

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

Adresse: Obere Markenhalle 11  
Stadtteil Tailfingen  
72461 Albstadt  
Flurstück Nr. 3667/9

Auftraggeber: Amtsgericht Albstadt  
Aktenzeichen: 9 K 9/25

Wertermittlungstichtag: 02.01.2026



**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 Dürnheim  
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.....	21
4	WERTERMITTLUNG .....	23
4.1	Verfahrenswahl.....	23
4.2	Bodenwert.....	24
4.3	Sachwertverfahren.....	26
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	27
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	36
4.3.3	Sachwertfaktoren .....	37
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	39
4.3.5	Sachwertberechnung .....	40
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise .....	41
5	ZUBEHÖR .....	42
6	VERKEHRSWERT .....	43
7	ANLAGEN.....	44
7.1	Lageinformationen .....	44
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	47
7.3	Hochwasserrisikokarte.....	48
7.4	Baupläne .....	49
7.5	Fotodokumentation .....	54

# 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

## 1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Grundbuch von Tailfingen Grundbuch Nr. 6819 Flurstück Nr. 3667/9
Objektart	Einfamilienwohnhaus
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	nach Auskunft der Stadt Albstadt kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster
Hausschwamm	nach Augenschein kein Hinweis
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen Baulasten	nichts bekannt kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk kein Eintrag

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

## 1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungsstichtag	02.01.2026
Qualitätsstichtag	02.01.2026
Ortstermin	02.01.2026
Grundstücksgröße	352 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert	145 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	145 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert (absolut)</b>	<b>51.040 €</b>
Ursprungsbaujahr ca.	1938
fiktives Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Wohnfläche ca.	92 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	179 m <sup>2</sup>
Vorläufiger Sachwert	93.643 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,51
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	141.401 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>130.401 €</b>

<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>02.01.2026</b>	<b>130.000 €</b>
---	-------------------	------------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

## 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** Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss.

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

**Grundbuchrechtliche Angaben** Amtsgericht Sigmaringen  
Gemeinde Albstadt  
Grundbuch von Tailfingen  
Grundbuch Nr. 6.819

**Grundbuch Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3667/9	Obere Markenthalde 11 Gebäude- und Freifläche	352 m <sup>2</sup>

**Eigentümer** Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.05.2015

Herr X  
Anteil 1/2

Frau X  
Anteil 1/2

**Hausverwaltung** Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft nicht bestellt.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 06.10.2025 am 21.11.2025 durchgeführt und am 02.01.2026 wiederholt. Anwesend waren:

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

Das Bewertungsobjekt war aufgrund zahlreicher persönlicher Gegenstände nur bedingt einsehbar.

**Wertermittlungsstichtag** Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 02.01.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 03.02.2026 abgeschlossen.

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

**Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen** Vom Amtsgericht Albstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 6.819 vom 27.05.2025

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Stadt Albstadt vom 23.10.2025
- Baugenehmigungspläne mit Genehmigungsvermerk vom 19.04.1937
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellnummer 04001429

**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 1/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel; Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

## Anmerkung

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.

Von immobilien.de  
Weitergabe ist untersagt!

### 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 31.12.2025) davon in Tailfingen ca. 12.188

Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb ca. 24 km südöstlich der Kreisstadt Balingen. Albstadt 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.

Tailfingen liegt ca. 8 km nördlich von Albstadt. Die Gemeinde verfügt über 4 Kindertageseinrichtungen sowie eine Grundschule und weiterführende Schulen über alle Stufen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind gegeben. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist vorhanden.

**Verkehrsanbindung** Albstadt ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, 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 besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz. Albstadt liegt an der Bahnstrecke Tübingen-Sigmaringen.

Tailfingen ist im öffentlichen Personennahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) angeschlossen, der die Landkreise Zollernalb, Sigmaringen, Reutlingen und Tübingen verbindet. Der nächst gelegene Bahnhof ist in Albstadt, ein IC Bahnhof in Rottweil (ca. 43 km) erreichbar. Die Entfernung zum Flughafen Stuttgart beträgt ca. 70 km. Über die Bundesstraße B 463 in Albstadt besteht eine Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz.

**Wirtschaftliche Entwicklung** Albstadt 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 03.02.2026]

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 ist ein Indiz für eine starke Einkommensarmut. 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 03.02.2026]

<sup>4</sup> <https://www.albstadt.de/wirtschaftsstandort-albstadt> [Eingesehen am 03.02.2026]

<sup>5</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417079> [Eingesehen am 03.02.2026]

### 3.1.2 Mikrolage

#### Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:<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 / Entfernung
Lage im Ort	nördlicher Ortsrand
Umgebungsbebauung	überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Durchgrünung	gute Durchgrünung durch große Hausgärten
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 70 m
Kita / Kindergarten	850 m bis 1,2 km
Grund- und Werkrealschule	ca. 1,9 km
weiterführende Schulen	Realschule ca. 300 m Gymnasium ca. 450 m
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	Discounter in ca. 600 m weitere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 1,3 bis 2,1 km
Bushaltestelle	ca. 500 m
Bahnhof	ca. 6,7 km

#### Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine PKW-Stellplätze.

#### Immissionen

Bei der Straße Obere Markenhalde handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße.

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

<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

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

**Erdbebengefahr** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Erdbebenzone 3. Es handelt sich dabei um Gebiete, in denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind.<sup>8</sup>

**Weitere Beeinträchtigungen** Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

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

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

<sup>8</sup> [https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3\\_Umwelt/Baurechts-\\_und\\_Bergbeh%C3%B6rde/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/3_Umwelt/Baurechts-_und_Bergbeh%C3%B6rde/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf) [Eingesehen am 24.04.2019]

## 3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

### Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	gut bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	moderates Bevölkerungswachstum bei starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	gut bis durchschnittlich

Für die Albstadt ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen. Die Makrolage von Tailfingen ist durchschnittlich.

### Mikrolage

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

### Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

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

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Mietverträge</b>	Das Objekt ist nicht vermietet. Es liegt Eigennutzung vor.
<b>Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs</b>	In Abt. II des Grundbuchs liegt folgende Eintragung vor. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Albstadt vom 19.05.2025 (9 K 9/25) Eingetragen (SIG033/149/2025) am 27.05.2025
<b>Altlasten</b>	Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiter bei der Stadt Albstadt liegt kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.
<b>Baurecht</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsbauplan Markenthalde“. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung.  Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.
<b>Baulasten</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
<b>Sonstiges</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.  Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzzeigenschaft schließen lässt.
<b>Abgabenrechtliche Situation</b>	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Stadt Albstadt sind die Erschließungsbeiträge vollständig abgegolten.

