

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!**

Hekeler Architekten & Sachverständige

Elfi Mayer- Hekeler

Dip. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom Sachverständige (DIAZert LS)

Steinbösstraße 68

Telefon: 07071 / 34 84 0

E-mail: architekt.hekeler@t-online.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

**Verkehrswertermittlung i.S. d. § 194 BauGB
für das mit einem Einfamilienwohnhaus
mit bebaute Grundstück**

unter der Anschrift:

Alois - Hauser - Straße 2, D – 72393 Burladingen

Teilbesichtigung

Wertermittlungstichtag: 20.03.2025

Qualitätsstichtag: 20.03.2025



Auftraggeber:

Amtsgericht Hechingen

Vollstreckungsgericht: AZ: K 4 / 24

Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung

im Teilungsversteigerungsverfahren

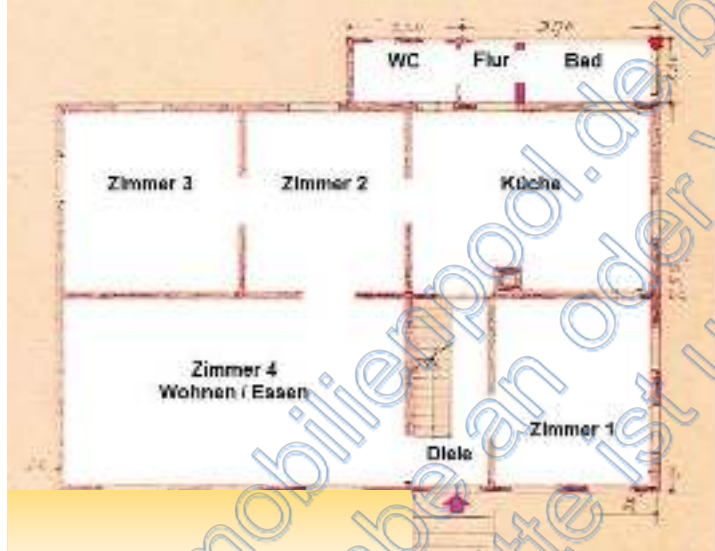
Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse	4
2.	Allgemeine Angaben / Grundlagen	6
2.1	Objektart / Adresse und Auftraggeber	6
2.2	Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	6
2.3	Verwendungszweck	6
2.4	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2.5	Ortsbesichtigung	6
2.6	Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
2.7	Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung	7
3.	Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks	8
3.1	Grundbuchdaten	8
3.2	Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten	8
3.3	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
3.4	Hausverwaltung	8
4.	Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten	9
4.1	Entwicklungsstufe des Baulandes	9
4.2	Planungsrecht	9
4.3	Art und Maß der realisierten Bebauung	9
4.4	Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit	9
4.5	KFZ- Stellplatzpflicht	9
4.6	Baulastenverzeichnis	9
4.7	Denkmalschutz	9
4.8	Hochwasserrisiko	9
4.9	Erdbebenzone	9
5.	Lagebeschreibung	10
5.1	Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage	10
5.2	Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen	10
6.	Grundstücksbeschreibung	11
6.1	Grundstücksgröße	11
6.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	11
6.3	Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster	11
6.4	Erschließung	11
7.	Gebäudebeschreibung	12
7.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
7.2	Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes	12
7.3	Raumausstattung und Ausbaustandard	15
7.4	Technische Gebäudeausstattung	16
7.5	Außenanlagen	17
7.6	Energetische Beurteilung	18

8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
8.1	Vorbemerkung	19
8.2	Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	19
8.3	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
9.	Flächen und Massenangaben	21
9.1	Angewandte Berechnungsgrundlage	21
9.2	Flächenangaben	21
10.	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	22
10.1	Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag	22
10.2	Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw	22
11.	Angewandtes Bewertungsverfahren	23
11.1	Anmerkung zur ImmoWertV 2021	23
11.2	Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch	23
11.3	Wahl des Ermittlungsverfahrens	23
11.4	Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens	25
12.	Bodenwertermittlung	26
12.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	26
12.2	Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes	26
12.3	Berechnung des Bodenwertes	26
13.	Sachwertverfahren	27
13.1	Grundlagen des Sachwertverfahrens	27
13.2	Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall	29
13.3	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	35
13.4	Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
13.5	Sachwertermittlung	37
14.	Verkehrswertermittlung	39
14.1	Verkehrswertdefinition	39
14.2	Ableitung des Verkehrswertes	39
14.3	Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts	41
15.	Anlagen	43
15.1	Anlagenverzeichnis	43

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Qualitäts- / Wertermittlungstichtag		20.03.2025
Objektadresse:		Alois – Hauser - Straße 2 72393 Burladingen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus
Teilbesichtigung		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1915
Wohnfläche rd:		75 m²
Grundstücksgröße:		409 m²
Bodenwert gesamt:		35.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 236.250,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 16.100,- €
Sachwert rd:		70.000,- €
Grundbuch von Burladingen Grundbuch Nr. 8550/10, BV 1 Flurstück 8550/10 Alois-Hauser-Straße 2 Gebäude- und Freifläche 409 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 70.000,- €
Zubehör:	Einbauküche EG	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: Verkehrswert 70.000,- € / 75 m²(Wohnfläche)=933,33 € / m² rd:		930,- € / m²

	
Lageplan	Schnitt geringe Stockwerkshöhe im UG
	Grundriss UG / keine Planunterlagen vorhanden 
Skizzenhafter Grundriss EG / Planabweichungen sind möglich	Ansicht Nord
	
Skizzenhafter Grundriss DG / Planabweichungen sind möglich	Ansicht Süd

2. Allgemeine Angaben / Grundlagen

2.1 Objektart / Adresse und Auftraggeber

Objektart: Baurechtlich
Einfamilienwohnhaus

Adresse: Alois – Hauser - Straße 2;
72393 Burladingen

Auftraggeber: Amtsgericht Hechingen
-Vollstreckungsgericht-
Heiligkreuzstraße 9,
72379 Hechingen.

2.2 Inhalt des Gutachtens, Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194.

Wertermittlungsstichtag: 20.03.2025.
Qualitätsstichtag: 20.03.2025.

2.3 Verwendungszweck

Teilungsversteigerung AZ: K 4 / 24: Beschluss vom 13.02.2025.

2.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Erhalten vom Gericht:

- Beschluss vom 13.02.2025.
- Grundbuchauszug vom 12.11.2024.

Erhalten von Ämtern und Behörden:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 04.03.2025.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.02.2025.
- Behördliche Unterlagen und Auskünfte insbesondere zur öffentlich rechtlichen Situation vom 24.02.2025.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.02.2025.
- Auskunft über die Erschließungskosten vom 24.02.2025.

2.5 Ortsbesichtigung

An die Verfahrensbeteiligten erfolgte die Einladung zum Ortstermin mit Einschreiben vom 21.02.2025.

Ortstermin: 20.03.2025, 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

Teilnehmer Frau AAA; Antragstellerin Nr. 2.
der Ortsbesichtigung: Frau BBB, mit Nachbarin der Antragstellerin 2.

Frau Mayer - Hekeler, Sachverständige.

Umfang der Besichtigung: **Teilbesichtigung (kein Strom mehr vorhanden).**

**Es war überhaupt kein Zugang zum UG möglich.
Ferner war kein Zugang zum Spitzboden möglich.
Auf der Bühnenfläche und Kammer im DG lagerte
zahlreicher Hausrat usw., sodass nicht alle raumbe-
gleitenden Flächen in Augenschein genommen wer-
den konnten.**

2.6 Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen des Auftraggebers, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen, sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgen durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung. Zerstörerische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen (wie z.B. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zum Bestand und der Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

2.7 Besondere Voraussetzungen dieser gutachterlichen Wertermittlung

Teilbesichtigung:

Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal /

Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum UG und Spitzboden:

Beim Ortstermin konnten diese Flächen nicht in Augenschein genommen werden. Daher liegt eine Teilbesichtigung vor.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Besonderheiten der Ortsbesichtigung:

Nach Aussage des Antragstellers 3 steht das Gebäude seit ca. 3 - 4 Jahre leer. Leckagen an den Heiz- und Sanitärleitungen können daher ggf. nicht ausgeschlossen werden. Im UG (vgl. kein Zutritt am Ortstermin) zeigen sich von außen deutliche Schäden am tragenden Holzwerk und an der Fassade. Wasser kann in die Bausubstanz eindringen. Eine statische Untersuchung ist zwingend erforderlich. Das Holzwerk im DG und Spitzboden sollte auf Schädlinge überprüft werden.

3. Rechtliche Gegebenheiten des Grundstücks

3.1 Grundbuchdaten

Amtsgericht: Böblingen.
 Gemeinde: Burladingen.
 Grundbuch von: Burladingen.
 Datum des Auszugs: 12.11.2024.

Bestandsverzeichnis:

BV Nr. 1.

Karte SO 2305.
 Flst. 8550/10.
 Alois – Hauser - Straße 2.
 Gebäude- und Freifläche.
 Größe: 409 m².

Abteilung I

Lfd. Nr. 2:

Eigentümer:

Erbengemeinschaft mit 6 Erben;
 siehe Teilungsversteigerungsbeschluss.

Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Lasten und Beschränkungen:

Zwangsversteigerungsvermerk

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Hechingen
 vom 11.11.2024 (Az: K 4/24).

Eingetragen (SIG027/1024/2024) am 11.11.2024.

Kein Werteinfluss.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen werden nicht bei der Wertermittlung
 berücksichtigt.

3.2 Abweichungen von den rechtlichen Gegebenheiten

Abweichungen: Keine.

3.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine Mietverhältnisse vorhanden.

Das Gebäude steht leer.

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung: Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

4. Rechtliche und öffentlich rechtliche Gegebenheiten

4.1 Entwicklungsstufe des Baulandes

Entwicklungsstufe: Es handelt sich um erschlossenes baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

4.2 Planungsrecht

Planungsrecht: Der Wertermittlungsgegenstand liegt in einem Gebiet für das kein qualifizierter Bebauungsplan besteht und das nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; hier auszugsweise:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet.

4.3 Art und Maß der realisierten Bebauung

Art der Nutzung zum Stichtag: Einfamilienwohnhaus freistehend.

4.4 Erforderliche Abbruch- und Erweiterungsmöglichkeit

Abbruch: Vorbehaltlich einer statischen Untersuchung im UG = nein; jedoch sehr schlechter Erhaltungszustand.

Erweiterungsmöglichkeit: Richtet sich nach § 34 BauGB.

4.5 KFZ- Stellplatzpflicht

Baurechtlich: Der Stellplatznachweis ist erfüllt für die derzeitige Nutzung. Vorhanden ist ein Stellplatz vor dem Hauseingang.

