

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!**

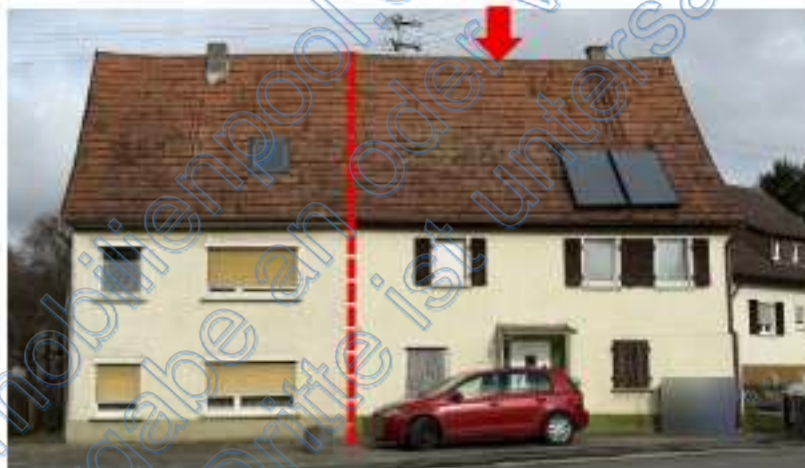
Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus als
Doppelhaushälfte geteilt nach WEG

Adresse: Bruderschaftsstraße 87
72415 Grosselfingen
Flurstück Nr. 8618/1

Auftraggeber: Amtsgericht Hechingen
Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: K 7/25

Wertermittlungstichtag: 20.02.2026



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 Dürheim
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	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Makrolage	9
3.1.2	Mikrolage	11
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten	18
3.5	Grundstücksbeschreibung	20
3.6	Gebäudebeschreibung.....	21
3.7	Objektbeurteilung.....	26
4	WERTERMITTLUNG	28
4.1	Verfahrenswahl.....	28
4.2	Bodenwert.....	30
4.3	Sachwertverfahren.....	33
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	34
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	45
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	46
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
4.3.5	Sachwertberechnung	49
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise	50
5	BELASTETER VERKEHRSWERT	52
6	ZUBEHÖR	54
7	VERKEHRSWERT	55
8	ANLAGEN.....	56
8.1	Lageinformationen	56
8.2	Auszug aus dem Bebauungsplan <i>Baindt - Kollenweiher</i>	59
8.3	Leitungsrecht zulasten des Bewertungsgrundstücks	60
8.4	Hochwasserrisikokarte	61
8.5	Aufteilungspläne	62
8.6	Fotodokumentation	68

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Amtsgericht Sigmaringen Gemeinde Grosselfingen Grundbuch von Grosselfingen Nr. 1038 Wohnungsgrundbuch
Objektart	Bewertungsgrundstück bebaut mit Doppelhaus Bewertungsobjekt: Gebäudeteil rechts von der Bruderschaftsstraße aus gesehen Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte geteilt nach WEG
Nutzungssituation	Eigennutzung
Altlasten	nach Auskunft der Gemeinde kein Altlasten- verdacht
Hausschwamm	keine Hinweise
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	außer Zwangsversteigerungsvermerk Sanierungsvermerk ohne Werteeinfluss

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	20.02.2026
Qualitätstichtag	20.02.2026
Ortstermin	20.02.2026

Ursprungsbaujahr ca. unbekannt, vermutlich um	1900
fiktives Baujahr	1987
Anzahl der Wohnungen	2
Größe der zu bewertenden Eigentumswohnung	111 m ²

<u>Eigentumswohnung Nr. 2</u>	
Grundstücksgröße	495 m ²
Bodenrichtwert	105 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert	94,50 €/m ²
Miteigentumsanteil	1/2
Bodenwertanteil	23.389 €

Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre

Bruttogrundfläche	267 m ²
Vorläufiger Sachwert	158.187 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	126.550 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-37.000 €
Sachwert	89.550 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag unbelastet	20.02.2026	90.000 €
---	-------------------	-----------------

Belastung durch das Leitungsrecht	1.000 €
-----------------------------------	---------

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag belastet	20.02.2026	89.000 €
---	-------------------	-----------------

Zubehör wurde nicht festgestellt.

2 ALLGEMEINES

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

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

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte geteilt nach WEG, bestehend aus teilweise wohnlich nutzbarem Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

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

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Grosselfingen
Grundbuch von Grosselfingen Nr.1038 Wohnungsgrundbuch

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	8618/1	Bruderschaftsstraße 87 Gebäude- und Freifläche	495 m²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Gebäudeteil rechts von der Bruderschaftsstraße aus gesehen. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1037 bis 1038). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.09.1986 (GA 1037 Blatt1 ff) Bezug genommen. Das Sondernutzungsrecht an der gelb umrandeten Gartenfläche ist dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet. Bezug: Bewilligung vom 29.07.2010 (Notariat Hechingen III UR Nr. 593/2010).		

Eigentümer	Eigentümer sind laut dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 29.12.2025 Herr X Anteil 1/2 Frau X Anteil 1/2
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung ist nach Auskunft und Aktenlage nicht bestellt.
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 05.01.2026 am 20.02.2026 durchgeführt. Anwesend waren: Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 20.02.2026. Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 17.03.2026 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.1038 vom 29.12.2025 Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft: • Lageplan Geoportal Baden-Württemberg • Auskünfte der Gemeinde Grosselfingen vom 08.01.2026 mit Baugenehmigungsunterlagen von • Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung Gemeinde Grosselfingen

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

- Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
 - Teilungserklärung vom 09.09.1986 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplänen
 - Eintragungsbewilligung vom 29.07.2010
- Lageinformation des Datenportals on-geo GmbH Bestellung Nr. 04121864

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
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 1/2026
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre

Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

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

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten von	Bundesland	Baden-Württemberg
Grosselfingen	Regierungsbezirk	Tübingen
	Landkreis	Zollernalbkreis
	Einwohner ²	2.198 Stand: 31.12.2024

Grosselfingen liegt zwischen Balingen und Hechingen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 27. Der Ort verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen besuchen die Schüler*innen in Bisingen oder Hechingen. Einkaufsmöglichkeiten bestehen über einen Discounter, eine Bäckerei, Metzgerei und einen Hofladen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im ca. 2 km entfernten Bisingen gegeben. Eine ärztliche und zahnärztliche Versorgung besteht in Bisingen. Eine Apotheke ist in Bisingen erreichbar.

Verkehrsanbindung Grosselfingen ist im öffentlichen Nahverkehr an den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau angeschlossen, der die Landkreise Tübingen, Reutlingen, Sigmaringen und den Zollernalbkreis miteinander verbindet. Ab Grosselfingen bestehen Busverbindungen nach Bisingen und Hechingen. Ab Bisingen sind Bahnverbindungen nach Balingen und ins Oberzentrum Reutlingen/Tübingen verfügbar. Über die Bundesstraße B 27 besteht ein Anschluss an das bundesdeutsche Fernstraßennetz, unter anderem über Tübingen in die Metropolregion Stuttgart.

Bahnverbindungen nach Stuttgart bestehen ab Tübingen und Reutlingen. Der nächst gelegene Autobahnanschluss ist in ca. 20 km erreichbar. Der nächst gelegene ICE-Bahnhof ist Stuttgart.

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung In Grosselfingen sind überwiegend kleinere und mittlere Gewerbebetriebe ansässig. Gemäß dem Demografiespiegel des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg³ sind das relative Arbeitsplatzangebot und die Branchenvielfalt eher ungünstig. Die Pendlerrelation wird als mittelmäßig beschrieben.

Gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg⁴ wird der Gemeinde zwischen 2023 und 2045 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4,9% prognostiziert. 2045 wird das

² <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 18.03.2026]

³ <https://www.statistik-bw.de/Demografie-Spiegel/Lebensqualitaet/?R=417023> [Eingesehen am 18.03.2026]

⁴ <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/bevoelkerungsstand/> [Eingesehen am 18.03.2026]

Durchschnittsalter bei 46,7 Jahren liegen. Der Altenquotient wird mit 50,8 prognostiziert. Im Kreis Tübingen wird der Altenquotient laut Vorausrechnung bei 40,8 liegen.

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

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:⁵

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

Kriterium	Beschreibung / Entfernung
Lage im Ort	am Ortseingang von Bisingen
Umgebungsbebauung	Mischbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, teilweise ehemalige Wohn- und Ökonomiegebäude sowie ein Laden
Durchgrünung	im unmittelbaren Wohnumfeld mäßige Durchgrünung
Entfernung zum Ortsrand mit Naherholungsmöglichkeiten	ca. 400 m
Kindergarten	ca. 700 m
Grundschule	ca. 850 m
weiterführende Schulen	Realschule in Bisingen ca. 3 km Gymnasium in Hechingen ca. 7,2 km
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	ca. 210 m
Bushaltestelle	ca. 300 m
Bahnhof	in Bisingen in ca. 3,4 km

Parkplätze

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugewiesen. Im Bereich des Sondernutzungsrechts sind 2 Kfz-Stellplätze vorhanden.

Immissionen

Bei der Bruderschaftsstraße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße.

Bei der Ortsbesichtigung konnte reges Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen festgestellt werden.

⁵ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

Hochwassergefahr Gemäß der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg⁶ besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwassergefahr.

Erdbeben Das Bewertungsobjekt liegt in der Erdbebenzone 3.⁷ Danach handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensität 7,5 und größer zu erwarten ist. Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verweist in diesem Zusammenhang auf ein erdbebensicheres Bauen. Das Ministerium verweist auf die einzuhaltenden Regeln, die sich zum einen aus der Bekanntmachung der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ als Technische Baubestimmung und zum anderen aus der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) ergeben.⁸

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

⁶ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml?sessionId=E34DF50C4F811C3316354EE1A76F121B>

⁷ 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]

⁸ <http://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt/berg-und-baurechtsbehoerde/bautechnik-und-bauoekologie/erdbbensicher-bauen/>

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	einfach bis durchschnittlich
Überregionale Verkehrsanbindung	gut bis durchschnittlich
Demografische Entwicklung	geringes Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig starker Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	einfach

Es ist eine einfache bis mittlere Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine einfache Lage.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Das Objekt ist nicht vermietet. Es liegt Eigennutzung vor.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Abt. II des Grundbuchs beinhaltet folgende Eintragungen:

Die lfd. Nr. 1 ist gelöscht.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Mitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 8618/2 mit 391 m² der Markung Grosselfingen.

Bezug: Bewilligung vom 29.07.2010 (Notariat Hechingen III, UR Nr. 593/2010) GA 1037

Die Eintragungsbewilligung mit Lageplan liegt mir vor (siehe Anlagen Seite 60). Danach ist das Bewertungsgrundstück mit einem Wasser- und Abwasserleitungsrecht sowie der Mitbenützung des Kontrollschachtes einschließlich des Auslaufs belastet. Die Unterhaltung der Leitungen obliegt den jeweiligen Eigentümern des berechtigten Grundstücks, die des Kontrollschachts inklusive Auslauf den Eigentümern des berechtigten und begünstigten Grundstück gemeinschaftlich im Verhältnis der Inanspruchnahme. Notwendige Instandsetzungen etc. sowie die Wiederherstellung nach Beendigung von Arbeiten tragen die jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Grosselfingen besteht kein Altlastenverdacht. Bei der Ortsbesichtigung haben sich ebenfalls keine Hinweise ergeben.

Baurecht

Laut Auskunft der Gemeinde Grosselfingen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Baindt - Kollenweiher“, Änderung“ rechtskräftig seit 2000. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

MI Mischgebiet

Zahl der Vollgeschosse II

Grundflächenzahl 0,40

Geschossflächenzahl 0,80

offene Bauweise

Satteldach 30°-45°

Baulasten	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Grosselfingen besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.
Sanierungsgebiet	Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet <i>Ortskern Grosselfingen</i>. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Nach § 153 Abs. 1 BauGB müssen sanierungsbedingte Werterhöhungen des Bodenwerts ausgeschlossen werden. Der Verkehrswertermittlung ist ein sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert zugrunde zu legen, d. h. der Wert, den das Grundstück einst ohne Aussicht auf Sanierung hatte. Damit fallen der Wertermittlungstichtag und der für die Qualifizierung des Grundstückszustands maßgebliche Zeitpunkt auseinander.⁹
Denkmalschutz	Das Gebäude weist keine Bausubstanz auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft schließen lässt.
Abgabenrechtliche Situation	Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Grosselfingen ist die Bruderschaftsstraße endgültig hergestellt. Die Erschließungsbeiträge sind abgegolten.
Teilungserklärung	Nachfolgend werden aus meiner Sicht relevante Teile der Teilungserklärung aufgeführt. Gemäß Teilungserklärung vom 09.09.1986 gehören zum Sondereigentum: • nicht tragende Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum • Innenputz aller Räume • Fußbodenbelag aller im Sondereigentum stehenden Räume • Ver- und Entsorgungsleitungen jeweils ab der Hauptstränge und Klingel- und Türsprechanlagen • Zählereinrichtungen sofern diese nicht im Eigentum der Ver- und Entsorgungsunternehmen stehen • alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume sofern diese nicht Gemeinschaftseigentum sind

⁹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, s. 2625

Gegenstand des Gemeinschaftseigentum sind:

- Grundstück sowie Teile und Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum von Dritten stehen, insbesondere Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die nicht nur dem Gebrauch eines Wohnungs- oder Teileigentümers dienen selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Alle Gebäudeteile, die nicht nach Teilungserklärung in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 WEG zum Sondereigentum gehören, sind demnach Gemeinschaftseigentum

Nach § 5 der Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer das Recht der Benutzung und der Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentum soweit keine Sondernutzungsrechte begründet wurden. Die Rechte des anderen Eigentümers sollen im Rahmen des geordneten Zusammenlebens nicht über das Maß beeinträchtigt werden.

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung eines Gewerbes ist nur mit Zustimmung des weiteren Eigentümers gestattet.

Die Wohnungseigentümer dürfen die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht verändern. Dies gilt auch für den Außenanstrich, die Fenster und Außentüren.

Bauliche Veränderungen des Sondereigentums bedürfen der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers, wenn dadurch Einwirkungen auf das Gemeinschaftseigentum oder dessen Benutzung zu befürchten sind bzw. die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Es besteht Versicherungspflicht für das Gemeinschaftseigentum.

Die Pflichten der Lastentragung des Gemeinschaftseigentums nach § 6 Teilungserklärung bestimmt sich nach dem Gesetz, insbesondere § 16 WEG soweit sich nicht aus der Teilungserklärung etwas anderes ergibt.

