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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

TEGoVA

Ermittlung des Verkehrswertes
nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021

Einfamilienwohnhaus mit Pkw- Doppelgarage, Baujahr 2016



Grundstück: Karl-Knauer-Weg 30, 77781 Biberach, Flst. Nr. 3444

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026: 700.000,-- €

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenburg - Vollstreckungsgericht - Aktenzeichen: 1 K 10/25 Beweis- Beschluss vom 04.12.2025 Hindenburgstr. 5 77654 Offenburg
Aufgestellt:	Dipl. Ing. FH Helmut Scherr
Abgeschlossen:	11.03.2026
Fertigung:	Nr. 1

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

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Neuwerkhof 6
77933 Lahr
Tel.: 0 78 21/ 97 75 72
Fax: 0 78 21/ 97 75 73
Internet: www.svscherr.de
e-mail: info@svscherr.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 4
1.1 Objektart - Kurzbeschreibung 4
1.2 Auftraggeber 4
1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag) 5
1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss 5
1.5 Grundbuchdaten 5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 6
1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 6
1.8 Vorbewertungen 6
2 Lagebeschreibung 6
2.1 Ortsangaben 6
2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage 7
3 Grundstücksbeschreibung 10
3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage 10
3.2 Bodenbeschaffenheit 10
3.3 Oberflächenbeschaffenheit 10
3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes 10
3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten 10
3.6 Erschließung und Parkplatzsituation 10
4 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation 11
4.2 Denkmalschutz 11
4.3 Baulastenverzeichnis 12
4.4 Hinweise zu Altlasten 12
5 Gebäudebeschreibung 13
5.1 Baujahr 13
5.2 Bauweise, Baukonzeption 13
5.3 Bauzustand, Baumängel Bauschäden 14
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren 15
5.5 Baubeschreibung 16
Baubeschreibung 17
5.6 Außenanlagen 20
6 Energetische Bauqualität 21
7 Flächen- und Massenangaben 24
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen 24
7.2 Bauzahlen 24
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 25
8.1 Vergleichswertverfahren 25
8.2 Ertragswertverfahren 26
8.3 Sachwertverfahren 27
8.4 Begründung der Verfahrenswahl 27
9 Bodenwertermittlung 28
9.1 Bodenrichtwerte 28
9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte 30
9.3 Ermittlung des Bodenwerts 30

Vervielfältigung, auch de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

10 Berechnung des Sachwertes 31
10.1 Angaben zu den Normalherstellungskosten 31
10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer 31
10.3 Bewertung der Außenanlagen 31
10.4 Sachwertberechnung 32
11 Ertragswertverfahren 39
11.1 Darstellung des Mietbegriffes 39
11.2 Jahresrohertrag 39
11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge 39
11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen 39
11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz 40
11.6 Bewirtschaftungskosten 42
11.7 Ertragswertermittlung 43
12 Vergleichsdaten 44
13 Verkehrswert 50
13.1 Beurteilung zum Verkehrswert 50
13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt 50
13.3 Ableitung des Verkehrswertes 51
13.4 Angabe des Verkehrswertes 51
14 Datum, Stempel, Unterschrift 51
15 Besondere Bemerkungen 52
16 Stadtplanauszug 54
17 Luftbild 55
18 Lageplan 56
19 Baupläne 57
20 Flächenaufstellung 60
21 Fotodokumentation 61

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten, zuzüglich Anlagen, Fotodokumentation mit 29 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Fertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus, Baujahr 2016, ca. 161,35 m² Wohnfläche (mit Anrechnung der Terrasse mit 8,50 m² Wfl.), beheizte Wohnfläche ca. 152,85 m².

Das Wohnhaus wurde als xxx-Fertighaus errichtet, der Energiestandard ist als KfW-55 Standard einzustufen. Eine Photovoltaik- Aufdachanlage wurde ca. 2019 in Betrieb genommen, Leistung ca. 9,8 kW, Batterie mit 7,5 kW Speicherkapazität.

Das Wohnhaus mit Zeltdach wurde zentral auf einem Reihengrundstück mit 565 m² Grundstücksfläche errichtet, Pkw- Doppelgarage in Grenzbebauung nach Osten.

Zeitgemäße Grundrisskonzeption des Wohnhauses, Erdgeschoss mit Diele, ca. 10,93 m² Wfl., Wohn-/ Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zur überdeckten Terrasse, ca. 38,48 m² Wfl., offenem Küchenbereich, ca. 11,36 m² Wfl., Arbeits-, bzw. Gästezimmer, ca. 9,59 m² Wfl., Dusche/ WC, ca. 3,49 m² Wfl., Terrasse, ca. 34 m² Grundfläche (bei Anrechnung mit 25 % der Grundfläche) sowie Technik-/ Heizungsraum, ca. 6,36 m² Nutzfläche (ohne Anrechnung als Wohnfläche).

Im Obergeschoss sind zwei identische Kinderzimmer mit jeweils ca. 16,66 m² Wfl., der Flur, ca. 11,05 m² Wfl., Schlafzimmer, ca. 12,61 m² Wfl., Ankleidezimmer, ca. 6,00 m² Wfl., und Badezimmer, ca. 15,39 m² Wfl. vorhanden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig und dient als Lagerfläche für Hausrat, Höhe bis ca. 1,30 m, der Zugang erfolgt über eine Auszugsleiter, bzw. die Deckenluke.

Der Hausgarten befindet sich nordwestlich und südwestlich des Wohnhauses, nach Nordosten Einfahrt und Pkw- Doppelgarage.

Eine Außenpool wurde ca. 2022 im Garten realisiert, ca. 6,00 x 3,00 m, der beheizte Pool mit Pooltechnikgartenhaus verfügt über eine Hybridsalzwasserfiltertechnik.

Die Pkw-Doppelgarage wurde als Betonfertigteilgarage erstellt, nachträglich wurde ein Vordach angebaut und somit eine bauliche Integration im Bereich der Ostfassade realisiert.

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand. Die Garage konnte nicht besichtigt werden, im Vordachbereich der Garage sind Undichtigkeiten festzustellen.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 04.12.2025, Aktenzeichen 1 K 10/25, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu erstellen.

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

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Wertermittlungsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: 26.02.2026.

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? – Nein.
b) Verwalters sowie der Höhe des Wohngeldes ? Keine externe Verwaltung vorhanden.
c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind? Das Wohnhaus steht zur Zeit leer.
d) ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht ? - Nein.
e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist? - Nein.
f) ob Maschinen, Betriebseinrichtungen oder Zubehör vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt werden ? – Nicht bekannt.
g) ob ein Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt ? Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./. xxxxxxxxxxxxxx, Aktenzeichen 1 K 10/25, Beweis-Beschluss vom 04.12.2025, benötigt.

Die Photovoltaikanlage wird überschläglich bewertet, die Anschaffungskosten betrugen im Jahr 2016 nach Angaben des Eigentümers ca. 20.000,-- €.

Der Kaminofen wird nicht mitbewertet, die Kaminanlage ist Gebäudebestandteil, die Anschaffungskosten des Kaminofens betrugen nach Angaben des Eigentümers ca. 4.000,-- €.

Die Einbauküche, Fabrikat xxxxxx, ist nicht Gegenstand der Bewertung, die Anschaffungskosten betrugen nach Angaben des Eigentümers 2016 ca. 20.000,-- €.

1.5 Grundbuchdaten

Aufschrift:	Amtsgerichtsbezirk Offenburg
Gemeinde:	Biberach
Grundbuch:	Biberach
Blatt Nr.:	1659
Flurstück:	3444
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Karl-Knauer-Weg 30
Grundstücksgröße:	565 m²
Abt. II	Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen.

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

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Informationen bei der Gemeinde Biberach:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Gutachterausschuss
- Auskunft über Kaufpreise, Gutachterausschuss

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundrisse, Schnitt und Ansichten
- Baubeschreibung Fa. xxx-Haus
- Wohnflächenberechnung
- Angebotskaufpreisdaten Fa. on-geo GmbH
- Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht Kehl und Umgebung

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 26.02.2026 durchgeführt.

Teilnehmer:

- Herr xxxxxxxxxxxxxx
- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

1.8 Vorbewertungen

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.246.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.325.000 Einwohner; Ortenaukreis, rd. 445.000 Einwohner.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Biberach im Mittleren Schwarzwald hat zusammen mit dem ehemals selbständigen, 1974 nach Biberach eingemeindeten Ortsteil Prinzbach und mehreren Weiler und Zinken rd. 3.800 Einwohner. Zusammen mit Oberharmersbach und Nordrach gehört Biberach der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach an. Die Gemeinde liegt am Zufluss mehrerer kleinerer Gewässer in die Kinzig, Nachbargemeinden sind Steinach und Schuttertal im Süden und Seelbach und Friesenheim im Westen sowie die Städte Gengenbach im Norden und Zell am Harmersbach im Osten.

Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Biberach der Größe der Gemeinde entsprechend in geringem Umfang vorhanden. Biberach verfügt über eine Grundschule und Kindergärten, bzw. Tageseinrichtungen.

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

Ortsangaben

Regelmäßige Regionalbahnverbindungen der Schwarzwaldbahn vom Bahnhof Biberach nach Offenburg, von dort ICE-Verbindungen Richtung Karlsruhe - Basel. Entfernung zu den nächsten größeren Städten: nach Zell a. H. ca. 4 km, nach Gengenbach ca. 10 km, nach Lahr ca. 15 km, nach Offenburg ca. 20 km, ca. 55 km nach Freiburg.

2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Nordosten von Biberach in einem Neubaugebiet der 2000er Jahre.

Die Umgebungsbebauung ist von zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern ähnlicher Baujahre und ähnlicher Grundstücke mit Hausgärten geprägt, Lage nahe dem landwirtschaftlichen Außenbereich, ca. 150 m westlich befindet sich ein Wohngebiet der 1980/90er Jahre.

Der katholische Kindergarten St. Barbara und die Grundschule Biberach liegen ca. 1 km vom Bewertungsobjekt auf der westlichen Seite der DB-Bahnstrecke.

Der Bahnhof Biberach liegt ca. 550 m südlich des Bewertungsobjekts.