4.6 Baulastenverzeichnis

Baulasten: Keine Baulasteneintragungen vorhanden.

4.7 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Nein.

4.8 Hochwasserrisiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Überflutungsfläche.

4.9 Erdbebenzone

Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3, einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind.

5. Lagebeschreibung

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Gebietslage: Bundesland: Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk: Tübingen.
Landkreis: Zollernalb.

Ortslage: Burladingen (Einwohner ca. 12.264 , Stand 31.12.2024). Die Stadt Burladingen (mit 10 Stadtteilen) liegt in der Region Neckar - Alb, zwischen Stuttgart und Bodensee, am nordöstlichen Rand des Zollernalbkreises. Das Bewertungsobjekt liegt im Nord - Osten von Burladingen.

Wohnlage: (Lageklasse 2 - 3)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)

Verkehrslage: Burladingen liegt an der B 32 Hechingen – Sigmaringen, und ist 16 km von der B 27 und 38 km von der A 81 entfernt.

ÖPNV: Die Linie Hechingen – Gammertingen – Sigmaringen der Hohenzollerischen Landesbahn führt durch die Stadt. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Stadt befindet sich in der Wabe 333.

Entfernungen:

Hechingen ca:	16 km.
Albstadt ca:	19 km.
Reutlingen ca:	37 km.
Tübingen ca:	39 km.
Stuttgart ca:	69 km (Flughafen S 65 km).
ÖPNV ca:	Bushaltestelle direkt vor dem Haus.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur: Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfes sind im Ort vorhanden. Kindergärten und alle Schularten sind in Burladingen vorhanden.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist eine meist 2 geschossige-Bebauung überwiegend mit Wohnnutzungen aber auch gemischt genutzte Gebäude.

Verkehrs- Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren deutliche Verkehrsimmissionen vorhanden, sowohl durch den Verkehr auf der Gammertinger Straße (B 32), wie auch auf der Stettener Straße und durch den Bahnverkehr nach Gammertingen. Die Verkehrsimmissionen auf dem Bewertungsgrundstück sind deutlich höher als bei der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 409 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Leichte Hanglage, abfallend nach Süden.

Gestalt und Form: Trapezförmiger Grundstückszuschnitt.

Max. Grundstückslänge ca: 29,00 m.

Min. Grundstückslänge ca: 14,50 m.

Grundstücksbreite ca: 16,50 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Calw

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	Straße hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
	Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
	Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
	Öffentliche Gas versorgung:	Nein.
	Öffentliche Fernwärme versorgung:	Nein.
Erschließungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Das Gebäude und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Die Flächen im UG und Spitzboden werden nicht beschrieben, da hierfür keine Innenbesichtigung möglich war und keine Planunterlagen vorliegen.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1915 (Baugenehmigung 1914 + 1 Jahr) .

Modernisierungen: Schlechter baulicher Zustand.

Eine überwiegende Modernisierung ist erforderlich.



Baukörper:

Freistehendes Einfamilienwohnhaus.

UG (Nutzfläche).

EG (Wohnfläche).

DG (Nutzfläche+Wohnfläche vgl. 1 Kammer ausgebaut).

Im äußeren Erscheinungsbild auf der Nordseite zur Alois –Hauser - Straße ist das Wohngebäude eingeschossig und hat ein Satteldach. Der Baukörper steht traufständig zur dieser Straße. Eine kleine Außentreppe führt zum Hauseingang.

Das Wohngebäude wurde so ins Gelände eingefügt, dass das Gebäude auf der Südseite nahezu zweigeschossig ist. Das Untergeschoss hat jedoch laut den Planunterlagen nur eine lichte Stockwerkshöhe von ca. 2.00 m.

Nutzungskonzept

Anzahl der Zimmer: Insgesamt 5.
4 Zimmer im EG und eine Dachkammer in DG.

	Grundriss UG / keine Planunterlagen vorhanden Wohnfläche gesamt: rd:75 m²
Grundriss EG / Planabweichungen sind möglich	
Grundriss DG / Planabweichungen sind möglich	Schnitt

UG:**Nutzfläche:**

Keine Angabe möglich; kein Zugang am Ortstermin.

EG:**Wohnfläche:**

Diele, mit Treppe zum UG und DG.

Zimmer 1, Küche (vgl. Durchgangszimmer zu WC und Bad sowie zu Zimmer 2), Zimmer 2 (vgl. Durchgangszimmer zu Zimmer 3 und Zimmer 4, Wohnen / Essen als Zimmer 4).

DG:**Nutzfläche + Wohnfläche**

Überwiegend Nutzfläche (Bühne) mit Ausnahme einer beheizbaren Dachkammer, die zu Wohnzwecken ausgebaut ist und einfache Treppe zum Spitzboden.

Grundrisse:

Mit Grundrissmängeln im EG:

- Mehrere Durchgangszimmer sind vorhanden.
- Das Bad und das WC sind nur durch die Küche zugänglich.
- Das Bad ist sehr schmal.
- Ein Windfang ist nicht vorhanden.

Mit Grundrissmängeln im DG:

- Teilausgebautes DG mit einer Kammer, die nur durch die Bühne zugänglich ist.

Belichtung:

Gut.

Bauzustand:**Zahlreiche Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind vorhanden.**

Das Holzwerk im UG und Decke über UG muss statisch überprüft werden. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sollten auf Schädlinge überprüft werden. Schimmel ist vorhanden, insbesondere in der Dachkammer im DG.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Die Baubeschreibung wurde aus dem Bauantrag z.T. entnommen und von der SV ergänzt. Im Einzelnen können hierzu Abweichungen vorhanden sein.

Teilbesichtigung vgl. hierzu Punkt 2. 7 im Gutachten

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		Festgestellte Mängel
Konstruktionsart:	Fachwerkbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Punktfundamente.	
Außenwände:	<u>UG:</u> Keine Angabe möglich. <u>EG / DG:</u> Riegelfachwerk ausgemauert.	Risse an den Außenwänden vorhanden. Außenwand ist auf einer Teilfläche an der Südfassade an der Decke über UG nicht geschlossen. Feuchtigkeit dringt in die Fachwerkkonstruktion ein. Deutliche Feuchtigkeit an der westlichen Giebelwand. Schimmel ist vorhanden im Zimmer 1 und Dachkammer.
Innenwände:	Fachwerkwände ausgeriegelt.	.
Außenfassade:	Putzfassade.	Deutliche Verfärbungen, Risse und z.T. Putzabplatzungen im Sockelbereich. Fassade muss saniert werden.

Fenster:	Holz Doppelfenster.	Alle Fenster sind nicht wind- und schlagregendicht und müssen zwingend erneuert werden.
Rollläden:	Außenliegend aus Hart PVC.	
Hauseingangselement:	Haustürelement Holztür mit Strukturglas und Oberlicht.	Haustür ist nicht wind- und schlagregendicht.
Außentüren an der Südfassade	Einfachste Holzbrettertüren.	Alle Holzbrettertüren müssen erneuert werden.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.	
Dach:	Zimmermannsmäßige Konstruktion.	Oberste Decke über DG oder Dachfläche nicht gedämmt mit Ausnahme in der Dachkammer. Keine Kenntnis über Dämmeaufbau in der Dachkammer. Dachstuhl sollte auf Schädlinge überprüft werden.
Dacheindeckung:	Dachpfannen; Eindeckung im Süden wurde erneuert.	
Rinnen und Bleche:	Kupfer.	
Treppenhaus:	<u>Treppe zum UG:</u> Keine Angabe möglich. <u>Treppe zum DG:</u> Einfach Holztreppe, weiß gestrichen; <u>Treppe zum Spitzboden:</u> Einfache Holztreppe.	

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>EG und Dachkammer DG:</u> Röhrenspantüren mit Holz- zarge, weiß gestrichen. Türen z.T. erneuert. Tür zur Treppe ins UG vorhanden.	
Decken:	<u>EG und Dachkammer DG:</u> Überwiegend verputzt und mit Raufaser tapeziert oder verputzt und gestrichen.	.
Innenwände:	<u>EG und Dachkammer DG:</u> Mit Ausnahme der Sanitär- räume und Fliesenspiegel in der Küche sind die Wände überwiegend verputzt und mit Raufaser tapeziert oder verputzt und gestrichen.	Deutlicher Schimmel in Zimmer , Dachkammer und im Bad. .

Böden:	EG und Dachkammer DG: Teppichboden in Zimmer 1 und Dachkammer. Restliche Flächen mit Laminat, PVC und Fliesen.	Alle Teppichböden sind ab- gängig; Fliesen im Bad sind abgängig. Laminat wellt sich z.T. da das Haus nicht beheizt wurde.
Zubehör:		
Einbauküche EG:	Vorhandene Küche	Kein Zubehörwert mehr.

Anmerkung der Gutachterin / Entrümpelung:
Am Bewertungsstichtag war noch zahlreicher Hausrat, sonstiges Lagergut und Müll im Objekt vorhanden. Der Antragsteller Nr. 3 hat zwischenzeitlich das Gebäude entrümpelt und der Gutachterin hierzu einige Fotos übermittelt. Es fand jedoch kein 2. Ortstermin statt um zu überprüfen, ob das Gebäude vollständig vom UG bis zum Spitzboden entrümpelt ist. Daher wird der Verkehrswertermittlung <u>ungeprüft unterstellt</u>, dass eine Entrümpelung nicht erforderlich ist. Ausdrücklich sei darauf hingewiesen, dass Teilflächen im Bewertungsobjekt hiervon abweichen können und ggf. nicht eine vollständige Entrümpelung vorliegt. Dieser Umstand wird im Sicherheitsabschlag für die Teilbesichtigung berücksichtigt.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Öl – Zentralheizung: Nennwärmeleistung 22 kW. Wärmeverteilung über Heiz- körperflächen. <u>Wärmetauscher:</u> Hersteller Justus. Herstellernummer: Durotherm c CDT 22. Baujahr 1999 <u>Brenner:</u> Hersteller Elco. Typ: VE 1.34. Baujahr 2009. Brennart mit Gebläse. <u>Art der Anlage</u> Heizung mit BW.	Das Gebäude steht seit 3-4 Jahren leer nach Auskunft des Eigentümers Nr. 3 und wurde nicht beheizt. Ggf. können Leckagen nicht aus- geschlossen werden.

Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	Für Sanitär gesamt gilt: Ggf. können Leckagen nicht ausgeschlossen werden, da das Haus nicht beheizt wurde.
Sanitär EG:	<u>WC:</u> Natürlich be- und entlüftet 1 WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. Wände ca. 1.20 m hoch gefliest; Boden PVC. <u>Küche:</u> 1 Spüle. <u>Bad:</u> Natürliche be- und entlüftet. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. Wände raumhoch gefliest; Boden gefliest.	Das Bad ist abgängig und muss zwingend saniert werden.
Elektroinstallation:	Aus allen Baujahrsklassen. Dem Nutzungszeck entsprechende Ausstattung.	

