

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 Garage

Adresse: Friedhofweg 9
72406 Bisingen
Flurstück Nr. 1414/33

Auftraggeber: Amtsgericht Hechingen
Aktenzeichen: K 15/24

Wertermittlungstichtag: 17.04.2026



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 Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage	8
3.1.2	Mikrolage	10
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	12
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten	15
3.5	Grundstücksbeschreibung	16
3.6	Gebäudebeschreibung.....	17
3.7	Objektbeurteilung.....	23
4	WERTERMITTLUNG	25
4.1	Verfahrenswahl	25
4.2	Bodenwert.....	26
4.3	Sachwertverfahren.....	29
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	30
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	41
4.3.3	Sachwertfaktoren	42
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.3.5	Sachwertberechnung	46
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	47
5	ZUBEHÖR	48
6	VERKEHRSWERT	49
7	ANLAGEN.....	50
7.1	Lageinformationen	50
7.2	Baupläne	53
7.3	Fotodokumentation	57

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Bisingen Grundbuch von Bisingen Nr. 1819
	bebaut mit
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Nutzungssituation	Vermietung
Altlasten	kein Altlastenverdacht
Hausschwamm	nach Augenschein keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk Eintrag kein

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	17.04.2026
Qualitätstichtag	17.04.2026
Ortstermin	17.04.2026
Grundstücksgröße	568 m ²
Bodenrichtwert	230 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	230 €/m ²
Bodenwert (absolut)	130.640 €
Ursprungsbajahr ca.	1960
fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Baujahr Garage	1960
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre
Wohnfläche ca.	111 m ²
Nutzfläche Garage ca.	15 m ²
Bruttogrundfläche	307 m ²
Vorläufiger Sachwert	215.904 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	1,41
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	304.425 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-34.000 €
Sachwert	270.425 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	17.04.2026	270.000 €
--	-------------------	------------------

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Einzelgarage, die mit dem Wohnhaus über einen Zwischenbau verbunden ist.

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Bisingen
Grundbuch von Bisingen Nr. 1819

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1414/33	Friedhofweg 9 Gebäude- und Freifläche	568 m ²

Eigentümer Eigentümer ist laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 03.02.2026
Herr X

Hausverwaltung Eine Hausverwaltung ist nach Aktenlage und Auskunft der Mieter nicht bestellt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand nach schriftlicher Einladung vom 10.02.2026 am 17.04.2026 statt. Anwesend waren:

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

Zum Ortstermin war das Untergeschoss aufgrund zahlreicher Lagergegenstände nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Die Mieter haben das Fotografieren im Wohnhaus untersagt. Es durften nur im Einzelfall Fenster, Türen, Fußboden- und Wandbeläge sowie Schäden fotografiert werden.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 17.04.2026.

Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 02.06.2026 abgeschlossen.

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

Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.

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

- Auszug aus dem Grundbuch Nr.1819 vom 03.02.2026

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:

- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
- Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Bisingen vom 11.02.2026
- Baugenehmigungsunterlagen aus der Bauakte bei der Gemeinde Bisingen
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04316374

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung

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

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 3/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

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

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
	Landkreis	Zollernalb
	Einwohner insgesamt	9.506 (Stand 31.12.2024)

Die Gemeinde Bisingen liegt ca. 9 km nordöstlich von Balingen am Fuße der Schwäbischen Alb. In Bisingen und den Ortsteilen stehen laut Homepage 7 Kindertagesstätten teilweise mit Kleinkindbetreuung sowie eine Grund- und Realschule zur Verfügung. Weitere, weiterführende Schulen sind in Balingen und Hechingen erreichbar. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gegeben. Apotheken sind vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind vorhanden.

Verkehrsanbindung Bisingen ist im öffentlichen Nahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naaldo) angebunden. Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof. Es besteht eine Bahnverbindung nach Tübingen und weiter nach Stuttgart und Sigmaringen.

Über die nahe gelegene Bundesstraße B 27 bestehen Verbindungen nach Rottweil und Tübingen sowie weiter nach Stuttgart.

Der nächst gelegene Autobahnanschluss auf die A 81 ist in ca. 81 km gelegen. Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 60 km erreichbar.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung² In der Gemeinde Bisingen sind Mittelständler verschiedener Branchen angesiedelt. Laut dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg ist das relative Arbeitsplatzangebot, die Branchenvielfalt sowie die Pendlerrelation eher günstig.

Entsprechend dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist Bisingen dem Demografietyt 8 und damit den wohlhabenden Städten und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen zuzuordnen.³

² <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015200.tab?R=GS417008>, <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417008> m [Eingesehen am 02.06.2026]

³ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+bisingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 02.06.2026]

Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung⁴

Danach liegt die Kaufkraft in der Gemeinde unter der der Vergleichskommunen. Gleichzeitig weist Bisingen eine unterdurchschnittliche SGB-II-Quote auf.

Gemäß der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird die Bevölkerung von 2023 bis 2045 um ca. 3,3% wachsen. Das Durchschnittsalter wird 2045 prognostiziert bei 46,5 liegen. Die Prognose für den Altenquotienten⁵ liegt bei 49,7, für den Jugendquotienten⁶ bei 35,3. Zum Vergleich: Im Zollernalbkreis liegt die Prognose für den Altenquotienten bei 49,1, für den Jugendquotienten bei 34,9.

2024 lag das Durchschnittsalter bei 45,2, der Altenquotient bei 40,1 und der Jugendquotient bei 33,6.

⁴ <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+bisingen+2018+netzdiagramm> [Eingesehen am 02.06.2026]

⁵ Verhältnis der Älteren ab 65 Jahren zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 64 Jahren, wobei beschrieben wird, wie viele Ältere auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen.

⁶ Der Jugendquotient gibt an, wie viele junge Menschen (meist unter 20 Jahren) auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (typischerweise 20 bis unter 65 Jahren) kommen.

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:⁷

- 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

Friedhofweg 9 in Bisingen Zollernalbkreis

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	südwestlicher Ortsrand von Bisingen
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Schul-/Sportanlagen und Friedhof in der Nähe
Durchgrünung	gut durch Hausgärten, Freiflächen und Ortsrand
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 300 m
Kindergarten	ca. 350 m
Grundschule	ca. 350 m
weiterführende Schulen	Realschule in Bisingen ca. 400 m weitere Schulen in Hechingen in ca. 8 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	Bäckereien und Supermarkt im Umkreis von ca. 0,4 bis 1 km
Bushaltestelle	ca. 300 m
Bahnhof	Bahnhof ca. 1 km

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich 1 Garagenstellplatz mit einem Stellplatz vor der Garage.