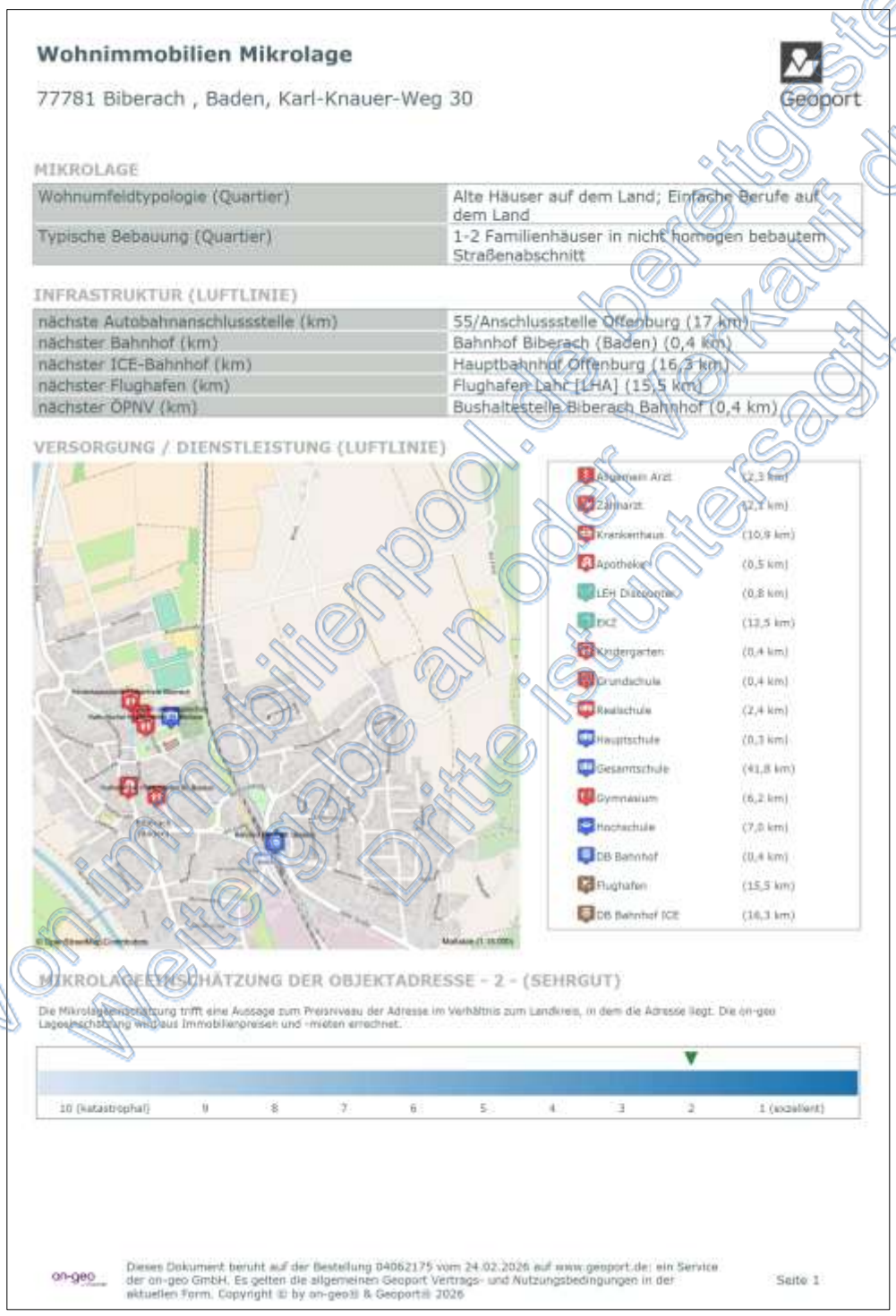
Lagequalität der Wohnlage

Gute und ansprechende Wohnlage im nordöstlichen Bereich Gemeinde in einer Wohnanliegerstraße im Neubaugebiet. Der Gebietscharakter des Baugebietes ist recht einheitlich, eine schmale Anliegerstraße ohne Gehwege dient als Ringstraße der Erschließung des Wohngebietes.

Einstufung als “sehr gut“, Stufe 2, nach der Mikrolage und als “gut“ Stufe 4, nach der Makrolage, nach Lageeinschätzung der Fa. on-geo GmbH, siehe Tabellen.

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

Angaben zur Lage



Wohnimmobilien Mikrolage

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Einfache Berufe auf dem Land
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	55/Anschlussstelle Offenburg (17 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Biberach (Baden) (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Offenburg (16,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Lahr [LHA] (15,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Biberach Bahnhof (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(2,3 km)
Zahnarzt	(2,1 km)
Krankenhaus	(10,9 km)
Apotheke	(0,5 km)
LEH Discounter	(0,8 km)
DKZ	(13,5 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(2,4 km)
Hauptschule	(0,3 km)
Gesamtschule	(41,8 km)
Gymnasium	(6,2 km)
Hochschule	(7,0 km)
DB Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(15,5 km)
DB Bahnhof ICE	(16,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung entspaus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

on-geo

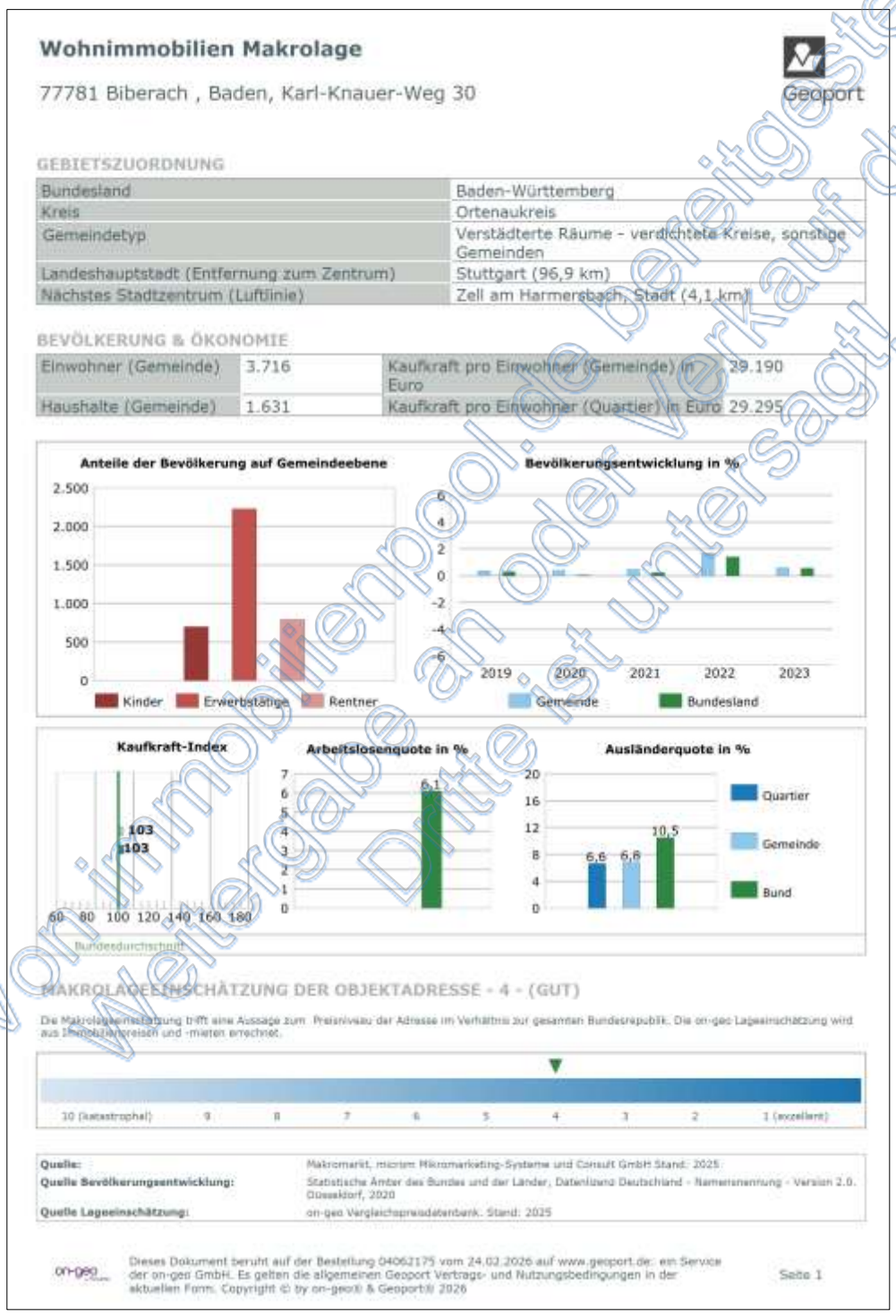
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

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

Quelle: Fa. on-geo GmbH

Angaben zur Lage



Wohnimmobilien Makrolage

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Ortenaukreis
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (96,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Zell am Harmersbach, Stadt (4,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	3.716	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.190
Haushalte (Gemeinde)	1.631	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.295

Anteile der Bevölkerung auf Gemeindeebene

2.500
2.000
1.500
1.000
500
0

Kinder Erwerbstätige Rentner

Bevölkerungsentwicklung in %

6
4
2
0
-2
-4
-6

2019 2020 2021 2022 2023

Gemeinde Bundesland

Kaufkraft-Index

103
103

60 80 100 120 140 160 180

Bundesdurchschnitt

Arbeitslosenquote in %

7
6
5
4
3
2
1
0

6,1

Ausländerquote in %

20
16
12
8
4
0

6,6 6,6 10,5

Quartier
Gemeinde
Bund

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (exzellent)

Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026 Seite 1

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

Quelle: Fa. on-geo GmbH

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Reihengrundstück hat einen kompakten quadratischen Grundstückszuschnitt mit einer Breite und Tiefe von ca. 24 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen waren für das Bauwerk nicht erforderlich.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück liegt in ebener Lage.

3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

3.6 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

Das Grundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, es wird unterstellt, dass die Anlieger- und Erschließungskosten entrichtet wurden.

Parkplatzsituation:

Auf dem Grundstück bestehen in und vor der Pkw-Garage Parkflächen zur Verfügung, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist bedingt möglich.

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

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Biberach, xxxxxxxxxxxx, Schreiben vom 23.12,2025, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans “Hinter Kirchfeld II“, rechtskräftig seit dem 03.03.2014, mit folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet, maximal zweigeschossige Bauweise, Einzelhäuser, Sattel-/ Walmdach, Dachneigung min. 20°, GRZ 0,4.

Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.

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

Bebauungsplans “Hinter Kirchfeld II“, rechtskräftig seit dem 03.03.2014

4.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Nach Angaben der Gemeinde Biberach sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteneintragungen registriert.

4.4 Hinweise zu Altlasten

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind, das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Einfluss möglicher Altlasten nicht wertrelevant ist.

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

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohnhaus mit Pkw-Garage, Baujahr 2016

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Gegenstand der Bewertung ist ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus, Baujahr 2016, ca. 161,35 m² Wohnfläche (mit Anrechnung der Terrasse mit 8,50 m² Wfl.), beheizte Wohnfläche ca. 152,85 m².

Das Wohnhaus wurde als xxx-Fertighaus errichtet, der Energiestandard ist als KfW 55 Standard einzustufen. Eine Photovoltaik- Aufdachanlage wurde ca. 2019 in Betrieb genommen, Leistung ca. 9,8 kW, Batterie mit 7,5 kW Speicherkapazität.

