

Michael Ischner
Immobilienkaufmann u.
Immobilienfachwirt (IHK)

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN ISO/IEC 17024

Michael Ischner, Alleenstr. 54, 71732 Tamm

Liebe Leser:innen,
dieses Gutachten ist vollständig anonymisiert.
Namen, Daten, Anlagen u. Fotos sind daher verfremdet.

74321 Bietigheim-Bissingen

Immobilienbewertung Michael Ischner
Alleenstr. 54
71732 Tamm
Telefon: 07141/916268
Homepage: www.wertermittlung-ischner.de

Datum: 17.04.2025
Az.: 092/2025

GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer
Doppelhaushälfte mit Garage bebaute Grundstück
in 74321 Bietigheim-Bissingen, Musterstr. 12



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
15.04.2025 ermittelt mit rd.

423.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	3
2.1	Lage	3
2.1.1	Großräumige Lage	3
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.5.3	Bauordnungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	6
3.2	Doppelhaushälfte	6
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	7
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	8
3.2.5.2	Wohnung	8
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Nebengebäude	9
3.4	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.3.1	Sachwertberechnung	12
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	13
4.3.3	Ertragswertberechnung	15
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	16
4.4	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte
Objektadresse:	Musterstr. 12, 74321 Bietigheim-Bissingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bietigheim, Blatt 4330, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bietigheim, Flurstück 5358/16 (409 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Frau Stefanie Muster Musterstr. 41 74321 Bietigheim-Bissingen
Eigentümer:	Herr Thomas Muster Musterstr. 41 74321 Bietigheim-Bissingen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Erbaueinandersetzung
Wertermittlungstichtag:	15.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Eheleute Muster und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Baugesuch Garage 1963 • Kredit- und Kaufvertragsunterlagen aus 1959 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 25.03.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2025 • Kopie vom original Baugesuch aus 1960 • Auskünfte vom Planungs- und Baurechtsamt Bietigheim • Mietspiegel und Grundstücksmarktbericht 2025 Bietigheim-Bissingen und Ludwigsburg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Kreis:	Ludwigsburg
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Bietigheim-Bissingen (44.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigsburg (ca. 8 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Stuttgart (ca. 24 km entfernt)

Bundesstraßen:
B27 (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A81 Ludwigsburg Nord (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:
Bietigheim-Bissingen (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Stuttgart (ca. 44 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Immobilie befindet sich im Wohngebiet Muster, welches in der Nachkriegszeit als Folge starker Zuwanderung von Vertriebenen und Aussiedlern entstand. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine offene, 1-2 geschossige Bebauung mit Wohnhäusern. Im Ortszentrum ca. 500m entfernt sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte vorhanden. Die Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße ist ca. 3km entfernt. Bietigheim verfügt über Kitas und alle Schularten. Als Große Kreisstadt hat Bietigheim eine regionale Funktion. Vielfältige Verwaltungs-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Krankenhaus) sind vorhanden. Die Mikro-Lage der Immobilie kann insgesamt als ruhige und mittlere Wohnlage beurteilt werden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, offener Bauweise als Doppelhäuser in unterschiedlichem Zustand. Das Umfeld vermittelt einen durchmischten Eindruck, d.h. ältere renovierungsbedürftige Häuser als auch bereits sanierte Häuser wechseln sich ab.

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 15 m
mittlere Tiefe:
ca. 27,5 m
Grundstücksgröße:
Flurst. Nr.: 5358/16 Größe: 409 m²
Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform, Garten mit Ost-Ausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

30er Zone, Wohnstraße mit mäßigem Verkehr, vollständiger Straßenausbau mit ausreichend Parkplätzen und einseitigem Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Satellitenfernsehen, Internetanschluss: DSL 250MBit/s u. 5G im Funknetz
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses der Garage und des Schuppens, eingefriedet durch Maschendrahtzaun auf Betonsockel
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs keine Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet SD30° = Satteldach mit 30° Dachneigung II = 2 Vollgeschosse (max.) GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl) o = offene Bauweise Es handelt sich um typische Bauvorschriften, die eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde 1960 erteilt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Garage und einem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird vom Eigentümer eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 Nr. 1 - 3 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 69 u. § 47 Nr. 1 - 4 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Doppelhaushälfte