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Insgesamt:	Das Gartenniveau liegt z.T. unterhalb des Straßenniveaus der Stettener Straße.	Völlig verwilderter Zu-
Einfriedung:	Kleine Betonmauern mit Zaunanlage zur Stettiner Straße. Teilfläche mit Tuja Hecke zur Alois - Hauser – Straße.	Zaunanlage und Gartentor neben Hauseingang sind korrodiert.
Fläche vor Hauseingang:	Teerfläche.	Uneben und mit deutlichen Rissen.
Holzschuppenanbau an Fassade Süd	Einfacher schuppenartiger Holz-anbau an der Südfassade	Desolater Bauzustand.
Bepflanzung:	Hecke, Sträucher und Wiese	Verwildert. Grundstück muss zwingend freigeschnitten werden

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Insgesamt baujahrtypischer Wärmeschutz

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude im Zuge des Grundstücksverkaufs von Ein- / Zweifamilienwohnhäuser) entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wie weit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt weiter auswirkt.

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

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätze abweichen. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere:

1. Besondere Ertragsverhältnisse
2. Baumängel, Bauschäden
3. Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze
6. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ untergliedern sich in:

- a) den besonderen **bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
- b) den besonderen **bausubstanzbezogenen** Grundstücksmerkmalen,
- c) den besonderen **ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
- d) den **sonstigen** besonderen den Gesamtwert beeinflussenden objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Das Bewertungsobjekt muss überwiegend modernisiert werden.

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Marktkonformer Wertansatz:

– 236.250,- €*

*Der hier genannte Wertansatz entspricht nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale als marktgerechte Zu- und Abschläge

- Teilbesichtigung / Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum UG und Spitzboden**

Beim Ortstermin konnte dies nicht in Augenschein genommen werden. Daher liegt eine Teilbesichtigung vor.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes andererseits, werden durch einen pauschalen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Pauschaler Abschlag
bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert rd. **- 5%**

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca.	- 236.250,- €
Pauschaler Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert - 5% rd:	-16.100,- €
BOG gesamt:	- 252.350,- €

9. Flächen und Massenangaben

9.1 Angewandte Berechnungsgrundlage

BGF – Flächen in Anlehnung an die DIN 277 (vgl. SW - RL Seite 5):

Für das Sachwertverfahren gilt:

Die Kostenkennwerte der modellhaften Normalherstellungskosten nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich auf die in Anlehnung an die DIN 277- 1:2005 - 02 ermittelten Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogenen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblichen nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

9.2 Flächenangaben

Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.

Die Flächenangaben wurden aus dem Bauantrag übernommen.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus gesamt:	273,00 m²
---	------------------

Wohnfläche im EG + 1 Dachkammer (Anrechnungsfaktor 0,5, da Zugang nur über Bühne)	75 m²
Wohnflächen gesamt rd:	75,00 m²

Nutzfläche rd:	Keine Angabe möglich. Keine Planunterlage vorhanden und kein Zugang.
-----------------------	---

10. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

10.1 Zur Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag

Am Wertermittlungsstichtag sind die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland geprägt durch den Ukrainekrieg, dem Konflikt in Gaza und der Gefahr einer Rezession usw. Die Zeitenwende 2022 hat die Immobilienmärkte erheblich unter Druck gesetzt. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Kreditzinsen (nach einer Dekade der Niedrigzinspolitik der EZB) und steigenden Lebenshaltungskosten und einem hohen Baukostenniveau hat sich der lokale Immobilienmarkt von einem „Käufermarkt“ zu einem „Verkäufermarkt“ gewandelt.

Der energetische Standard eines Gebäudes gewinnt immer mehr an Bedeutung durch den Anstieg der Energiekosten in Folge des Ukrainekriegs und durch die immobilienpolitischen Rahmenbedingungen, die sich auch im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen. Dies hat insbesondere Einfluss auf Bestandsimmobilien auch grundsätzlich in Hinblick auf das Thema Heizungs austausch und der vorhandenen energetischen Qualität der Fassade und des Daches.

Hinzu kommt, dass die Bauzinsen seit Anfang März 2025 sprunghaft angestiegen sind um etwa 0,3 bis 0,5 % Grund hierfür war die Bekanntgabe der geplanten Schuldenprogramme von 500 Mrd. € der neunten Bundesregierung die eine Flut von Bunde anleihen erfordert. Die Rendite der 10 Jährigen Bundesanleihe ist ein Indikator für die Bauzinsen.

10.2 Marktverhältnisse und wirtschaftliche Kennziffern Landkreis Calw

Die Erwerbsquote, Kaufkraft und Bevölkerungsentwicklung am regionalen Markt sind weitestgehend positiv.

Bevölkerungsentwicklung: Die Bevölkerungsentwicklung in Burladingen ist nahezu konstant.

Typisierung der Kommunen Bodelshausen gehört zu Typ 4 = stabile Städte in ländlichen Gemeinden.

Link: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/demografietypen+berlin+bodelshausen+2018+karte>

Link:
Arbeitslosenquote:

Laut Angaben des Statistischen Landesamt BW. Zollernalbkreis 4,6% (Stand April. 2025).

Link: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Baden-Wuerttemberg>

11. Angewandtes Bewertungsverfahren

11.1 Anmerkung zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlung vom 14. Juli 2021 –ImmoWertV 2021 – in Kraft getreten und löst die ImmoWertV 2010 ab.

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Nachstehende Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung wurden deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwert-Richtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt, modellkonform zur datenermittelnden Stelle.

11.2 Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch

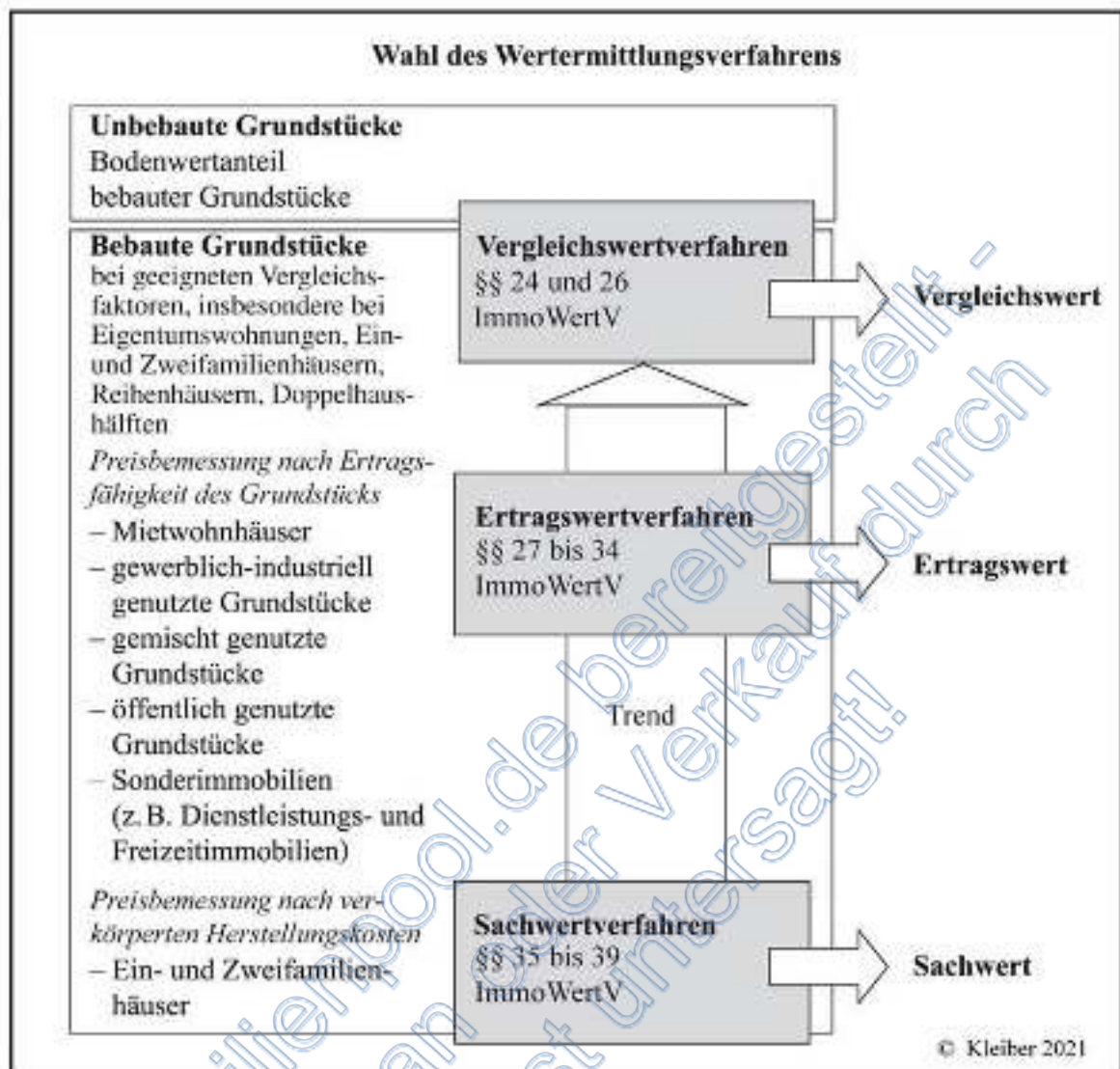
„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der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

11.3 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlung sind grundsätzlich zur Ermittlung des Verkehrswertes

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehender Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung des bebauten Grundstücks (gemäß §§ 24- 26 ImmoWertV) ist **im Bewertungsfall nicht möglich**.

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Verkaufspreise vorhanden, die hinlänglich mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Hinreichend differenzierten Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks stehen auch nicht zur Verfügung. Im Bewertungsfall steht sowohl keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, als auch keine Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjektes zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Grundstücken anzuwenden, bei denen üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme), im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Bei diesen Objekten wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, der vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (wie Mieten, Restnutzungsdauer auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solch bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft auf das zu bewertende Grundstück zu, da es sich baurechtlich um ein Einfamilienwohnhaus handelt, das regelmäßig zur Eigennutzung erworben wird und es sich deshalb um ein **Sachwertobjekt** handelt.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus zahlreichen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in diesem Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert, Substanzwert, aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

11.4 Verfahrenswahl / Begründung des Verfahrens

1. **Baurechtlich ist das Bewertungsobjekt ein Einfamilienwohnhaus.**
2. Entsprechend voriger Erläuterungen wird im Bewertungsfall das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV) Anwendung angewendet.