⁷ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

- Immissionen** Bei der Straße Friedhofweg handelt es sich um eine Wohngebietserschließungsstraße.
- Bei der Ortsbesichtigung konnte nur geringer Anliegerverkehr mit entsprechend geringen Lärmimmissionen festgestellt werden.
- Hochwassergefahr** Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁸ besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.
- Erdbebengefahr** Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁹ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität größer 7,5 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.¹⁰
- Weitere Beeinträchtigungen** Weitere Beeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.

⁸ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

⁹ 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]

¹⁰ <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	gute Grundversorgung mit Einzelhandel, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie medizinischer Versorgung in Bisingen und den umliegenden Mittelzentren Balingen und Hechingen
Überregionale Verkehrsanbindung	gute Anbindung über die Bundesstraßen B 27 und B 463. Direkte Verbindungen nach Balingen, Hechingen, Tübingen, Reutlingen sowie in Richtung Stuttgart und die Bodenseeregion. Bahnanschluss an der Strecke Tübingen – Sigmaringen
Demografische Entwicklung	leichtes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	gute Anbindung an die umliegenden Mittelzentren, das Oberzentrum Reutlingen/Tübingen und die Metropolregion Stuttgart
Immobilienmarkt	Wohnimmobilienmarkt überwiegend geprägt durch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, stabiles Marktgeschehen durch gute Erreichbarkeit der umliegenden Mittelzentren sowie dem Oberzentrum Reutlingen/Tübingen Preisniveau liegt unter dem Oberzentrum insbesondere Tübingen

Es ist eine gute bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

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

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Angaben der Mieter:

Mietbeginn	2017
Mietdauer	unbestimmte Zeit
Nettokaltmiete	konnte nicht genannt werden Warmmiete ca. 700 €
Wohnfläche laut Mietvertrag	unbekannt
Mieterhöhung seit Mietbeginn	unbekannt
Schönheitsreparaturen	unbekannt
Regelung zur kleinen Instandhaltung	unbekannt

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegt folgende Eintragung vor:

Zwangsversteigerungsvermerk
Eingetragen am 25.09.2024

Altlasten

Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Bisingen sind *im System der Gemeinde keine Altlasten eingetragen*.

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

Baurecht

Laut Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Bisingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

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

Baulasten

Laut Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Gemeinde Bisingen besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Sonstiges

Laut Homepage der Gemeinde Bisingen liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes.

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

Abgabenrechtliche Situation

Der zuständige Sachbearbeiter bei der Gemeinde Bisingen hat dazu folgende Auskunft erteilt:

Die KAG-Beiträge¹¹ und Erschließungskosten sind bereits bezahlt.

¹¹ Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz, typischerweise handelt es sich um Wasser- und Abwasserbeiträge sowie Straßen- und Erschließungsbeiträge

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Mietverträge

Eine Überprüfung eines eventuellen Mietminderertrags (Underrents) kann aufgrund der Mieterangaben nicht ermittelt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 558 BGB verwiesen. Danach ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur möglich, wenn die Miete zum Zeitpunkt der Erhöhung 15 Monate unverändert geblieben ist. Des Weiteren darf die Mieterhöhung innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20% betragen (Kappungsgrenze).

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Es wird Altlastenunbedenklichkeit unterstellt.

Baurecht

Die Baugenehmigungspläne vom 09.06.1959 und der Nachtragsgenehmigung vom 25.01.1962 zum Neubau des Einfamilienwohnhauses mit Garage liegen mir vor. Zum 26.06.1974 wurde unter anderem der Umbau der Garage mit Eingang zum Untergeschoss genehmigt. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Friedhofweg beträgt die Grundstückslänge ca. 23 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 25 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 568 m ² .
Topografie	Das Grundstück fällt von Nordwest nach Südost um ca. 2,50 m ab. Im Bereich der Bebauung beträgt die Höhendifferenz ca. 0,6 m.
Erschließung	Das Grundstück wird vom Friedhofweg sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang sowie die Zufahrt erfolgen über den Friedhofweg. Die Erschließung (z. B. Wasser und Strom) verläuft über den Friedhofweg. Gemäß dem Grundriss des Untergeschosses erfolgt die Entwässerung vermutlich über den Baumgartenweg.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung

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

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

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Einzelgarage, mit dem Wohnhaus verbunden durch einen Zwischenbau

Hinweis: In den Baugenehmigungsplänen wird das Obergeschoss als Dachgeschoss bezeichnet. Lediglich die Dachflächen zum Friedhofweg mit dem WC und dem Schrankraum sind durch Dachschrägen eingeschränkt. Der Gebäudeteil zum Garten mit den Schlafzimmern ist als Vollgeschoss ausgebildet.

Baujahr ca.

1960

Fiktives Baujahr

1973

Bauweise

Fundamente

Beton

Außenwände

Untergeschoss Beton

Erdgeschoss: Mauerwerk verputzt

Haustür

Holztür, Doppelverglasung

Fenster und -türen

PVC-Fenster 2-scheibenisolierverglast, laut Falzstempel aus dem Herstellungsjahr 2000 im Untergeschoss und nicht ausgebauten Dachgeschoss Holzverbundfenster

Rollläden

Kunststoffrollläden, teilweise Holzrollläden

Innenwände

Mauerwerk verputzt

Decken

über Untergeschoss: Steinmontagedecke

über Erdgeschoss: Steinmontagedecke

über Obergeschoss: Holzbalkendecke

Treppen

Außentreppen massiv mit Natursteinbelägen

Holztreppe über alle Geschosse

nicht ausgebautes Dachgeschoss über feststehende Holztreppe zugänglich

Dachkonstruktion

Pfettendach aus Nadelholz mit ca. 40 mm Dämmplatten

Dachdeckung

Tondachziegel

Dachrinnen und -abläufe

Kupferblech

Installationen	Wasserleitungen	verzinkte Stahlrohre
	Abwasserleitungen	Gussrohre
	Elektroleitungen	üblicher Standard des Baujahres, kein FI-Schutzschalter, 3-adrige Installation, in Teilbereichen unter Umständen noch 2-adrige Installation
	Heizung	Ölzentralheizung vermutlich von 1995 mit zentraler Warmwasserbereitung, Niedertemperaturkessel Heizöl-Außentank, laut Baugenehmigungsunterlagen Fassungsvermögen von 10.000 Litern – zum Wertermittlungsstichtag wurde die Heizung aus Ölkannistern im Heizölraum betrieben Beheizung über Stahlgliederheizkörper ein im Grundriss des Erdgeschosses eingezeichneter Kachelofen ist nicht mehr vorhanden
Ausbau	Fußböden	Untergeschoss: Kellerräume Textilbelag, Waschküche und Kellerräume sowie Anschlussraum und Heizungsraum Betonestrich Erdgeschoss: Diele, Natursteinplatten, WC Fliesenbelag, Wohn- und Esszimmer Parkett, Küche PVC-Belag Ober-/Dachgeschoss: Flur PVC-Belag, Schlafen Textilbelag, Kinderzimmer 1 Parkett, Kinderzimmer 2 Laminat, WC Fliesenbelag
	Wände	überwiegend tapeziert
	Decken	überwiegend tapeziert und gestrichen
	Türen	Zimmertüren Holztüren lackiert in Holzzargen
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss: WC Bodenbelag Fliesen, Wände tapeziert, ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken im Vorraum Bad Bodenbelag Mosaikfliesen, Wände teilgefließt, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken Ober-/Dachgeschoss: WC Bodenbelag Fliesen, Wände tapeziert, ausgestattet mit Stand-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken