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte mit je einer Wohnung im EG und OG, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss zur Hobbyraumnutzung, NHK 2010 Typ 2.12 (DG-Ausbau wird separat angesetzt)
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	-Ende 70er Jahre: Ausbau DG zu Hobbyräumen -Ende 80er Jahre: Fenster, neue Zimmertüren im EG, Bäder -1994: neuer Heizungskessel -1994: Vorhangfassade mit Dämmung -2001: neue Dachdeckung, Kupferrinnen und Kaminsanierung

Energieeffizienz:	Im Jahr 2020 wurde das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingeführt, das bei Neubauten den Niedrigstenergiestandard mit einem durchschnittlichen Jahresprimärenergiebedarf von ca. 40 kWh pro Quadratmeter vorschreibt u. dieser anteilig zu mind. 65% durch erneuerbare Energien gedeckt werden muss. Es definiert weiterhin Mindeststandards für bestehende Gebäude hinsichtlich der Dämmung und der Qualität der Anlagentechnik. So gibt es bestimmte Fristen für veraltete Heiztechnik. Vor dem 01. Januar 1995 in Betrieb genommene Heizkessel müssen i.d.R. ersetzt werden. Eine Nachrüstpflicht gilt auch für die nachträgliche Dämmung von freiliegenden Rohrleitungen und Armaturen von Heizungsanlagen die in nicht beheizten Räumen verlaufen sowie für ungedämmte, zugängliche oberste Geschossdecken. Das hier zu bewertende Haus erfüllt diese Anforderungen. Eine genauere Beurteilung zur Energieeffizienz kann der Energieausweis liefern. Zum Wertermittlungstichtag liegt keiner vor. Bei Verkauf oder Vermietung ist der Energieausweis vorzulegen. Hierauf wird hingewiesen.
Außenansicht:	vorgehängte grüne Fassadepplatten-Ansicht mit Fliesensockel, rot-braun gedecktes Satteldach

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Kellerräume, Werkräume
- Waschküche

Erdgeschoss:

3-Zimmer Wohnung mit ca. 56m² Wohnfläche

Obergeschoss:

3-Zimmer Wohnung mit ca. 55m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

- Hobbyräume und WC-Raum mit ca. 30m² Grundfläche

Nach der Landesbauordnung mangels Höhe (nur 2,12m) nicht als dauerhafter Aufenthaltsort (Wohnung) bewertbar.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges 24cm starkes Mauerwerk mit Wärmedämmung als Vorhangfassade
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit schadhaftem Fliesenbelag <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststoffbelag <u>Geschosstreppe:</u> gepflegte Holzkonstruktion mit gedrechseltem Geländer und Mipolam Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangsbereich rückseitig. Einfache Überdachungskonstruktion mit Kunststoffwellplatten o.ä., Eingangstüre aus Metall mit Glaseinfassung und seitlicher Briefkastenanlage.

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), 2001 neu gedeckt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer, Die Dachflächen sind einfach gedämmt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Installationen in einfacher, baujahresgemäßer Ausstattung: Alte Wechselstromzähler und tlw. nur 2 Steckdosen pro Raum. Gegensprechanlage. Die Gesamtinstallation ist aus heutiger Sicht technisch überaltert aber funktionsfähig.
Heizung:	Zentralheizung, Vaillant Niedertemperatur Gasheizkessel Baujahr 1994 mit 155 Liter Warmwasserspeicher, Die letzte Immissionsmessung aus 2025 entspricht der Verordnung. Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind überwiegend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Wohnräume und Zimmer überwiegend Teppichboden, Flur Linoleum, Bäder und Küche sind gefliest. Kellerräume Bodenplatte tlw. gefliest
Wandbekleidungen:	Wohnräume und Zimmer mit Tapeten, Bäder und Küche sind raumhoch gefliest.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Tapeten tlw. Holzvertäfelungen und Styroporplatten bzw. Holzimitate.
Fenster:	Metallfenster mit Isolierverglasung Bj. Ende 80er Jahre. Fenster im Erd- und Obergeschoss mit Rollläden. Einfache Kellerfenster mit Mausegitter. Im Dachgeschoss sind noch zwei alte Holzfenster mit Doppelverglasung eingebaut.