Das Wohnhaus mit Zeltdach wurde zentral auf einem Reihengrundstück mit 565 m² Grundstücksfläche errichtet, Pkw- Doppelgarage in Grenzbebauung nach Osten.

Zeitgemäße Grundrisskonzeption des Wohnhauses, Erdgeschoss mit Diele, ca. 10,93 m² Wfl., Wohn-/ Esszimmer mit Kaminofen und Zugang zur überdeckten Terrasse, ca. 38,48 m² Wfl., offenem Küchenbereich, ca. 11,36 m² Wfl., Arbeits-, bzw. Gästezimmer, ca. 9,59 m² Wfl., Dusche/ WC, ca. 3,49 m² Wfl., Terrasse, ca. 34 m² Grundfläche (bei Anrechnung mit 25 % der Grundfläche) sowie Technik-/ Heizungsraum, ca. 6,36 m² Nutzfläche (ohne Anrechnung als Wohnfläche).

Im Obergeschoss sind zwei identische Kinderzimmern mit jeweils ca. 16,66 m² Wfl., der Flur, ca. 11,05 m² Wfl., Schlafzimmer, ca. 12,61 m² Wfl., Ankleidezimmer, ca. 6,00 m² Wfl., und Badezimmer, ca. 15,39 m² Wfl. vorhanden.

Der Wohnwert des Einfamilienwohnhauses ist sehr gut, die Beheizung erfolgt über die Fußbodenheizung in beiden Geschossen, gute Belichtung und Besonnung der Wohnräume, Terrassenüberdachung mit elektrisch bedienbarer, textiler Jalousie. Sehr guter energetischer Baustandard, Niedrigenergiehaus mit Lüftungsanlage.

Der Hauptwohnbereich ist großzügig konzipiert, helle Innenraumgestaltung mit offener, heller Einbauküche, deren Tresen zum Wohnbereich orientiert ist, Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur großzügigen Terrasse. Ansprechende Gartengestaltung mit Rasenfläche und Pool, Einfriedigung zum Nachbargrundstück mit ca. zwei Meter hohem Zaun.

Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig und dient als Lagerfläche für Koffer u.a., Höhe bis ca. 1,30 m, der Zugang erfolgt über eine Auszugsleiter, bzw. die Deckenluke. Geschosstreppe mit Schubladenelementen im Antrittsbereich der Treppe. Der Stauraum ist auf das Dachgeschoss und Teile der Garage begrenzt, dies ist der Nachteil der Nichtunterkellerung.

Der Hausgarten befindet sich nordwestlich und südwestlich des Wohnhauses, nach Nordosten Einfahrt und Pkw- Doppelgarage.

Vertrauliche Pool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauweise, Baukonzeption

Eine Außenpool wurde im Garten realisiert, ca. 6,00 x 3,00 m, der beheizte Pool mit Pooltechnikgartenhaus hat eine Hybridsalzwasserfiltertechnik, Errichtung ca. 2022.

Die Pkw-Doppelgarage wurde als Betonfertigteilgarage erstellt, nachträglich wurde ein Vordach angebaut und somit eine bauliche Integration im Bereich des Wohnhauseingangs realisiert.

5.3 Bauzustand, Baumängel Bauschäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand, Mängel wurden nicht festgestellt, bzw. nicht mitgeteilt.

Die Garage konnte nicht besichtigt werden, im Vordachbereich der Garage sind Undichtigkeiten festzustellen, dies ist dem Eigentümer bekannt, eine Reparatur ist angedacht.

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.
Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.
Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenen Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.
Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur - zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

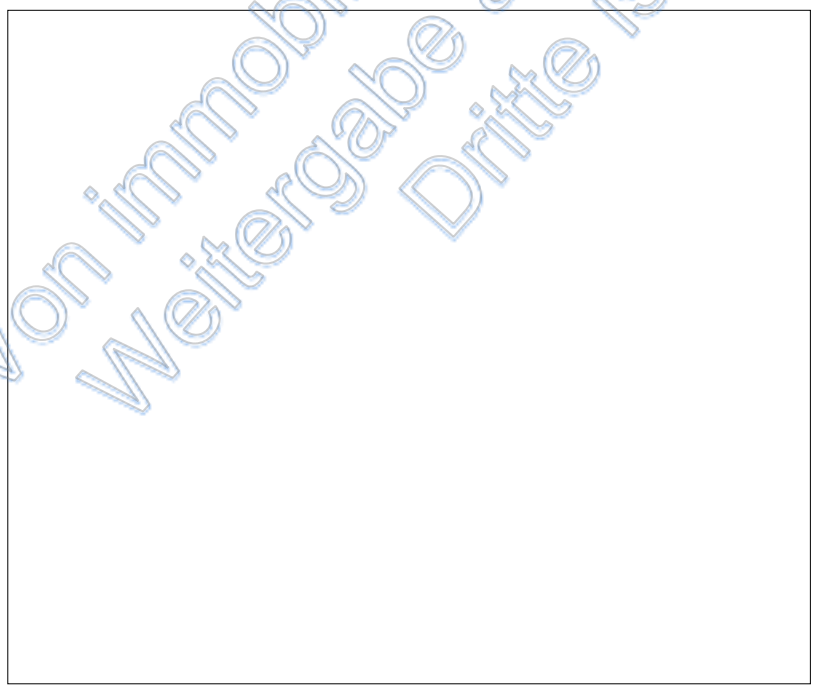
Vorab-Info: Pool.de bereitgestellt - Veräußerung oder Verkauf durch Pool.de ist untersagt!

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV): Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodel- le verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Gesamtnutzungsdauer: Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamt-nutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der bau-lichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, Restnutzungsdauer 70 Jahre



Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

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

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Planunterlagen entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Wohnhaus

Rohbau

Gründung:	Streifen- und evtl. Flächengründung
Bodenplatte:	Stahlbetonplatte
Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion, siehe Erläuterung Hersteller, d = 24 cm
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion, siehe Erläuterung Hersteller
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Zeltdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteineindeckung, lt. Herstellerangabe
Dachentwässerung:	außenliegende Dachrinnen und Fallrohre,
Außenwandflächen:	mineralischer Außenputz

Ausbau

Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Treppen:	Holztreppe geradeläufig, Auszugsleiter zum Dachspeicher
Innentüren:	Holzrahmentüren, Haustüre: Kunststoffrahmentür
Heizung:	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Wärmepumpe (Elektrizität als Hilfsenergie)
Bodenbeläge:	Fliesen, Vinylkunststoffbodenbeläge
Wände, Decken:	Innenputz, Anstrich, Fliesen

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

Baubeschreibung

Wohnhaus

Ausbau

Sanitärinstallation:	EG: WC mit Unterputzspülkasten, bodenebene Dusche, Waschbecken OG: WC mit Unterputzspülkasten, Einbauwanne, bodenebene Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung mit FI-Schalter

Baubeschreibung Fa. xxx:



Quelle: Fa. xxx Haus

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

Baubeschreibung

Baubeschreibung Fa. xxx:





Quelle: Fa. xxx Haus

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

Baubeschreibung

Baubeschreibung Fa. xxx:





Quelle: Fa. xxx Haus

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

Baubeschreibung

Baubeschreibung Fa. xxx:



Quelle: Fa. xxx Haus

Pkw- Doppelgarage

Stahlbetonfertigteilgarage mit nachträglich hergestelltem Vordach, Garagenschwenktor vermutlich mit elektrischer Bedienung.

5.6 Außenanlagen

Der Hausgarten befindet sich nord- und südwestlich des Wohnhauses, ziergärtnerische Anlage mit Rasen, Büschen und Bäumen, eingefriedet mit Flechtzaun bzw. Staketenzaun und Hecken. Südwestlich des Wohnhauses führt die Zufahrt zur Pkw-Garage, Befestigung mit Betonpflaster.

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

6 Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Alternative Energieklassifizierung von Wohngebäuden“ der Hyp-Zert Fachgruppe Energie und Umwelt überschläglich berechnet.

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 20 bis 30 kWh Endenergie je qm Wfl. und Jahr im Bereich energieeffizienter Wohngebäude – Kategorie A: Energieeffiziente Wohngebäude: 0 - 90 kWh Primärenergie je qm und Jahr, siehe Artikel H. Scherr in GuG, Sachverständigenkalender 2025, S. 97.

Zum Vergleich: Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist tendeziell positiver Einfluss auf die künftige Wertentwicklung der Immobilie anzunehmen.

[1] Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
B – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
C - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche
D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
F - typisch für komplett modernisierte Altbauten
G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilleitungen.

[1] Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

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

Energetische Bauqualität



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

Quelle: „Alternative Energieklassifizierung von Wohngebäuden“,
Hyp-Zert Fachgruppe Energie und Umwelt

Energetische Bauqualität



Einordnung Energieeffizienz, Quelle: H. Scherr in GuG Sachverständigenkalender 2025, S. 95.

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

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohnfläche

Berechnung der Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 283. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche können bestehen, jedoch ist die Abweichung im Rahmen dieser Wertermittlung zu vernachlässigen.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Die Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt sind die Planunterlagen ausreichend. Die Bauplanung kann in Teilbereichen abweichend ausgeführt worden sein.
Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn-/ Nutzfläche

Eine Aufstellung der einzelnen Raumgrößen ist vorhanden. Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen auf Basid der Berechnung des Architekten geprüft, sie dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Die Abmessungen einzelner Räume können abweichend ausgeführt worden sein, es erfolgte keine Detailprüfung oder Überprüfung vor Ort.

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF), lt. überschläglicher Darstellung auf Basis der Planunterlagen.						
Wohnhaus	m		m		m²	m²
EG/ OG	ca. 10,00	x	ca. 10,00	x 2		
Summe						BGF rd. 200,00 m²

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

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

8.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise.
- Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein.
- Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen.
- Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.
- Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden.
- Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen vor, Vergleichswertobjekte sind bekannt.

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

8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

8.3 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp Wohnhaus mit einer Wohneinheit entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt.

Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9 Bodenwertermittlung

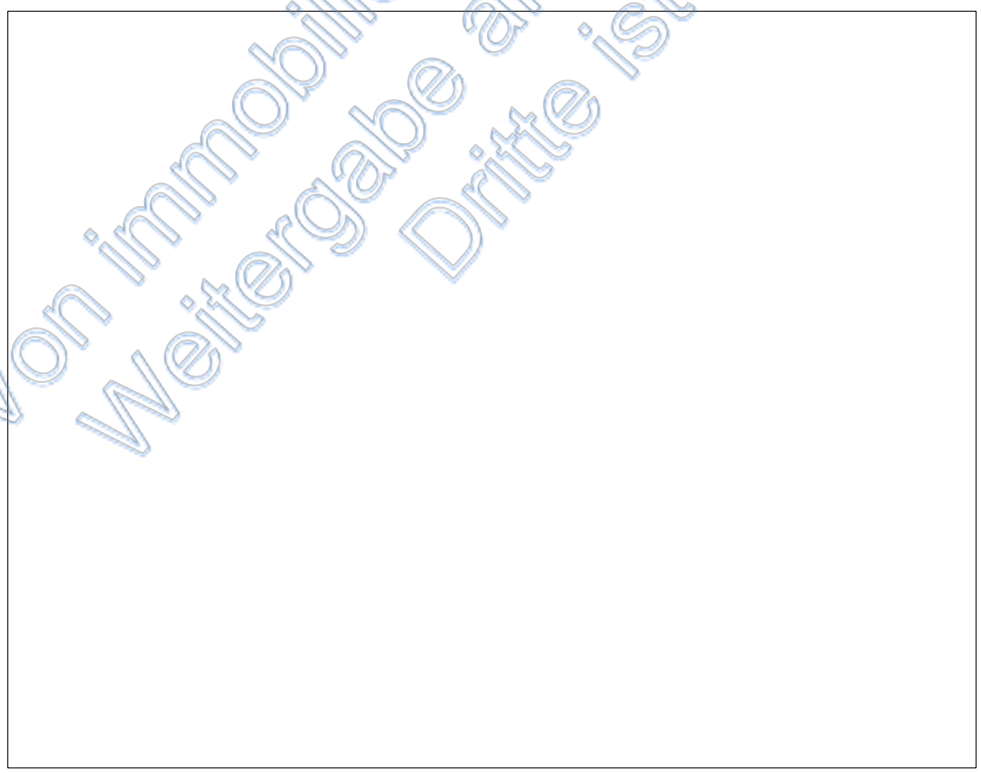
9.1 Bodenrichtwerte

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. §16 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 (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 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 Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt nach Angaben des Bodenrichtwertinformationsportales Boris-BW

Allg. Wohngebiet (WA): 190,-- €/ m²
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2025



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Onlineportal BORIS-BW, Stand 01.01.2025

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

Bodenrichtwerte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Onlineportal BORIS-BW, Stand 01.01.2025



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

9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert von 190,-- €/m² sachverständig gewählt.

9.3 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	565,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 190,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 190,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	26.02.2026	× 1,04	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 197,60 €/m²	
Fläche (m²)		565,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 197,60 €/m²	

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

Ermittlung des Bodenwerts

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 197,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 197,60 €/m²**	
Fläche	× 565,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 111.644,00 € **rd. 111.644,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2026 insgesamt **111.644,00 €**.

10 Berechnung des Sachwertes

10.1 Angaben zu den Normalherstellungskosten

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In der Fachliteratur und den NHK 2010 werden für Einfamilienwohnhäuser durchschnittliche Baunebenkosten in Höhe von 14 – 17 % angegeben, die Baunebenkosten sind in den NHK (Normalherstellungskosten) 2010 enthalten.

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen, die Poolanlage und die Einfriedung differenziert berücksichtigt.

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

10.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	200,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 26.02.2026 (2010 = 100)	195,6	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	915,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.789,74 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	357.948,00 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	20.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	12.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	389.948,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	70 Jahre	
• prozentual	12,50 %	
• Betrag	48.743,50 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	341.204,50 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	341.204,50 €	30.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**371.204,50 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**77.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**448.204,50 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**111.644,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**559.848,50 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,25**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**699.810,63 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**699.810,63 €**
	rd.	**700.000,00 €**

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

Sachwertberechnung

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	24,5 %	75,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

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

Sachwertberechnung

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	0,0	0,00
3	790,00	24,5	193,55
4	955,00	75,5	721,03
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 900,55 gewogener Standard = 3,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	900,55 €/m² BGF
	rd.	915,00 €/m² BGF

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

Sachwertberechnung

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Terrasse mit Überdachung	20.000,00 €	
Summe	20.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Edelstahlkamin für Kaminofen (Kaminofen wird nicht bewertet)	12.000,00 €	
Summe	12.000,00 €	

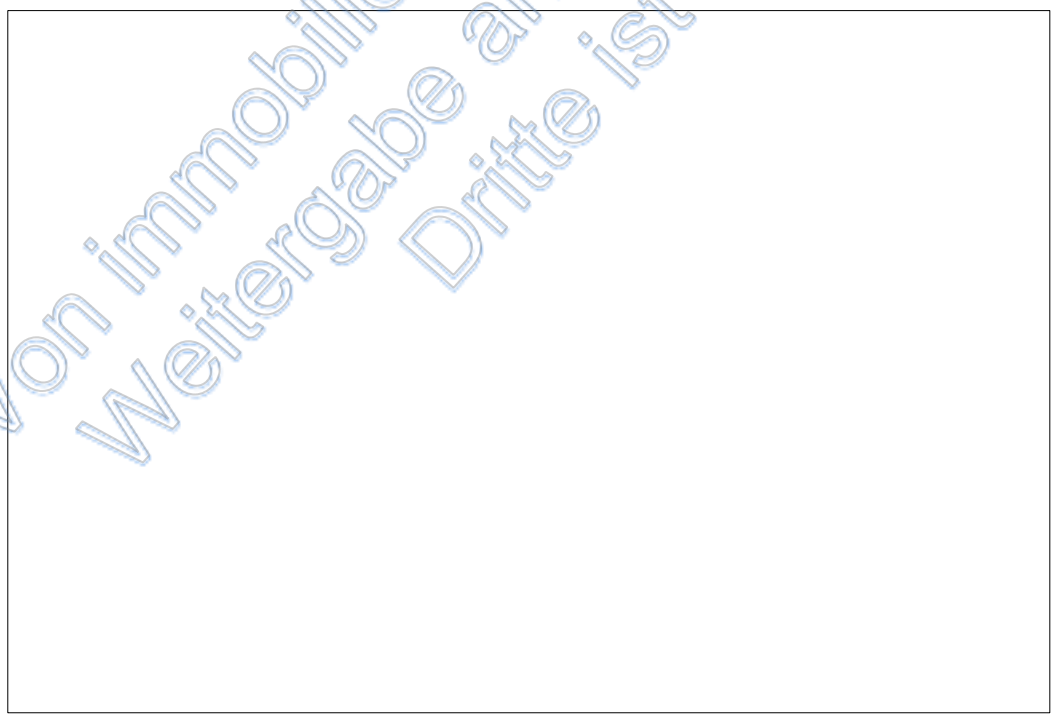
Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen Hof und Gartenanlage	17.000,00 €
Pool beheizt mit Hybrid-Salzwasserfilteranlage, Beleuchtung, Poolhaus mit Filteranlage	60.000,00 €
Summe	77.000,00 €

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

Sachwertermittlung





NHK 2010

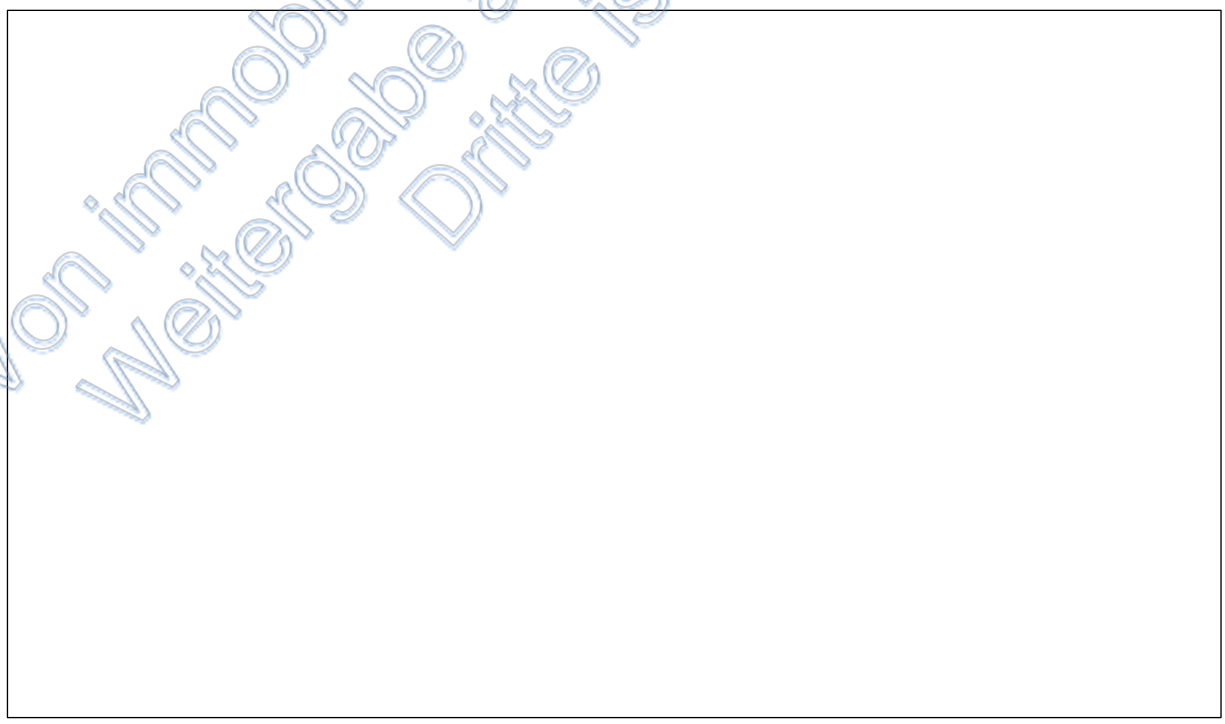
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwertermittlung

Sachwertfaktoren/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg hat Sachwertfaktoren zur Immobilienbewertung ermittelt.