	Küchenausstattung	ältere Kücheneinrichtung vermutlich aus dem Baujahr; ohne Wert
	Balkon im Erdgeschoss	Bodenbelag Mosaikfliesen, Geländer aus Stahl mit Zementfaserplatten, vermutlich asbesthaltig Markise
	Balkon im Obergeschoss	Bodenbelag Fliesen, Geländer aus Stahl
Außenanlagen	Einfriedung	zur Straße Sockelmauer aus Natursteinen mit Stahlzaun, gartenseitig Stahlbetonstützwand
	Befestigungen	Hauszugang Natursteinplatten Garagenzufahrt über 2 Fahrspuren aus Natursteinplatten
	Garage	Massivbauweise mit Pultdach, Dachdeckung Kupferblech, Bodenbelag Zementestrich, Decke mit Gipskartonplatten bekleidet, Garagentor aus Stahl/Holz mit elektrischem Torantrieb
	Weitere Kfz-Stellplätze	Garagenvorplatz
	Gartengestaltung	Rasenfläche mit Ziergehölzen und Zierbeeten

**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 war im Zwischenbau zwischen Garage und Wohnhaus im Bereich eines Feuchteschadens erkennbar. Es gab keine Hinweise auf Hausschwamm und/oder auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- an Garagenaußenwand Risse von ca. 10 mm, weitere Risse von ca. 0,5 mm am Wohnhaus
- Feuchteschaden am Zwischenbau Garage Wohnhaus bzw. Schimmelbildung
- vermutlich asbesthaltige Balkonverkleidung im Erdgeschoss, teilweise mit Abplatzungen, bei Sanierung als Sondermüll zu entsorgen
- Balkonkragplatte Erdgeschoss mit Ausblühungen und Putzabplatzungen auf der Unterseite durch vermutlich Undichtigkeiten des Balkonbelags
- Unterkonstruktion des Zugangswegs fragil, teilweise lockere Abdeckplatten bei der Einfriedungsmauer zur Straße
- Badewannenvormauerung aufgrund Wasserschadens geöffnet und nicht wieder verschlossen

- nach Angabe der Mieter Heizkörperventile teilweise undicht
- im Untergeschoss in ausgebautem Bereich Elektroinstallation teilweise über Verlängerungskabel

Die Heizölbevorratung erfolgt über einen Außentank. Ob dieser noch über eine Zulassung verfügt, ist unbekannt. Zum Ortstermin standen im Heizraum Kanister befüllt mit Heizöl.

Energetischer Zustand

Im Rahmen der Wertermittlung werden die derzeit geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt, insbesondere die bestehenden Nachrüst- und Austauschpflichten für Bestandsgebäude. Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine Ablösung des GEG durch ein geplantes Gebäudemodernisierungsgesetz vorbereitet wird. Der Gesetzesentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren. Inhalt und Zeitpunkt eines möglichen Inkrafttretens sind noch offen.

Die Wertermittlung basiert ausschließlich auf der derzeit gültigen Rechtslage. Künftige gesetzliche Änderungen, insbesondere hinsichtlich energetischer Anforderungen, Austauschpflichten oder zulässiger Heizsysteme, können somit nicht berücksichtigt werden.

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)

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.

Bei der Ortsbesichtigung wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Ölzentralheizung wird mit einem Viessmann Vitola biferal Heizkessel betrieben. Es handelt sich nach meiner Recherche um einen Niedertemperaturkessel.

Die wärmeführenden Leitungen im Untergeschoss sind soweit einsehbar wärmegeklämt.

Im Dachspitz ist unter der Sparrenlage eine ca. 40 mm starke Wärmedämmung angebracht.

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. Aus der Bauakte liegt eine Wohnflächenberechnung 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/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. Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich von einem üblichen Wohnwert aus.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Diele	1,00	3,635	3,760	13,67 m ²	-0,41 m ²	13,26 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	3,800	0,900	-3,42 m ²		-3,42 m ²
Wohnzimmer	1,00	5,070	3,765	19,09 m ²	-0,57 m ²	18,52 m ²
Esszimmer	1,00	4,325	2,765	11,96 m ²	-0,36 m ²	11,60 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	0,500	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Balkon	0,25	4,325	1,200	1,30 m ²	-0,04 m ²	1,26 m ²
Flur	1,00	2,760	1,260	3,48 m ²	-0,10 m ²	3,38 m ²
Vorraum	1,00	1,010	0,885	0,89 m ²	-0,03 m ²	0,86 m ²
WC	1,00	1,010	1,385	1,40 m ²	-0,04 m ²	1,36 m ²
Bad	1,00	1,635	2,385	3,90 m ²	-0,12 m ²	3,78 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,600	0,600	-0,36 m ²		-0,36 m ²
Küche	1,00	2,885	3,760	10,85 m ²	-0,33 m ²	10,52 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						60,51 m ²
gerundet						61,00 m²

Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Galerie	1,00	3,635	1,260	4,58 m ²	-0,14 m ²	4,44 m ²
Flur	1,00	3,385	1,260	4,27 m ²	-0,13 m ²	4,14 m ²
WC	1,00	1,010	1,700	1,72 m ²	-0,05 m ²	1,67 m ²
abzüglich Dachschräge 1,00-2,00m	-0,50	1,010	0,300	-0,15 m ²		-0,15 m ²
Schrankraum	1,00	4,635	1,700	7,88 m ²	-0,24 m ²	7,64 m ²
	1,00	2,510	0,600	1,51 m ²	-0,05 m ²	1,46 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,500	0,500	-0,25 m ²		-0,25 m ²
abzüglich Dachschräge 1,00-2,00m	-0,50	4,635	0,300	-0,70 m ²		-0,70 m ²
Kinderzimmer	1,00	4,325	2,825	12,22 m ²	-0,37 m ²	11,85 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,600	0,600	-0,36 m ²		-0,36 m ²
Balkon	0,25	4,325	1,200	1,30 m ²	-0,04 m ²	1,26 m ²
Schlafzimmer	1,00	5,070	3,825	19,39 m ²	-0,58 m ²	18,81 m ²
Wohnfläche Obergeschoss						49,81 m ²
gerundet						50,00 m²

Wohnfläche gesamt **111,00 m²**

	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Nutzfläche Garage	1,00	2,76	5,51	15,21 m ²
Nutzfläche gerundet				15,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

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

Die festgestellten Risse sollten geschlossen werden und durch Rissmonitore auf weitere Veränderung beobachtet werden. Bei einer Zunahme der Rissbreite oder neu auftretenden Risse empfehle ich die Einschaltung eines Baustatikers.