Des Weiteren wird nach sachverständiger Einschätzung die Datenlage der wesentlichen Eingangsdaten für das Sachwertverfahren als ausreichend beurteilt.

Eine zusätzliche Vergleichs- oder Ertragswertermittlung wird nicht durchgeführt, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und speziell keine Liegenschaftszinssätze für die Ortslage Burladingen verfügbar sind.

12. Bodenwertermittlung

12.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens in € / m² für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone vorliegen. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen (§ 193 BauGB) ermittelt. Besondere Eigenschaften des zu bewertenden Grundstückes abweichend vom Richtwertgrundstück müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen:
Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwert (BRW) um 01.01.2023.
von 90,- € / m², erschließungsbeitragsfrei.**

Wohnbaufläche, F(Grundflächenzahl) = 0,4 m²; Fläche = 395 m².

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 wurden keine eigenen für den Dienstbezirk ermittelten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Bodenrichtwerte sind objektspezifisch anzupassen gemäß § 26(2) ImmoWertV. Zur Ermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenrichtwertes ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

12.2 Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes

- Zeit; Angebot und Nachfrage:
Wertermittlungsstichtag: 20.03.2025.
Bodenrichtwert ermittelt zum: 01.01.2023.

Abweichungen / Zu und Abschläge zum Bodenrichtwert BRW	
Zeitliche Preisabweichung:	Nein
Grundstückszuschnitt:	Lagetypisch
Topographie:	
Grundstücksgröße:	
Bauliche Ausnutzung des Grundstücks:	
Verkehrsimmissionen (verstärkt) abweichend von der Mehrzahl der Grundstücke in dieser Richtwertzone:	Abschlag - 5%

12.3 Berechnung des Bodenwertes

Bewertungsgrundstück:			
Grundstücksgröße:	409 m ²		
Bodenrichtwert:	90,00 € / m ²		90,00 € / m ²
Abschlag Verkehrsimmissionen:	- 5%		-4,50 € / m²
Marktgerechter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwertes:			85,50 € / m ²
Bodenwert:	409 m ²	85,50 € / m ²	34,969,50 €
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd:			35.000,- €

13. Sachwertverfahren

13.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Modell der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV beschrieben wie folgt:

„Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie dem Bodenwert ermittelt.“

„Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus der Bildung der Summe aus:

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
3. dem ermittelten Bodenwert.“

„Der marktangepasste vorläufige Sachwert

des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei hierbei eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein kann.“

„Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“

Quelle: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige
Objekt: D – 72393 Burladingen, Alois - Hauser - Straße 2

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen § 36 ImmoWertV**

„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und der Alterswertminderung zu multiplizieren“.

- **Durchschnittliche Herstellungskosten:**

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem am Wertermittlungsstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen- Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

- **Preisindex:**

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.“

- **Regionalfaktor**

„Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“

- **Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmowertV**

„Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln.“ Mit der Alterswertminderung wird berücksichtigt, dass bauliche Anlagen infolge Abnutzung oder Verschleiß und infolge Alterns der Bauteile und Baustoffe einer laufenden Wertminderung unterworfen sind. Neben dieser technischen Alterung ist vor allem die Wirkung der Alterung und Abnutzung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit der baulichen Anlage zu sehen. Ausgehend von einer für den Wertermittlungsgegenstand angemessenen Gesamtnutzungsdauer je Gebäudeart für die baulichen Anlagen und der zum Wertermittlungsstichtag angenommen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters bei linearem Verlauf ermittelt.

Der lineare Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Vorläufiger Sachwert /**durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlage § 37 ImmoWertV**

„Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen, der für die Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, ist gesondert zu ermitteln soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.“

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

„Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei der Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“

Objektspezifischer marktangepasster Sachwertfaktor

Mit den Sachwertfaktoren (vgl. Faktoren zur Marktanpassung) gemäß § 21 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse „Lage auf dem Grundstücksmarkt“ erfasst werden; soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens §§ 35 – 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt in der Regel durch die zuständigen Gutachterausschüsse.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen der datenableitenden Stelle für den Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Dieser nach § 21 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor muss nicht von vornherein mit dem in Sachwertverfahren anzuwendenden zutreffenden bzw. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor identisch sein. Vielmehr ist dieser Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen bei den allgemeinen Marktverhältnissen, sowie Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes marktgerecht an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 (Gleichgewichtspreis) besteht Identität zwischen (vorläufigem) Sach- und Verkehrswert.

13.2 Grundlagen der Sachwertermittlung im Bewertungsfall

Gemäß der Übergangsregelung nach § 53 ImmoWertV gelten für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Übergangsregelungen zur Abweichung bei der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer.

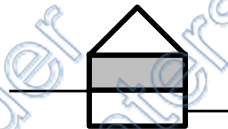
Zur Wahrung der Modellkonformität der datenableitenden Stelle gemäß § 10 ImmoWertV für den Sachwertfaktor wird das Sachwertverfahren auf Grundlage der NHK 2010 gemäß Sachwertrichtlinie SW - RL 2012; Anlage 1 dargestellt.



Normalherstellungskosten NHK (2010) der baulichen Anlage
Gebäudetyp gemäß Anlage 1 SW- RL
Kategorisierung der baulichen Anlage

NHK - Typ 1.02
Einfamilienwohnhaus freistehend

Gebäudetyp:
UG, EG, DG.
(Dachgeschoss nicht ausgebaut).



BGF= 273 m²

- Ungeprüft wurde dem Bewertungsobjekt unterstellt, dass das Gebäude vollständig unterkellert ist mit einer Ausnahme einer Teilfläche unter dem Bad.
- Der Bautyp 1.02 wurde gewählt, da das Untergeschoss eine Nutzflächenzone ist. Auf der Südseite wurde das Gebäude so ins Gelände eingepasst, dass das UG quasi ein Hanggeschoss mit einer Außenfassade ist. Die Außenfassade im UG wird als besonderes Bauteil mit einem Zuschlag als Zeitwert berücksichtigt.
- Das Untergeschoss hat gemäß den Planunterlagen eine geringe Stockwerkshöhe. Hierfür wird ein Abschlag veranschlagt als besonderes Bauteil.
- Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind nicht zu Wohnzwecken ausgebaut mit Ausnahme einer beheizbaren Dachkammer, die nur über die Bühne zugänglich ist. Die ausgebauten Dachkammer wird als besonderes Bauteil mit einem Zuschlag als Zeitwert berücksichtigt.
- Der Bautyp 1.02 wurde gewählt, da das Untergeschoss eine Nutzflächenzone ist. Auf der Südseite wurde das Gebäude so ins Gelände eingepasst, dass das UG quasi ein Hanggeschoss ist und daher eine Außenfassade hat. Die Außenfassade im UG wird als besonderes Bauteil berücksichtigt.

- Das Bewertungsobjekt muss überwiegend modernisiert werden. Dieser Umstand wird der Sachwertermittlung unterstellt in der Eingruppierung des im Ausstattungsstandard den NHK Kostenwerte. Im Gegenzug hierfür werden die marktkonformen Aufwendungen in Abzug gebracht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

NHK – Kostenkennwert / Beschreibung des Gebäudestandards gemäß Anlage 2 SW- RL für freistehende Ein - Zweifamilienwohnhäuser

Die in der NHK angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstufe. Der Gebäudetyp hat 5 Standardstufen, die Stufe 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben). Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilmerkmale mehrere Standardstufen aufweisen.

Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards ist der NHK - Kostenkennwert für das Bewertungsobjekt, wie folgt abzuleiten:

Ausstattungsstandard	Wohnhaus Typ 1.02						
Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe						Wägungsanteil
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	1,0	23,0%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Innenwände u. Türen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	11,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	1,0	11,0%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	9,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	6,0%
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.02	545	605	695	840	1.050		€/m ² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung		€/m ² BGF
Außenwände	$(0,5 \times 23,00\% \times 545 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 23,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		142,60
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 605) =$		90,75
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		76,45
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		76,45
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(0,5 \times 11,00\% \times 605) + (0,5 \times 11,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		71,50
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		34,75
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		62,55
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		62,55
Sonstige technische Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 695 \text{ €/m}^2) =$		41,70
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =		659,30
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =		659,00

Merkmal	Berechnung der durchschnittlichen Standardstufe		Anteil
Außenwände	$(1 \times 0,5 \times 23,0\%) + (3 \times 0,5 \times 23,0\%) =$		0,460
Dächer	$(2 \times 1,0 \times 15,0\%) =$		0,300
Außentüren u. Fenster	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Innenwände u. Türen	$(3 \times 1,0 \times 11,0\%) =$		0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(2 \times 0,5 \times 11,0\%) + (3 \times 0,5 \times 11,0\%) =$		0,275
Fußböden	$(3 \times 1,0 \times 5,0\%) =$		0,150
Sanitäreinrichtungen	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Heizung	$(3 \times 1,0 \times 9,0\%) =$		0,270
Sonstige technische Ausstattung	$(3 \times 1,0 \times 6,0\%) =$		0,180
	Summe der Anteile		2,565
	Durchschnittlich gewichtete Standardstufe =		3

Normal Herstellungskosten:	ImmoWert 2010 / NHK 2010 Gemäß Anlage 1 SW- RL / Nebenkosten im Kostenwert enthalten:		
Zweifamilienwohnhaus	Typ 1.02	BGF: 273 m²	Kostenkennwert 659,- € / m²

Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten: Wertansatz für die in der BGF nicht erfassten Bauteile:	<u>Zeitwerte</u> Zuschlag: Außenfassade UG auf der Süd- und Ostseite Abschlag: Geringe Stockwerkshöhe im UG. Zuschlag: Ausbau einer beheizbaren Dachkammer im DG Zuschlag: Außentreppe Eingang Zuschlag: Spitzboden	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV werden die Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors gem. Kleiber, 9. Auflage S. 2088 ff. berücksichtigt. Wertansatz für die bei der BGF – Berechnung nicht erfasste Bauteile / Nebengebäude ist gemäß der im Marktbericht genannten Aufzählung zu berücksichtigen mit marktüblichen Zeitwerten- oder Herstellungskosten auf der Basis der NHK wie nebenstehend: <u>Grundstücksmarktbericht</u> <u>GA Hohenzollern 2024</u>

Baupreisindex:	188,889	Die Berücksichtigung der Baupreisentwicklung erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Es wird der zuletzt vor dem Wertermittlungstichtag veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt für Wohngebäude. Dieser beträgt zum Stichtag:
Baupreisfaktor:	1,88	

Regionalfaktor:	1,0	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV, wird der Baukostenregionalfaktor entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt.
------------------------	------------	--

Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Gesamtnutzungsdauer entsprechend der datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors berücksichtigt. Diese wurde demnach gemäß der SW- RL, Anlage 3 abgeleitet nach Anlage 3 SW- RL vom 05.09.2012. (Standardstufe 3).
Restnutzungsdauer (RND):	Nach Anlage 4 der SW- RL	Zur Wahrung der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer entsprechend Anlage 4 SW- RL berücksichtigt.