### 3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

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

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

**Altlasten**

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

**Baurecht**

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

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

### 3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Obere Markenthalde beträgt die Grundstückslänge ca. 15 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 22 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 352 m<sup>2</sup>.
- Topografie** Das Grundstück fällt von Nord nach Süd bis zur Gartenebene um ca. 2,5 m. An der südlichen Grenze wird eine weitere Höhendifferenz von ca. 2 m durch eine Stützmauer abgefangen.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Straße Obere Markenthalde sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang erfolgt über die Obere Markenthalde. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Obere Markenthalde verläuft.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Von immobilienpool.de überreicht  
Weitergabe an jeder Verkehrswertgutachtens  
Dritte ist untersagt

### 3.6 Gebäudebeschreibung

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

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

**Gebäudeart** Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter- und Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss

**Baujahr** 1938

**Fiktives Baujahr** 1971

**Bauweise**

Fundamente	Beton
Außenwände	Untergeschoss: Beton und Mauerwerk Erd- und Dachgeschoss: Riegelfachwerk mit Vorhangfassade aus Holzschindeln
Innenwände	Riegelfachwerk verputzt
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dachkonstruktion	Einschubleiter zum Dachspitz
Dachdeckung	Pfettendach aus Nadelholz
Dachrinnen und -abläufe	Tondachziegel Kupferblech

**Installationen**

Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
Abwasserleitungen	Gussrohre
Elektroleitungen	Standard vermutlich 1980er Jahre
Heizung	Elektrospeicheröfen vermutlich aus 1995 und Holzkaminöfen Baujahr unbekannt

**Ausbau**

Fußböden	Untergeschoss: Zementestrich, teilweise Fliesenbelag Erdgeschoss: Flur, Wohn- und Esszimmer Laminat, WC Fliesen, Küche OSB-Holzplatten
----------	---

	Dachgeschoss:
	Schlafräume Korkbelag
Wände	tapeziert und gestrichen, teilweise Holzfurnierschalung
Fenster	überwiegend PVC-Fenster, isolierverglast, vermutlich 1990-1995
	teilweise Holzverbundfenster
Rollläden	Kunststoffrollläden
Decken	verputzt und gestrichen, teilweise Holzfurnierschalung
Türen	Haustür aus Holz, einfach verglast Zimmertüren Holzfüllungstüren lackiert
Sanitäre Einrichtungen	Untergeschoss: Bad Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefließt; ausgestattet mit Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten und Waschbecken, Warmwasserbereitung über Elektroboiler
	Erdgeschoss: WC Bodenbelag Fliesen, Wände teilgefließt, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
Küchenausstattung	Die vorhandene Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen ist weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen.
Terrasse	nicht vorhanden
Balkon	nicht vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	
Einfriedung	teilweise Maschendrahtzaun
Befestigungen	Betonplatten
Garage	nicht vorhanden
Weitere Kfz-Stellplätze	nicht vorhanden
Gartengestaltung	überwiegend Rasenflächen, Gartenhaus in Holzbauweise ca. 2,5 × 2,5 m

**Zustand  
Baumängel/  
Bauschäden**

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

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

Schimmelbildung konnte im Bad im Untergeschoss festgestellt werden. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Fassade mit großflächigen Farbabplatzungen
- giebelseitig ca. 8-10 Fehlstellen an der Holzschindel-Fassade
- Zimmer im Erdgeschoss ohne Wand- und Bodenbelag
- Schimmelbildung im Bad im Untergeschoss
- Wand- und Bodenbeläge teilweise stark abgenutzt

### **Energetischer Zustand**

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

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

Das Bewertungsobjekt verfügt über keinen Heizkessel, der mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird. Ein Austausch ist somit nicht zu überprüfen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Das Gebäude wird mit Elektrospeicheröfen beheizt. Als Zusatzheizung dient im Wohnzimmer ein Kaminofen zur Holzbefuerung. Das Herstellungsjahr ist unbekannt.

Die oberste Geschossdecke ist nach Angabe wärme gedämmt.

**Einzelraum-  
feuerungsanlagen**

Das Bewertungsobjekt verfügt im Wohnraum über einen 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:

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

### Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir nicht vor. 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:

<b>Erdgeschoss</b>	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug		Nettofläche
					Putz		
Diele	1,00	2,42	4,10	9,92 m <sup>2</sup>	-0,30 m <sup>2</sup>		9,62 m <sup>2</sup>
abzüglich Treppe	-1,00	0,90	3,25	-2,93 m <sup>2</sup>	0,09 m <sup>2</sup>		-2,84 m <sup>2</sup>
WC	1,00	1,50	0,90	1,35 m <sup>2</sup>			1,35 m <sup>2</sup>
Küche	1,00	3,15	3,10	9,77 m <sup>2</sup>	-0,29 m <sup>2</sup>		9,48 m <sup>2</sup>
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m <sup>2</sup>			-0,25 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,00	1,75	0,90	1,58 m <sup>2</sup>	-0,05 m <sup>2</sup>		1,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,00	2,95	4,10	12,10 m <sup>2</sup>	-0,36 m <sup>2</sup>		11,74 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	1,00	4,32	3,50	15,12 m <sup>2</sup>	-0,45 m <sup>2</sup>		14,67 m <sup>2</sup>
Esszimmer	1,00	4,30	3,50	15,05 m <sup>2</sup>	-0,45 m <sup>2</sup>		14,60 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>							59,90 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>							<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug		Nettofläche
					Putz		
Flur	1,00	0,90	2,70	2,43 m <sup>2</sup>	-0,07 m <sup>2</sup>		2,36 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,00	1,56	2,20	3,43 m <sup>2</sup>			3,43 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1,00	2,95	4,00	11,80 m <sup>2</sup>	-0,35 m <sup>2</sup>		11,45 m <sup>2</sup>
Kind	1,00	1,66	1,70	2,82 m <sup>2</sup>	-0,08 m <sup>2</sup>		2,74 m <sup>2</sup>
	1,00	3,15	4,00	12,60 m <sup>2</sup>	-0,38 m <sup>2</sup>		12,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>							32,20 m <sup>2</sup>
<b>gerundet</b>							<b>32,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>							<b>92,00 m<sup>2</sup></b>

