                       |                         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Installationen</b> | Wasserleitungen         | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Abwasserleitungen       | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Elektroinstallation     | unbekannt,                                                                                                                                                                                                                                         |
|                       | Heizung                 | laut Schornsteinfegermeister ältere Ölzentralheizung                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ausbau</b>         | Fußböden                | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Wände                   | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Fenster                 | soweit von außen erkennbar Holzfenster, vermutlich isolierverglast vermutlich 2004 (Fertigstellung Um und Anbau, Kunststoffrollläden                                                                                                               |
|                       | Decken                  | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Türen                   | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Sanitäre Einrichtungen  | Erdgeschoss<br>Bad: Ausstattung unbekannt, laut Baugenehmigungsplan Übereck-Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC<br>separates WC<br>Dachgeschoss<br>Bad: Ausstattung unbekannt, laut Baugenehmigungsplan mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC |
|                       | Küchenausstattung       | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Terrasse im Erdgeschoss | soweit erkennbar Holzbohlen, Holztreppe zum Garten                                                                                                                                                                                                 |
|                       | Balkone Dachgeschoss    | zur Zellerhornstraße Betonkragplatte ohne Geländer, weiterer Balkon nicht einsehbar                                                                                                                                                                |
|                       | Weitere Ausstattung     | unbekannt                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Außenanlagen</b>   | Einfriedung             | Betonsockel mit Holzzaun, Hauszugang<br>Stahltor, Zufahrt zweiflügliges Stahltor                                                                                                                                                                   |
|                       | Befestigungen           | Hauszugang mit Holzbohlen, Zufahrt Asphalt                                                                                                                                                                                                         |
|                       | Doppelgarage            | laut Baubeschreibung Stahlbeton-Fertigteilgaragen von 1988, eingebaut in Holzkonstruktion, Außenwände Holzschalung, Dachdeckung versetztes Pultdach mit Biberschwanzziegeln                                                                        |
|                       | Kellergarage            | Garagentor vermutlich Stahl-/Holzschwingtor                                                                                                                                                                                                        |
|                       | Weitere Kfz-Stellplätze | Garagentor vermutlich Stahl-/Holzschwingtor<br>in der Zufahrt ca. 2 Stellplätze                                                                                                                                                                    |
|                       | Gartengestaltung        | soweit erkennbar Rasen und Laubbäume                                                                                                                                                                                                               |

**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. Im vorliegenden Bewertungsfall kann mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt keine Feststellung getroffen werden.

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Über Schimmelbildung, Hauschwamm oder dem Vorhandensein umweltschädigender Substanzen ist nichts bekannt.

Auch über Baumängel und Bauschäden ist mangels Zugangs nichts bekannt.

Bei der Außenbesichtigung war Folgendes erkennbar:

- Balkon im Dachgeschoss zur Zellerhornstraße ohne Absturzsicherung (Balkongeländer)
- bei Fenstertür im Anbau Südseite zur Doppelgarage fehlt vermutlich die Absturzsicherung (französischer Balkon)
- Baulichkeit nördlich des Wohnhauses vermutlich ohne Dachdeckung, unbekannt, inwieweit Dachkonstruktion hergestellt, da mit Folie abgedeckt, Innenausbau unbekannt

**Energetischer  
Zustand**

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

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

Nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 bestehen für Heizkessel folgende Nachrüstpflichten:

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

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

Nach § 73 GEG besteht bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 01.02.2002 selbst bewohnt hat, die Pflicht zum Austausch der Heizungsanlage erst bei Eigentümerwechsel nach dem 01.02.2002. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem 1. Eigentumsübergang nach dem 01.02.2002.

Laut Auskunft des Schornsteinfegermeisters muss die Ölzentralheizung ausgetauscht werden. Weiteres ist nicht bekannt.

### Einzelraum- feuerungsanlagen

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

| Datum auf dem Typenschild                                                                        | Zeitpunkt der Nachrüstung oder Außerbetriebnahme |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| bis einschließlich<br>31. Dezember 1974<br><small>oder Datum, nach dem mehr als ein Jahr</small> | 31. Dezember 2014                                |
| 1. Januar 1975 bis<br>31. Dezember 1994                                                          | 31. Dezember 2017                                |
| 1. Januar 1995 bis<br>31. Dezember 1999                                                          | 31. Dezember 2020                                |
| 1. Januar 2000 bis<br>einschließlich<br>21. März 2010                                            | 31. Dezember 2024                                |

## Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Baugenehmigungsplänen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir vor. Dieser ist jedoch nicht zu entnehmen, auf welcher Grundlage sie erstellt wurde. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt. Balkone und Terrassen werden nach § 4 Abs. 4 WoFIV 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. Die Terrassen und der Balkon zum Garten waren nicht einsehbar. Ich gehe deshalb von einem üblichen Wohnwert aus.