Lasten des Gebäudes werden, soweit sie gemeinschaftlich zu tragen sind, abweichend von § 16 Abs. 1 S. 2 BGB¹⁰ im ungefähren Verhältnis der Wohnungsgrößen getragen und zwar 12 (Bewertungsobjekt) : 7 (Eigentumswohnung Nr. 1).

Eine Erhaltungsrücklage wird nur durch Beschluss der Wohnungseigentümer gebildet und erhoben.

Die Bestellung eines Verwalters bleibt den Wohnungseigentümern überlassen.

¹⁰ §§ 15 bis 20 BGB sind weggefallen

**Sondernutzungs-
rechte**

Es sind Sondernutzungsrechte begründet.

Durch Sondernutzungsrechte werden Eigentümern alleinige Gebrauchs- und Nutzungsrechte eingeräumt. Die Bewilligung eines solchen Sondernutzungsrechts stellt eine Gebrauchsregelung i.S. des § 15 WEG dar.

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, im Lageplan gelb umrandet, zugewiesen (siehe Anlagen Seite 65).

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 2

Die Belastung durch das Leitungsrecht erfolgt im belasteten Verkehrswert (Lageplan mit Verlauf des Leitungsrechts siehe Anlagen Seite 60).

Lfd. Nr. 3

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

Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Grosselfingen besteht kein Altlastenverdacht. Ich unterstelle damit Altlastenunbedenklichkeit.

Baurecht

Baugenehmigungspläne aus dem Ursprungsbaupjahr liegen mir nicht vor. Es wurden mir folgende Baugenehmigungen aus der Bauakte zur Verfügung gestellt:

- | | |
|------|--|
| 1951 | An- und Ausbau einer Wohnung (betrifft Eigentumswohnung Nr. 2) |
| 1965 | Ausbau Scheune zu Wohnhaus (betrifft Eigentumswohnung Nr. 1) |

Das Maß der Bebauung ist, soweit überschlägig überprüfbar, eingehalten. Die Rechtmäßigkeit der Bebauung kann somit unterstellt werden.

Sanierungsgebiet

Gemäß der Sanierungssatzung vom 20.05.2020 sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen. Damit ist von einem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert auszugehen. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag fallen somit nicht auseinander.

Teilungserklärung

Die Aufteilung in zwei gleichgroße Miteigentumsanteile erscheint fragwürdig. Das Bewertungsobjekt weist einen größeren Miteigentumsanteil auf. Nachfolgend wird der Miteigentumsanteil laut Teilungserklärung und Grundbuch zugrunde gelegt.

Die Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist nach meiner Einschätzung für beide Wohnungseigentümer nicht rechtssicher gestaltet. Es handelt sich um 2 Doppelhaushälfte geteilt nach WEG, die unabhängig voneinander bewirtschaftet, Instandgehalten und modernisiert wurden.

Dies bedarf jedoch einer juristische Einordnung, die ich nicht leisten kann. Dennoch muss ich im Rahmen der Verkehrswertermittlung Schlüsse ziehen. Es sollte ein Jurist bzw. eine Juristin hinzugezogen werden, der oder die die Nutzung, Instandhaltung und Modernisierung der jeweiligen Doppelhaushälfte rechtssicher regelt. Jeder Wohnungseigentümer sollte im Großen und Ganzen für seine Doppelhaushälfte insbesondere in Bezug auf Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung zuständig sein. Damit wäre auch das Ansparen einer Erhaltungsrücklage überflüssig.

Die Lastentragung im Verhältnis 12 : 7 ist nicht nachvollziehbar.

Die Miteigentumsanteile sind zu überprüfen.

Ein Verwalter wurde nach Auskunft und Aktenlage nicht bestellt. Eine Erhaltungsrücklage wird nicht angespart.

Bei der Anpassung des Sachwertfaktors erfolgt ein Risikoabschlag aufgrund der vorangegangenen Ausführungen.

**Sondernutzungs-
recht**

Beide Eigentumswohnungen (Doppelhaushälfte) haben klar zugeordnete Sondernutzungsrechte an den jeweiligen Außenflächen. Die Anteile sind klar abgegrenzt und in ihrer Nutzungsmöglichkeit gleichwertig. Ein separat anzusetzender Wertvorteil ist durch das Sondernutzungsrecht nicht gegeben.

3.5 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Bruderschaftsstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 30 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 23 m.
Grundstücksgröße	Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 495 m ² .
Topografie	Das Grundstück liegt weitgehend eben.
Erschließung	Das Grundstück wird von der Bruderschaftsstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Bruderschaftsstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Bruderschaftsstraße verläuft.
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 als Doppelhaushälfte geteilt nach WEG bestehend aus Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr unbekannt vermutlich um 1900

Fiktives Baujahr 1987

Bauweise

Fundamente	Natursteinblöcke
Außenwände	Erdgeschoss Natursteinmauerwerk verputzt Ober- und Dachgeschoss: Riegelfachwerk verputzt
Haustür	PVC-Tür 2019, isolierverglast
Fenster und -türen	PVC-Fenster isolierverglast, ca. 2014 erneuert, im WC Obergeschoss Holzverbundfenster
Rollläden	Holzklappläden, teilweise Kunststoffrollläden
Innenwände	Riegelfachwerk verputzt
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppen
Dachkonstruktion	Pfettendach aus Nadelholz ohne Dämmung, weite Sparrenabstände
Dachdeckung	Tonziegel überaltert
Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech

Installationen

Wasserleitungen	Kunststoffverbundrohre
Abwasserleitungen	PVC-Rohre
Gasleitungen	Kupferrohre
Elektroleitungen	modernisiert ca. 2014
Heizung	Gastherme 2019 mit zentraler Warmwasserbereitung, Solaranlage für Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper

Ausbau	Fußböden	Erdgeschoss: Flur, Bad, Heizung Fliesen, Abstellraum Beton, Schlafzimmer Laminat Obergeschoss Flur, Küche, Wohnen/Essen, Kinderzimmer 1 und 2 Laminat, im Flur teilweise Holdielen WC Granitfliesen
	Wände	Dekorputz gestrichen
	Decken	Dekorputz gestrichen
	Türen	Holztüren lackiert in Holzzargen
	Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss: Bad Bodenbelag Fliesen, Wände raumhoch gefliest, ausgestattet mit Eck-Badewanne, wandhängendem WC und Waschbecken, Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss, modernisiert nach Angabe 2019 Obergeschoss: Dusche im Kinderzimmer 2 WC teilgefliest, ausgestattet mit wandhängendem WC und Handwaschbecken
Außenanlagen	Küchenausstattung	Einbauküche aus handelsüblichen Standardelementen, weder als wesentlicher Bestandteil noch als Zubehör zu berücksichtigen
	Weitere Ausstattung	Türsprechanlage Glasfaseranschluss
	Einfriedung	teilweise Holzscherenzaun und Maschendrahtzaun, Stellplatz im Gartenbereich Kies
	Befestigungen	zur Bruderschaftsstraße Betonverbundsteinpflaster, im Bereich der Überdachung im rückwärtigen Grundstücksbereich soweit einsehbar Betonplatten
	Garagen	nicht vorhanden
	Weitere Kfz-Stellplätze	2
	Gartengestaltung	Rasen, im rückwärtigen Grundstücksteil Terrasse mit Überdachung in Leichtbauweise mit Trapezblech und lichtdurchlässigen Kunststoffplatten
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 wurde im Bad im Erdgeschoss und im Bereich der Dusche im Kinderzimmer 2 festgestellt. Es gab keine Hinweise auf Hauschwamm und auf umweltschädigende Substanzen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Dachkonstruktion mit weiten Sparrenabständen, Strebe aus Stütze gerissen, teilweise Spuren von Nagekäfern, insgesamt Statik fragwürdig
- Hinweise auf Dachundichtigkeit, an Verfärbungen der Holzkonstruktion erkennbar und aufgrund des Alters der Dachdeckung plausibel
- Trennwand zur Doppelhaushälfte vermutlich nicht mit ausreichend Brandschutz (Brandschutzwand erforderlich)
- Fassade mit Rissen und Putzabplatzungen
- Vordach Hauseingang mit Glasschaden
- Holzbalkendecke im Abstellraum Erdgeschoss nur provisorisch abgestützt
- teilweise geben Heizkörper nach Angabe trotz Entlüftung keine Wärme ab
- Bodenbeläge teilweise unvollständig, teilweise große Fugen
- Decke im Heizraum Erdgeschoss nicht fertiggestellt
- Fenster im Schlafzimmer Erdgeschoss nicht fachgerecht eingebaut, Fenstersims fehlt; Fenstertür in Küche im Obergeschoss mit provisorischer Absturzsicherung
- Tragfähigkeit des Holzbodens im Dachgeschoss und Dachspitz teilweise fragwürdig
- Terrassenüberdachung in desolatem Zustand