Quelle: Auszug aus der Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht 2023/24, Stadt Offenburg

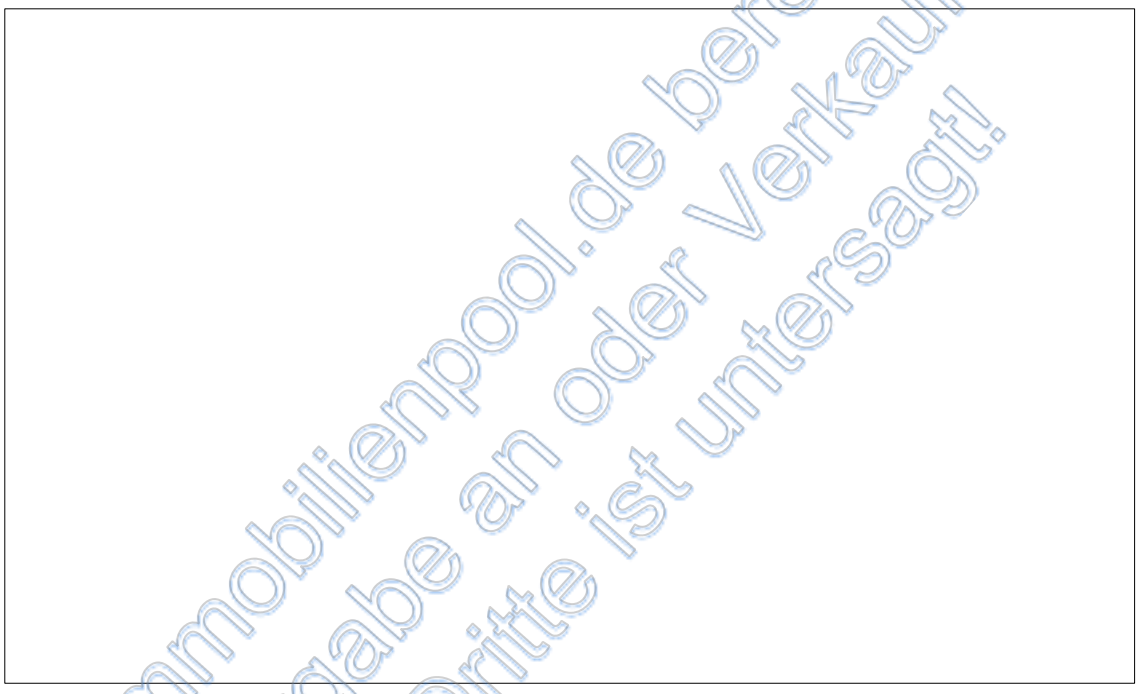
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwertermittlung

Sachwertfaktoren/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

Der Sachwertfaktor der Stadt Offenburg beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von 700.000,-- € rd. 1,05 bis 1,27, Veröffentlichung 2023/2024.

Die Punkteskala der Sachwertfaktoren zeigt eine deutliche Streuung der Kaufpreise, teilweise geringe Anzahl von Transaktionen.



Hypothekenzinsen- Marktentwicklung 2011 bis 03/2025, Copyright: Statista, Studie, Entw. Bauzinsen

Die Hypothekenzinsen haben sich aktuell auf einem mittleren Niveau stabilisiert.

Fazit:

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig ein Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert von 1,25 aufgrund der guten Immobilienmarktlage in diesem Kaufpreissegment, der Baukonzeption und dem Energiestandard angesetzt.

Der Sachwert nach Marktanpassung wurde mit 4.348,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt innerhalb der marktüblichen Bandbreite.

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH liegt der statistische Mittelwert der Kaufpreise/ m² Wohnfläche für Wohnhäuser größer 120 m² Wfl. im Ortenaukreis (insgesamt 2.751 Angebote) bei 3.108,-- €/m², Bandbreite von 1.447,-- €/m² bis 4.949,-- €/m² Wohnfläche.

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

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV 21 § 27. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 31 ImmoWertV 21 definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (ortsüblich nachhaltig erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen. Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Die Gemeinde Biberach veröffentlicht keine Auswertungen über Wohn- und Gewerbemieten.

11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Das Wohnhaus wird eigengenutzt, bzw. steht zur Zeit leer.

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

11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Nr. 2 Satz 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, aktueller, gerade erschienener Grundstücksmarktbericht, Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2023/2024.

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2023/ 2024

Die Stadt Offenburg gibt den Liegenschaftszinssatz von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit 1,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2023/2024.

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

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand 2025, von Reihenhäusern mit 1,5 - 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.



Quelle: IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für die Bebauung mit dem freistehenden Einfamilienwohnhaus sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes: Es wurde ein objektspezifischer und marktkonformer Liegenschaftszinssatz für das Objekt angesetzt, modernes, energieeffizientes Wohnhaus im mittleren bis gehobenen Kaufpreissegment für neuere Objekte im Bestand.

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

11.6 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen. Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

Bewirtschaftungskosten: 17 %

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	587,82
Instandhaltungskosten	----	15,00	2.420,25
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	391,88
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.399,95 (ca. 17 % des Rohertrags)

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

11.7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			161,35		9,50	1.532,83	18.393,96
Doppelgarage				2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			161,35	2,00		1.632,83	19.593,96

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**19.593,96 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.399,95 €**
jährlicher Reinertrag	=	**16.194,01 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,75 %** von **111.644,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.953,77 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**14.240,24 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz und n = **70** Jahren Restnutzungsdauer	×	**40,178**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**572.144,36 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**111.644,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**683.788,36 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**683.788,36 €**
	rd.	**684.000,00 €**

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

12 Vergleichsdaten

Nur zur Information: Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Angebotskaufpreise mit Datenstand vom Oktober 2024 bis September 2025 ermittelt. Es handelt sich um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Auswertungszeitraum: Oktober 2024 bis September 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77781 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 77781	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	21	4.641
Anzahl vollständige Angebote*	19	4.575
Anzahl Gesuche**	415	2.458
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	36	36
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	84	84
Anzahl der Exposé-Ansichten	12.019	2.816.341
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	572	607
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	16	17
Nachfrageindex (Bund= 100)	186	151
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	182	193

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, die neben vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angesprochenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77781 / Kreis Ortenaukreis



PLZ-Bezirk 77781



Kreis Ortenaukreis

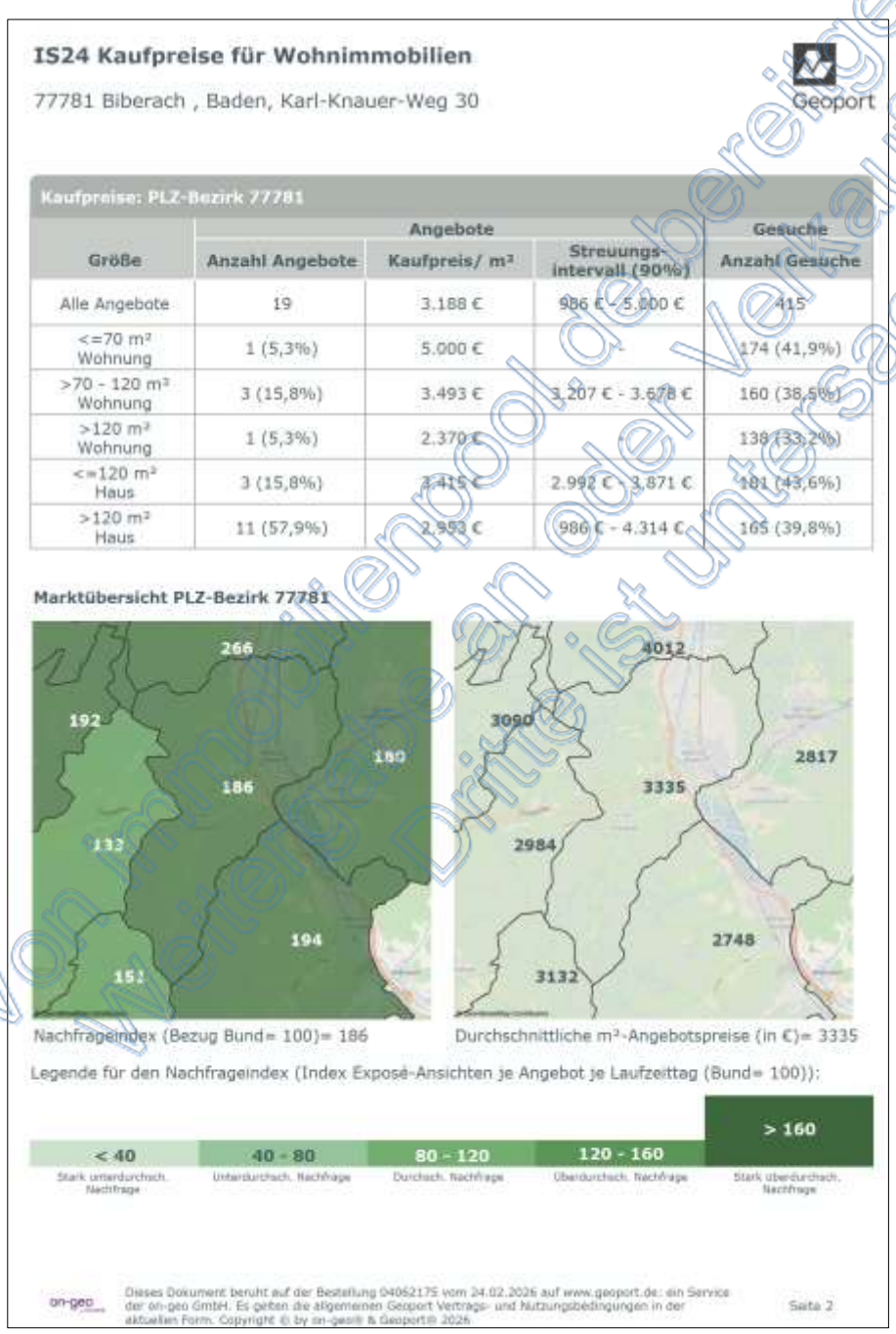
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026 Seite 1

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

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

Vergleichsdaten

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisen im PLZ-Bezirk 77781 geben den statistische Mittelwert der Kaufpreise für Wohnhäuser > 120 m² Wfl., (insgesamt 11 Angebote) mit 2.953,-- €/m² an, Bandbreite von 986,-- €/m² bis 4.314,-- €/m² Wohnfläche.



IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 77781

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	19	3.188 €	986 € - 5.000 €	415
<=70 m² Wohnung	1 (5,3%)	5.000 €	-	174 (41,9%)
>70 - 120 m² Wohnung	3 (15,8%)	3.493 €	3.207 € - 3.678 €	160 (38,6%)
>120 m² Wohnung	1 (5,3%)	2.370 €	-	138 (33,2%)
<=120 m² Haus	3 (15,8%)	3.415 €	2.992 € - 3.871 €	181 (43,6%)
>120 m² Haus	11 (57,9%)	2.953 €	986 € - 4.314 €	165 (39,8%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 77781

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 186

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3335

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026.