| Erdgeschoss                   | Faktor | Breite | Tiefe | Fläche               | 3% Abzug             | Nettofläche                 |
|-------------------------------|--------|--------|-------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
|                               |        |        |       |                      | Putz                 |                             |
| Treppenhaus                   | 1,00   | 2,24   | 5,40  | 12,10 m <sup>2</sup> | -0,36 m <sup>2</sup> | 11,74 m <sup>2</sup>        |
| abzüglich Treppe              | -1,00  | 2,24   | 2,00  | -4,48 m <sup>2</sup> |                      | -4,48 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                   | 1,00   | 2,48   | 1,51  | 3,74 m <sup>2</sup>  | -0,11 m <sup>2</sup> | 3,63 m <sup>2</sup>         |
| Speis                         | 1,00   | 2,48   | 1,50  | 3,72 m <sup>2</sup>  | -0,11 m <sup>2</sup> | 3,61 m <sup>2</sup>         |
| Diele                         | 1,00   | 1,40   | 3,48  | 4,87 m <sup>2</sup>  | -0,15 m <sup>2</sup> | 4,72 m <sup>2</sup>         |
| Bibliothek                    | 1,00   | 3,00   | 1,76  | 5,28 m <sup>2</sup>  | -0,16 m <sup>2</sup> | 5,12 m <sup>2</sup>         |
| Kaminzimmer                   | 1,00   | 3,10   | 3,13  | 9,70 m <sup>2</sup>  | -0,29 m <sup>2</sup> | 9,41 m <sup>2</sup>         |
|                               | 1,00   | 2,20   | 0,18  | 0,40 m <sup>2</sup>  | -0,01 m <sup>2</sup> | 0,39 m <sup>2</sup>         |
|                               | 1,00   | 2,50   | 0,18  | 0,45 m <sup>2</sup>  | -0,01 m <sup>2</sup> | 0,44 m <sup>2</sup>         |
| abzüglich Kamin               | -1,00  | 0,70   | 0,50  | -0,35 m <sup>2</sup> |                      | -0,35 m <sup>2</sup>        |
| Kochen / Essen                | 1,00   | 8,01   | 4,01  | 32,12 m <sup>2</sup> | -0,96 m <sup>2</sup> | 31,16 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen                        | 1,00   | 7,01   | 3,76  | 26,36 m <sup>2</sup> | -0,79 m <sup>2</sup> | 25,57 m <sup>2</sup>        |
| Terrasse                      | 0,25   | 5,00   | 7,50  | 9,38 m <sup>2</sup>  | -0,28 m <sup>2</sup> | 9,10 m <sup>2</sup>         |
|                               | 0,25   | 1,00   | 2,90  | 0,73 m <sup>2</sup>  | -0,02 m <sup>2</sup> | 0,71 m <sup>2</sup>         |
| WC                            | 1,00   | 1,07   | 3,45  | 3,69 m <sup>2</sup>  | -0,11 m <sup>2</sup> | 3,58 m <sup>2</sup>         |
| Bad                           | 1,00   | 3,17   | 3,45  | 10,94 m <sup>2</sup> | -0,33 m <sup>2</sup> | 10,61 m <sup>2</sup>        |
| Baby                          | 1,00   | 1,93   | 2,95  | 5,69 m <sup>2</sup>  | -0,17 m <sup>2</sup> | 5,52 m <sup>2</sup>         |
| Schlafen                      | 1,00   | 4,02   | 4,89  | 19,66 m <sup>2</sup> | -0,59 m <sup>2</sup> | 19,07 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss</b> |        |        |       |                      |                      | 139,55 m <sup>2</sup>       |
| <b>gerundet</b>               |        |        |       |                      |                      | <b>140,00 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Dachgeschoss</b>            | Faktor | Breite | Tiefe | Fläche               | 3% Abzug             |                             |
|--------------------------------|--------|--------|-------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
|                                |        |        |       |                      | Putz                 | Nettofläche                 |
| Treppenhaus                    | 1,00   | 2,24   | 3,02  | 6,76 m <sup>2</sup>  | -0,20 m <sup>2</sup> | 6,56 m <sup>2</sup>         |
| abzüglich Treppe               | -1,00  | 2,24   | 2,00  | -4,48 m <sup>2</sup> |                      | -4,48 m <sup>2</sup>        |
| Flur                           | 1,00   | 1,37   | 5,64  | 7,73 m <sup>2</sup>  | -0,23 m <sup>2</sup> | 7,50 m <sup>2</sup>         |
|                                | 1,00   | 3,10   | 2,44  | 7,56 m <sup>2</sup>  | -0,23 m <sup>2</sup> | 7,33 m <sup>2</sup>         |
| Büro                           | 1,00   | 4,36   | 3,02  | 13,17 m <sup>2</sup> | -0,40 m <sup>2</sup> | 12,77 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1                         | 1,00   | 1,00   | 2,44  | 2,44 m <sup>2</sup>  | -0,07 m <sup>2</sup> | 2,37 m <sup>2</sup>         |
|                                | 1,00   | 6,07   | 4,89  | 29,68 m <sup>2</sup> | -0,89 m <sup>2</sup> | 28,79 m <sup>2</sup>        |
| Balkon                         | 0,25   | 5,00   | 1,50  | 1,88 m <sup>2</sup>  | -0,06 m <sup>2</sup> | 1,82 m <sup>2</sup>         |
| Bad                            | 1,00   | 2,93   | 3,08  | 9,02 m <sup>2</sup>  | -0,27 m <sup>2</sup> | 8,75 m <sup>2</sup>         |
| abzüglich Kamin                | -1,00  | 0,70   | 0,50  | -0,35 m <sup>2</sup> |                      | -0,35 m <sup>2</sup>        |
| abzüglich Dachschräge <2,0m    | -0,50  | 3,08   | 1,40  | -2,16 m <sup>2</sup> |                      | -2,16 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2                         | 1,00   | 6,08   | 4,01  | 24,38 m <sup>2</sup> | -0,73 m <sup>2</sup> | 23,65 m <sup>2</sup>        |
| abzüglich Dachschräge <2,0m    | -0,50  | 4,04   | 1,20  | -2,42 m <sup>2</sup> |                      | -2,42 m <sup>2</sup>        |
| abzüglich Dachschräge <2,0m    | -0,50  | 4,01   | 1,40  | -2,81 m <sup>2</sup> |                      | -2,81 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche Obergeschoss</b> |        |        |       |                      |                      | 87,32 m <sup>2</sup>        |
| <b>gerundet</b>                |        |        |       |                      |                      | <b>87,00 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche gesamt</b>       |        |        |       |                      |                      | <b>227,00 m<sup>2</sup></b> |