Von immobilienpool.de über Verfallurteilt -  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### 3.7 Objektbeurteilung

<b>Bausubstanz</b>	Die Bausubstanz ist nach Augenschein unterdurchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.
<b>Funktionalität des Bewertungsobjekts</b>	<p>Die Grundrisse sind überwiegend funktional. Das Gebäude entspricht eingeschränkt der Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse. Nachteilig ist die Lage des Bades im Untergeschoss. Weitere Nachteile sind das Fehlen eines Balkons bzw. einer Terrasse zugänglich über das Erdgeschoss sowie die Zugänglichkeit des Dachspitzes über ein Zimmer im Dachgeschoss.</p> <p>Die wohnlich nutzbaren Räume sind ausreichend belichtet, natürlich belüftet und ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar.</p>
<b>Instandhaltung</b>	Das gesamte Gebäude ist bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel werden wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, sofern diese nicht bereits über die Alterswertminderung erfasst sind. Das Bewertungsobjekt ist in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.
<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>Im vorliegenden Bewertungsfall besteht hoher Modernisierungsbedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Austausch der einfach verglasten Haustür und noch vorhandener Holzverbundfenster</li><li>• Einbau einer modernen und energiesparenden Beheizung</li><li>• Modernisierung des Bades</li></ul> <p>Auch die Leitungssysteme sollten auf Modernisierungsbedarf überprüft werden.</p> <p>Die Kosten dieser Modernisierung können ohne konkrete Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden. Der zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird über eine kurze Restnutzungsdauer ohne Modernisierungskosten und ohne Verlängerung der Restnutzungsdauer ermittelt.</p>
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Da kein Energieausweis vorgelegt wurde, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden. Das Bewertungsobjekt bleibt in Bezug auf die energetischen Eigenschaften

hinter dem technischen Fortschritt zurück. Insbesondere der bauliche Wärmeschutz, die Beheizung sowie Fenster und Außentüren werden diesem nicht gerecht.

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

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG war nicht festzustellen.

**Einzelraum-  
feuerungsanlagen**

Den Eigentümern ist hinsichtlich einer Außerbetriebnahme des Kaminofens nichts bekannt. Dies ist ggf. mit dem zuständigen Schornsteinfeger zu klären. Ein wertmindernder Ansatz erfolgt nicht.

Nach § 26 Abs. 3 Satz 2 BImSchV ist eine Nachrüstung oder Außerbetriebnahme des offenen Kamins / Grundofens nicht erforderlich.

**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. Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten eingeschränkt vermietbar.

**Vermarktbarkeit**

Die Nachfragesituation lässt auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen.

## 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. 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.

## 4.2 Bodenwert

### Bodenrichtwert

Die aktuellen Bodenrichtwerte der Stadt Albstadt zum Stichtag 01.01.2025 sind noch nicht im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW eingestellt. Laut Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Albstadt liegt der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 01.01.2024 bei 145 €/m<sup>2</sup>.

Über wertrelevante Merkmale für eine Bodenrichtwertgrundstück wurden keine Angaben gemacht.

### Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

#### Lage

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

#### Größe

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

#### Ausformung

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

#### Bauliche Nutzung

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

#### Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine Hanglage 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 01.01.2024 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt nicht anzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Wohngebietsstraße	1,00
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	nahezu rechteckig	1,00
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage lagetypisch	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
<b>Anpassungsfaktor</b>		<b>1,00</b>

### Bodenwert- aufteilung

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

### Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m <sup>2</sup>	Anpassung	Bodenwert
3667/9 Bauland	352 m <sup>2</sup>	145 €/m <sup>2</sup>	1,00	51.040 €
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>				<b>51.040 €</b>

### Freilegung

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

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

### 4.3 Sachwertverfahren

**Vorgehensweise im vorliegenden Fall**

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

Quelle: ImmoWertA

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>9</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.

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus Typ 1.01	Faktor	Breite	Tiefe	Teilbereiche	
				a	b
Untergeschoss	1,00	9,00	8,00	72,00 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	1,00	9,00	8,00	72,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	0,48	9,00	8,00	34,56 m <sup>2</sup>	
<b>Bruttogrundfläche BGF in m<sup>2</sup></b>				<b>178,56 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### Korrektur wegen fehlendem Drempe bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempe zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021<sup>10</sup> ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempe vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss nur einen innenliegenden Drempe auf. Dadurch verringert sich die nutzbare Fläche im Dachgeschoss. Bei Sachwertobjekten bewirkt diese Wohnflächeneinschränkung jedoch nicht dieselben Abschläge wie bei Ertragswertobjekten.

In Anlehnung an die Empfehlung von Kleiber, wonach ein fehlender Drempe in der Berechnung der Bruttogrundfläche des Dachgeschosses mit einem dachgeschossspezifischem Nutzflächenfaktor aus der Wohnfläche des Dachgeschosses / Bruttogrundfläche des Dachgeschosses zu berücksichtigen ist, wähle ich einen dachgeschossspezifischen

<sup>9</sup> Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

<sup>10</sup> Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

Nutzflächenfaktor aus dem Verhältnis der nutzbaren Grundfläche des Dachgeschosses zu deren Bruttogrundfläche.

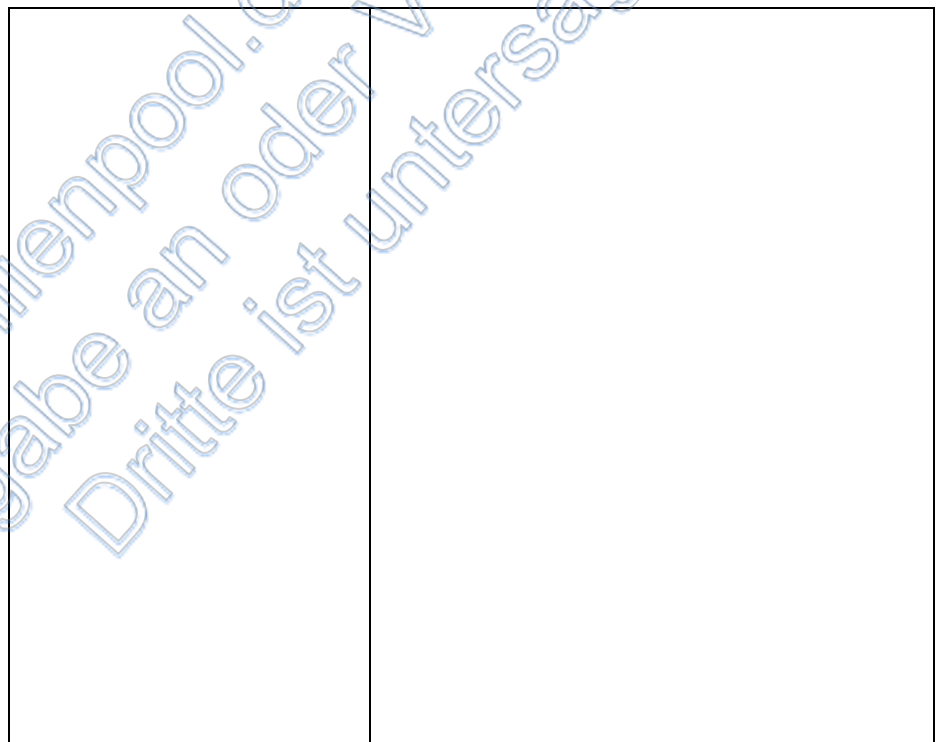
$$\frac{\text{Wohn-/Nutzfläche DG}}{\text{Bruttogrundfläche DG}} = \frac{4,00 \times 8,72}{72,00 \text{ m}^2} = 0,48$$