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Im Erdgeschoss ca. 1988 erneuerte Holztüren und Zargen. Im Obergeschoss sind noch die ursprünglichen Zimmertüren vorhanden.
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz: <u>Bad jeweils im EG und OG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Insgesamt weiße Sanitärobjekte in normaler Ausstattung und Qualität. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein einfacher WC-Raum mit Handwaschbecken.
Grundrissgestaltung:	Die Wohnräume und Zimmer sind zentral über den Flur erschlossen. Für das Baujahr ist eine zeittypisch kleinräumige Aufteilung gegeben. Hinweis: Die Außenmaße von 7,5m x 9,6m und die Raumstrukturen ermöglichen zeitgemäße Umbauten. Gemäß Bebauungsplan sind auch geringe Erweiterungen/Anbauten noch möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	• Fliesenbelag Kelleraußentreppe schadhaft • feuchte Kellerinnenwände mit abfallendem Putz- und Fliesenbelag. Die Ursache konnte beim Ortstermin und auch abschließend nicht geklärt werden. Weitere Feuchtigkeit insbesondere in den Wohnräumen im EG konnte nicht festgestellt werden. Dieser Zustand wird durch Ansatz üblicher Baukosten bei voller Alterswertminderung seit 1960 als ausreichend berücksichtigt angesehen. • 3 gerissene Rollladengurte
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß normal. Das Haus wirkt, obwohl tlw. einige Verbesserungen erfolgten (Fenster, Türen, Dachdeckung), nicht den heutigen Anforderungen entsprechend. Es wäre eine Anpassung an einen zeitgemäßen Standard notwendig. Aufgabe dieses Gutachtens ist es jedoch nicht, die hohen Instandsetzungs- und Umbauinvestitionen zu ermitteln, die notwendig sind, um die Immobilie in einen modernen (marktüblichen) Zustand zu versetzen. Schließlich wird mit Ausstattungs- und Baukostenpreisen von 1960 gerechnet. Die allgemeinen Abnutzungs- und Abwohnerscheinungen aufgrund Alter und Gebrauch sind dennoch darüber hinaus wertrelevant und werden mit 5.000 € pro Wohnung (sogenannte Schönheitsreparaturen) in Abzug gebracht.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage Baujahr 1963. Massiv gebaut mit Schwingtor und elektrischem Antrieb. Dachdeckung mit Welleternit.

Im Garten ist ein ehemaliger Kleintierstall Baujahr 1960 in Fachwerkbauweise vorhanden, welcher als Schuppen genutzt wird. Trotz aktuellem Nutzen z.B. für das unterstellen von Gartengeräten ist diesem nach 65 Jahren tendenziell kein Wert mehr beizumessen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung mit Mauer, Zaun und Hecken. Gepflegter Vorgarten und rückseitige Anlage als Gemüsegarten mit Pflanzungen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebaute Grundstück in 74321 Bietigheim-Bissingen, Musterstr. 12 zum Wertermittlungstichtag 15.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bietigheim</i>	<i>4330</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bietigheim</i>		<i>5358/16</i>	<i>409 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Grundstückssachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01.01.2025 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks gilt ein Bodenrichtwert von 790,00 €/m². Es handelt sich um einen durchschnittlichen Lagewert ohne Nennung weiterer Eigenschaften. Abweichungen oder Besonderheiten vom "Durchschnitt" begründen Zu- oder Abschläge. Hier ist die nach Norden ausgerichtete Doppelhaushälfte und die damit verbundene schlechtere Belichtung zu erwähnen. Weiterhin ist die Grundstücksgröße mit 409m² als überdurchschnittlich groß für die Gebäudeart Doppelhaushälfte zu werten. Typische regionale Grundstücksgrößen sind definiert bis ca. 350m². In gefragten Neubaugebieten liegen typische Richtgrößen für Reihenhäuser und Doppelhäuser bei 200m² bis 300m². Der Bodenrichtwert von 790,00 €/m² wird daher geringfügig (-5%) gedämpft angesetzt.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	790,00 €/m ²
5% Abschlag vom relativen Bodenwert	– 39,50 €/m ²
angepasster relativer Bodenwert	= 750,50 €/m²
Fläche	× 409,00 m ²
Bodenwert	= 306.954,50 € rd. 306.955,00 €