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist funktionale Einschränkungen gegenüber heutigen Wohnanforderungen auf. Die Raumgrößen sind überwiegend gering bemessen und entsprechen nur eingeschränkt zeitgemäßen Wohnbedürfnissen. Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, während das Badezimmer im Erdgeschoss angeordnet ist. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude ist nicht vorhanden. Zudem besteht kein direkter Zugang vom Wohnbereich zum Garten.

Weitere funktionale und gestalterische Einschränkungen ergeben sich durch teilweise über Putz geführte Heizungsleitungen sowie einem innenliegenden Balkon im Obergeschoss ohne erkennbaren praktischen Nutzwert. Die lichte Raumhöhe im Untergeschoss liegt bei ca. 2,10 m.

Insgesamt ist die Funktionalität des Gebäudes daher als eingeschränkt bzw. nicht mehr vollumfänglich zeitgemäß zu beurteilen.

Instandhaltung

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

Modernisierung

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

Die Gebäudeaufteilung ist eingeschränkt zweckmäßig. Die Ausstattung ist ebenfalls eingeschränkt zeitgemäß. Es besteht aktuell Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Elektroinstallation. Mittelfristig sind das Bad und die Heizungsanlage zu modernisieren.

Energetische Eigenschaften

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

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

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Eine Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG war nicht festzustellen.

Vermietbarkeit

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

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine überwiegend durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Einfamilienwohnhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Eine langjährige Vermietung schränkt die Vermarktbarkeit eher ein. Die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts wird als eher eingeschränkt beurteilt.

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 Garage. 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

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Bisingen zum Stichtag 01.01.2025 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW mit 230 €/m² entnommen.¹²

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

¹² https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

Anpassung

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

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

Größe

Das Bewertungsgrundstück weicht von der angegebenen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Die umliegenden Grundstücke weisen ähnliche Grundstücksgrößen auf. Eine Anpassung an die geringere Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts wird als nicht sachgerecht erachtet.

Ausformung

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

Bauliche Nutzung

Den Bodenrichtwerten liegt die Grundflächenzahl des Richtwertgrundstückes zugrunde. Die zulässige bauliche Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Für Einfamilienwohnhäuser ist nach Kleiber ein Einfluss der baulichen Nutzung nicht nachweisbar. Es erfolgt keine Anpassung für die bauliche Nutzung.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine leichte Hanglage auf. Dies entspricht einer Vielzahl der Vergleichsgrundstücke dieser Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für die Topografie ist nicht erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Nach Auskunft des Leiters des gemeinsamen Gutachterausschusses Hohenzollern ist noch keine Tendenz bei den Bodenrichtwerten erkennbar. Eine konjunkturelle Anpassung ist somit nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

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

**Bodenwert-
aufteilung**

Eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland ist nicht vorzunehmen.

**Objektspezifisch
angepasster
Bodenwert**

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert
1414/33 Bauland	568 m ²	230 €/m ²	1,00	130.640 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert				130.640 €

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:

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.¹³

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.12	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Untergeschoss	1,00	9,97	8,15	81,26 m ²	4,33 m ²
	-1,00	4,07	1,00	-4,07 m ²	
Erdgeschoss	1,00	9,99	8,24	82,32 m ²	
	-1,00	4,33	1,00	-4,33 m ²	
	1,00	4,33	1,00		
Obergeschoss	1,00	9,99	8,24	82,32 m ²	4,33 m ²
	-1,00	4,33	1,00	-4,33 m ²	
	1,00	4,33	1,00		
Dachgeschoss	1,00	9,99	6,50	64,94 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				298,11 m²	8,66 m²
				307,00 m²	

Garage				Teilbereiche	
Typ 14.1 (4)				a	b
Erdgeschoss	1,00	4,87	5,99	29,17 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				29,17 m²	0,00 m²
				29,00 m²	

¹³ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist im vorliegenden Bewertungsfall nutzbar und für einen weiteren wohnlich nutzbaren Ausbau geeignet. Voraussetzung für die volle Anrechnung als nutzbare Fläche sind nach Kleiber:¹⁴

- Dachraum muss begehbar sein
- Zugang über eine orts feste Treppe

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Bruttogrundfläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021¹⁵ bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche 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 ist für die Berechnung der Herstellungskosten der Gebäudetyp 1.12 zugrunde zu legen.

Der Ausbau im Untergeschoss kann wegen geringer Raumhöhe und zu geringer Fensterfläche nicht der Wohnfläche zugeordnet werden. Dieser Ausbau bleibt daher unberücksichtigt.

¹⁴ Vgl. Kleiber S. 243

¹⁵ Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Garage



Quelle: jeweils ImmoWertV 2021 Anlage 4

Korrekturen

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern hat Sachwertfaktoren abgeleitet. 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 Wertermittlungstichtag 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 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 I. Quartal 2026 in Höhe von 137,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

Baunebenkosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

ImmoWertV 2021 Anlage 4 1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel-mauerwerk; Fugenglatt-strich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten; Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges 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)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschicht-holz; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparren-dämmung, 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) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (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, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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, Deckenvertäfelungen (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, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, 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, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren 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, dezentrale 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:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	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	0,50	0,00	0,50	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,90	0,10	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 €/m² Typ	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		66,00 €	375,00 €	196,00 €	22,00 €	0,00 €	659,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Wohnhaus

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.12	659 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	I / 2026	137,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00

Normalherstellungskosten zum Stichtag 1.275 €/m²

Garage

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

Normalherstellungskosten zum Stichtag 938 €/m²

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

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

Besondere Bauteile Wohnhaus	Menge	EP	Gesamt
Lichtschächte	2	1.000 €	2.000 €
Kelleraußentreppe	1	6.000 €	6.000 €
Eingangstreppe mit Überdachung	1	5.000 €	5.000 €
Balkone Überstand	2	1.000 €	2.000 €
Markise	1	2.000 €	2.000 €
Einbruchschutzgitter	4	500 €	2.000 €
gesamt			19.000 €

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) gerundet auf 5 angenommen:

Standardstufen	Gesamtnutzungsdauer
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 3 auf.

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,115	0,591	0,269	0,025	0	
Gewichtet	0,115	1,182	0,807	0,1	0	2,20
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

Für Einzelgaragen liegt die Gesamtnutzungsdauer nach der SW-RL Anlage 3 bei 60 Jahren ± 10 Jahren. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich den Ansatz von 60 Jahren als sachgerecht.