**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 ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 1.01 zugrunde zu legen.

Den Ausbau im Untergeschoss und den nicht ausgebauten Dachspitz berücksichtige ich durch pauschale Ansätze in den besonderen Bauteilen.



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

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. Ich orientiere mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren. Ein Regionalfaktor wurde nicht ermittelt und ist somit auch nicht zu berücksichtigen.

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

**Korrektur wegen der Baupreisentwicklung**

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungsstichtag bekannte Baupreisindex zum Quartal III/2025 in Höhe von 134,3 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.<sup>11</sup>

**Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser**

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

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

**Baunebenkosten**

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

<sup>11</sup> Der Baupreisindex zum IV. Quartal 2025 war zum Wertermittlungsstichtag noch nicht bekannt.

**Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4**

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

## Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich den Kostenkennwert wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,60	0,40	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m <sup>2</sup> Typ	1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		90,00 €	509,00 €	134,00 €	0,00 €	0,00 €	733,00 €

## Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

Der gewichtete Kostenkennwert sind für den Wertermittlungsstichtag wie folgt zu korrigieren:

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.01	733 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	III/2025	134,3
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
<b>Normalherstellungskosten zum Stichtag</b>			<b>1.390 €/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	1	1.000 €	1.000 €
Ausbauzuschlag für Bad im Untergeschoss	1	10.000 €	10.000 €
Kaminofen	1	2.000 €	2.000 €
Dachspitz	1	2.000 €	2.000 €
<b>gesamt</b>			<b>15.000 €</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 erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angenommen:

<b>Standardstufen</b>	<b>Gesamtnutzungsdauer</b>
Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Für die Einschätzung der Gesamtnutzungsdauer ist der Gebäudestandard maßgebend. Das Bewertungsobjekt weist überwiegend die Standardstufe 2 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,138	0,702	0,16	0	0	
Gewichtet	0,138	1,404	0,48	0	0	2,02
<b>Standardstufe gewichtet gerundet</b>						<b>2</b>

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

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

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Modernisierung**

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

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

II.3 Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1:

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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

$$RND = \text{GND} - \text{Alter}$$

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte nach Angabe 2001. Ich berücksichtige dies über eine Verbesserung der Grundrissgestaltung.

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	31	0,0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	31	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	31	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	31	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2026	
Modernisierung von Bädern	2	2026	
Modernisierung Innenausbau	2	2026	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	25	1,0
<b>Modernisierungspunkte gesamt</b>			<b>1,0</b>

Das Gebäudealter liegt im vorliegenden Bewertungsfall über der Gesamtnutzungsdauer. In die Berechnung ist höchstens die Gesamtnutzungsdauer als Gebäudealter zu übernehmen.

Wertermittlungstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1938
= Alter (Jahre)	88
Alter (Jahre) - höchstens GND -	65
÷ Gesamtnutzungsdauer	65
= relatives Alter	100%

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

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,2500 \times \frac{4225}{65} - 2,6250 \times 65 + 1,5250 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 10 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungsstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	10 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= <b>fiktives Baujahr</b>	<b>1971</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 ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

= modifizierte Restnutzungsdauer von	10 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,1538</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>12</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>13</sup>

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

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

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

<sup>12</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>13</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 bisher kein Sachwertfaktoren abgeleitet.

Hilfsweise orientiere ich mich an den vom gemeinsamen Gutachterausschuss Hohenzollern in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf halte ich einen Risikoabschlag in Höhe von -10% auf den Sachwertfaktor als angemessen.

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

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex<sup>14</sup> für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
III / 2025	144,3	94%
IV / 2022	153,8	100%
		-6%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	93.643 €	1,91
Funktionalität	-5%	-0,10
± erhöhtes Modernisierungsrisiko	-10%	-0,19
± konjunkturelle Anpassung	-6%	-0,11
<b>= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor</b>		<b>1,51</b>

<sup>14</sup> [https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data\\_woh\\_preise\\_immobilien\\_hpi\\_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen\\_bau](https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau)

#### 4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder 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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten<sup>15</sup>, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt.

Weitere Modernisierungskosten können ohne detaillierte Planung nicht in der erforderlichen Genauigkeit geschätzt werden und bleiben deshalb unberücksichtigt. Demzufolge wird keine weitere Verlängerung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Fassadenschäden reparieren		8.000 €	
Fertigstellung Zimmer im Erdgeschoss		3.000 €	
Zwischensumme	0 €	11.000 €	0 €
zuzüglich Baunebenkosten	0 €	0 €	0 €
Zwischensumme	0 €	11.000 €	0 €
Alterswertminderungsfaktor	0,1538	1,00	1,00
	0 €	11.000 €	0 €
gesamt			<b>11.000 €</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 zu berücksichtigen.