| Nutzfläche Garage        | Faktor | Breite | Tiefe | Fläche                     |
|--------------------------|--------|--------|-------|----------------------------|
| Doppelgarage             | 1,00   | 5,82   | 5,80  | 33,76 m <sup>2</sup>       |
| Carport 1 / Lager        | 1,00   | 6,00   | 2,91  | 17,46 m <sup>2</sup>       |
| Carport 2 / Lager        | 1,00   | 5,50   | 2,91  | 16,01 m <sup>2</sup>       |
| <b>Nutzfläche gesamt</b> |        |        |       | 67,23 m <sup>2</sup>       |
| <b>gerundet</b>          |        |        |       | <b>67,00 m<sup>2</sup></b> |

### 3.7 Objektbeurteilung

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bausubstanz</b>                          | Die eingeschränkte Besichtigung von außen lässt keine Beurteilung der Bausubstanz zu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Funktionalität des Bewertungsobjekts</b> | <p>Es ist unbekannt, ob die Aufteilung den Baugenehmigungsplänen von 2003 entspricht. Gemäß den Plänen sind die Grundrisse funktional. Das Gebäude entspricht demnach den Anforderungen an modernes Wohnen. Die Räume sind vermutlich gut belichtet, natürlich belüftet und großzügig bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar.</p> <p>Das Einfamilienwohnhaus verfügt gemäß den Baugenehmigungsplänen über 7,5 Zimmer, 2 Bäder, separates WC im Erdgeschoss, Küche, Speis, Abstellraum, 2 Terrassen, 2 Balkone im Dachgeschoss, Doppelgarage mit Anbauten.</p> <p>Die Anbauten an die Doppelgarage werden im Baugenehmigungsplan mit Carport 1 und 2 bezeichnet. Gemäß dem äußeren Eindruck sind diese für das Abstellen von Pkws zu gering bemessen.</p> |
| <b>Instandhaltung</b>                       | <p>Es ist unbekannt, ob das Bewertungsobjekt dauernd bewohnt und laufend bewirtschaftet wird. Die bei der Ortsbesichtigung von außen festgestellten Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p>Der Zustand des Bewertungsobjekts im Inneren ist unbekannt. Das Risiko wird über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Modernisierung</b>                       | <p>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.</p> <p>Die Gebäudeaufteilung ist gemäß den Baugenehmigungsplänen zweckmäßig. Die Ausstattung ist vermutlich zeitgemäß. Ob Modernisierungsbedarf besteht, ist unbekannt.</p> <p>Das daraus resultierende Risiko wird über einen zusätzlichen Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                          |

**Energetische  
Eigenschaften**

Das Bewertungsobjekt war nur von außen eingeschränkt einsehbar. Es fehlen belastbare Informationen zu Ausstattung und Beschaffenheit. Eine überschlägige Einordnung in eine Energieeffizienzklasse ist nicht möglich.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Gemäß Auskunft des Schornsteinfegermeisters besteht nach dem Gebäudeenergiegesetz Austauschpflicht in Bezug auf die Ölzentralheizung. Weiteres ist unbekannt. Ich berücksichtige dies wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

**Einzelraum-  
feuerungsanlagen**

Gemäß Auskunft des Schornsteinfegermeisters besteht für den Kaminofen keine Zulassung mehr. Es erfolgt kein Wertansatz bei den besonderen Bauteilen.

**Vermietbarkeit**

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem 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. Es ist unbekannt, ob das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar ist.

**Vermarktbarkeit**

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen. Aufgrund der Risiken, die aus der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts resultieren schließe ich auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit.

## 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 Kellergarage und Doppelgarage mit Anbauten. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2022 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.<sup>10</sup> Aktuelle Bodenrichtwerte wurden nach Auskunft noch nicht beschlossen. Die Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geht jedoch davon aus, dass keine Veränderung eintritt.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 liegt bei 140,- €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

<sup>10</sup> [https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris\\_bw&lang=de](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 mit einer stärkeren Lärmbeeinträchtigung sowie mit einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht verbunden. Ich halte einen Anpassungsfaktor 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 stark unregelmäßig ausgeformt. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit einen Anpassungsfaktor von 0,90 als angemessen.