Hierbei wird dem Bewertungsobjekt eine **überwiegende Modernisierung** unterstellt zur Beseitigung der Baumängel, Bauschäden und des Instandhaltungsrückbaus.
Im Gegenzug werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die marktkonformen Aufwendungen für die **überwiegende Modernisierung** bei der Wertermittlung in Abzug gebracht.

Anlage 4 SW- RL

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	2,0
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme: (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	4,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen:	2	1,0
Wesentliche Änderungen und Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	<u>1,0</u>
Zwischensumme	20	14,00
Gesamtpunktezahl rd.		14,00

Ermittlung des Modernisierungsgrades

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert.
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad.
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert.**
- > 18 Punkte = umfassend modernisiert.

Bewertungsobjekt:	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Wertermittlungstichtag:	20.03.2025
Baualter zum Stichtag rd:	> 70 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer (RND): Entsprechend der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach dem Modell der NHK Anlage 4 der Sachwertrichtlinie.	40 Jahre

Lineare Alterswertminderung: (GND 70 J. und RND 40 J.)	- 43 %	Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.
---	---------------	---

Kategorisierung nach NHK	Wohnhaus Typ	1.02
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp	EFH, freistehend	1.02
Kostenkennwert in €/m² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		659,00
Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus		1,00
Baupreisindex:		188,889
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)		1,8889
Regionalfaktor		1,00

Basisdaten Einfamilienhaus		
Jahr der Bewertung		2025
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	Jahre
Baualter rd:	> 70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert rd:	40	Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	-43,0%	
Bruttogrundfläche (BGF)	273,00	m²
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8889	

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m² Bruttogrundfläche incl. Nebenkosten		659,00
Multipliziert mit Korrekturfaktor Einfamilienwohnhaus	1,00	659,00
Indexierter Kostenkennwert (659,00 x 1,8889) =		1.244,79
Multipliziert mit Regionalfaktor	1,00	1.244,79
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	273,00 m²	
Herstellungskosten (273,00 m² x 1.244,79 €/m)		339.826,33
abzgl. Alterswertminderung (339.826,33 € x -0,43%)	-43,00%	<u>-146.125,32</u>
Zeitwert Wohnhaus		193.701,01
Zeitwert Wohnhaus rd:		194.000,00

Zusammenfassung aller Basisdaten für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		
Außenanlagen und sonstige Anlagen	Modellkonform Gemeinsamer Gutachterausschuss Hohenzollern Bericht 2024 5%	Außenanlagen sind die Flächen eines Grundstückes, welches außerhalb des Gebäudes liegen. Zu den Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen gehören insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.

Bodenwert:	35.000,- €	Zum Wertermittlungsstichtag
-------------------	-------------------	------------------------------------

13.3 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der zuständige Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat Sachwertfaktoren 2024 veröffentlicht für Ein – / Zweifamilienwohnhäuser. Die Stadt Burladingen gehört zu der Kategorie „Unterer Markt“.

Gutachterausschuss Hohenzollern Sachwertfaktoren 2024, Stadt Burladingen (vgl. „Unterer Markt“)	
Ein – Zweifamilienwohnhäuser:	
Vorläufiger Sachwert rd:	252.000,- €
Sachwertfaktor (Gutachterausschuss):	1,30 (vgl. Regressionskurve)

Prüfung einer Marktanpassung / marktübliche Zu- und Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag lassen sich bei der Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes im Bewertungsfall eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu – oder Abschläge erforderlich gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktor wird der nach § 21, Absatz 3 vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geprüft und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst mit marktüblichen Zu- oder Abschlägen gemäß § 7 Abs. 2 i.V. m § 35 Abs. 3 Satz 2).

Nach sachverständiger Würdigung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,28
---	-------------

Begründung:

- Den Sachwertfaktoren liegt der Auswertungszeitraum der Kaufpreissammlung bis zum 31.12.2023 zu Grunde. Zwischenzeitlich sind die Baugeldzinsen deutlich gestiegen.
- Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich für den sowohl Immissionen durch den Straßenverkehr, wie auch durch eine Bahnlinie vorhanden sind. Die Immissionen sind deutlich auf dem Grundstück hörbar.
- Die vorhandene Grundrissstruktur ist suboptimal, da Durchgangszimmer vorhanden sind und das Bad sehr schmal ist. Die ausgebaute Dachkammer im DG ist nur durch die Bühne zugänglich. Das DG bildet zwar noch eine Ausbaureserve, aber insgesamt hat das Gebäude am Bewertungsstichtag nur eine Wohnfläche von rd. 75 m². Für diese am Bewertungsstichtag vorhandene geringe Wohnfläche muss jedoch eine verhältnismäßig große Baumasse saniert bzw. modernisiert werden.
- Auf Grund der vorhandenen Baumängel, Bauschäden und des Instandhaltungsrückstaus muss das Gebäude überwiegend modernisiert werden. Nochmals betont sei an dieser Stelle, dass in den marktkonformen Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau kein weiterer Ausbau im DG zu Wohnzwecken berücksichtigt wurde.
- Eine Sanierung des Dachs und Fachs ist zwingend notwendig. Ferner muss das Tragwerk der Holzfachwerkaußenwand auf der Südseite und das Tragwerk der Holzbalkendecke über UG statisch untersucht werden.
- Das Gebäude wird durch eine Ölheizungsanlage beheizt und ist am Bewertungsstichtag nicht energetisch saniert. Derzeit ist der örtliche Immobilienmarkt bei energetisch nicht sanierten Objekten deutlich zurückhaltender in seinen Kaufüberlegungen. Dies zeigt sich gewöhnlich auch, dass diese Objekte länger am Markt sind. Ferner ist das Kaufangebot an nicht energetisch sanierten Objekten hoch.

13.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 3.1 und 8.3 verwiesen. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertrelevanten grundstücksbezogene Rechte und Lasten zum Wertermittlungsstichtag vorhanden.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau ca:	- 236.250,- €
Pauschaler Sicherheitsabschlag Teilbesichtigung Marktkonforme Aufwendungen für sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert - 5% rd:	-16.100,- €
BOG gesamt:	- 252.350,- €

13.5 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung				Betrag in €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				-
Zeitwert Wohnhaus rd:				194.000,00
Wertansatz für die in der BGF - Berechnung nicht erfassten Bauteile				
Zeitwert Zuschlag Außenfassade UG Süd und Ostseite				5.130,00
Zeitwert Abschlag geringe Stockwerkshöhe im UG				-8.550,00
Zeitwert Ausbau der beheizbaren Dachkammer im DG				9.120,00
Zeitwert Zuschlag Außentreppe Hauseingang				855,00
Zeitwert Zuschlag Spitzboden				5.700,00
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen				206.255,00
zuzügl. vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen				-
Modellkonformer Wertansatz (vgl. Gutachterausschuss Hohenzollern)				-
für bauliche Außenanlagen / Bezug Gebäudezeitwert				5,00%
				10.312,75
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen und Außenanlagen incl. sonstige Anlagen				216.567,75
Zzgl. Bodenwert				35.000,00
Vorläufiger Sachwert				251.567,75
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,280		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				322.006,72
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BOG)				
Marktkonforme Aufwendungen				-236.250,00
Baumängel Bauschäden und Instandhaltungsrückstau				
Sicherheitsabschlag nur Teilbesichtigung pauschal bezogen auf marktangepasster vorläufiger Sachwert				-5,00% rd: -16.100,00
Zwischensumme				69.656,72
Sachwert rd.				70.000,00

Sachwert rd:	70.000.000,- €	
Wohnfläche:	75 m²	
Preis / m² Wohnfläche rd: Das Bewertungsobjekt muss überwiegend modernisiert werden.		930,- € / m²

Verifizierung des Sachwertes

Der zuständige Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen hat Verkaufswerte / m² Wohnfläche für Ein – Zweifamilienwohnhäuser in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht, jedoch nur für den gesamten Dienstbereich.

Hierzu zählen auch die Objekte im sogenannten Teilmarkt „Oberer Markt“ wie Hechingen, Bisingen, Rangendingen usw. mit höheren Verkaufspreisen als im sogenannten Teilmarkt „Unterer Markt“ zu dem die Stadt Burladingen gehört.-

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 hier nur nachrichtlich:

Verkaufspreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in €/m² Wohnfläche				
Rahmendaten				
sachlicher Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser			
regionaler Teilmarkt	gesamter Dienstbezirk			
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des GGA Hohenzollern			
Betrachtungszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2023			
Anzahl der Kauffälle	286			
davon Einfamilienwohnhäuser	262			
davon Zweifamilienwohnhäuser	24			
Darstellung des Ergebnisses - Verkaufspreis ohne Bodenwertanteil				
Wohnflächenklassen	Kauffälle	Baujahrklasse		
		1953 - 1977	1978 - 2004	2005 bis 2023
unter 125 m²	Anzahl	41	15	5
	größter Wert	2.087	3.465	4.863
	Median	1.224	2.461	3.188
	kleinster Wert	544	1.104	2.955

Zum Vergleich

Preis / m² Wohnfläche rd:

930,- € / m²

Das Bewertungsobjekt muss überwiegend modernisiert werden.

14. Verkehrswertermittlung

14.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:
 „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Nach § 8 (ImmoWertV) sind die anzuwendenden Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Es wurden ermittelt:

Bodenwert rd:	35.000,- €	
Sachwert:		70.000,- €
Wohnfläche:	75 m ²	
Kaufpreis m² Wohnfläche rd:		930,- € / m²

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Da die Wohnflächen im DG nicht besichtigt werden konnten und auf Grund des baurechtlichen Status und der vorhandenen Datenlage wird der Verkehrswert daher **vom Sachwert** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten ausgeführten Gegebenheiten, unter Würdigung aller im allgemeinen Geschäftsverkehr als wertbeeinflussend angesehenen Faktoren, des angetroffenen Zustandes, sowie der Kenntnis der örtlichen Verhältnisse begutachte ich den Verkehrswert für das Wertermittlungsobjekt, wie folgt:

Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag		20.03.2025
Objektadresse:		Alois – Hauser - Straße 2 72393 Burladingen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:		Einfamilienwohnhaus
Teilbesichtigung		
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):		1915
Wohnfläche rd:		75 m²
Grundstücksgröße:		409 m²
Bodenwert gesamt:		35.000,- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):		
Baumängel. Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:		- 236.250,- €
Sicherheitsabschlag wegen Teilbesichtigung:		- 16.100,- €
Sachwert rd:		70.000,- €
Grundbuch von Burladingen Grundbuch Nr. 8550/10, BV 1 Flurstück 8550/10 Alois – Hauser - Straße 2 Gebäude- und Freifläche 409 m² Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 70.000,- €
Zubehör:	Einbauküche EG	0,- €
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:		0,- €
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:		0,- €
Kaufpreis / m² Wohnfläche rd: Verkehrswert 70.000,- € / 75 m² (Wohnfläche)=933,33 € / m² rd:		930,- € / m²

Hinweis der Sachverständigen:

Ausdrücklich soll darauf hingewiesen werden, dass ein möglicher Erwerber, das Objekt vor seiner Kaufentscheidung außen und innen selbst besichtigen sollte. Zwischen dem Wertermittlungstichtag und der Erwerbsentscheidung kann ein Zeitraum liegen, in dem eine Wertverbesserung oder eine Wertverschlechterung eingetreten sein könnte. Auf die Voraussetzungen dieser Verkehrswertermittlung nach Nr. 2.6 und Nr. 2.7 dieses Gutachtens wird hingewiesen.