<sup>15</sup> Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

### 4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Gebäudetyp	1.01
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.390 €/m <sup>2</sup>
x Bruttogrundfläche	179 m <sup>2</sup>
= Zwischenwert	248.810 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	15.000 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	263.810 €
x Regionalfaktor	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1538
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	40.574 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen 5%	2.029 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	42.603 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert	51.040 €
= vorläufiger Sachwert	93.643 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,51
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	141.401 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.000 €
= <b>Sachwert</b>	130.401 €
<b>gerundet</b>	<b>130.000 €</b>

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

## 4.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise

Von on-geo liegen Vergleichspreise in einer Spanne von 1.276 €/m<sup>2</sup> bis 1.773 €/m<sup>2</sup> vor:

**on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien**

72461 Albstadt , Württ, Obere Markenhalle 11



Informationen zur Lage	
Stadt	Albstadt , Württ
Stadtteil	Tailfingen
Postleitzahl	72461
Straße	Obere Markenhalle
Hausnummer	11

Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	92
Grundstücksfläche	352
Baujahr	1961
Ausstattung	unterdurchschnittlich
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

\* Wert nach Herstellervertrag von Objekten mit der gewählten Objektart und Fläche zu der angegebenen Adresse ermittelt ist, wobei die Aufwertung der Sachverhalte. Diese können bei jeweiligen Bewertung unterschiedl. sein.

Informationen zur Lage - Vergleichspreis	
Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	1.515,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	1.276,00 bis 1.773,00

**Bemerkung:**  
 Es wurden 25/2 Objekte im Umkreis von 2 km als vergleichende Überkategorie mit dem Bewertungsjahr 2025 (Datenjahr: September 2025). Daraus wurden die 23 besten Objekte für die Vergleichswertberechnung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt betrug 0,9 km. Als weitere die Standardabweichung der Lage, Grundstücksart, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Bei diesen Vergleichspreisen werden für die Berechnung der Werteberechnung die Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt.  
 Die Vergleichspreise wurden unter Berücksichtigung der folgenden 5 Vergleichsobjekte ermittelt:  
 - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) im Umkreis von 0,9 km Entfernung (PLZ: 72461), Baugjahr 1961, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, ursprüngliche Grundstücksgröße 1300 qm<sup>2</sup>  
 - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) im Umkreis von 0,9 km Entfernung (PLZ: 72461), Baugjahr 1961, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, ursprüngliche Grundstücksgröße 1100 qm<sup>2</sup>  
 - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) im Umkreis von 0,9 km Entfernung (PLZ: 72461), Baugjahr 1961, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, ursprüngliche Grundstücksgröße 1000 qm<sup>2</sup>  
 - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) im Umkreis von 0,9 km Entfernung (PLZ: 72461), Baugjahr 1961, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, ursprüngliche Grundstücksgröße 1214 qm<sup>2</sup>  
 - Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) im Umkreis von 0,9 km Entfernung (PLZ: 72461), Baugjahr 1961, Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>, ursprüngliche Grundstücksgröße 1000 qm<sup>2</sup>

Quelle: on-geo GmbH Bestellnummer 04001429

Der Gebädefaktor des Bewertungsobjekts liegt bei:

Sachwert	130.000 €
÷ Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
<b>= Gebädefaktor im vorliegenden Bewertungsfall</b>	<b>1.413 €/m<sup>2</sup></b>

### Ergebnis

Der Gebädefaktor liegt innerhalb der genannten Spanne ca. 6% unterhalb des angemessenen Werts. Dies ist im Hinblick auf die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird auch durch die recherchierten Vergleichspreise bestätigt.

## 5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

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

Der Verkehrswert liegt innerhalb der recherchierten Vergleichspreise. Dies bestätigt das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 02.01.2026 sachverständig geschätzt auf

**130.000 €**

**in Worten: - einhundertdreißigtausend - 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 Dürrenheim, den 09.02.2026

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

signiert von:

Hans-Günther  
Beirow

am: 09.02.2026

mit:

digisSeal<sup>®</sup>  
by secrypt



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!

Quelle: OpenStreetMap<sup>16</sup>

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

## Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap<sup>17</sup>

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

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

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 Liegen-  
schaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

## 7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Auskunft der Stadt Albstadt

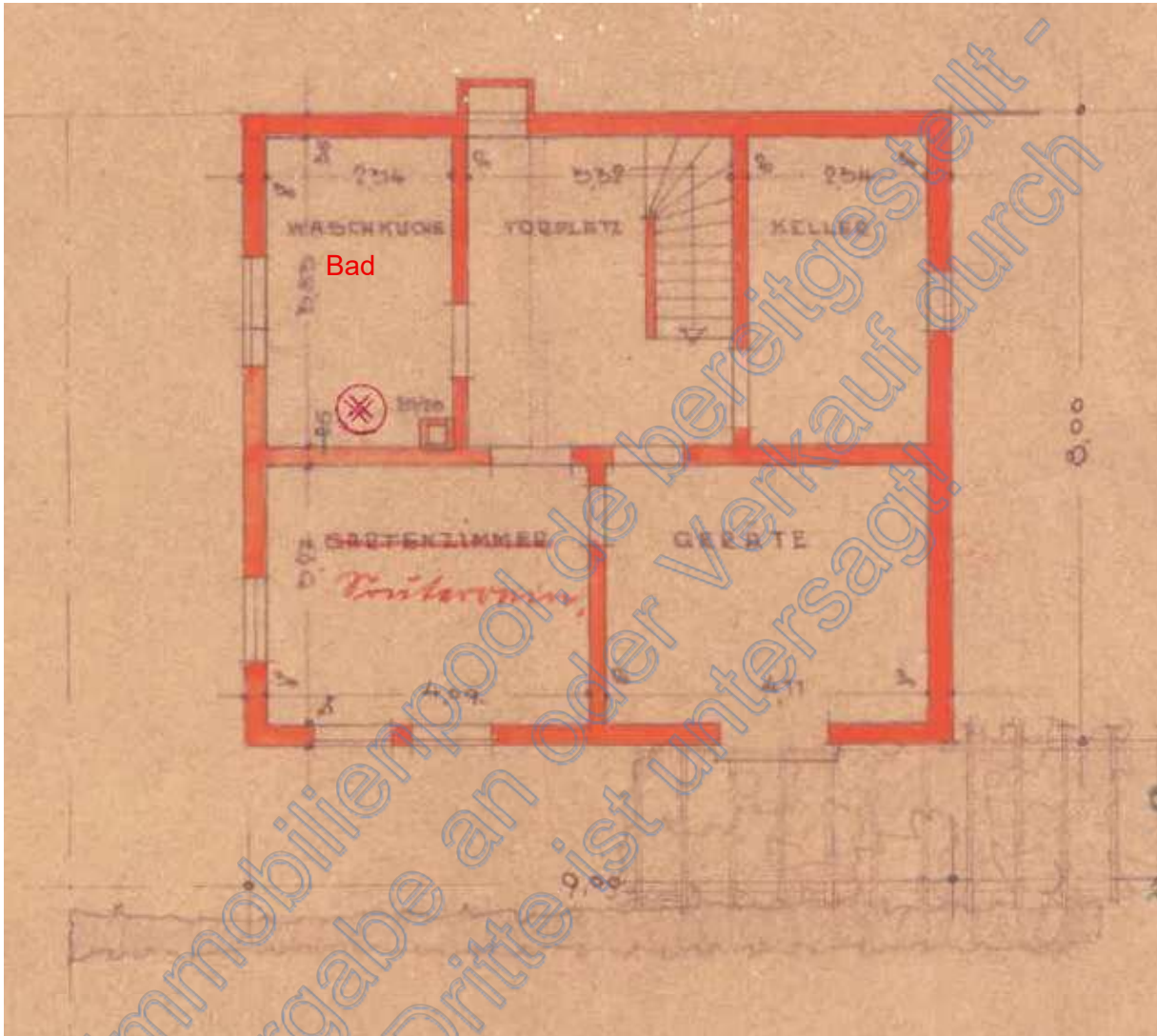
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 7.3 Hochwasserrisikokarte