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	288,00 m²	
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	1,05	
Baupreisindex (BPI) 15.04.2025 (2010 = 100)	187,20	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) Typ 2.12 u. Standardstufe 2	595,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.169,53 €/m² BGF	
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	336.824,64 €	
• Zuschlag (Ausbau Dachgeschoss mit Hobbyräumen)	14.000,00 €	
• Zuschlag besondere Bauteile: Kelleraußentreppe	8.000,00 €	
• Abschlag fehlender Drempel (2% aus 336.824,64 €)	- 6.736,49 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	352.088,15 €	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre	
• prozentual	78,75 %	
• Betrag	277.269,42 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	74.818,73 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	74.818,73 €	8.000,00 €

Gebäudewerte insgesamt		82.818,73 €
Wert der Außenanlagen (5% vom Gebäudewert)	+	4.140,94 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	86.959,67 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	306.955,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert	=	393.914,67 €
Sachwertfaktor	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	=	433.306,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.750,00 €
Grundstückssachwert	=	422.556,14 €
	rd.	423.000,00 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) wurde von mir anhand des Baugesuchs aus 1960 durchgeführt. Die Maße wurden mit einem Laser auf Plausibilität überprüft.

Korrekturfaktor

Die bundesweiten Durchschnittssätze der NHK 2010 wurden zur Berücksichtigung der Immobilienart "Zweifamilienhaus" um 5% erhöht.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden gemäß amtlicher Tabelle der ImmoWertV Anlage 4 Ziffer II auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Zur Berücksichtigung der baujahresgemäßen Ausstattung erfolgt die Einordnung in die Standardstufe 2 gemäß Ziffer III.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau oder fehlender Drempe!).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baunebenkosten

Dieser Wertermittlung werden die in den NHK 2010 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK von 17% für das Haus zugrunde gelegt. Sie sind in den NHK bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart gemäß Anlage 1 ImmoWertV. Sie liegt für das Haus bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Gemäß Anlage 2 ImmoWertV erfolgten Modernisierungen im Rahmen der üblichen Instandhaltung (=2 Punkte), so dass die Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 Ziffer II ImmoWertV um 2 Jahre verlängert wird.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Funktion. Das ergibt sich aus § 38 ImmoWertV.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Bietigheimer Gutachterausschusses in dem die Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 10% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-750,00 €
• 3 Rollladengurte verschlissen -250,00 €	
• Schäden Fliesenbelag Kelleraußentreppe -500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Schönheitsreparaturen und Bodenbeläge EG u. OG fällig -10.000,00 €	
Summe	-10.750,00 €

4.3.3 Ertragswertberechnung

Für die Wohnungen wird der Mietspiegel 2025 der Stadt Bietigheim-Bissingen herangezogen. In die entsprechende Baujahrs-, Ausstattungs-, Lage- und Größenkategorie eingestuft, weist der Mietspiegel einen Spannenwert von 9,00 €/m² bis 11,00 €/m² aus. Es erfolgt ein Ansatz geringfügig über dem Mittelwert. Der Hobbyraum im Dachgeschoss besitzt in der Bewertung ungefähr den hälftigen Nutzwert der Wohnungen, so dass mit einer Miete von 5,00 €/m² bewertet wird. Für die Garage liegen ausreichend Erfahrungswerte vor. Hier liegt das Mietgefüge zwischen 60,00 € und 70,00 € monatlich im Stadtbereich.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelhaushälfte	Wohnung EG	55,80	10,50	585,90	7.030,80
	Wohnung OG	55,50	10,50	582,75	6.993,00
	Hobbyraum DG	30,00	5,00	150,00	1.800,00
	Garage	1	60,00	60,00	720,00
Summe Flächen		141,30		1.378,65	16.543,80