14.3 Ausführungen zu weiteren Fragen des Amtsgerichts

Zu a) Zum Wertermittlungstichtag steht das Objekt leer.

Zu b) Es wurde keine Hausverwaltung eingesetzt.

Zu c) Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.

Zu d) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Zu e) Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegen zum Stichtag keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Auf Punkt 2. 7 im Gutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Das vorstehende Gutachten umfasst insgesamt **67 Seiten incl. Anlagen.**

Aufgestellt:

Tübingen, den 22.05.2025

Elfi Mayer - Hekeler

Dipl. Ing. Regierungsbaumeister

Diplom - Sachverständige DIA (ZertLS)

Haftung:

Mit dem Sachverständigenvertrag bzw. Beschluss (bei Gerichtsaufträgen) werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag bzw. dem Beschluss und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Die Sachverständige haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Erstattung des Gutachtens und sonstiger Sachverständigentätigkeit.

Sofern nicht im konkreten Schadensfall die gesetzliche Verjährungsfrist kürzer ist, haftet die Sachverständige bei grober Fahrlässigkeit für die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit der Übergabe des Gutachtens, oder sofern die Tätigkeit der Sachverständigen - ohne Erstattung eines schriftlichen Gutachtens beendet wird – mit der auftragsbezogenen Tätigkeit der Sachverständigen.

Das vorliegende Wertgutachten wurde unparteiisch und weisungsfrei erstellt. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel, sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt.

Die Sachverständige haftet nicht für die Tätigkeit und die Ergebnisse weiterer eingeschalteter Sachverständiger oder Sonderfachleute. Die Verwertung der Ergebnisse solcher weiterer Sachverständiger oder Sonderfachleute erfolgt ohne Gewähr.

Im Zuge der Begutachtung wurde das Objekt in Augenschein genommen, was bedeutet, dass keine Materialuntersuchungen, keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt werden. Auch der Befall durch Ungeziefer, Pilze, Fäulnis, Hausschwamm etc. kann nur stichprobenmäßig durch Augenschein überprüft werden. Ebenso verhält es sich bei der Überprüfung von Altlasten am Grundstück, wie auch an den Gebäuden. Bauteilöffnungen werden vom Gutachter nicht vorgenommen. Um eine verlässliche Auskunft über die vorgenannten speziellen Probleme zu erhalten, ist jeweils ein speziell hierauf ausgerichtetes Gutachten nötig. Untersuchungen und Wertungen nach den jeweils am Wertermittlungstichtag gültigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergieeinsparungsgesetz (GEG) wurden in dem zu erstellenden Gutachten nicht durchgeführt.

Urheberrechte:

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber erstellt. Nachdruck oder die Vervielfältigung des Gutachtens (auch auszugsweise) sind untersagt. Die Urheberrechte und das Copyright liegen bei Hekeler Architekten & Sachverständige.

Ausfertigungen können beim Ersteller in Auftrag gegeben werden.

15. Anlagen

15.1 Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Stadtplan**
- Anlage 2: Übersichtsplan / Luftbild**
- Anlage 3: Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster**
- Anlage 4: Planunterlagen**
- Anlage 5: Schornsteinfegerprotokoll aus dem Jahr 2022**
- Anlage 6: Flächenberechnungen**
- Anlage 7: Fotoaufnahmen am Ortstermin**
- Anlage 8: Literatur, Gesetze, Normen**

Anlage 1
Stadtplan

Karten openstreetmap

Anlage 2
Übersichtsplan / Luftbild



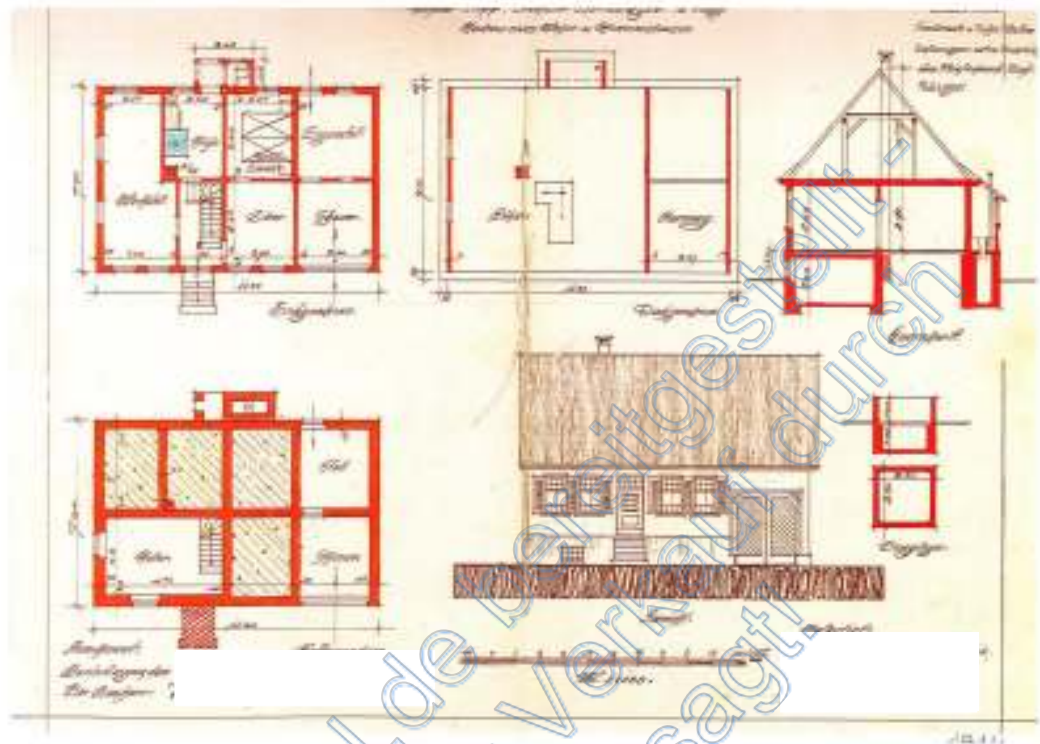
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt,
Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Anlage 3

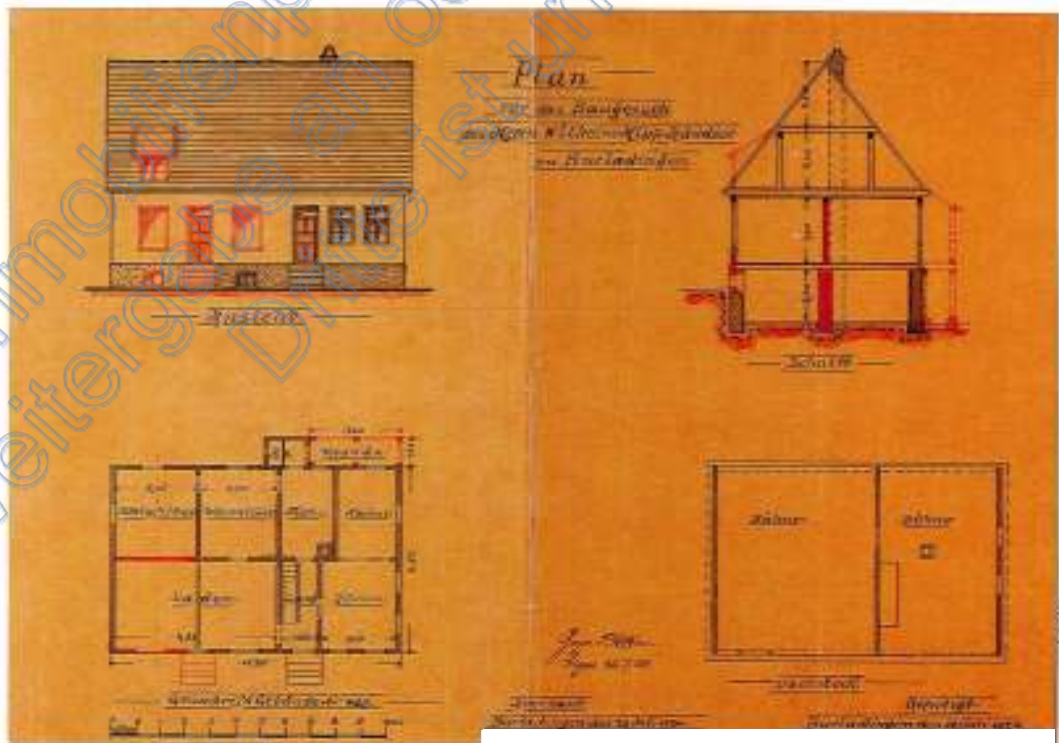
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

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

Anlage 4
Historische Planunterlagen 1914



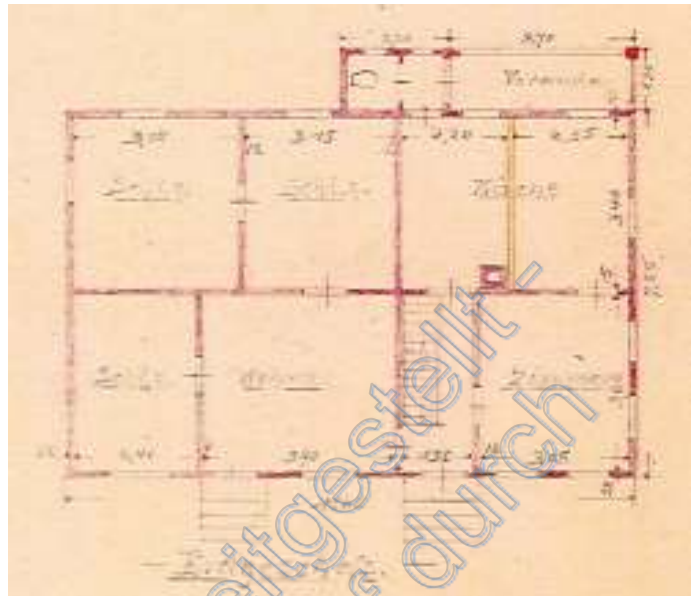
Historischer Bauantrag 1924
Neubau Wohnhaus mit Scheunenanbau