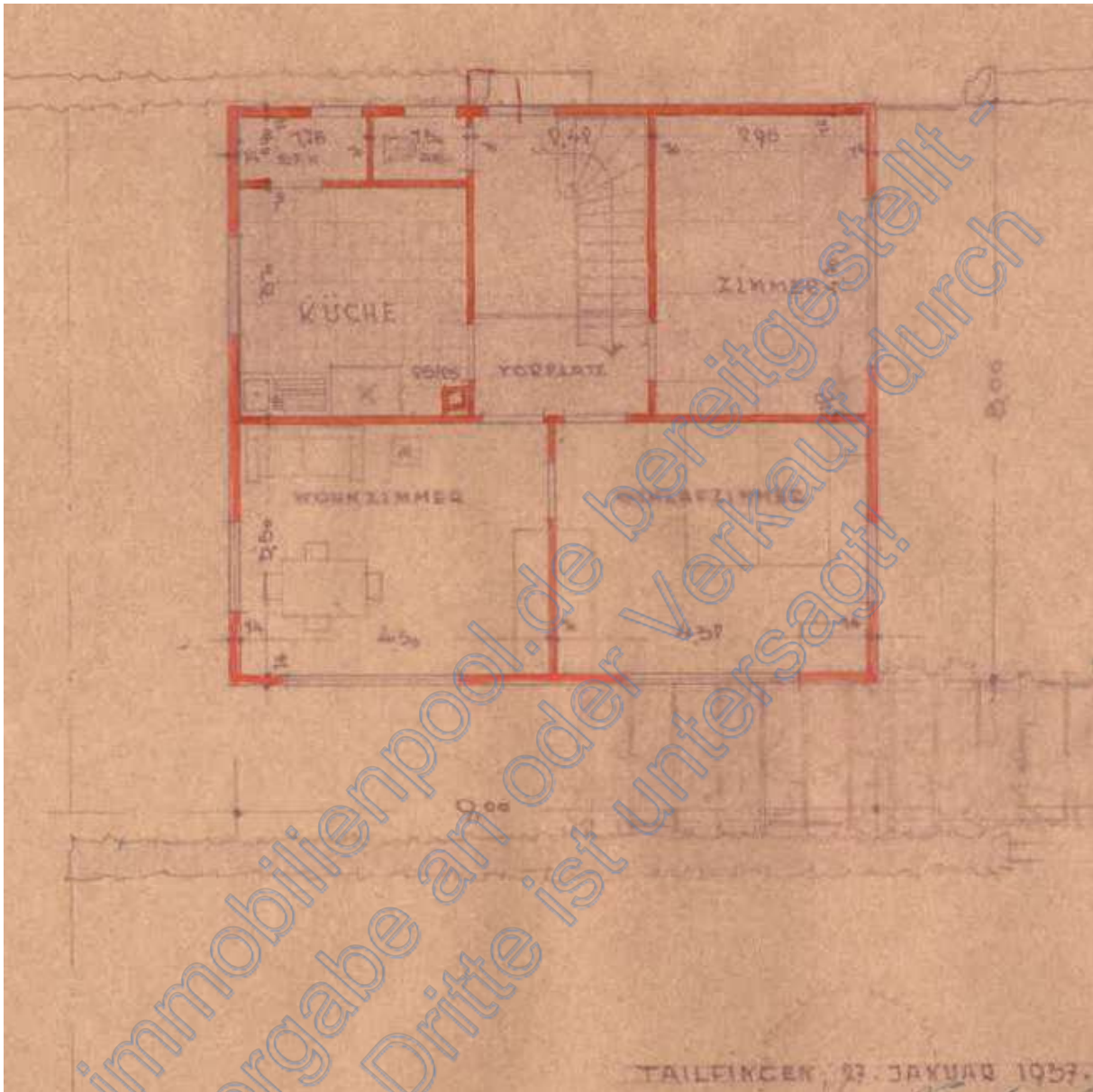
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7.4 Baupläne