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.543,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.481,57 €
jährlicher Reinertrag	=	14.062,23 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 306.955,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	6.139,10 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	7.923,13 €
Barwertfaktor (gem. §34 ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,292
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	113.237,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	306.955,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	420.192,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 14)	–	10.750,00 €
Ertragswert	=	409.442,37 €
	rd.	409.000,00 €

4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus dem Baugesuch von 1960 entnommen. Die Wohnfläche wurde mit einem Laser auf Plausibilität überprüft.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage vom Bietigheimer Mietspiegel 2025 abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Vorgaben der ImmoWertV Anlage 3 bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

4.4 Verkehrswert

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **423.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **409.000,00 €**.

In der Gesamtbeurteilung werden Zweifamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben, so dass der Substanzwert im Vordergrund steht. Die Preisbildung orientiert sich demnach vorrangig am Sachwert. Der Ertragswert gibt einen Hinweis auf den Verkehrswert unter Renditegesichtspunkten.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen bebaute Grundstück in 74321 Bietigheim-Bissingen, Musterstr. 12 wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rd.

423.000,00 €

in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Tamm, den 17. April 2025



Michael Ischner Immobilienfachwirt (IHK)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 03. Juli 2023 BGBl. I Nr. 176

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 185)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

DIN 277

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2024)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

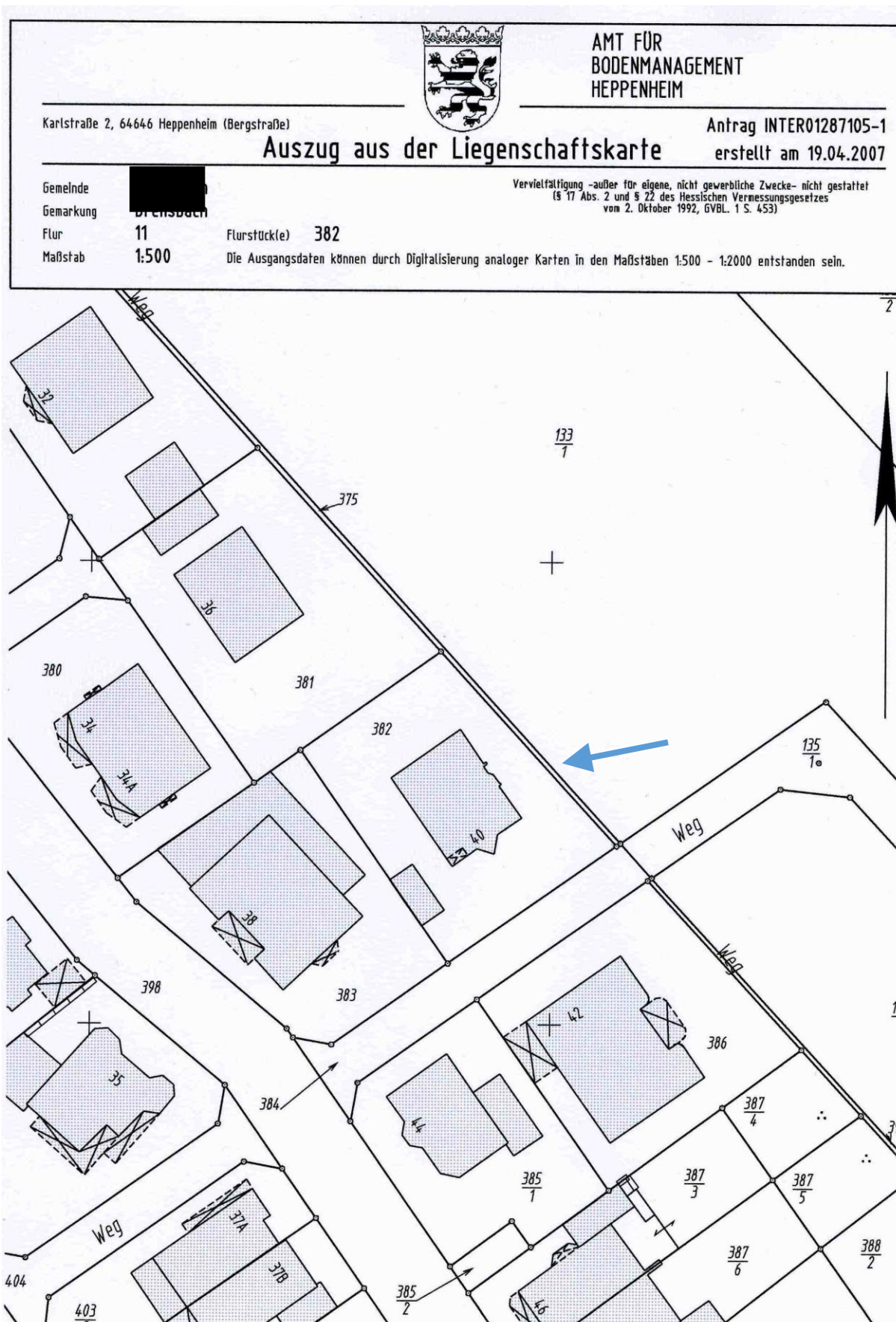
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. I Nr. 280)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2 u. 3: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 4: Fotos