Energetischer Zustand

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

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

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:

Die Gastherme mit stammt nach Angabe aus dem Jahr 2019.

Die oberste Geschossdecke ist nicht wärmegeklämt.

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

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir nicht vor. Pläne mit Maßangaben liegen ebenfalls nicht vor. Ein Aufmaß konnte wegen teilweise eingeschränkt zugänglichen Räumen nicht erstellt werden.

Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Die nachfolgende Wohnflächenberechnung ist deshalb unverbindlich.

Die Terrasse im Erdgeschoss kommt nicht zur Anrechnung. Sie ist nicht über den Wohn- und Essbereich im Obergeschoss erreichbar.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	1,70	7,30	12,41 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,80	2,80	-2,24 m ²
Bad	1,00	2,90	3,70	10,73 m ²
Zimmer	1,00	4,90	3,80	18,62 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				39,27 m²
gerundet				39,00 m²

Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche
Flur	1,00	1,70	3,50	5,95 m ²
abzüglich Treppe	-1,00	0,80	2,70	-2,16 m ²
Küche	1,00	2,95	3,60	10,62 m ²
Essen	1,00	2,95	3,72	10,97 m ²
Wohnen	1,00	4,90	3,72	18,23 m ²
Kind	1,00	2,95	3,60	10,62 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²
WC	1,00	0,90	1,50	1,35 m ²
Schlafen	1,00	3,90	1,65	6,44 m ²
	1,00	4,95	2,05	10,15 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²
Wohnfläche Obergeschoss				71,67 m²
gerundet				72,00 m²

Wohnfläche gesamt **111,00 m²**

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz

Die Bausubstanz ist nach Augenschein unterdurchschnittlich. Eine verbindliche Beurteilung der Bausubstanz lässt sich durch die Inaugenscheinnahme jedoch nicht ableiten.

Aufgrund der Dachkonstruktion und der provisorischen Abstützung der Holzbalkendecke im Abstellraum Erdgeschoss empfehle ich die Einschaltung eines Statikers.

Die Wohnungstrennwand ist auf die Einhaltung des Brandschutzes zu überprüfen.

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

Funktionalität des Bewertungsobjekts

Der Grundriss des Bewertungsobjekts ist überwiegend zweckmäßig. Die Räume sind ausreichend belichtet, natürlich belüftet, teilweise jedoch kleinteilig bemessen. Das Wohnhaus ist im Erdgeschoss barrierefrei erreichbar.

Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,08 m, im Obergeschoss ca. 2,02 m. Das Gebäude entspricht weitgehend den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Ich berücksichtige die geringen Raumhöhen wertmindernd durch einen Anpassungsfaktor bei den Normalherstellungskosten

Instandhaltung

Das gesamte Gebäude ist bewohnt und wird laufend bewirtschaftet. Das Bewertungsobjekt ist in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

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 überwiegend zweckmäßig. Die Ausstattung ist zeitgemäß.

Es besteht Modernisierungsbedarf in Bezug auf die Dachdeckung und die Dämmung der Außenwände. Die Kosten dieser Modernisierungen

können ohne konkrete Energieberatung und Planung nicht in der erforderlichen Kostensicherheit beziffert werden.

Der zum Wertermittlungstichtag vorhandene Wert der bestehenden Bausubstanz wird über eine modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt.

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.

Es besteht eine Nachrüstpflicht in Bezug auf die Dämmung der obersten Geschossdecke. Überschlägige Kosten berücksichtige ich bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Unter Berücksichtigung der Dämmung der obersten Geschossdecke schätze ich eine überschlägig Einordnung zum Wertermittlungstichtag in die Energieeffizienzklasse E-F.

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt. Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten eingeschränkt vermietbar.

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine durchschnittliche Vermarktbarkeit schließen.

Aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken gehe ich von einer eher schwierigen Vermarktbarkeit aus.

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 als Doppelhaushälfte geteilt nach WEG. 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.

Die Doppelhaushälfte wird ungeachtet der WEG-Teilung baulich und funktional eigenständig genutzt. Eine nachhaltige Vermietung unter Renditegesichtspunkten ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht anzunehmen. Es liegt somit kein typisches Ertragswertobjekt vor.

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

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert

Den zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Grosselfingen zum Stichtag 01.01.2025 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.¹¹

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt bei 105,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

Beachtenswerte Merkmale	
Entwicklungsgrad	baureifes Land
Rechtsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Bauweise	misch
Grundflächenzahl	0,4
Fläche	657 m ²

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

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

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 liegt an einer stärker befahrenden Straße als die überwiegende Zahl der Vergleichsgrundstücke innerhalb dieser Bodenrichtwertzone. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Größe

Das Bewertungsgrundstück weicht von der Größe des Richtwertgrundstückes nicht signifikant ab. Der Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Eine Anpassung für die Größe halte ich nicht für erforderlich.

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist stark unregelmäßig ausgeformt. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Bauliche Nutzung

Den Bodenrichtwerten liegt eine wertrelevante Grundflächenzahl 0,4 für ein Richtwertgrundstück zugrunde. Diese stimmt mit der Grundflächenzahl des Bebauungsplans überein. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

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

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Ortsdurchgangsstraße	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,00
3. Ausformung	unregelmäßig	0,95
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	leichte Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		0,90

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	Anteil	Bodenwertanteil
8618/1 Bauland	495 m ²	105 €/m ²	0,90	46.778 €	0,5	23.389 €
objektspezifisch angepasster Bodenwertanteil						23.389 €

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.¹²

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

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

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

Die Bruttogrundfläche habe ich wie folgt ermittelt:

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen. Dies ist im dem nicht ausgebauten Abstellraum im Erdgeschoss begründet:

Typ 2.32 (rot)
Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Typ 2.02 (blau)
Untergeschoss (Abstellraum im Erdgeschoss), Erdgeschoss (Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss), nicht ausgebautes Dachgeschoss

Die Flächenanteile wurden wie nachfolgend dargestellt ermittelt:



¹² 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 ist nach Kleiber:¹³

- Dachraum muss begehbar sein
- Zugang über eine ortsfeste Treppe

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Bruttogrundfläche des nicht ausgebauten Dachgeschosses gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021¹⁴ bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche zu berücksichtigen.