### Bauliche Nutzung

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

### Topografie

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

### Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nach Auskunft Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

| Kriterium                   | Beurteilung        | Faktor      |
|-----------------------------|--------------------|-------------|
| 1. Lage                     | Eckgrundstück      | 0,95        |
| 2. Größe                    | durchschnittlich   | 1,00        |
| 3. Ausformung               | stark unregelmäßig | 0,90        |
| 4. bauliche Nutzung         | Korrekturfaktor    | 1,00        |
| 5. Topografie               | leichte Hanglage   | 1,00        |
| 6. Konjunkturelle Anpassung |                    | 1,00        |
| Anpassungsfaktor            |                    | <b>0,86</b> |

#### Bodenwert- aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.  
Gemäß der Umgebungsbebauung ist von Bauland auszugehen.

#### Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

| Flst. Nr.                                     | Größe                | €/m <sup>2</sup>     | Anpassung | Bodenwert        |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------|------------------|
| 4636/2 Bauland                                | 1.223 m <sup>2</sup> | 140 €/m <sup>2</sup> | 0,86      | 147.249 €        |
| <b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b> |                      |                      |           | <b>147.249 €</b> |

#### Freilegung

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

### 4.3 Sachwertverfahren

**Vorgehens-  
weise im vorlie-  
genden 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!

### 4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

#### Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.<sup>11</sup>

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

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

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

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

Typ 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Typ 1.23 – eingeschossiger Anbau, Erdgeschoss und Flachdach

| Wohnhaus                                      |        |        |       | Teilbereiche                |                     |
|-----------------------------------------------|--------|--------|-------|-----------------------------|---------------------|
| Typ 1.01                                      | Faktor | Breite | Tiefe | a                           | b                   |
| Untergeschoss                                 | 1,00   | 14,95  | 13,45 | 201,08 m <sup>2</sup>       | 8,37 m <sup>2</sup> |
|                                               | -1,00  | 6,39   | 7,51  | -47,99 m <sup>2</sup>       |                     |
|                                               | -1,00  | 0,92   | 3,01  | -2,77 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | -1,00  | 1,50   | 5,58  | -8,37 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | -1,00  | 6,18   | 0,50  | -3,09 m <sup>2</sup>        |                     |
| Erdgeschoss                                   | 1,00   | 15,00  | 13,50 | 202,50 m <sup>2</sup>       |                     |
|                                               | -1,00  | 6,39   | 7,51  | -47,99 m <sup>2</sup>       |                     |
|                                               | -1,00  | 0,92   | 3,01  | -2,77 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | -1,00  | 1,50   | 5,58  | -8,37 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | 1,00   | 1,50   | 5,58  |                             |                     |
| Dachgeschoss                                  | -1,00  | 6,18   | 0,50  | -3,09 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | 1,00   | 15,00  | 13,50 | 202,50 m <sup>2</sup>       |                     |
|                                               | -1,00  | 6,39   | 7,51  | -47,99 m <sup>2</sup>       |                     |
|                                               | -1,00  | 0,92   | 3,01  | -2,77 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | -1,00  | 1,50   | 5,58  | -8,37 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               | -1,00  | 6,18   | 0,50  | -3,09 m <sup>2</sup>        |                     |
|                                               |        |        |       | 419,42 m <sup>2</sup>       | 8,37 m <sup>2</sup> |
| <b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b> |        |        |       | <b>428,00 m<sup>2</sup></b> |                     |

<sup>11</sup> Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

| Anbau Wohnhaus                                |      |      |      | Teilbereiche               |                     |
|-----------------------------------------------|------|------|------|----------------------------|---------------------|
| Typ 1.23                                      |      |      |      | a                          | b                   |
| Erdgeschoss                                   | 1,00 | 7,49 | 4,24 | 31,76 m <sup>2</sup>       |                     |
| <b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b> |      |      |      | 31,76 m <sup>2</sup>       | 0,00 m <sup>2</sup> |
|                                               |      |      |      | <b>32,00 m<sup>2</sup></b> |                     |

| Garage                                        |      |      |      | Teilbereiche               |                     |
|-----------------------------------------------|------|------|------|----------------------------|---------------------|
| Typ 14.1 (4)                                  |      |      |      | a                          | b                   |
| Doppelgarage                                  | 1,00 | 6,00 | 6,00 | 36,00 m <sup>2</sup>       |                     |
| Carport / Lager                               | 0,50 | 6,00 | 3,00 | 9,00 m <sup>2</sup>        |                     |
| Erdgeschoss                                   | 0,50 | 6,00 | 3,00 | 9,00 m <sup>2</sup>        |                     |
| <b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b> |      |      |      | 54,00 m <sup>2</sup>       | 0,00 m <sup>2</sup> |
|                                               |      |      |      | <b>54,00 m<sup>2</sup></b> |                     |

#### 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<sup>12</sup> ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

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

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind für die Berechnung der Herstellungskosten die Gebäudetypen 1.01 und 1.23 zugrunde zu legen.