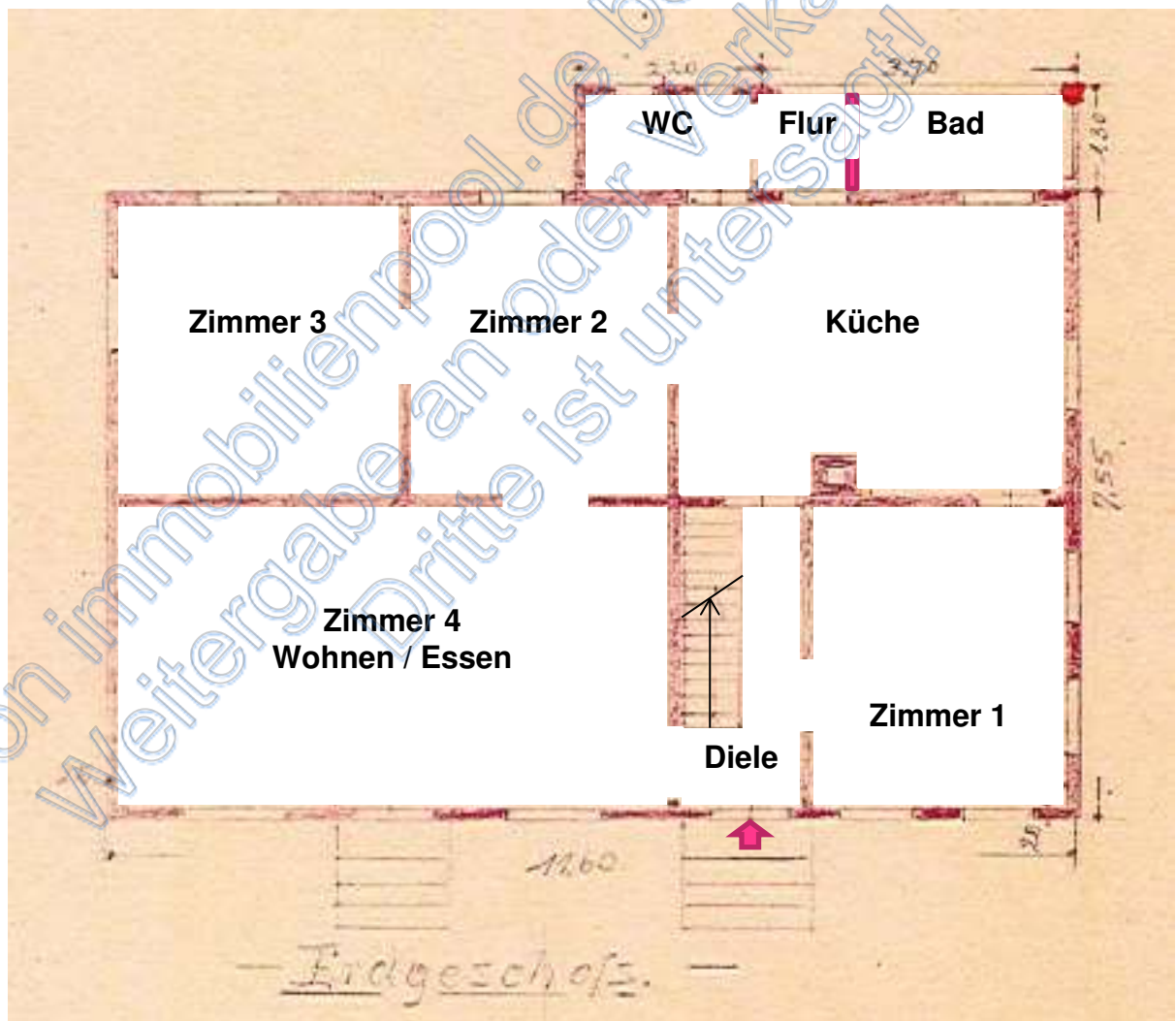
Historischer Bauantrag 1924
Umbau Grundrissänderung; Anbau Veranda und Fassadenänderungen

**Planunterlagen Bauantrag 1949
Anbau westlicher Teil**

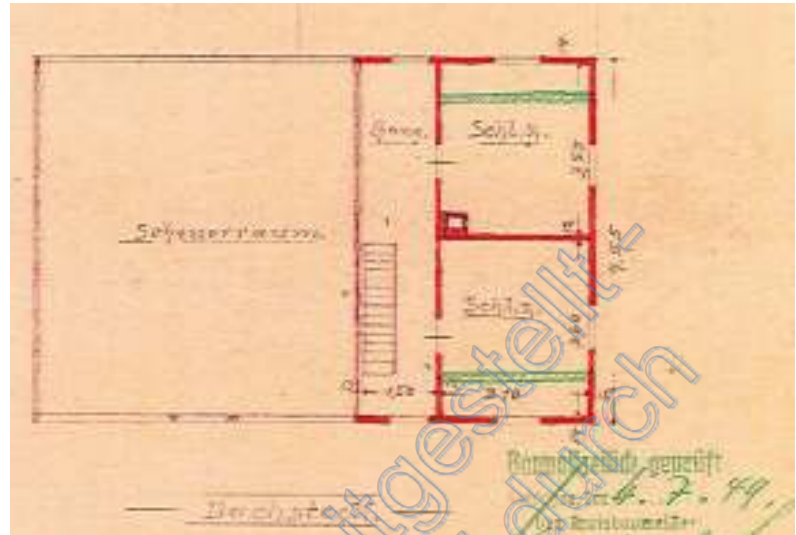
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



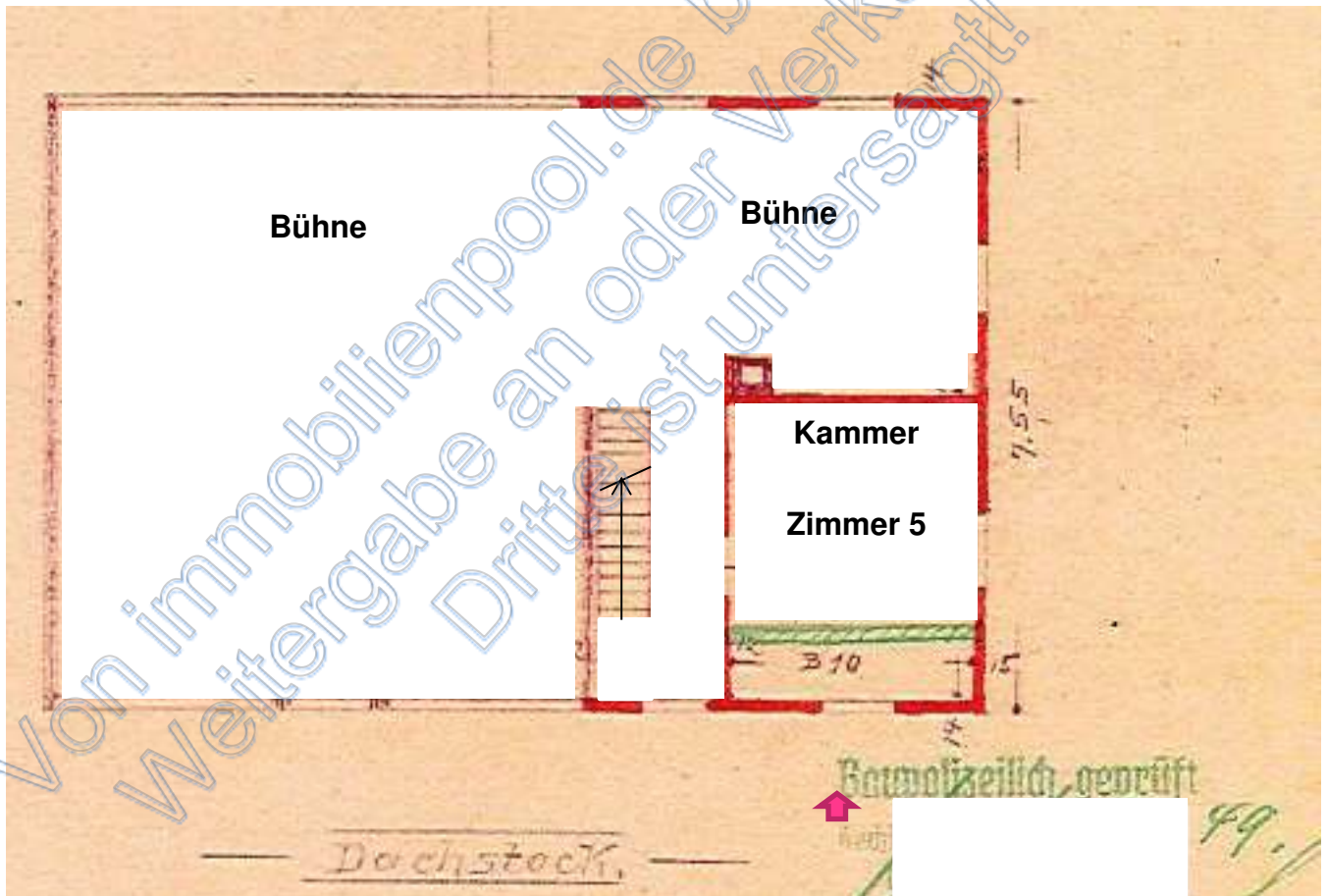
Grundriss EG aus dem Bauantrag



**Grundriss EG am Bewertungsstichtag
mit skizzenhaften Korrekturen der Gutachterin
ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit.**