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.32	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Erdgeschoss	1,00	5,30	8,00	42,40 m ²	
	1,00	5,50	4,00	22,00 m ²	
Obergeschoss	1,00	5,30	8,00	42,40 m ²	
	1,00	5,50	4,00	22,00 m ²	
Dachgeschoss	1,00	5,30	8,00	42,40 m ²	
	1,00	5,50	4,00	22,00 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				193,20 m ²	0,00 m ²
				193,00 m²	

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 2.02				a	b
Erdgeschoss	1,00	3,08	8,00	24,64 m ²	
Obergeschoss	1,00	3,08	8,00	24,64 m ²	
Dachgeschoss	1,00	3,08	8,00	24,64 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				73,92 m ²	0,00 m ²
				74,00 m²	

Den Dachspitz berücksichtige ich bei den besonderen Bauteilen.

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 2.32 und 2.02 zugrunde zu legen.

¹³ Vgl. Kleiber S. 243

¹⁴ Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

--	--

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Quelle: 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 bei der Stadt Hechingen 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 Quartal IV / 2025 in Höhe von 135,0 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Anpassung Geschosshöhe

Im vorliegenden Bewertungsfall muss eine Anpassung in Bezug auf die Geschosshöhe erfolgen. Dazu habe ich die Sollhöhen nach Normalherstellungskosten 2010 zu den tatsächlichen Geschosshöhen ins Verhältnis gesetzt.

	IST	SOLL
Erdgeschoss	2,08	2,30
Obergeschoss	2,17	2,30
	4,25	4,60

Anpassungsfaktor $4,25 / 4,60 =$ **0,92**

Baunebenkosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Hinweis

Die gesetzlich erforderliche Dämmung der obersten Geschossdecke wurde in der nachfolgenden Zuordnung der Ausstattungsmerkmale berücksichtigt.

ImmoWertV 2021 Anlage 4		1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser				
Standardmerkmale	1	2	3	4	5 Wägungs- anteile	
Außenwände	Holzschwerk, Ziegel- mauerwerk; Fugenglatt- strich, Putz; Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauer- werk, z.B. Gitterziegel o. Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitge- mäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gesteinssteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer, Wärmedämmung (nach ca. 2005))	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Skulpturen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Ele- mente aus Kupfer/ Edelblech, mehrgli- edrige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzement- platten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachplatte oder Tondachziegel, Bitu- menschindeln; nicht zeitge- mäßige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be- schichtete Betondachplatte u. Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dach- dämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung (bzw. als Dachterrasse); Konstruktio- nen in Dreischicht- holz, besondere Dachfor- men (z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparnd- dämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005))	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, behaltene Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	17%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärme- schutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; auf- wendige Rahmen, Rolllä- den (elektr.); höherwer- tige Türanlage, z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezial- verglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwer- tigen Materialien	11%
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lohnputz; einfache Kalkmörtel; Füllungen; Türen gestrichen, mit ein- fachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen- wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerbauweise mit Gipskarton, Gipsdeisen; leichte Türen, Holzcarport)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzcarport	Sichtmauerwerk, Wand- verkleidungen (Holz- paneele), Massivholztüren, Schiebedübelnverkleidungen, Glasüren, strukturierte Tür- blätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Plattenverkleidungen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verklei- dungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Sperrputz; Weichholztreppe in einfacher Art u. Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung; Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Aus- führung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Harthol- treppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenver- kleidungen (Holzpaneele/ Kassettentüren); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spann- weite, gegliedert, Decken- verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz- treppenanlage mit hochwer- tigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden ein- facher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lami- nat- und PVC-Böden besserer Art u. Ausführung; Fliesen, Kunst- steinplatten	Natursteinplatten, Fertig- parkett, hochwertige Flie- sen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkon- struktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein- platten, hochwertige Edel- holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand- WC, Installation auf Putz, Öfenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geflößt	1-2 Bäder mit bis zwei Waschtischen, bis 2 Bädern, Gäste-WC, boden- gleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hoch- wertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- u. Bo- denplatten (oberflächen- strukturiert, Einzel- u. Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmefühler, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstrom- speicher, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solar- kollektoren für Warm- wassererzeugung, zusätz- licher Kaminanschluss	Solarthermieanlagen für Warm- wassererzeugung und Hei- zung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige züs- ätzliche Kaminanlage	9%
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen, keine Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen bspw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter u. Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steck- dosen u. Lichtauslässen, Zehlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung u. Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wär- metauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alar- manlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klima- anlage, 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	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	0,80	0,00	0,20	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.32	580 €	645 €	745 €	895 €	1.120 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		133,00 €	148,00 €	367,00 €	43,00 €	0,00 €	691,00 €

Kostenkennwerte €/m² Typ	2.02	515 €	570 €	655 €	790 €	985 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		118,00 €	131,00 €	322,00 €	38,00 €	0,00 €	609,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

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

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.32	691 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Anpassungsfaktor wegen geringer Raumhöhe			0,92
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.212 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	2.02	609 €/m²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	IV / 2025	135,0
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Anpassungsfaktor wegen geringer Raumhöhe			0,92
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.068 €/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	Menge	EP	Gesamt
Dachspitz	1	3.000 €	3.000 €
Vordach	1	1.000 €	1.000 €
Überdachung / Gerätelager	1	4.000 €	4.000 €
gesamt			8.000 €

Ein Kaminofen gegenüber dem Heizraum im Erdgeschoss kann nach Angabe nicht betrieben werden. Es erfolgt kein Wertansatz.

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 erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

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

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 2 auf.

Tabelle gewichteter Standard einfügen

Standardstufen	1	2	3	4	5	Summe
Anteil	0,23	0,23	0,492	0,048	0	
Gewichtet	0,23	0,46	1,476	0,192	0	2,36
Standardstufe gewichtet gerundet						2

Damit liegt die Gesamtnutzungsdauer bei ca. 65 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

**Modifizierte Rest-
nutzungsdauer nach
Modernisierung**

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

Modernisierungen, welche nahe am 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

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

wobei RND=Restnutzungsdauer: GND=Gesamtnutzungsdauer

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter

(relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

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

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall bewerte ich die Modernisierungen wie folgt:

Modernisierung	max. Punkte	Alter der Mod. in Jahren	Punkte im Bewertungsfall
Dacherneuerung / Wärmedämmung	4		1
Modernisierung der Fenster und Türen	2	12	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	12	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	7	2
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	7	1
Modernisierung Innenausbau	2	14	1
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Modernisierungspunkte gesamt			8

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

Wertermittlungstichtag	2026
- Ursprungsbaujahr	1900
= Alter (Jahre)	126
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:

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0,5000 \times \frac{4225}{65} - 1,1000 \times 65 + 1,0000 \times 65$$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 26 \text{ Jahre}$$

Dies führt zu einem fiktiven Baujahr:

Wertermittlungstichtag	2026
+ modifizierte Restnutzungsdauer	26 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= fiktives Baujahr	1987

Wertminderung wegen Alters

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

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

(GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer)

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

= modifizierte Restnutzungsdauer von	26 Jahre
÷ Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
= Alterswertminderungsfaktor	0,4000

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.¹⁵

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.¹⁶

Der gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern bei der Stadt Hechingen 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.

¹⁵Wolfgang 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.