<sup>12</sup> Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

|                                                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| <sup>1</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von            | 17%  |
| <sup>2</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: | 1,05 |

### Doppelgarage

Die Doppelgarage mit Anbauten ist der Standardstufe 4 zuzuordnen.

Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

### Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

### 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum II. Quartal 2025 in Höhe von 133,6 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. Gemäß den mir vorliegenden Baugenehmigungsplänen ist das Bewertungsobjekt nicht als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Der Korrekturfaktor ist nicht zu berücksichtigen.

### Baunebenkosten

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

## Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Ich unterstelle einen Ausstattungsstandard mit der Standardstufe 3.

| ImmoWertV 2021<br>Anlage 4      |  | 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser                                                                                           |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|---------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Standardstufe                   |  | 1                                                                                                                                                                                                          | 2                                                                                                                                                             | 3                                                                                                                                                                        | 4                                                                                                                                                                                                                        | 5 Wägungs-<br>anteile                                                                                                                                                                                                               |     |
| Außenwände                      |  | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, 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, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                                                                                         | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 23% |
| Dach                            |  | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                   | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                    | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine u. Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                  | glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche 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 Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                   | Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                               | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.), höherwertige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                                    | große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien                                                                                                            | 11% |
| Innenwände und -türen           |  | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen                                                                            | massive tragende Innenwände, 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, Holz zargen                                        | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter                                                                                                | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe                                                            | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |  | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz                                                                                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung                                                        | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidungen (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung                                          | Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverfädelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer                                                                   | 11% |
| Fußböden                        |  | ohne Belag                                                                                                                                                                                                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                      | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden bessere Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                        | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                                                                        | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion                                                                                                                      | 5%  |
| Sanitär-einrichtungen           |  | einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität                                                                             | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- u. Flächendekors)                                                                                              | 9%  |
| Heizung                         |  | Einzelöfen, Schwerkraftheizung                                                                                                                                                                             | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                        | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel                                                                                    | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                                                                            | 9%  |
| Sonstige technische Ausstattung |  | sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz                                                                                    | wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen                                                                                                                    | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen u. Lichtauslassen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen                                                    | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, de-zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse                                                                               | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem                                                                                                                                         | 6%  |

## 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 gewichtete Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

### Wohnhaus

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

|                                      |      |        |        |          |         |         |                 |
|--------------------------------------|------|--------|--------|----------|---------|---------|-----------------|
| Kostenkennwerte €/m <sup>2</sup> Typ | 1.01 | 655 €  | 725 €  | 835 €    | 1.005 € | 1.260 € | <b>Gesamt</b>   |
| gewichteter Kostenkennwert           |      | 0,00 € | 0,00 € | 835,00 € | 0,00 €  | 0,00 €  | <b>835,00 €</b> |

|                                      |      |        |         |            |         |         |                   |
|--------------------------------------|------|--------|---------|------------|---------|---------|-------------------|
| Kostenkennwerte €/m <sup>2</sup> Typ | 1.23 | 920 €  | 1.025 € | 1.180 €    | 1.420 € | 1.775 € | <b>Gesamt</b>     |
| gewichteter Kostenkennwert           |      | 0,00 € | 0,00 €  | 1.180,00 € | 0,00 €  | 0,00 €  | <b>1.180,00 €</b> |

### Doppelgarage mit Anbauten (Carports)

|                                                 | Standardstufe             |                           |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                 | 3<br>€/m <sup>2</sup> BGF | 4<br>€/m <sup>2</sup> BGF | 5<br>€/m <sup>2</sup> BGF |
| Fertigaragen                                    | 245 €                     |                           |                           |
| Garagen in Massivbauweise                       |                           | 485 €                     |                           |
| Individuelle Garagen massiv mit bes. Ausführung |                           |                           | 780 €                     |

## Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

|                                              |        |           |                              |
|----------------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|
| Kostenkennwert nach NHK 2010                 | Typ    | 1.01      | 835 €/m <sup>2</sup>         |
| Baupreisindex (Statist.Bundesamt)            | Wohnen | II / 2025 | 133,6                        |
| Umbasierungsfaktor                           |        |           | 1,412                        |
| Regionalfaktor                               |        |           | 1,00                         |
| <b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b> |        |           | <b>1.575 €/m<sup>2</sup></b> |

|                                              |        |           |                              |
|----------------------------------------------|--------|-----------|------------------------------|
| Kostenkennwert nach NHK 2010                 | Typ    | 1.23      | 1.180 €/m <sup>2</sup>       |
| Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell    | Wohnen | II / 2025 | 133,6                        |
| Umbasierungsfaktor                           |        |           | 1,412                        |
| Regionalfaktor                               |        |           | 1,00                         |
| <b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b> |        |           | <b>2.226 €/m<sup>2</sup></b> |