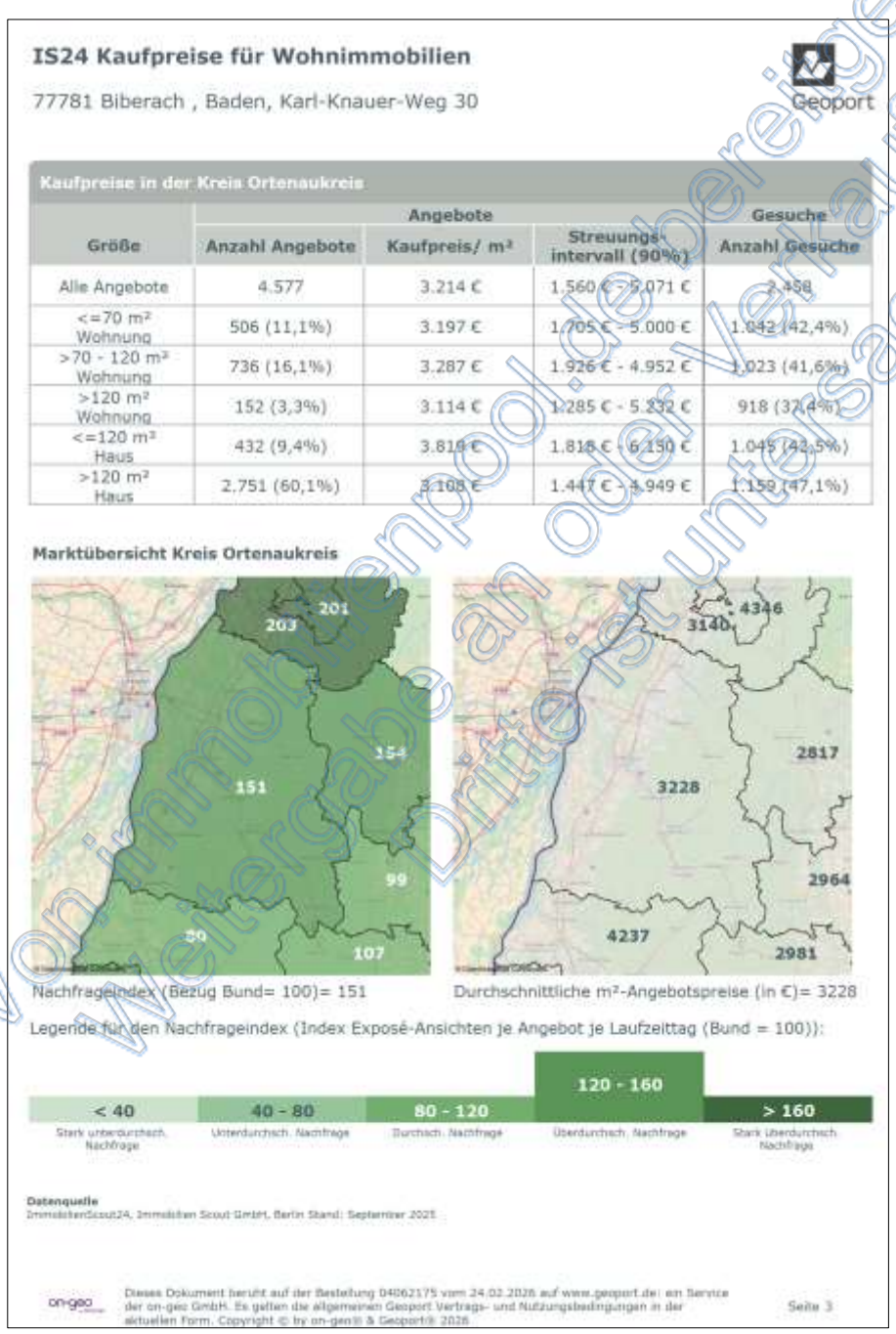
Seite 2

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

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

Vergleichsdaten

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisen im Ortenaukreis geben den statistische Mittelwert der Kaufpreise für Wohnhäuser > 120 m² Wfl., (insgesamt 2.751 Angebote) mit 3.108,-- €/m² an, Bandbreite von 1.447,-- €/m² bis 4.949,-- €/m² Wohnfläche.



IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Kaufpreise in der Kreis Ortenaukreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	4.577	3.214 €	1.560 € - 5.071 €	2.458
<=70 m² Wohnung	506 (11,1%)	3.197 €	1.705 € - 5.000 €	1.042 (42,4%)
>70 - 120 m² Wohnung	736 (16,1%)	3.287 €	1.926 € - 4.952 €	1.023 (41,6%)
>120 m² Wohnung	152 (3,3%)	3.114 €	1.285 € - 5.232 €	918 (37,4%)
<=120 m² Haus	432 (9,4%)	3.819 €	1.818 € - 6.150 €	1.045 (42,5%)
>120 m² Haus	2.751 (60,1%)	3.108 €	1.447 € - 4.949 €	1.159 (47,1%)

Marktübersicht Kreis Ortenaukreis

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 151

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3228

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 3

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

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

Vergleichsdaten

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bezirk 77781 und Ortenaukreis, Datenstand Angebotsmieten, keine Bestandsmieten, Auswertungszeitraum Oktober 2024 bis September 2025.
Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

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

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Auswertungszeitraum: Oktober 2024 bis September 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77781 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 77781	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	18	2.965
Anzahl vollständige Angebote*	18	2.970
Anzahl Gesuche**	534	4.480
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	15	15
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	79	79
Anzahl der Exposé-Ansichten	20.053	3.897.465
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.114	1.306
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	74	87
Nachfrageindex (Bund= 100)	125	124
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	131	153

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächenkennzahlen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den entdoppelten und signifikant angeschriebenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77781 / Kreis Ortenaukreis



PLZ-Bezirk 77781



Kreis Ortenaukreis

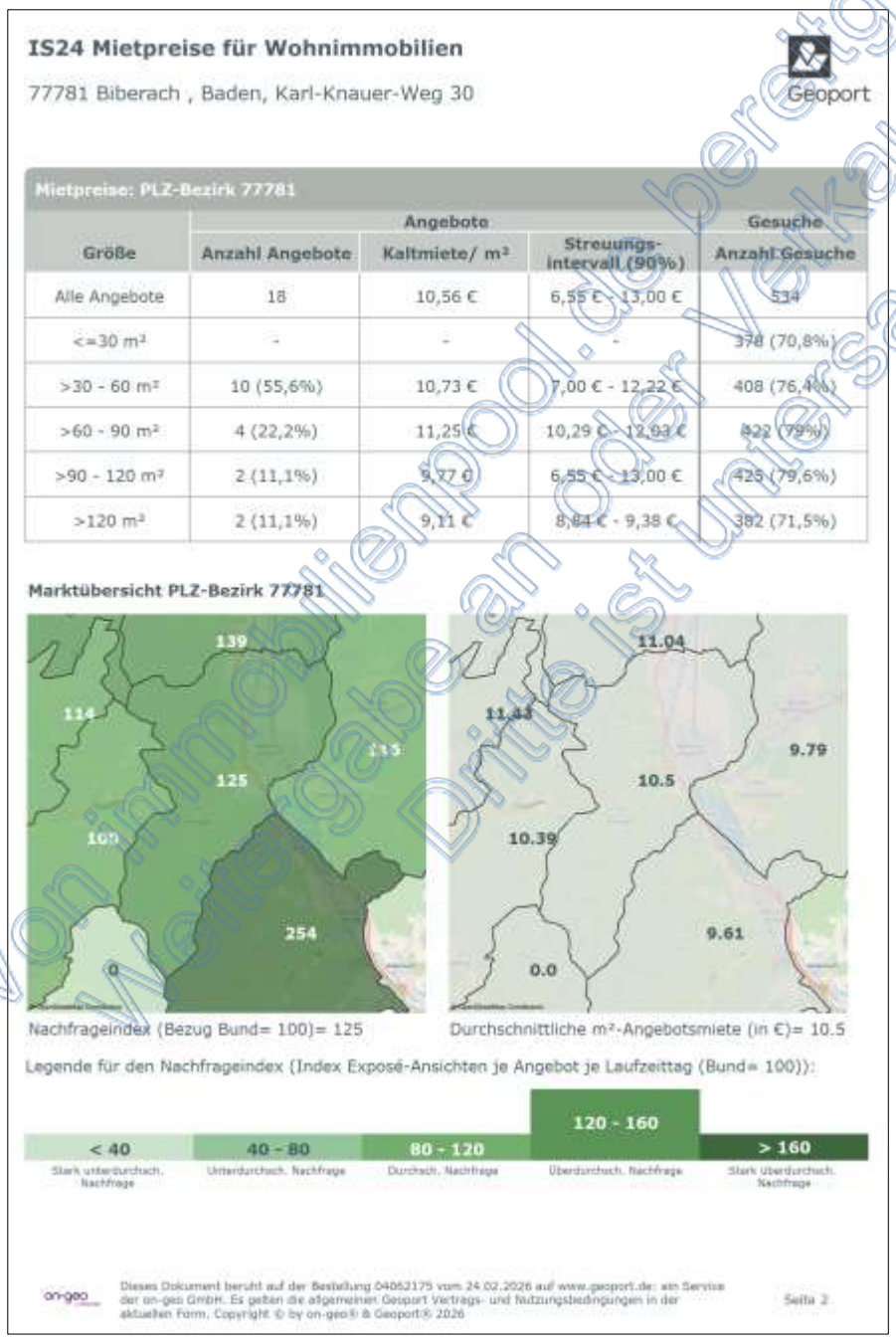
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

Vergleichsdaten

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im PLZ-Bereich 77781 geben den statistischen Mittelwert der Nettokaltmieten für Wohnhäuser > 120 m² Wfl. (insgesamt 2 Angebote) mit 9,11 €/m² Wfl., Bandbreite von 8,84 €/m² bis 9,38 €/m² Wfl., überdurchschnittliche Nachfrage.



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Mietpreise: PLZ-Bezirk 77781

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	18	10,56 €	6,55 € - 13,00 €	534
<=30 m²	-	-	-	378 (70,8%)
>30 - 60 m²	10 (55,6%)	10,73 €	7,00 € - 12,22 €	408 (76,4%)
>60 - 90 m²	4 (22,2%)	11,25 €	10,29 € - 12,93 €	422 (79%)
>90 - 120 m²	2 (11,1%)	9,77 €	6,55 € - 13,00 €	425 (79,6%)
>120 m²	2 (11,1%)	9,11 €	8,84 € - 9,38 €	382 (71,5%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 77781