**Wirtschaftliche
Restnutzungsdauer**

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

**Modifizierte Rest-
nutzungsdauer nach
Modernisierung**

Aufgrund der durchgeführten und fiktiv anzunehmenden 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 Wertermittlungstichtag (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.

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:

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,6250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9264	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0650	35 %
6	0,6150	1,3386	1,0167	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0276	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8800	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8060	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7320	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfal
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4	26	
Modernisierung der Fenster und Türen	2		0,5
Modernisierung der Leitungssysteme	2		1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	21	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2		
Modernisierung Innenausbau	2		
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			2,0

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

Wertermittlungstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1960
= Alter (Jahre)	66
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:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 1,0767 \times \frac{4225}{65} - 2,2757 \times 65 + 1,3878 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 12 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	12 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= fiktives Baujahr	1973

**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)

Für die Garage schätze ich aufgrund des baulichen Zustandes und der Ausstattung ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergeben sich folgende Alterswertminderungsfaktoren:

Wohnhaus		
=	modifizierte Restnutzungsdauer von	12 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Alterswertminderungsfaktor		0,1846
Garage		
	Restnutzungsdauer	12 Jahre
÷	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
=	Alterswertminderungsfaktor	0,2000

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.¹⁶

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.¹⁷

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 und Einfriedungen.

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

¹⁶Wolfgang 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.

¹⁷ 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 Hohenzollern hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen zum Stichtag 01.01.2023

Das Bewertungsobjekt hat lediglich im Bereich der Fenster und der Heizungsanlage eine Modernisierung erfahren. Sämtliche Installationen und Sanitäreinrichtungen stammen aus dem Baujahr 1960. Der Feuchteschaden im Bereich Garage-Wohnhaus kann ohne Bauteilöffnung nicht hinreichend genau beurteilt und beziffert werden.

Der Zustand des Heizöl-Außentanks ist aufgrund der aktuellen Beheizung über Heizölkanister unklar.

Aufgrund des besonderen Kostenrisikos aus dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Risikoabschlag in Höhe von -10% berücksichtigt.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁸ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
IV / 2025	145,4	95%
IV / 2022	153,8	100%
		-5%

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wie folgt abgeleitet:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	215.904 €	1,66
± hohes Modernisierungsrisiko	-10%	-0,17
± konjunkturelle Anpassung	-5%	-0,08
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,41

¹⁸ 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 wertmindernd zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁹, die der Ermittlung der Wertminderung dient. Dabei werden die disponiblen Instandhaltungsrückstände der Alterswertminderung unterworfen. Dies ist damit begründet, dass ein fiktiv mangelfreies und instandgehaltenes Bewertungsobjekt unterstellt wird. Die nicht disponiblen Instandhaltungsrückstände werden mit den vollen Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Die in voller Höhe angesetzten Modernisierungskosten wurden über eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Instandhaltungsrückstände		Modernisierungen
	disponibel	nicht disponibel	
Risse sanieren		2.000 €	15.000 €
Balkon mit Geländer sanieren		5.000 €	
Feuchteschaden Garage / Wohnhaus sanieren		5.000 €	
Modernisierung Elektroinstallation			
Reparatur Feuchteschaden Badewanne		2.000 €	
Reparatur Gartenmauer und Gartenwege		2.000 €	
Zwischensumme	0 €	16.000 €	15.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	1.600 €	1.500 €
Zwischensumme	0 €	17.600 €	16.500 €
Alterswertminderungsfaktor	0,0000	1,00	1,00
	0 €	17.600 €	16.500 €
gesamt			34.100 €
gerundet			34.000 €

Insbesondere der Feuchteschaden zwischen Garage und Wohnhaus kann ohne Bauteilöffnung nur grob geschätzt werden. Die tatsächlichen Kosten können je nach Art und Umfang der gewählten Ausführung und konjunktureller Lage erheblich unter oder über diesem Betrag liegen.

¹⁹ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

Weitere Umstände

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

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

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
	1.12	14.1 (4)
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.275 €/m²	938 €/m²
x Bruttogrundfläche	307 m²	29 m²
= Zwischenwert	391.425 €	27.202 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	19.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	410.425 €	27.202 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1846	0,2000
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	75.764 €	5.440 €
gesamt		81.204 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	4.060 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		85.264 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		130.640 €
= vorläufiger Sachwert		215.904 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		1,41
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		304.425 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-34.000 €
= Sachwert gerundet		270.425 € 270.000 €

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

5 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

Der Aufstellpool im Garten gehört nach Angabe den Mietern.

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.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2026 sachverständig geschätzt auf

270.000 €

in Worten: - zweihundertsiebzigttausend - 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 09.05.2026

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

signiert von:

Hans-Günther
Beirow

am: 09.06.2026

mit:

digisSeal®
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: OpenStreetMap²⁰