## Ermittlung der Normalherstellungskosten Garagen

|                                              |        |           |                            |
|----------------------------------------------|--------|-----------|----------------------------|
| Kostenkennwert nach NHK 2010                 | Typ    | 14.1 (4)  | 485 €/m <sup>2</sup>       |
| Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell    | Wohnen | II / 2025 | 133,60                     |
| Umbasierungsfaktor                           |        |           | 1,412                      |
| Regionalfaktor                               |        |           | 1,00                       |
| <b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b> |        |           | <b>915 €/m<sup>2</sup></b> |

## In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

| Besondere Bauteile             | Menge | EP       | Gesamt          |
|--------------------------------|-------|----------|-----------------|
| Lichtschächte                  | 2     | 1.000 €  | 2.000 €         |
| Zuschlag Kellergarage          | 1     | 3.000 €  | 3.000 €         |
| Eingangstreppe mit Überdachung | 1     | 5.000 €  | 5.000 €         |
| Balkon West                    | 1     | 12.000 € | 12.000 €        |
| Balkon Ost                     | 1     | 3.000 €  | 3.000 €         |
| Terrasse                       | 1     | 30.000 € | 30.000 €        |
| <b>gesamt</b>                  |       |          | <b>55.000 €</b> |

### Korrektur wegen des Gebäudealters

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Ob im Zuge des Um- und Anbaus 2004 im bestehenden Wohnhaus Modernisierungen vorgenommen wurden, ist unbekannt. Damit kann das Modell zur Berechnung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung nach ImmoWertV nicht angewendet werden.

Ich schätze das flächengewichtete Baujahr wie folgt:

|                            |                       |      |                       |                       |                             |             |
|----------------------------|-----------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| Untergeschoss              | Bestand               | 100% | 138,86 m <sup>2</sup> | 138,86 m <sup>2</sup> | 1960                        | 588         |
| Erdgeschoss                | Bestand               | 50%  | 151,74 m <sup>2</sup> | 75,87 m <sup>2</sup>  | 1960                        | 321         |
|                            | Umbau                 | 50%  | 151,74 m <sup>2</sup> | 75,87 m <sup>2</sup>  | 2004                        | 328         |
|                            | Erweiterung           | 100% | 32,00 m <sup>2</sup>  | 32,00 m <sup>2</sup>  | 2004                        | 139         |
| Dachgeschoss               | Bestand               | 50%  | 140,28 m <sup>2</sup> | 70,14 m <sup>2</sup>  | 1960                        | 297         |
|                            | Umbau und Erweiterung | 50%  | 140,28 m <sup>2</sup> | 70,14 m <sup>2</sup>  | 2004                        | 304         |
| <b>gewichtetes Baujahr</b> |                       |      |                       |                       | <b>462,88 m<sup>2</sup></b> | <b>1977</b> |

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Restnutzungsdauern:

Wohnhaus

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| gewichtetes Baujahr        | 1977            |
| + Gesamtnutzungsdauer      | 80 Jahren       |
| - Wertermittlungsstichtag  | 2025            |
| = <b>Restnutzungsdauer</b> | <b>32 Jahre</b> |

Doppelgarage mit Anbauten (Carports)

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Baujahr                                   | 1988            |
| + und einer Gesamtnutzungsdauer von       | 60 Jahren       |
| - ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag | 2025            |
| = <b>eine Restnutzungsdauer von</b>       | <b>23 Jahre</b> |

**Wertminderung  
wegen Alters**

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

Wohnhaus

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Restnutzungsdauer                   | 32 Jahre      |
| ÷ Gesamtnutzungsdauer               | 80 Jahre      |
| = <b>Alterswertminderungsfaktor</b> | <b>0,4000</b> |

Doppelgarage mit Anbauten (Carports)

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Restnutzungsdauer                   | 23 Jahre      |
| ÷ Gesamtnutzungsdauer               | 60 Jahre      |
| = <b>Alterswertminderungsfaktor</b> | <b>0,3833</b> |

## 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.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup>

Das Bewertungsgrundstück war nur bedingt einsehbar. Es wird unterstellt, dass die Bepflanzung wertmäßig nicht gesondert zu erfassen ist. Berücksichtigt werden müssen noch die im Boden liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

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

<sup>13</sup>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.

<sup>14</sup> Dto.

### 4.3.3 Sachwertfaktoren

#### Sachwertfaktoren

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Albstadt hat keine Sachwertfaktor abgeleitet. Ich orientiere mich an den Sachwertfaktor des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 gemeinsamer Gutachterausschusses Hohenzollern bei der Stadt Hechingen

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex<sup>15</sup> für dünn besiedelte ländliche Kreise wie folgt ab:

| Häuserpreisindex |       |      |
|------------------|-------|------|
| II / 2025        | 156,8 | 95%  |
| IV / 2022        | 164,8 | 100% |
| Veränderung      |       | -5%  |

<sup>15</sup>[https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_preise\\_immobilien\\_hpi\\_haueser](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser)

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

|                                                      |           |             |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert        | 503.275 € | 0,92        |
| ± Zu-/ Abschlag für Chancen und Risiken              | 0%        | 0,00        |
| ± konjunkturelle Anpassung                           | -5%       | -0,05       |
| = <b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b> |           | <b>0,87</b> |

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

#### 4.3.4 Zusätzliche Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV 2021 vorzunehmen. Diese erfolgt aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken mangels Zutritts mit einem Anpassungsfaktor von 0,80.