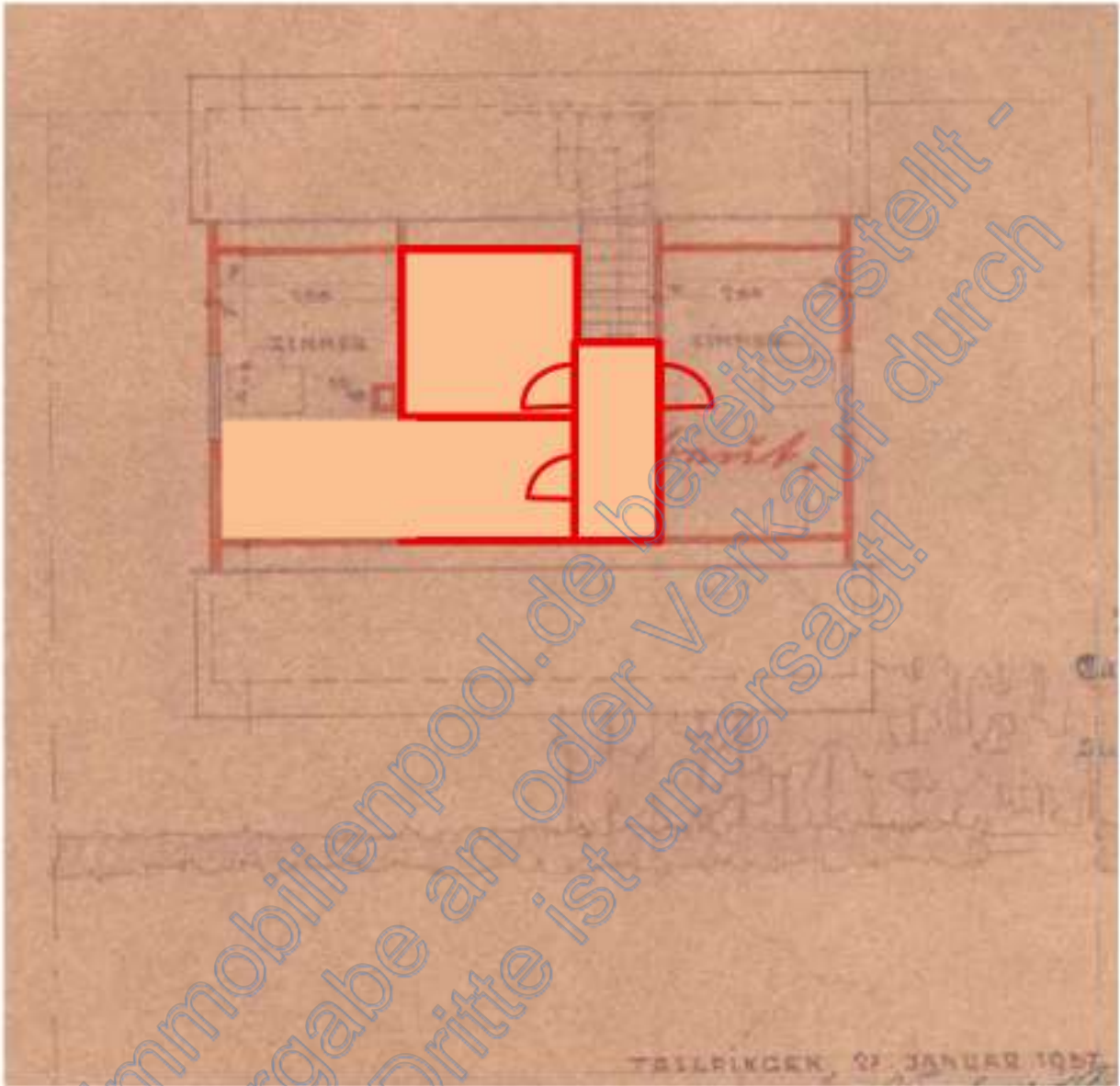
### Grundriss Untergeschoss



## Grundriss Erdgeschoss



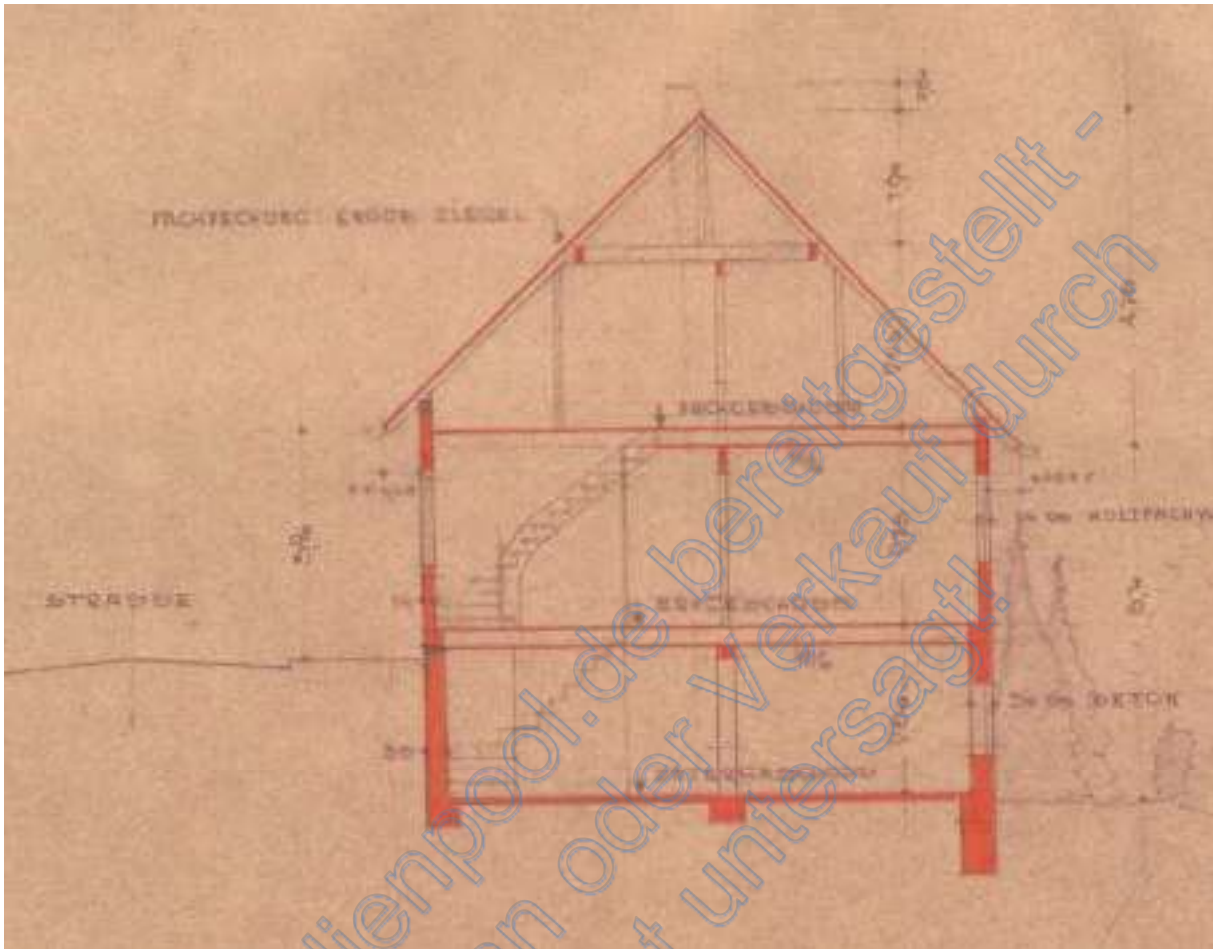
### Grundriss Dachgeschoss



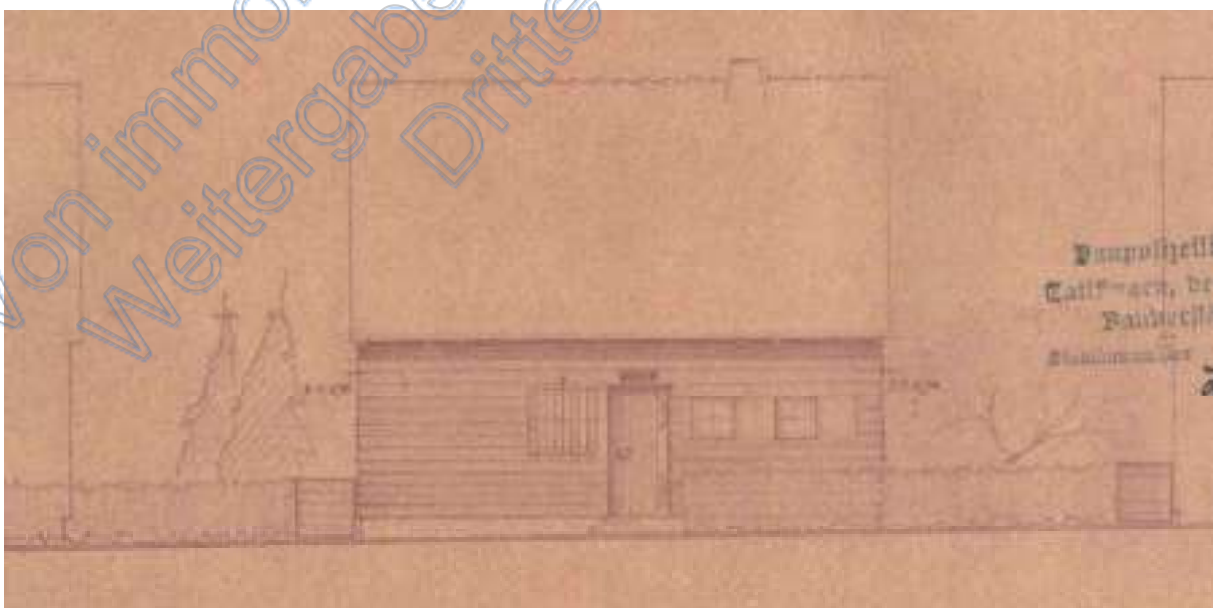
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

TALBINGER, 27. JANUAR 1957

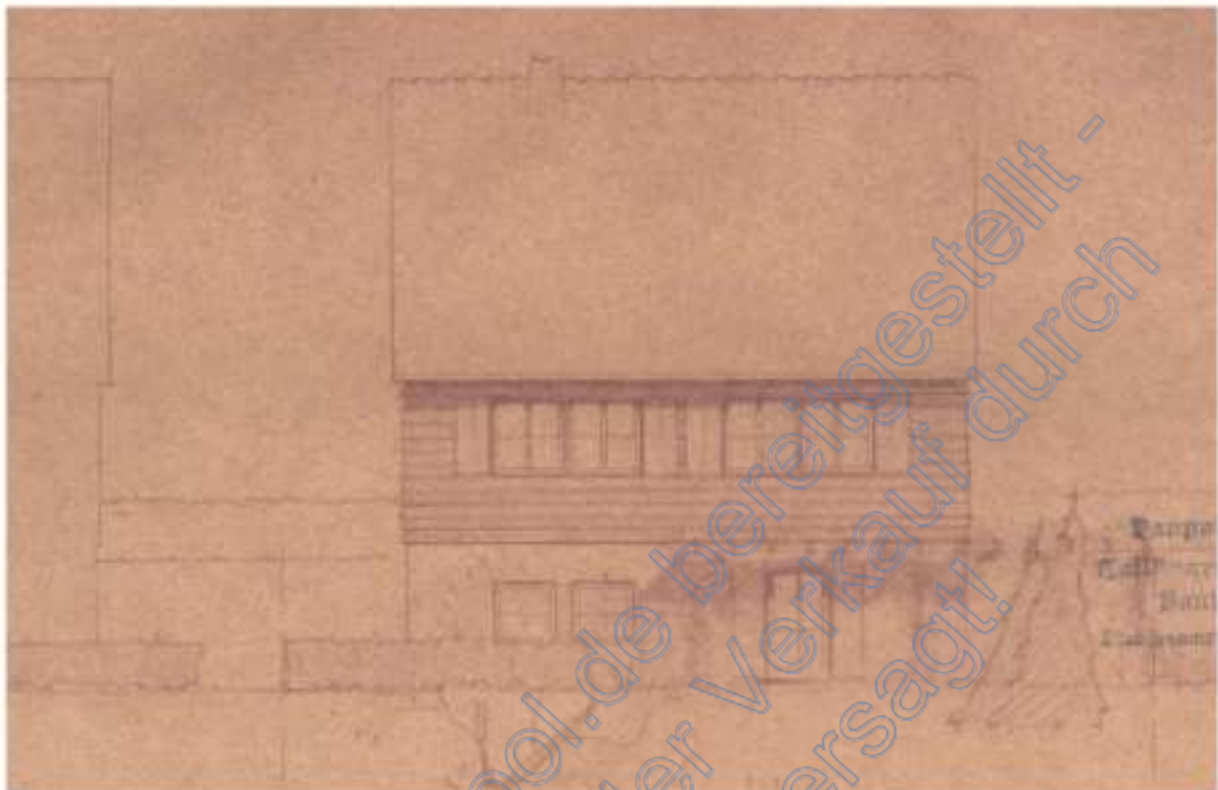
## Gebäudeschnitt



## Ansichten von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



## 7.5 Fotodokumentation

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Gartenansicht



Bild 3 Gartengerätehaus



Bild 4 Untergeschoss - Bad



Bild 5 Erdgeschoss - Diele



Bild 6 Erdgeschoss – Zimmer nicht fertiggestellt



Bild 7 Erdgeschoss – Elektrospeicherheizung im Esszimmer



Bild 8 Erdgeschoss - Kaminofen im Wohnzimmer



Bild 9

Erdgeschoss – Treppe zum Dachgeschoss



Bild 10

Dachgeschoss – Schlafzimmer mit Blick zum Treppenhaus



Bild 11 Dachspitz zugänglich über Einschubleiter



Bild 12 Fassade – Fehlstellen an der Holzschindelbekleidung