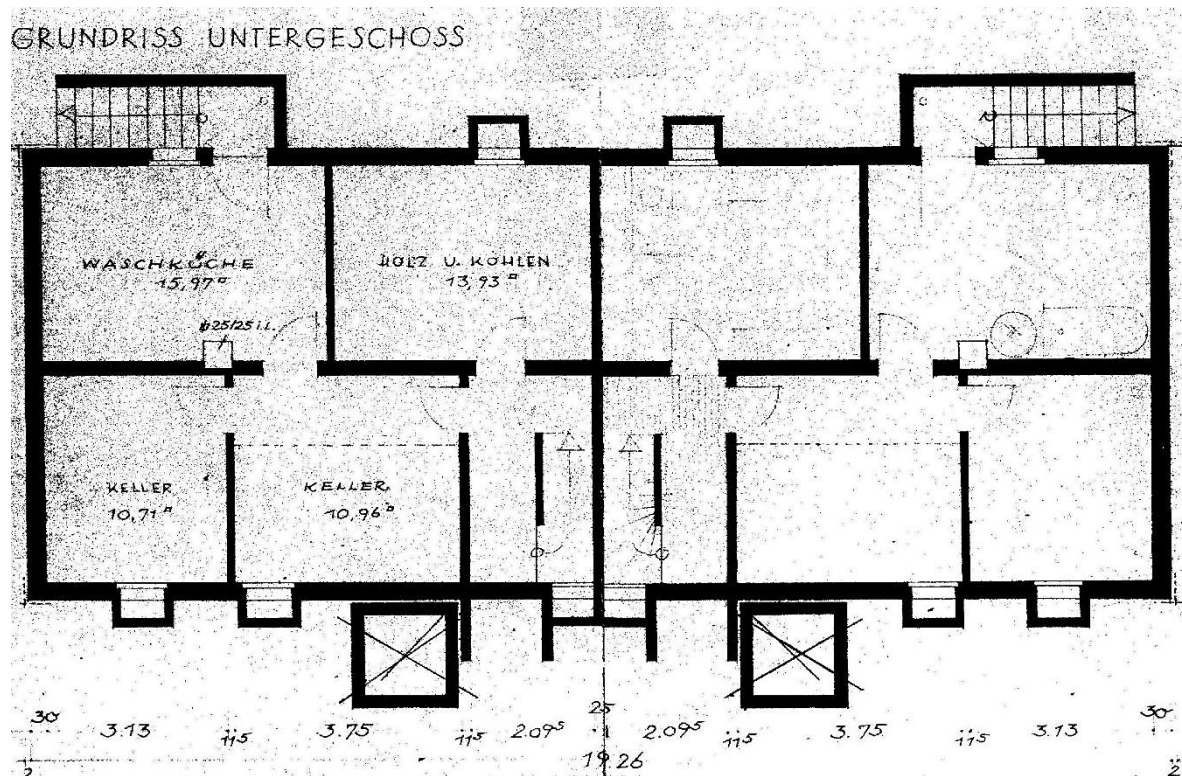
Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 4