Hinweis: Ob der Marktanpassungsabschlag ausreichend bemessen ist, ist aufgrund zahlreicher Unsicherheiten ungewiss. Somit verbleibt ein Restrisiko.

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

### 4.3.5 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 Modellsätzen 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

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Über Instandhaltungsrückstände oder erforderliche Modernisierungen ist nichts bekannt. Bei der Außenbesichtigung war lediglich das Fehlen der Absturzsicherung am Balkon zur Zellerhornstraße feststellbar.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Instandhaltungsrückstände |                  | Modernisierungen |
|-------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
|                                                 | disponibel                | nicht disponibel |                  |
| Erneuerung Heizungsanlage                       |                           | 25.000 €         |                  |
| Absturzsicherung Balkon                         |                           | 1.000 €          |                  |
| Zwischensumme                                   | 0 €                       | 26.000 €         | 0 €              |
| zuzüglich Baunebenkosten                        | 0 €                       | 0 €              | 0 €              |
| Zwischensumme                                   | 0 €                       | 26.000 €         | 0 €              |
| Alterswertminderungsfaktor                      | 0,4000                    | 1,00             | 1,00             |
|                                                 | 0 €                       | 26.000 €         | 0 €              |
| gesamt                                          |                           |                  | 26.000 €         |
| gerundet                                        |                           |                  | <b>26.000 €</b>  |

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

#### Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.

### 4.3.6 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                           | Wohnhaus   |            | Garagen          |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------|
| Gebäudetyp                                                   | 1.01       | 1.23       | 14.1 (4)         |
| Normalherstellungskosten zum Stichtag                        | 1.575 €/m² | 2.226 €/m² | 915 €/m²         |
| x Bruttogrundfläche                                          | 428 m²     | 32 m²      | 54 m²            |
| = Zwischenwert                                               | 674.100 €  | 71.232 €   | 49.410 €         |
| + Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile      | 55.000 €   | 0 €        | 0 €              |
| = Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen      | 729.100 €  | 71.232 €   | 49.410 €         |
| x Regionalfaktor                                             | 1,00       | 1,00       | 1,00             |
| x Alterswertminderungsfaktor                                 | 0,4000     | 0,4000     | 0,3833           |
| = vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen<br>gesamt        | 291.640 €  | 28.493 €   | 18.939 €         |
| + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen            | 5%         |            | 339.072 €        |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen  |            |            | 16.954 €         |
| + objektspezifisch angepasster Bodenwert                     |            |            | 356.026 €        |
| = vorläufiger Sachwert                                       |            |            | 147.249 €        |
| x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung |            |            | 0,87             |
| = marktangepasster vorläufiger Sachwert                      |            |            | 437.849 €        |
| x zusätzliche Marktanpassung wegen Außenbesichtigung         |            |            | 0,80             |
| marktangepasster Sachwert                                    |            |            | 350.279 €        |
| ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale            |            |            | -26.000 €        |
| = <b>Sachwert</b>                                            |            |            | 324.279 €        |
| <b>gerundet</b>                                              |            |            | <b>324.000 €</b> |

## 4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.426 €/m<sup>2</sup> bis 2.148 €/m<sup>2</sup> vor:

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien
72461 Albstadt, Württ., Zellerhornstr. 49


Informationen zur Lage

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Stadt        | Albstadt, Württ |
| Stadtteil    | Onstmettingen   |
| Postleitzahl | 72461           |
| Straße       | Zellerhornstr.  |
| Hausnummer   | 49              |

Objektangaben

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Objektart         | Einfamilienhaus  |
| Wohnfläche        | 229              |
| Grundstücksfläche | 1223             |
| Baujahr           | 1983             |
| Ausstattung       | normal           |
| Zustand           | durchschnittlich |
| Mindestangebots   | 6                |

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

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ] | 1.750,00              |
| Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]       | 1.426,00 bis 2.148,00 |

Bemerkung

Es wurden 1225 Objekte im Umkreis von 5,3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2025). Daraus wurden die 20 geeigneten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Einfamilienhaus in 1,2 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr: 1976, Wohnfläche 228 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1849 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,7 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr: 1985, Wohnfläche 196 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2286 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,7 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr: 1980, Wohnfläche 184 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1766 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,6 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr: 1973, Wohnfläche 214 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2285 €/m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus (freistehend) in 1,3 km Entfernung (PLZ: 72461), Baujahr: 1965, Wohnfläche 207 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1193 €/m<sup>2</sup>

Informationen zu Daten

|        |             |
|--------|-------------|
| Quelle | on-geo GmbH |
| Stand  | 2025        |

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03810572 vom 11.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Quelle: on-geo GmbH Bestellung Nr. 03810572

Der Gebädefaktor des Bewertungsobjekts liegt ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Marktanpassung bei:

|   |                                                         |                              |
|---|---------------------------------------------------------|------------------------------|
|   | marktangepasster vorläufiger Sachwert                   | 437.849 €                    |
| ÷ | Wohnfläche                                              | 227 m <sup>2</sup>           |
| = | <b>Wohnflächenfaktor in vorliegenden Bewertungsfall</b> | <b>1.929 €/m<sup>2</sup></b> |

### Ergebnis

Der Gebädefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne oberhalb des recherchierten angemessenen Wertes. Dies ist im Hinblick auf den äußeren Eindruck des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

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

## 5 ZUBEHÖR

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Damit kann keine Feststellung zu eventuell vorhandenem Zubehör gemacht werden.