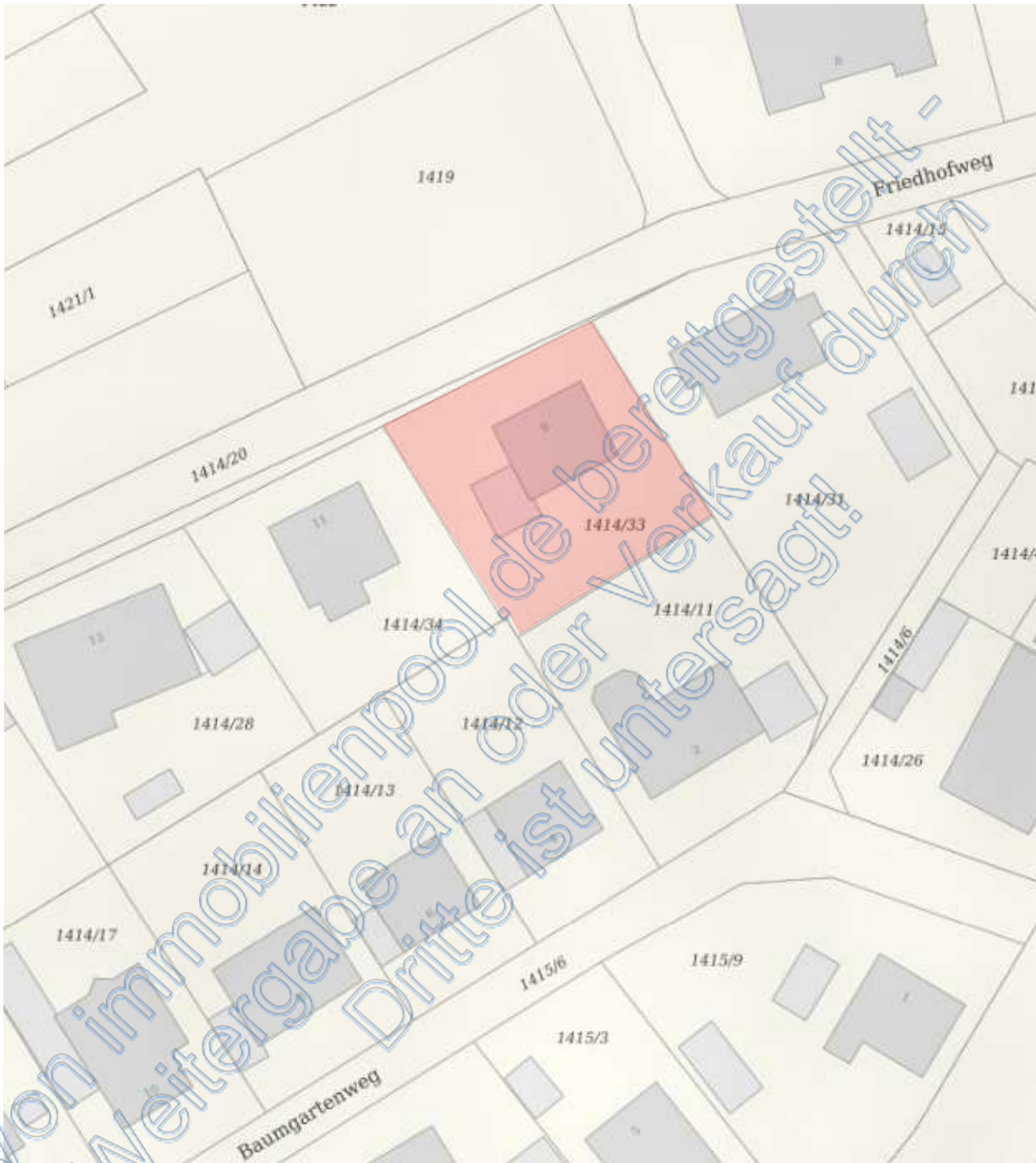
²⁰ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap²¹