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 125

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 10.5

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

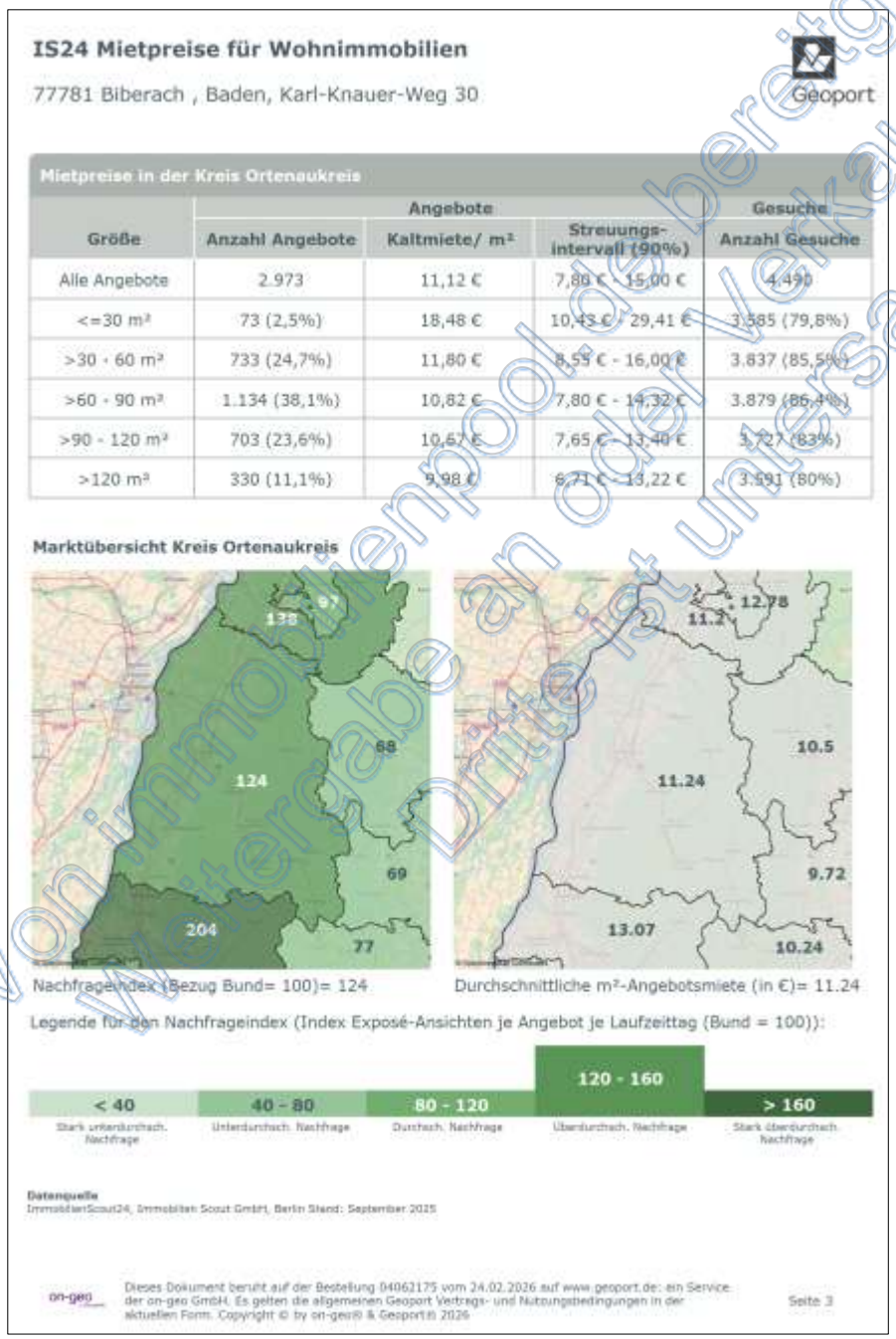
Seite 2

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

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

Vergleichsdaten

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im Ortenaukreis geben den statistischen Mittelwert der Nettokaltmieten für Wohnhäuser > 120 m² Wfl. (insgesamt 330 Angebote) mit 9,98 €/m² Wfl., Bandbreite von 6,71 €/m² bis 13,22 €/m² Wfl., überdurchschnittliche Nachfrage.



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

77781 Biberach , Baden, Karl-Knauer-Weg 30

Geoport

Mietpreise in der Kreis Ortenaukreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	2.973	11,12 €	7,80 € - 15,00 €	4.490
<=30 m²	73 (2,5%)	18,48 €	10,43 € - 29,41 €	3.585 (79,8%)
>30 - 60 m²	733 (24,7%)	11,80 €	8,55 € - 16,00 €	3.837 (85,5%)
>60 - 90 m²	1.134 (38,1%)	10,82 €	7,80 € - 14,32 €	3.879 (86,4%)
>90 - 120 m²	703 (23,6%)	10,67 €	7,65 € - 13,40 €	3.727 (83%)
>120 m²	330 (11,1%)	9,98 €	6,71 € - 13,22 €	3.591 (80%)

Marktübersicht Kreis Ortenaukreis

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 124

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 11.24

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Datenquelle
ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: September 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04062175 vom 24.02.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 3

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

Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

13 Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

13.1 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch.

Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis.

Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren.

Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV vorzunehmen.

Die Gemeinde Biberach gilt als beliebte Wohngemeinde im Umfeld von Offenburg und Zell.

Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern ist im ländlichen Raum als gut einzustufen, das Ende der Niedrigzinsphase ist ein signifikanter Marktfaktor.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in gutem Umfang, laut Statistik überdurchschnittliche Nachfrage.

Die Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,250 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der Bodenwert beträgt rd. 16 % des Sachwertes.

Der Verkehrswert wurde mit rd. 4.348,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser im Bestand.

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

13.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Bodenwert	=	€	112.000,--
Sachwert	=	€	700.000,--
Ertragswert	=	€	684.000,--

13.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert Sachwert	=	€	700.000,--

in Worten: Siebenhunderttausend €

Zubehör:

Eine Photovoltaik- Aufdachanlage wurde ca. 2019 in Betrieb genommen, Leistung ca. 9,8 kW, Batterie mit 7,5 kW Speicherkapazität. Die Photovoltaikanlage wird überschläglich bewertet, die Anschaffungskosten betrugen im Jahr 2016 nach Angaben des Eigentümers ca. 20.000,-- €.

Der Zeitwert der Photovoltaik- Aufdachanlage wird aufgrund der derzeitigen Investitionskosten für PV-Anlagen mit 8.000,-- € bewertet.

14 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Freiburg, den 11.03.2026 Dipl.- Ing. FH Scherr

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

Das Gutachten/ die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachters an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/ Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

15.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.
Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.
Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

15.4 Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrund-verhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

16.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

15.7 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

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

Besondere Bemerkungen

15.8 Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen vorgenommen.

15.9 Standsicherheit und Statistik

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften wird vorausgesetzt. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

15.10 Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus.
Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

15.11 Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

15.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik…)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen.

Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

15.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgten nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

15.14 Rechtliche Aspekte

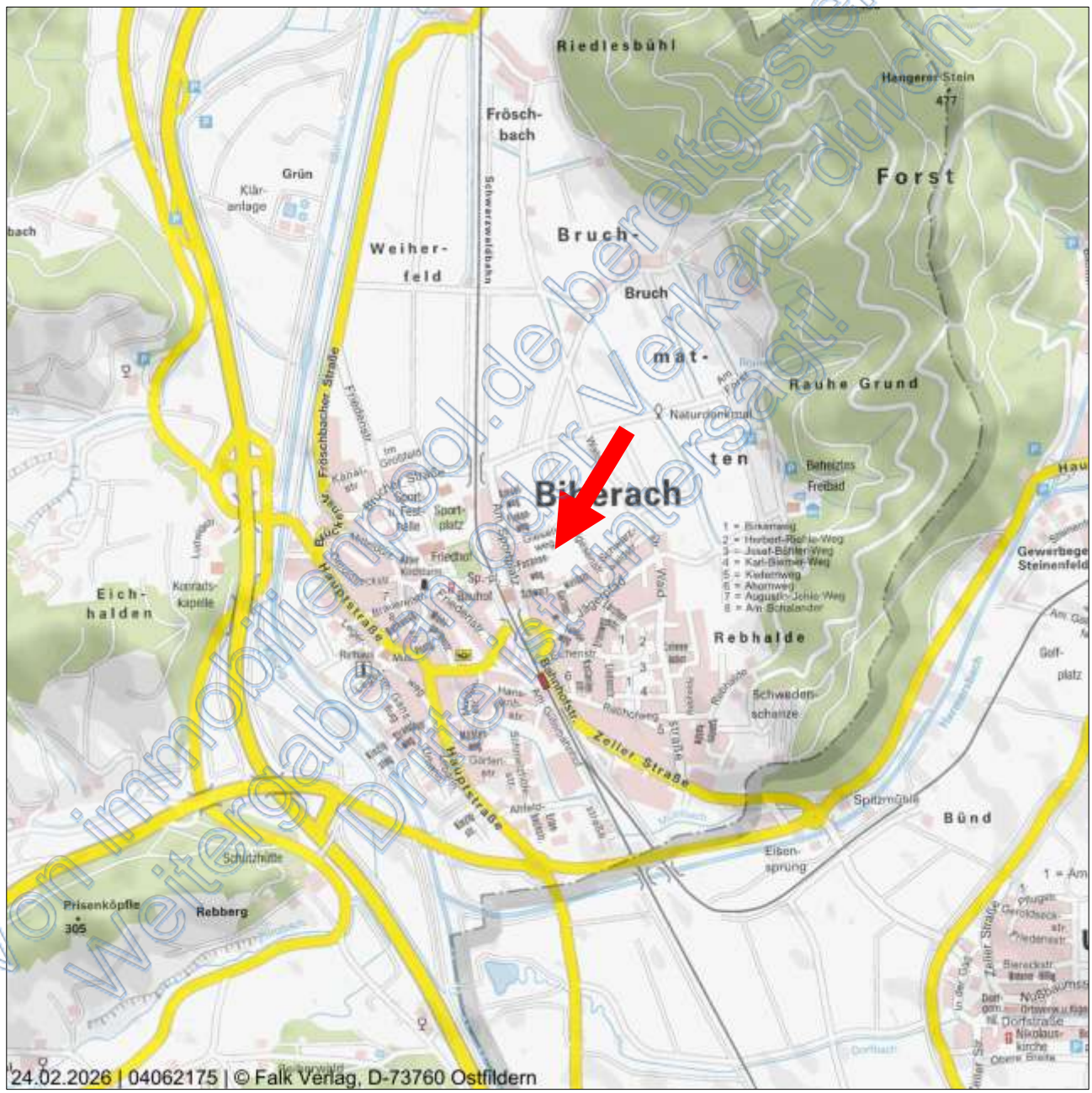
Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d. h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt.
Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich – rechtlich) sind im Verkaufswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