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

## 6 VERKEHRSWERT

### Definition nach § 194 BauGB

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

### Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Einfamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

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

Die Vergleichspreise der on-geo GmbH bestätigen den aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 02.10.2025 sachverständig geschätzt auf

**324.000 €**

**in Worten: - dreihundertvierundzwanzigtausend - Euro**

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

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

Gefertigt: Bad Dürkheim, den 12.11.2025

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

## 7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

### 7.1 Lageinformationen

#### Übersichtsplan

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

<sup>16</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

## Stadtplan

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

<sup>17</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

### Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg



Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

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

## Grundriss Untergeschoss

Grundriss Untergeschoss

400812

Zellerbachsstraße

Legende:

- Gestell
- Pfl.
- Abstell.

Projekt:  
Um- und Ausbau im 1. und 2. Wohntrakt und Über-  
deckung der best. Garage  
Gebäude mit 45  
Rdte. Abstell. Garagen  
Grundriss Untergeschoss

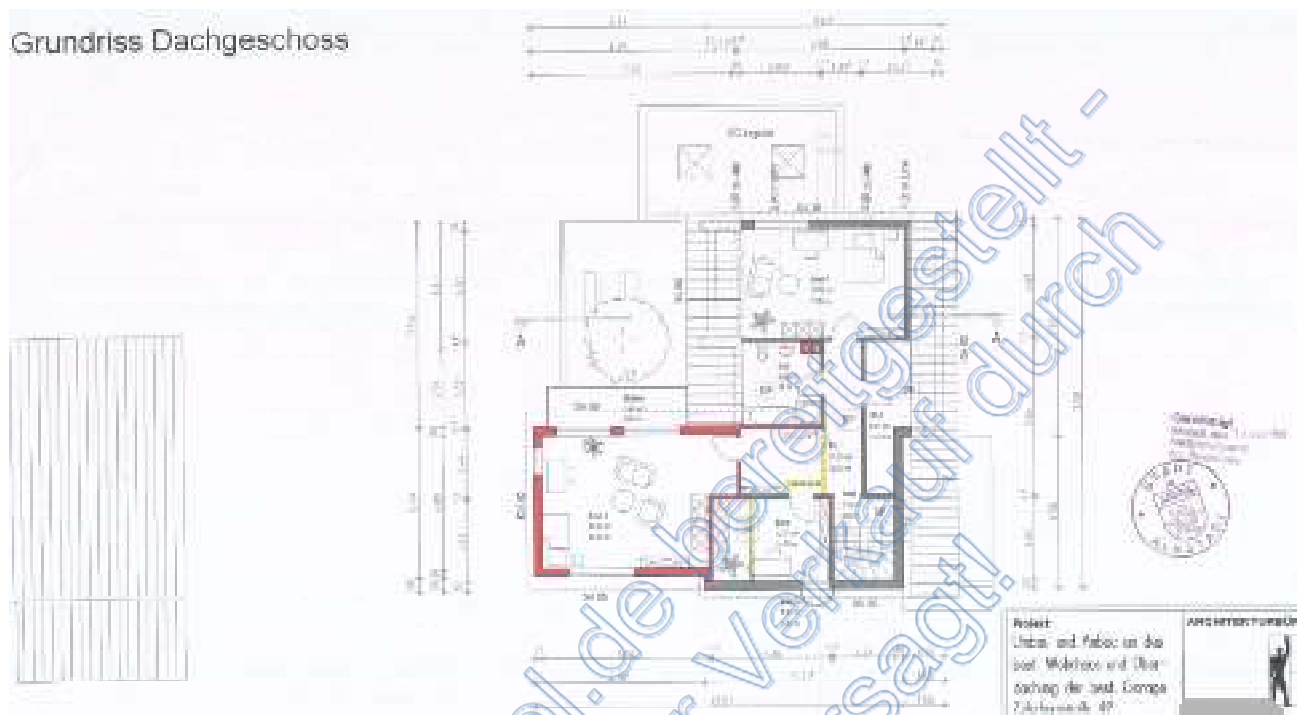
Architekt: [unleserlich]

Gepl. [unleserlich]

Gepl. [unleserlich]



## Grundriss Dachgeschoss



## Gebäudeschnitt



## 7.3 Fotodokumentation

Bild 1

Ansicht Nordost



Bild 2

Ansicht Nordwest



Bild 3

Ansicht Südost



Bild 4

Fertigteilgaragen mit Überdachung und links und rechts laut Baugenehmigungsplan Carports



Bild 5 Ansicht Ost – überdachte Fertigteilgaragen mit laut Baugenehmigungsplan Carports links und rechts



Bild 6 Hauszugang



Bild 7

nicht fertiggestelltes Nebengebäude nördlich des Wohnhauses



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