¹⁶ 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 bei der Stadt Hechingen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 - Gemeinsame Gutachterausschuss Hohenzollern zum Stichtag 01.01.2023

Aufgrund der in Bezug auf die Kostentragung bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unklaren Regelungen in der Teilungserklärung besteht ein erhebliches Risiko. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 einer Änderung der Teilungserklärung zustimmen muss. Ich halte einen Risikoabschlag in Höhe von -10% auf den Sachwertfaktor für angemessen.

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

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus

dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁷ für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wie folgt ab:

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

Im vorliegenden Bewertungsfall leite ich den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt ab:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	158.187 €	1,08
± Risikoabschlag wegen Teilungserklärung	-10%	-0,11
± Risikoabschlag für Bauschäden und Baumängel	-10%	-0,11
± konjunkturelle Anpassung	-6%	-0,06
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,80

¹⁷ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende Sanierungsmaßnahmen wertmindern zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um eine überschlägige Kostenschätzung nach indexierten Literaturwerten¹⁸, 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	
Deckenkonstruktion über Lagerraum		5.000 €	7.000 €
Dachkonstruktion verstärken		8.000 €	
Dachdeckung reparieren		5.000 €	
Dämmung der obersten Geschossdecke			
Außenputz reparieren		6.000 €	
Abbruch der provisorischer Anbauten		2.000 €	
Absturzsicherung Fenstertür		1.000 €	
Zwischensumme	0 €	27.000 €	7.000 €
zuzüglich Baunebenkosten 10%	0 €	2.700 €	700 €
Zwischensumme	0 €	29.700 €	7.700 €
Alterswertminderungsfaktor	0,4000	1,00	1,00
Zwischensumme	0 €	29.700 €	7.700 €
gesamt			37.400 €
gerundet			37.000 €

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

¹⁸ Siehe Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	
	2.32	2.02
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.212 €/m²	1.068 €/m²
x Bruttogrundfläche	193 m²	74 m²
= Zwischenwert	233.916 €	79.032 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	8.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	241.916 €	79.032 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,4000	0,4000
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	96.766 €	31.613 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	6.419 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		134.798 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		23.389 €
= vorläufiger Sachwert		158.187 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,80
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		126.550 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-37.000 €
= Sachwert		89.550 €
gerundet		90.000 €

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

Aus dem Datenportal Geoport liegen on-geo Vergleichspreise in einer Spanne von 1.257 €/m² bis 2.007 €/m² vor:

vorläufiger Sachwert	158.187 €
Sachwertfaktor	1,08
konjunktuelle Entwicklung	0,94
marktangepasster vorläufiger Sachwert	160.591 €
Wohnfläche	111 m ²
Wohnflächenfaktor im vorliegenden Bewertungsfall	1.447 €/m²

Ergebnis

Der Wohnflächenfaktor liegt ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Risikoabschläge im unteren bis mittleren Bereich der recherchierten Vergleichspreise. Dies ist in Bezug auf die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts plausibel. Der aus dem Sachwert abgeleitete Verkehrswert wird hierdurch hinreichend bestätigt.

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

5 BELASTETER VERKEHRSWERT

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Flurstück Nr. 8618/2 belastet. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die in der Regel nicht über- bzw. unterbaut werden dürfen.¹⁹

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

Quelle: Kleiber digital²⁰

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks bemisst sich nach dem Grad der Beeinträchtigung. Dieser wird nach dem Modell von Springer und Noack²¹, dem die Zielbaumethode zugrunde liegt, hergeleitet. Die Beeinträchtigung wird in unterschiedliche Teilbereiche mit Gewichtung entsprechend ihrer Bedeutung für die Bemessung der Wertminderung aufgeteilt.

Es erfolgt eine Einordnung der Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück entsprechend der Kriterien. In Verbindung mit Leitungsrechten wird im Allgemeinen ein Schutzstreifen festgelegt, der nicht überbaut werden darf. Bei einer Verlegetiefe bis 1,50 m wird dieser in der Regel mit 5 m angenommen.

Der Leitungsverlauf liegt auf einer bebaubaren Fläche. Die Wertminderung für die bauliche Nutzung wird auf 100% geschätzt.

Die sonstige wirtschaftliche Nutzung der belasteten Fläche sehe ich nur geringfügig eingeschränkt. Ich schätze diese auf 20%.

¹⁹ Siehe Dr. Roland Fischer: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Zugriff am 23.8.2021 Kleiber digital > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.7 Leitungsrecht > 4.2.7.1 Allgemeines

²⁰ dto.

²¹ Siehe GuG Grundstück und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Werner Verlag Ausgabe 1 2014 S. 23 ff.

Die Beeinträchtigung der Betretungsrechte zum Zwecke der Unterhaltung, Wartung und Ausbesserung etc. fallen aufgrund der zu erwartenden geringen Intensität kaum ins Gewicht. Eine Minderung von 10% erscheint sachgerecht.

Sonstige Nutzungseinschränkungen sowie subjektive Wertgesichtspunkte, wie z. B. Erschwernisse im Hinblick auf einen Verkauf bzw. die Beleihung des Bewertungsgrundstücks schätze ich gering ein. Die Minderung schätze ich auf 20%.

	Gewichtung	Wert- minderung	Gesamt
1. Bebauung	60%	100%	0,60
2. Nutzung	20%	20%	0,04
3. Betretungsrechte	10%	10%	0,01
4. Sonstiges	10%	20%	0,02
	100%		67%

Die Wertminderung für das Bewertungsgrundstück ergibt damit 67%. Es erfolgen die Ermittlung der unmittelbar belasteten Fläche und der Wert der Beeinträchtigung:

Belastete Fläche	8,00	5,00	40,00 m ²
Bodenwert			94,50 €/m ²
Wert der belasteten Fläche			3.780 €
Wertminderung in %			67%
Wertminderung			2.533 €
Miteigentumsanteil			0,5
Wertminderung für das Bewertungsobjekt			1.267 €
gerundet			1.000 €

Ermittlung des belasteten Verkehrswerts

Unbelasteter Verkehrswert zum	20.02.2026	90.000 €
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen		
Abt. II Nr. 2		
Grunddienstbarkeit (Leitungs- u. Mitbenutzungsrecht)		-1.000 €
Belasteter Verkehrswert zum	20.02.2026	89.000 €

6 ZUBEHÖR

Zubehör wurde nicht festgestellt.

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

7 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden nach WEG geteilte Wohnhäuser in der Regel nach dem Vergleichswert oder Ertragswert bewertet. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um einen atypischen Bewertungsfall einer Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus. Diese werden in der Regel eigengenutzt. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem Sachwert abgeleitet. Die Plausibilisierung aus Vergleichspreisen eines geobasierten Datenportals bestätigt das Ergebnis der Sachwertberechnung.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 20.02.2026 sachverständig geschätzt auf

Verkehrswert unbelastet

90.000 €

in Worten: - neunzigtausend - Euro

Verkehrswert belastet

89.000 €

in Worten: - neunundachtzigtausend - 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 19.03.2026