²¹ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

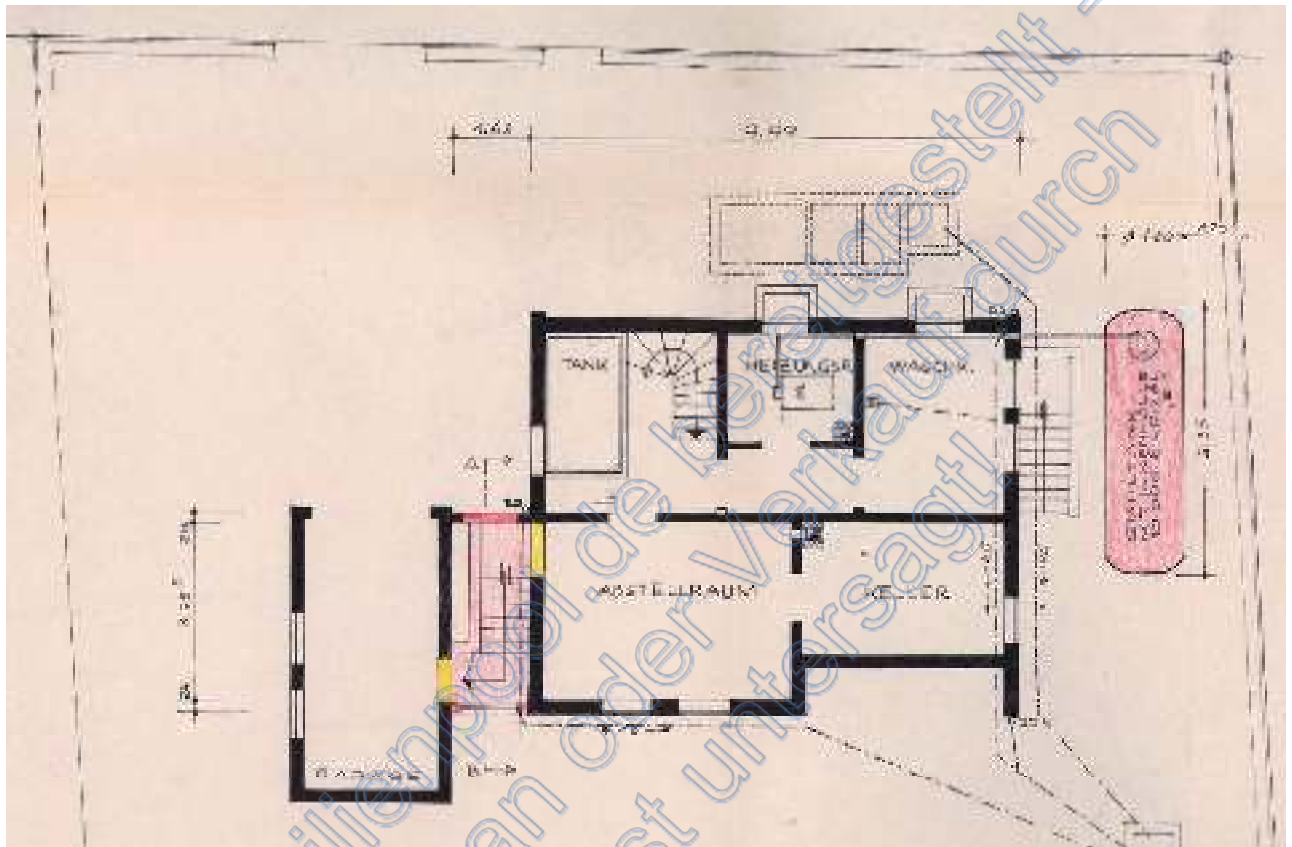


Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

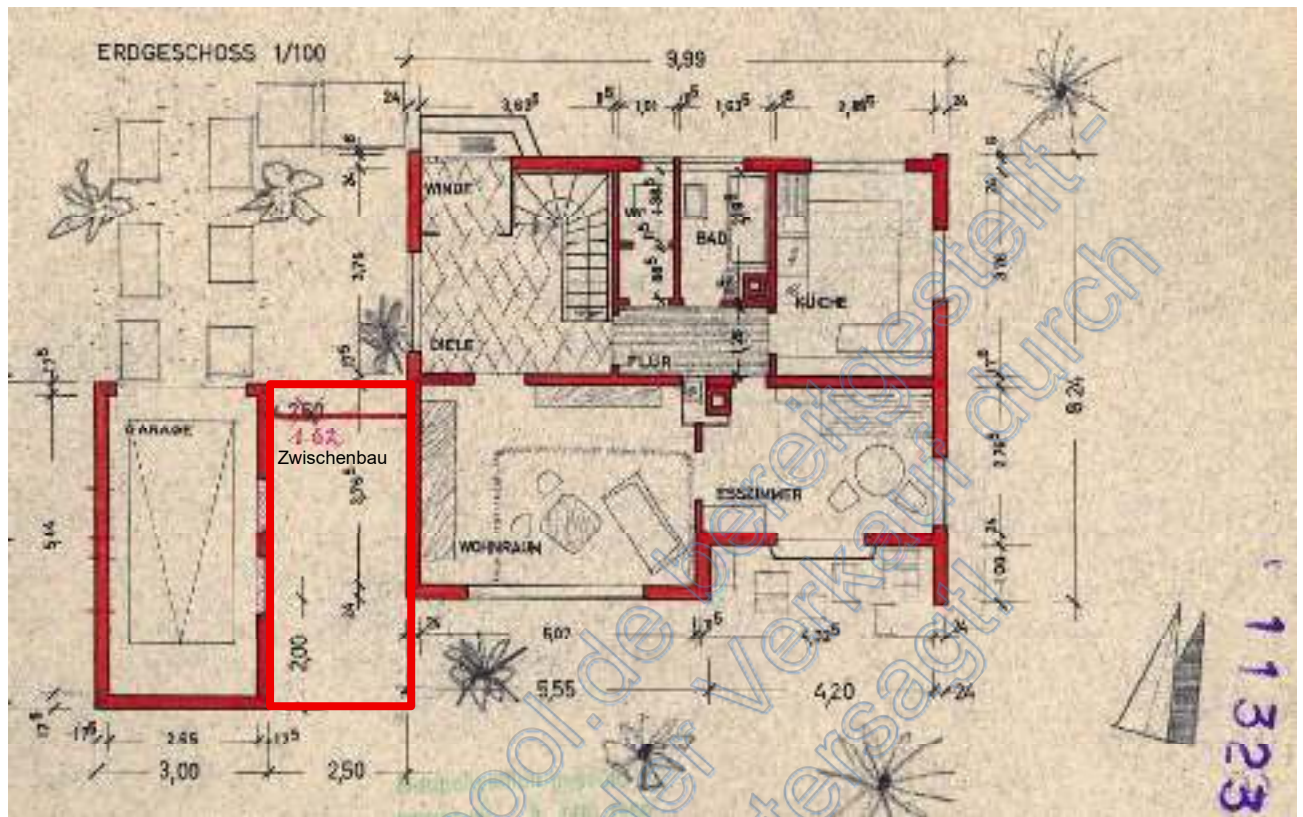
7.2 Baupläne²²

Grundriss Untergeschoss mit Erstellung Zwischenbau zwischen Wohnhaus und Garage von 1974