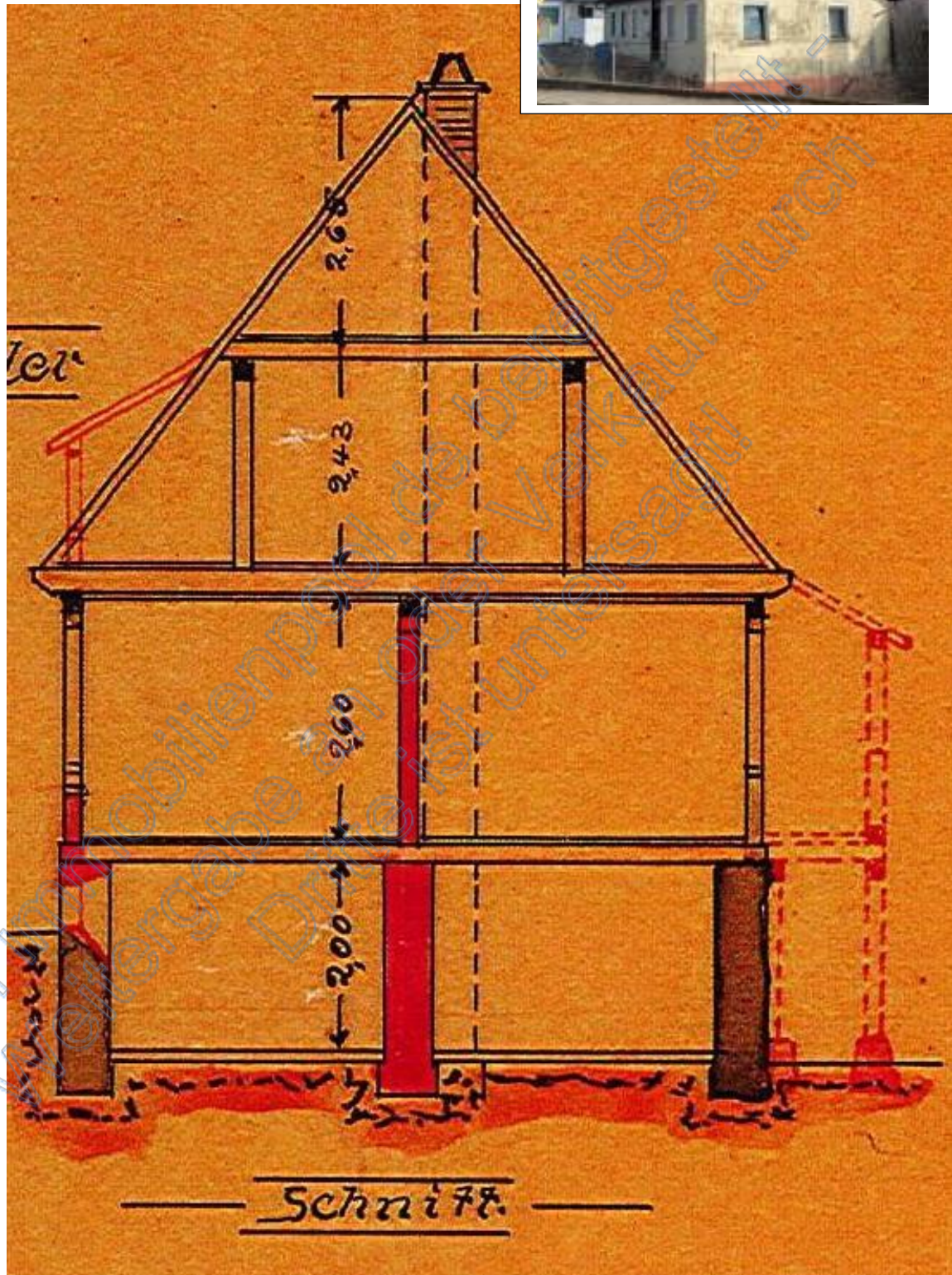


Grundriss DG aus dem Bauantrag



**Grundriss DG am Bewertungsstichtag
mit skizzenhaften Korrekturen der Gutachterin
ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Maßgenauigkeit.
Planabweichungen sind möglich.**

**Kein Grundriss für den Spitzboden vorhanden.
Kein Grundriss für UG vorhanden.**



**Planabweichungen sind möglich.
Die Dachgaube wurde abgebrochen und ist nicht mehr vorhanden.**



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord – Ost.

**Anlage 6:
Schornsteinfegerprotokoll**



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

Anlage 6: **Flächenberechnungen**

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Nutz - Wohnflächenberechnung erfolgt nach der DIN 283.
Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Bruttogrundfläche BGF / Wohnhaus					
Projekt: Alois - Hauser - Straße 2, 72393 Burladingen Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden					
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Zwischen- summe	BGF in m ²	
Untergeschoss	11,60	7,55	87,58		
	1,30	2,52	3,28		
Erdgeschoss	11,60	7,55	87,58		
	1,30	5,40	7,02		
Dachgeschoss	11,60	7,55	87,58	-	
Zwischensumme			273,04	273,04	
BGF gesamt rd:				273,00	

Nutzflächen Untergeschoss UG + DG + Spitzboden	
Projekt: Alois - Hauser - Straße 2, 72393 Burladingen Nutzfläche UG + Spitzboden konnten nicht besichtigt werden.	
Nutzfläche gesamt:	Keine Angabe möglich, keine Planunterlagen vorhanden.

Wohnfläche					
Projekt:		Alois - Hauser - Straße 2, 72393 Burladingen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
EG					
Diele / Gang	1,50	1,00		1,50	
	2,40	0,75		1,80	
Zimmer 1	3,10	3,40		10,54	
Küche	3,40	4,50		15,30	
	-0,60	0,50		-0,30	
Flur vor WC und Bad	0,90	1,20		1,08	
Wc	1,45	1,20		1,74	
Zimmer 2	3,05	3,40		10,37	
Zimmer 3	3,15	3,40		10,71	
Zimmer 4 (Wohnen / Essen)	6,30	3,40		21,42	
Wohnfläche EG				74,16	74,16
DG					
Dachkammer mit Anrechnungs- ungsfaktor 0,5, da nur Zugang über Bühne	3,10	2,30	0,50	3,57	
Wohnfläche DG				3,57	3,57
Zwischensumme 1					77,73
Abzügl. Putz		-3,00%			-2,33
Wohnfläche gesamt					75,39
Wohnfläche gesamt rd:					75,00

Anlage 7
Bilder Ortstermin



E



(1) Ansicht West von der Stettener Straße



(2) Ansicht Süd



(3) Dito Detail



(4) Dito Detail



(5) Ansicht Süd Detail

Außenaufnahmen



(6) Ansicht Süd



(7) Ansicht Nord - Ost



(8) Detail Ansicht Ost



(9) Ansicht von der Kreuzung Stettener Straße / Alois - Hauser - Straße



(10) Ansicht Nord



(11) Detail Fassade

Erdgeschoss (EG)



(12) Hauseingang



(13) Diele



(14) Treppe zum DG



(15) Detail Bodenbeläge
Laminat / Teppichboden

(16) Zimmer 1



(17) Dito Detail Fenster
sind nicht winddicht

(18) Zimmer 1



(19) Flur mit Tür zur UG
Treppe

Erdgeschoss (EG)

(20) Küche

(21) Dito



(22) Küche mit Durchgang zum Flur vor WC und Bad

(23) Dito



(24) Bad



(25) Detail



(26) Detail

Erdgeschoss (EG)



(27) WC



(28) PVC Bodenbelag

(29) Küche (Durchgangszimmer) mit Zugang zum Zimmer 2

(30) Zimmer 2 (Durchgangszimmer)

(31) Zimmer 3

(32) Zimmer 4 / Wohnen und Essen

(33) Dito

Untergeschoss (UG)



(34) Erdgeschoss mit Tür zur Treppe ins UG

**Kein Zugang zum UG möglich,
nur Außenbesichtigung**



(35) UG Süd von außen



(36) Dito Detail Holzwerk muss statisch überprüft werden



(37) Dito Detail Holzgefache der Holzbalke-
decke über UG z.T. offen



(38) Dito Detail



(39) Dito Detail

Dachgeschoss (DG)



(40) Treppe zum DG



(41) Dito



(42) Tür zur Dachkammer
Zimmer 5

(43) Dachkammer

(44) Bühne

(45) Bühne



(46) Kein Zugang zum
Spitzboden am Ortstermin
möglich

Untergeschoss (UG) / und Dokumentation Bauzustand UG



(47) Erdgeschoss mit Tür zur Treppe ins UG

**Kein Zugang zum UG möglich,
nur Außenbesichtigung**



(48) UG Süd von außen



(49) Dito Detail Holzwerk muss statisch überprüft werden



(50) Dito Detail Holzgefache der Holzbalkendecke über UG z. T. offen



(51) Dito Detail



(52) Dito Detail

Dokumentation Gartenflächen



(53) Gartenzaun und Gartentor korrodiert



(54) Gartenfläche zur Stettener Straße stark verwildert



(55) Dito



(56) Garten Süd / Grundstücksgrenze markiert

Dokumentation Bauzustand



(57) Bauzustand Fassade, Risse Putzabplatzungen und Verfärbungen vorhanden; Fassade muss zwingend saniert werden



(58) Detail Nordfassade



(59) Dito Detail



(60) Dito Detail



(61) Detail Südfassade / statische Überprüfung des Tragwerks erforderlich



(62) Dito Südfassade / Holzbalkendecke in der Fassade offen Feuchtigkeit dringt ein



(63) Alle Fenster müssen erneuert werden



(64) Alle Außentüren müssen erneuert werden

Dokumentation Bauzustand



(65) Zugang zur Dachkammer nur über Bühne

(66) Bühne und Spitzboden sind nicht gedämmt

(3)



(67) Dachkammer

(68) Deutlicher Schimmel

(69) Zimmer 1 Feuchtigkeit an den Außenwänden



(70) Bad ist abgängig, Heizkörper korrodiert



(71) Alle Teppichbodenbeläge sind abgängig



(72) Laminat mit Verfärbungen und Laminat wellt sich z.T.

Anlage 8
Literatur, Gesetze, Normen

Vorbemerkung zum Literaturverzeichnis

Zum Bewertungsstichtag ist rechtlich die ImmoWertV 2021 gültig

Hinweis:

Der Gesetzgeber hat im Teil 5 (Schlussvorschriften) der ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung eingebaut nach der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren, - Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsfaktoren) die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden können (vgl. § 53 ImmoWertV 2021).

Modellkonform zur datenableitenden Stelle des Sachwertfaktors
(Vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal)

wurde die verwendeten Sachwertfaktoren als auch deren Modellbeschreibung deshalb in Anlehnung an vorbeschriebene Übergangsregelung und somit hilfsweise auf der Basis der vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit herausgegebenen Sachwertrichtlinie 2012 auf Wertebasis des Jahres 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Zur Sicherstellung der nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 gebotenen modellkonformen Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten sowie weitere Informationen in der nachfolgenden Richtlinien aufgeführt:

SW – RL

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW- RL)

EW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes

VW- RL

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie –VW- RL)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtlich gültigen Fassung -

BauGB

Baugesetzbuch

Bau NVO

Baunutzungsverordnung

LBO

Landesbauordnung für Baden – Württemberg

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG

Gesetz für die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

GEG

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962, obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber Digital; online -

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung

Kröll, Hausmann, Rolf

„Rechte und Lasten in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage, Köln 2015.

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal

Karten, Markt- und Strukturdaten on- geo GmbH