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



von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg

8 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

8.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap²²

²² <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap²³

²³ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

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

8.2 Auszug aus dem Bebauungsplan *Baindt - Kollenweiher*

Quelle: Gemeinde Grosselfingen

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

8.3 Leitungsrecht zulasten des Bewertungsgrundstücks

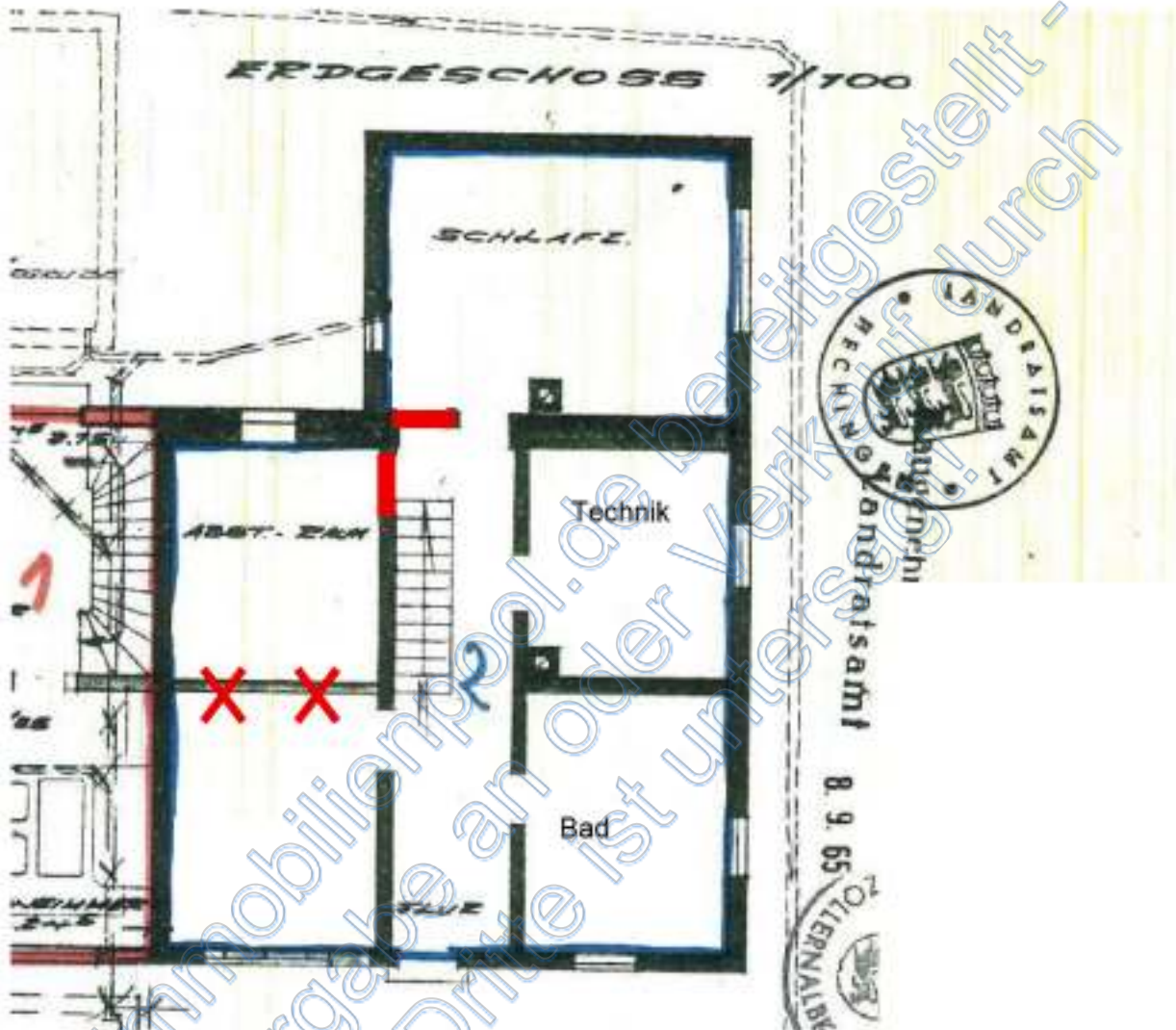
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