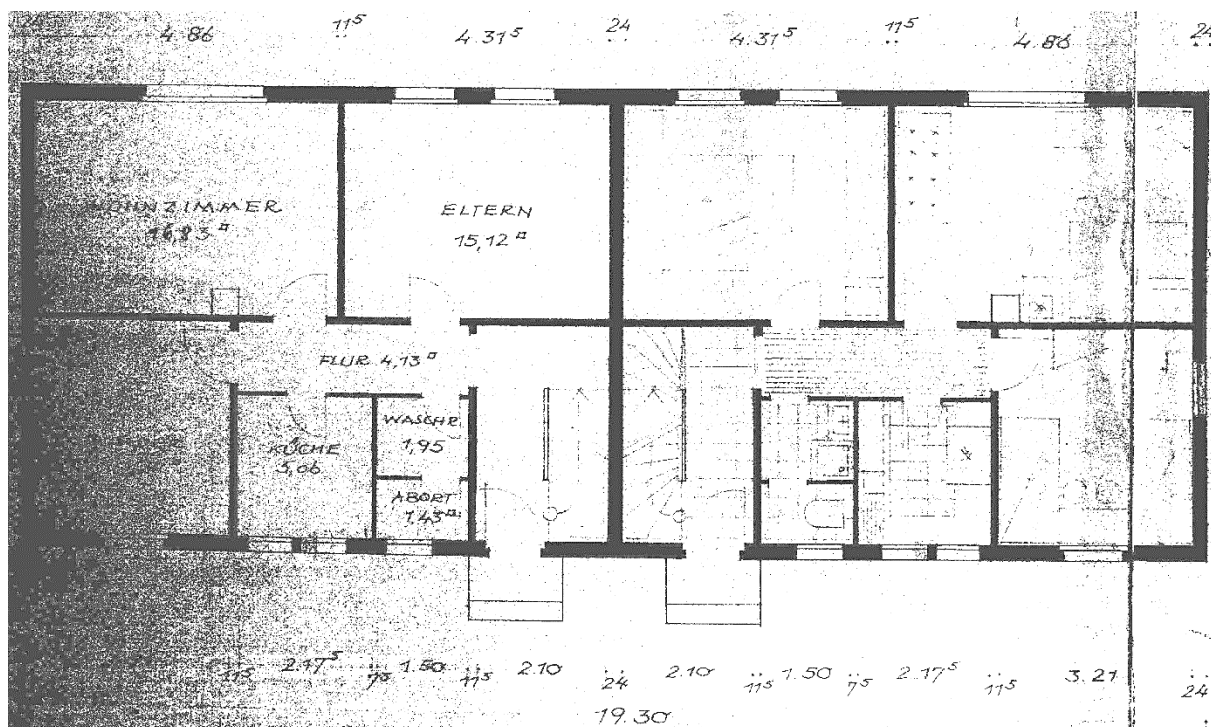


Anlage 2: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 4



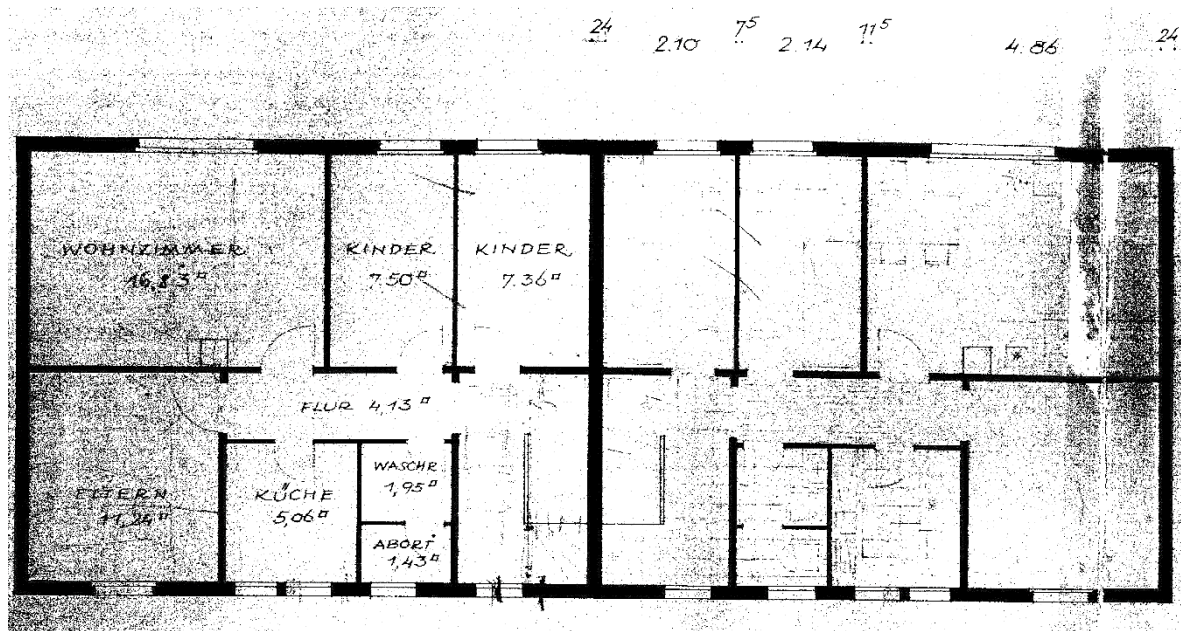
Kellergeschoss



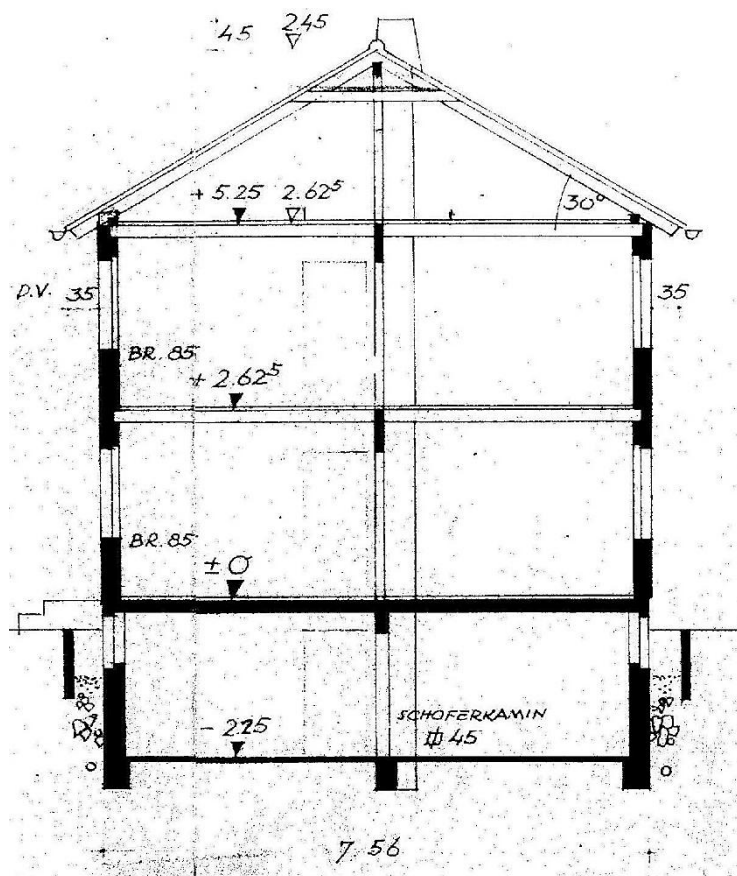
Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4



Obergeschoss



Schnitt

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Ansicht Straßenseite



Ansicht Nord-West



Rückansicht (Osten)



Bad Obergeschoss