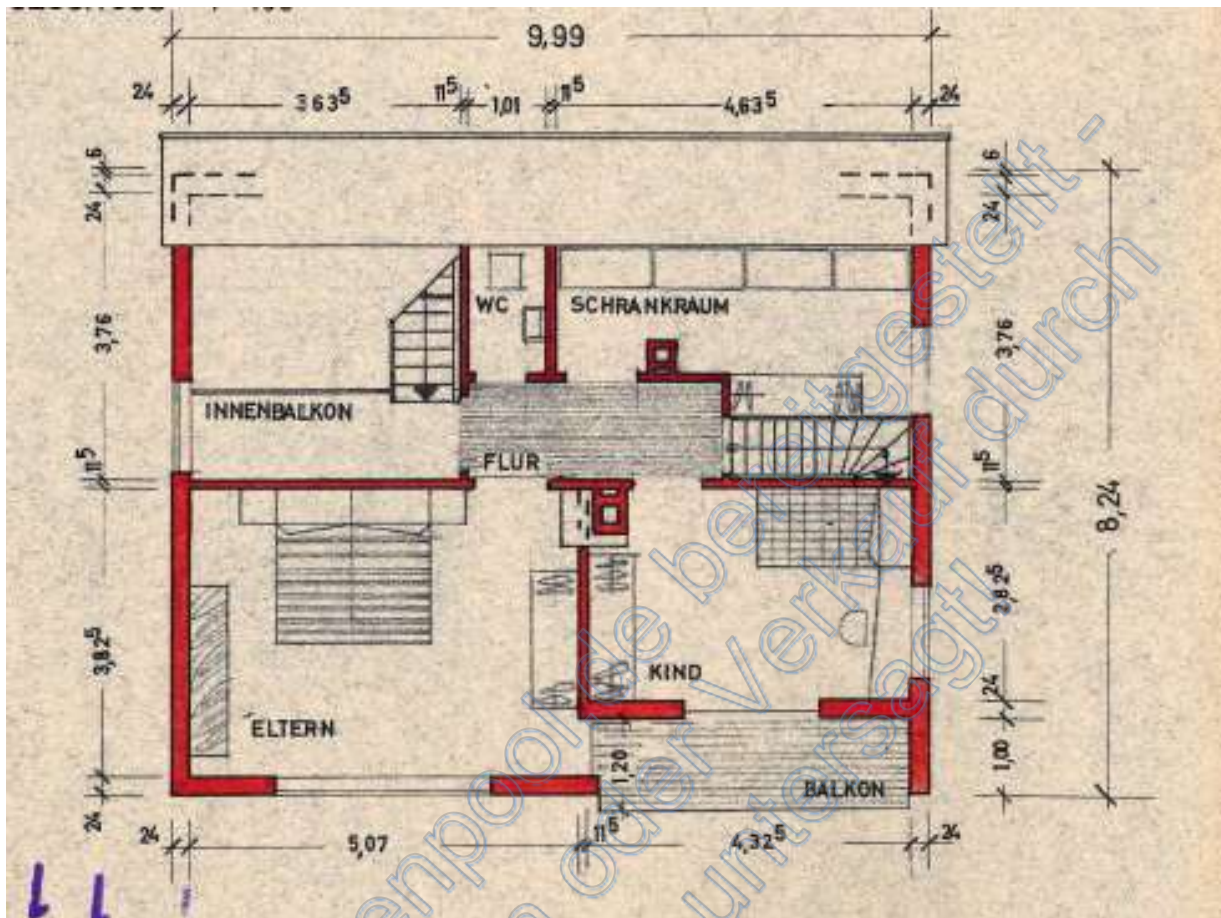


²² Quelle: Bauakte bei der Gemeinde Bisingen

Grundriss Erdgeschoss

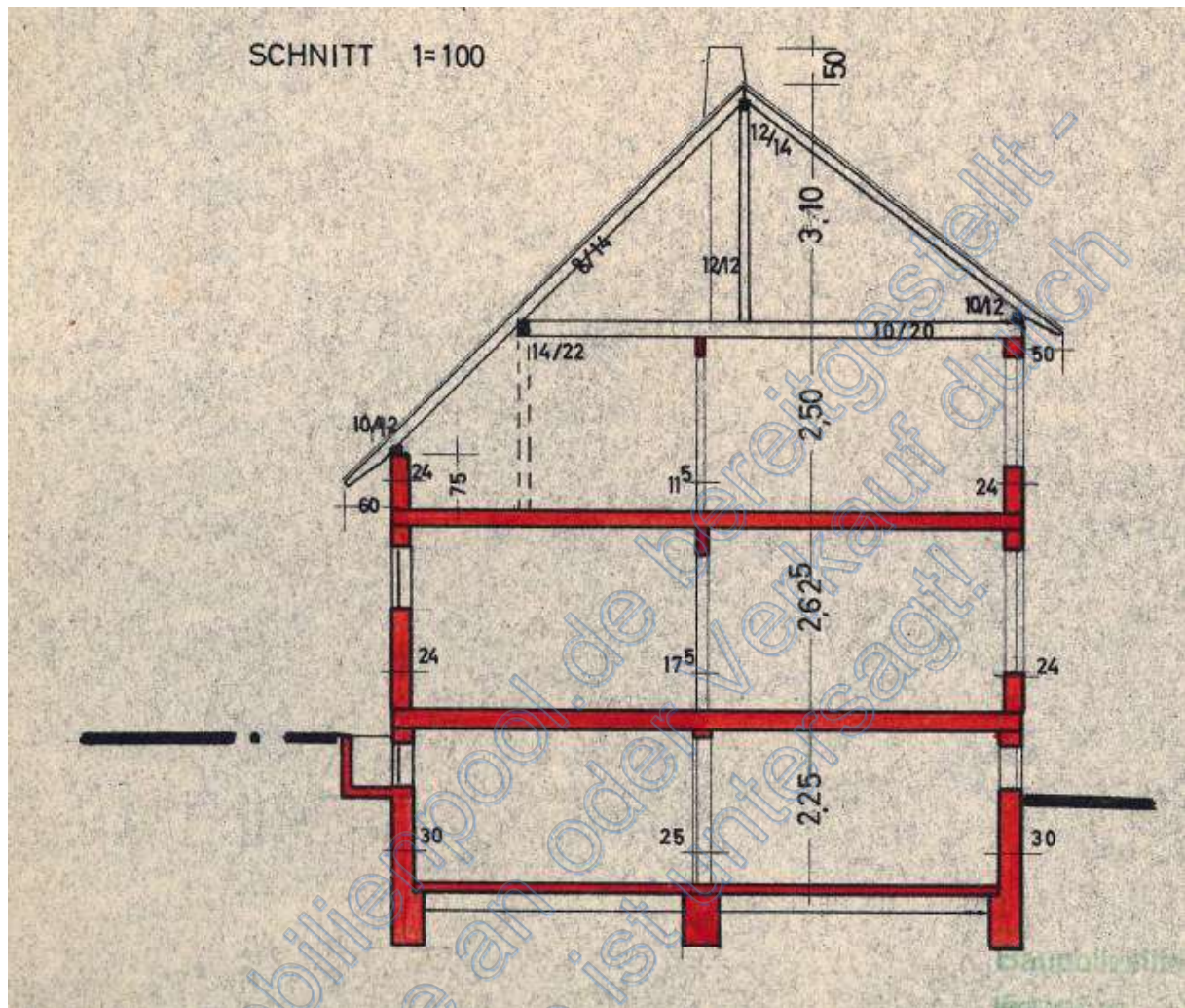


Obergeschoss

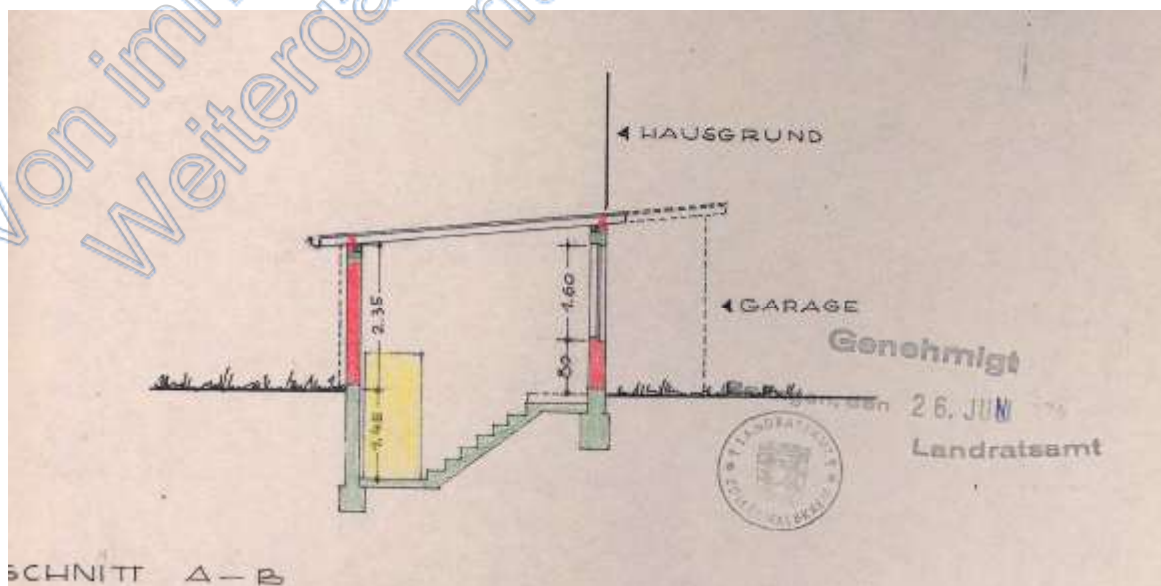


Hinweis: Ein Grundriss des nicht ausgebauten Dachgeschosses ist nicht vorhanden

Gebäudeschnitt Wohnhaus



Gebäudeschnitt Garage



7.3 Fotodokumentation

Hinweis: Die Mieter haben die Verwendung von Innenfotos im Verkehrswertgutachten untersagt.

Bild 1 Ansicht Nordnordwest



Bild 2 Ansicht Nordwest mit Garage



Bild 3 Ansicht West mit Riss in Garagenaußenwand



Bild 4 Ansicht Süd



Bild 5

Ansicht Ost



Bild 6

Garage



Bild 7 und Bild 8 Wandriss Zwischenbau
Wohnhaus - Garage



Ausgang über Zwischenbau in den Garten



Bild 9 Unterseite Balkon im Erdgeschoss mit Ausblühungen und Abplatzungen



Bild 10 Kelleraußentreppe und Schacht für Ölaufentank



Bild 11 Hauszugang



Bild 12 Elektroinstallation



Bild 13 Elektroinstallation Küche im Erdgeschoss



Bild 14

Heizung



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