8.4 Hochwasserrisikokarte

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

8.5 Aufteilungspläne²⁴

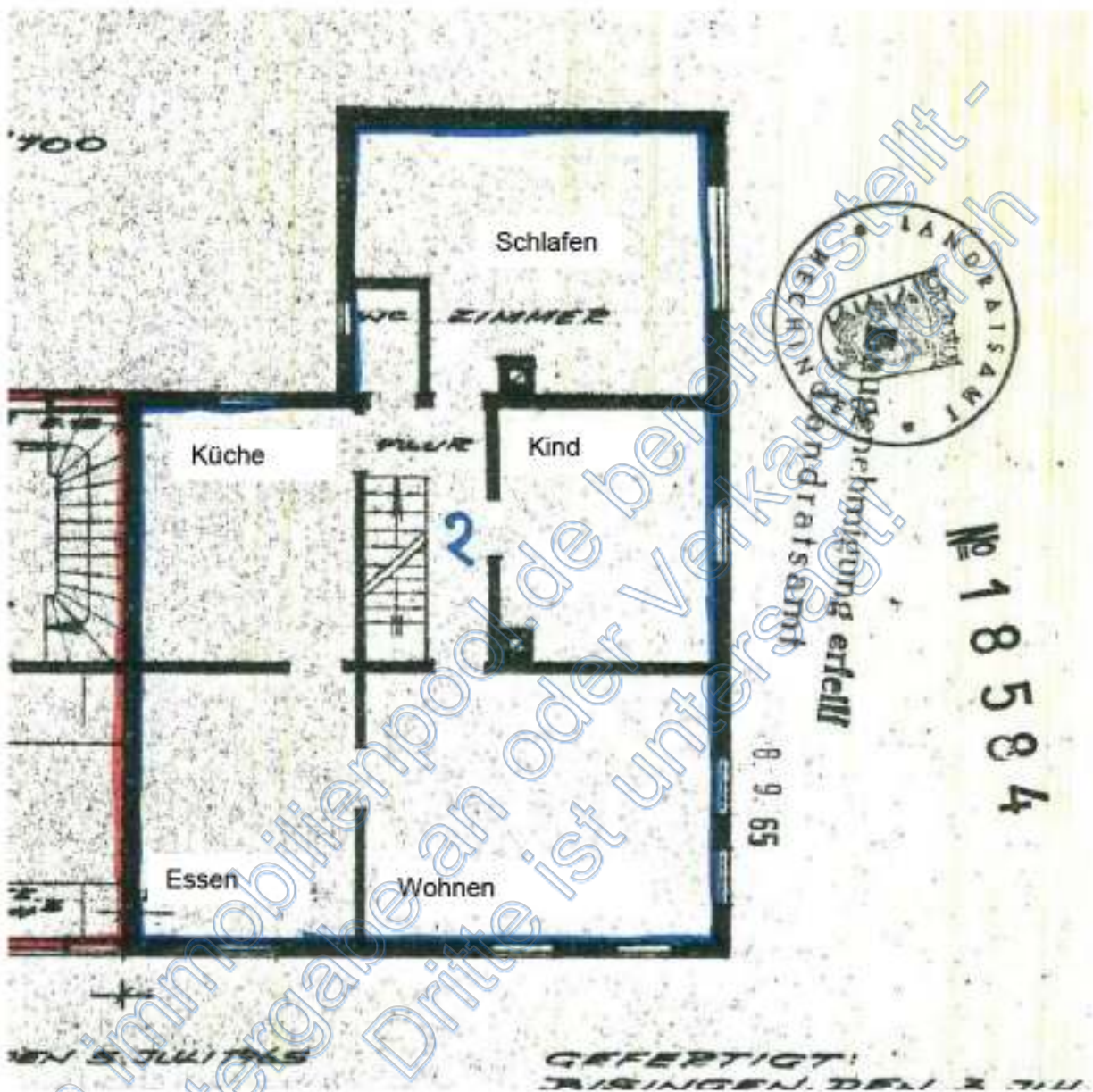
Erdgeschoss



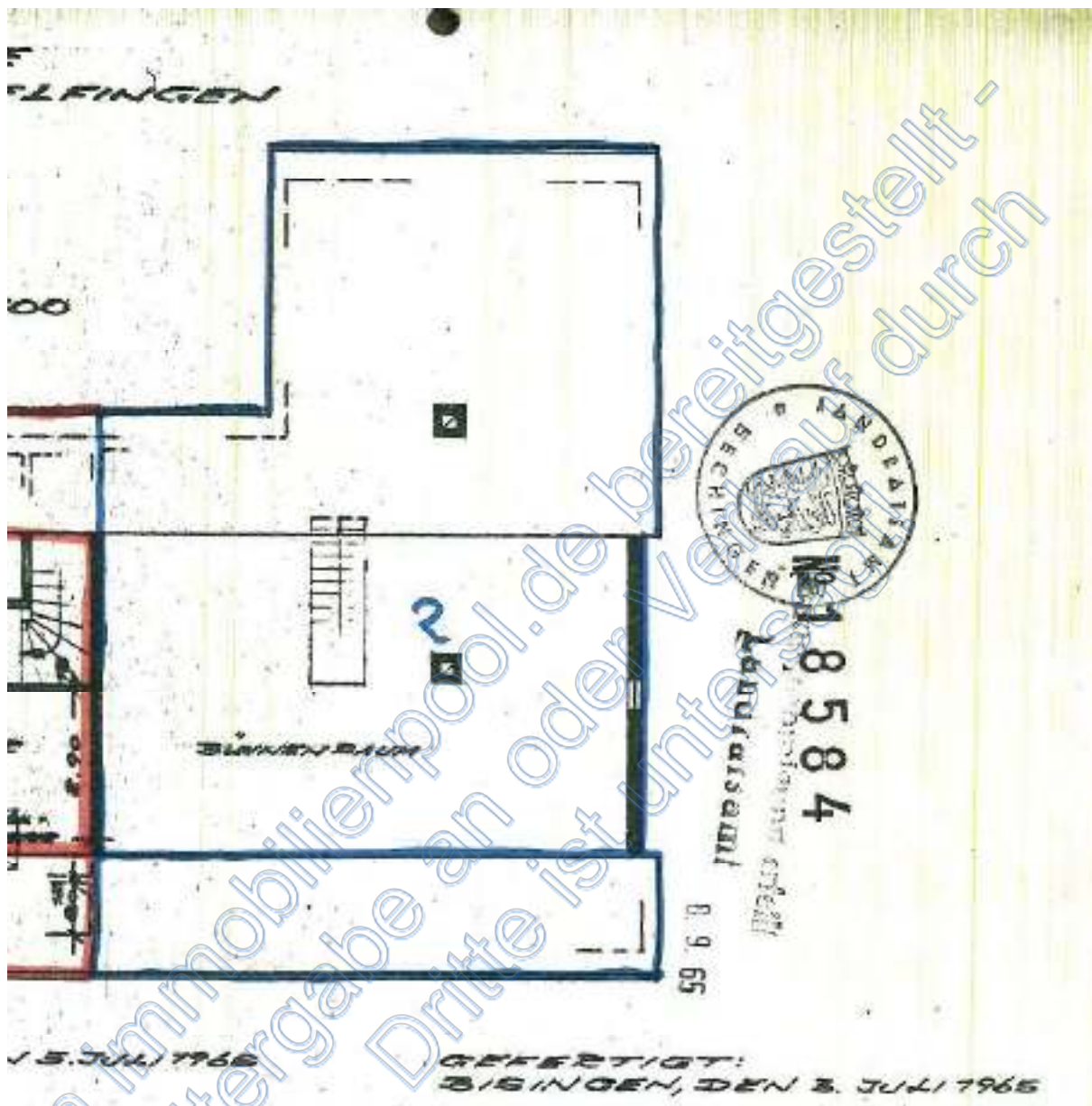
Bad

²⁴ Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Obergeschoss



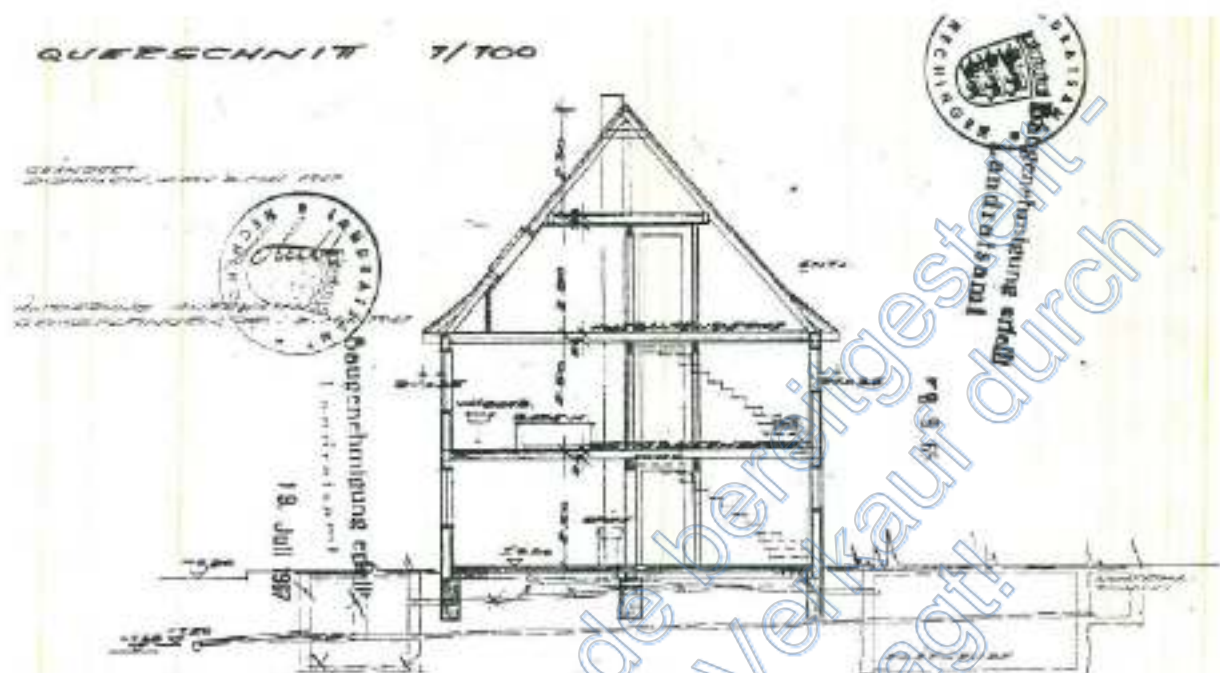
Dachgeschoss



Lageplan Sondernutzungsrecht Außenfläche/Gartenfläche

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

Gebäudeschnitt



Südwestansicht



Nordostansicht



8.6 Fotodokumentation

Hinweis: Die Miteigentümerin hat Innenaufnahmen und deren Verwendung im Verkehrswertgutachten nicht gestattet.

Bild 1 Straßenansicht



Bild 2 Gartenansicht



Bild 3 Anbauten in Leichtbauweise



Bild 4 Dachdeckung überaltert – Undichtigkeiten vorhanden



Bild 5

Kaminkopf mit Feuchteschaden und Putzabplatzungen



Bild 6

Putzschäden im Sockelbereich