15.15 Rechtsgrundlagen

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

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

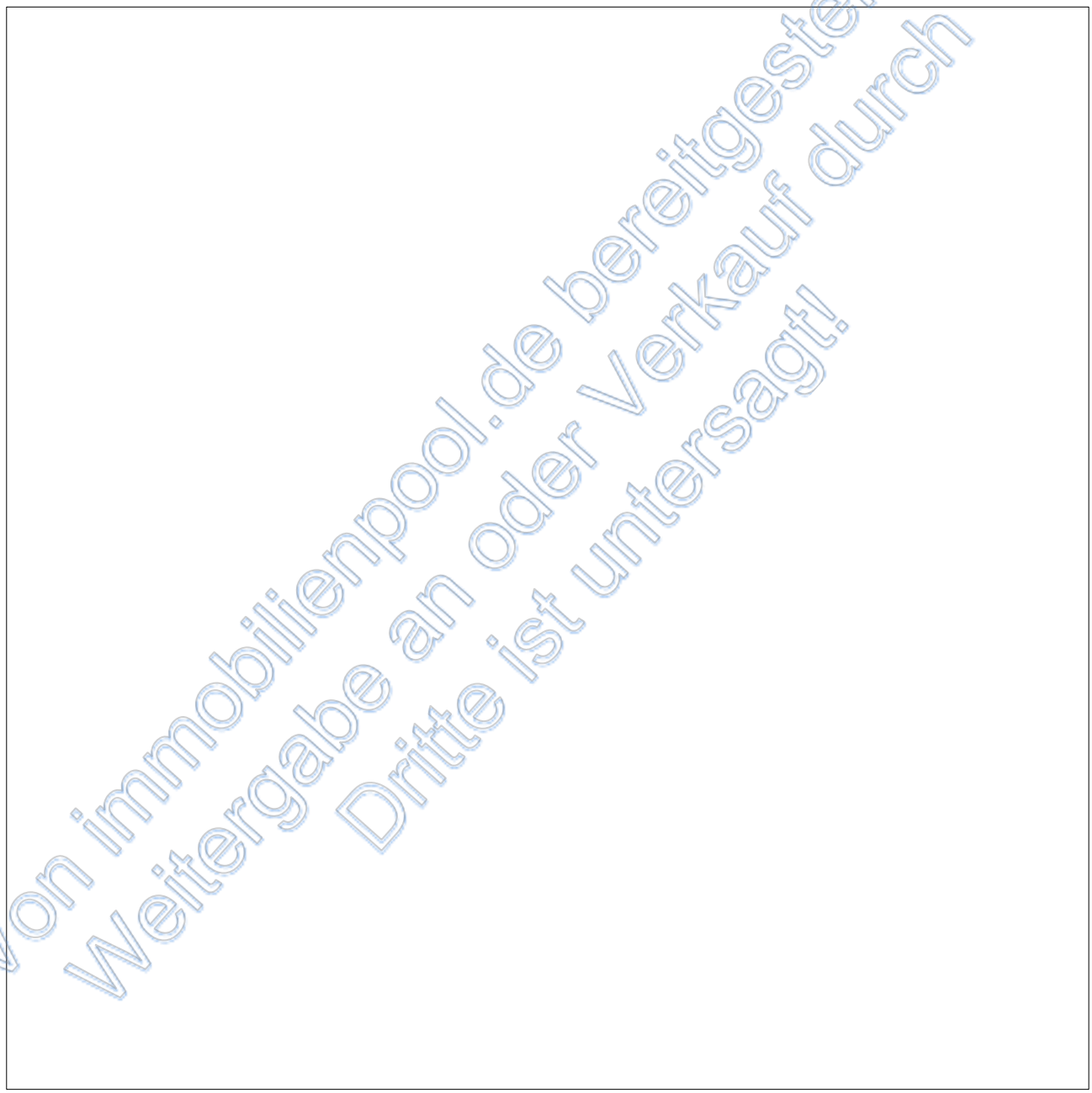
16 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2026, Lizenziert über: on-geo

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

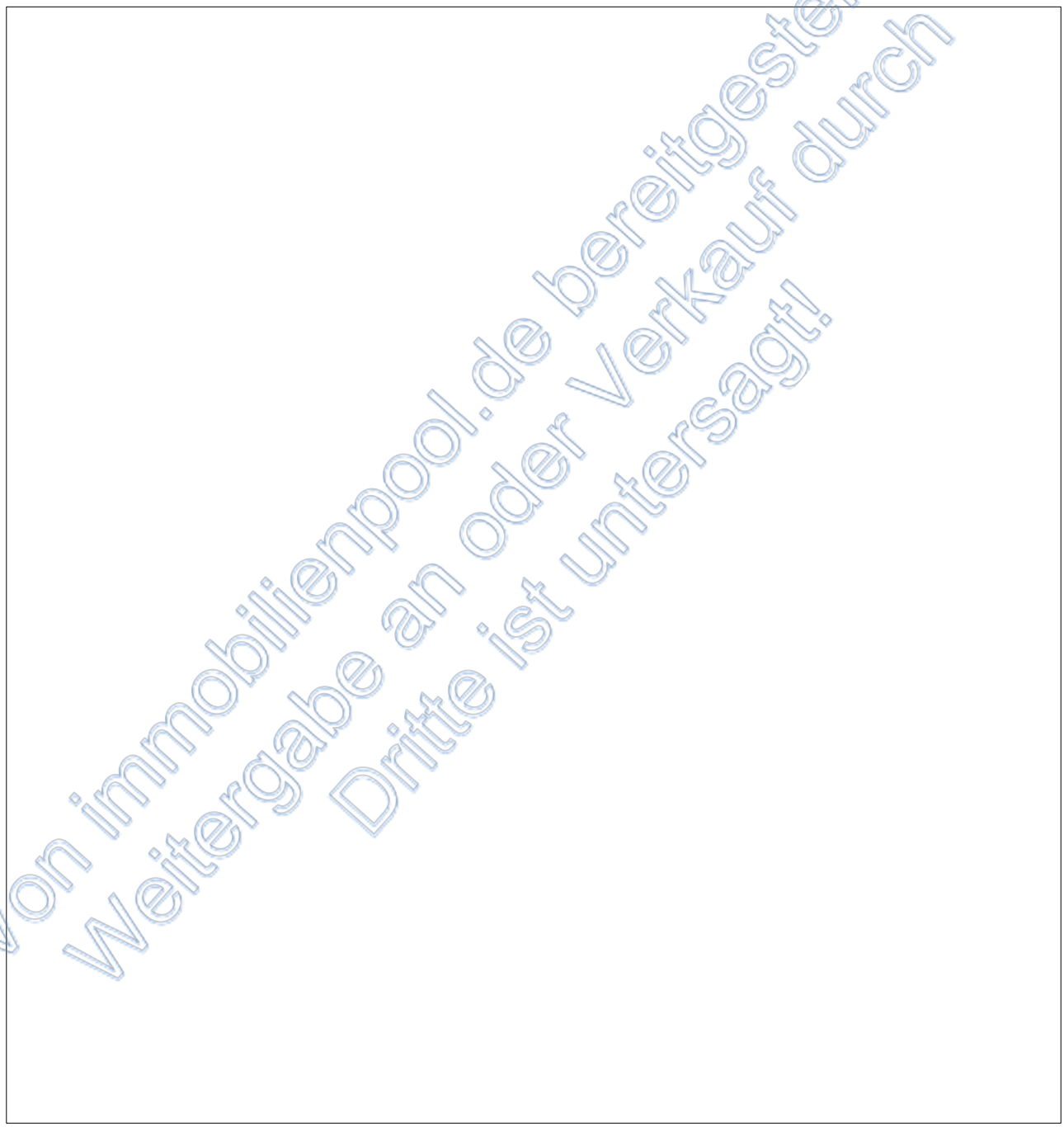
17 Luftbild



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

Luftbild mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2026, Lizenziert über: on-geo

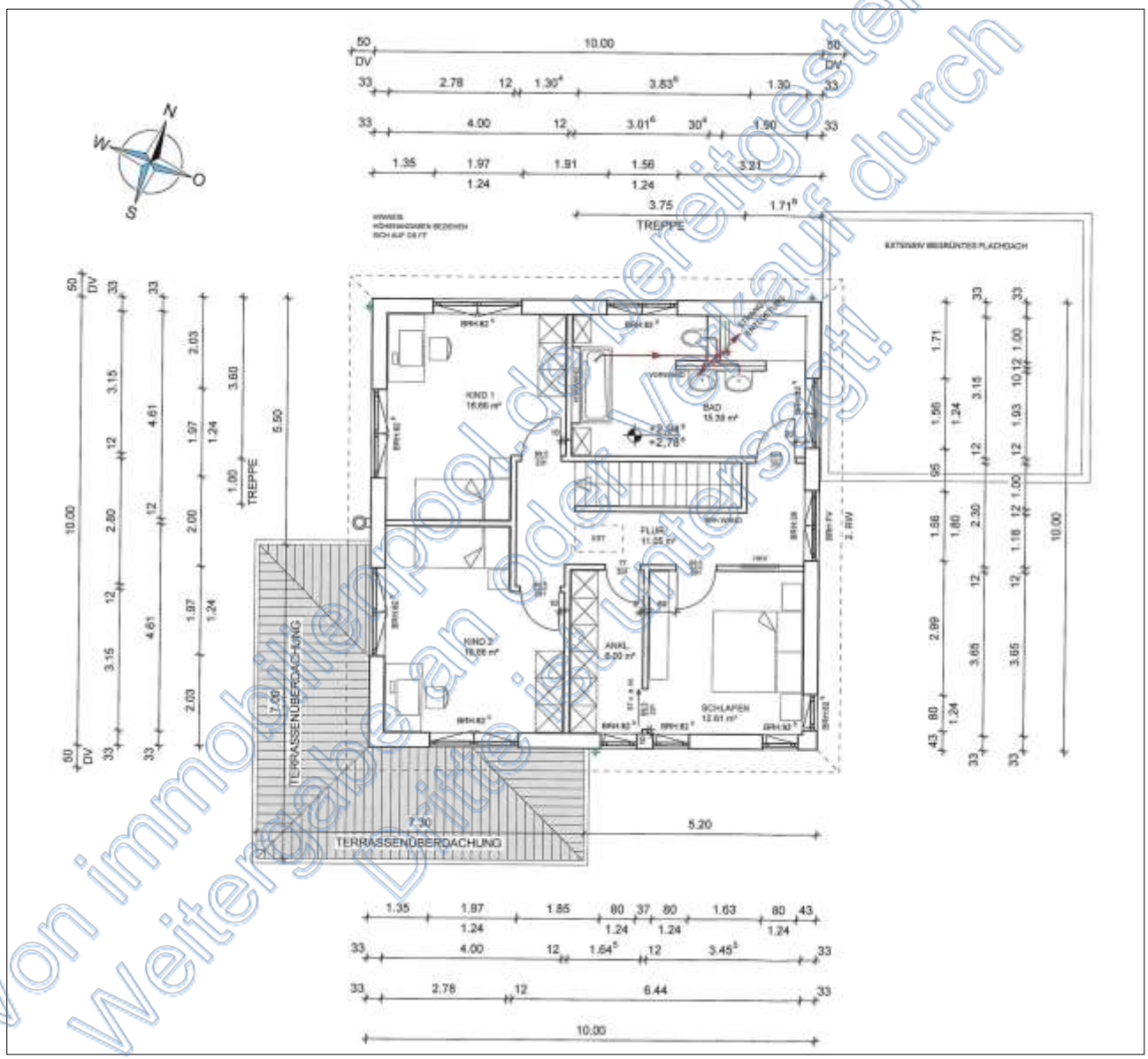
18 Lageplan



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

Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Baueingabeplanung vom Juli 2015

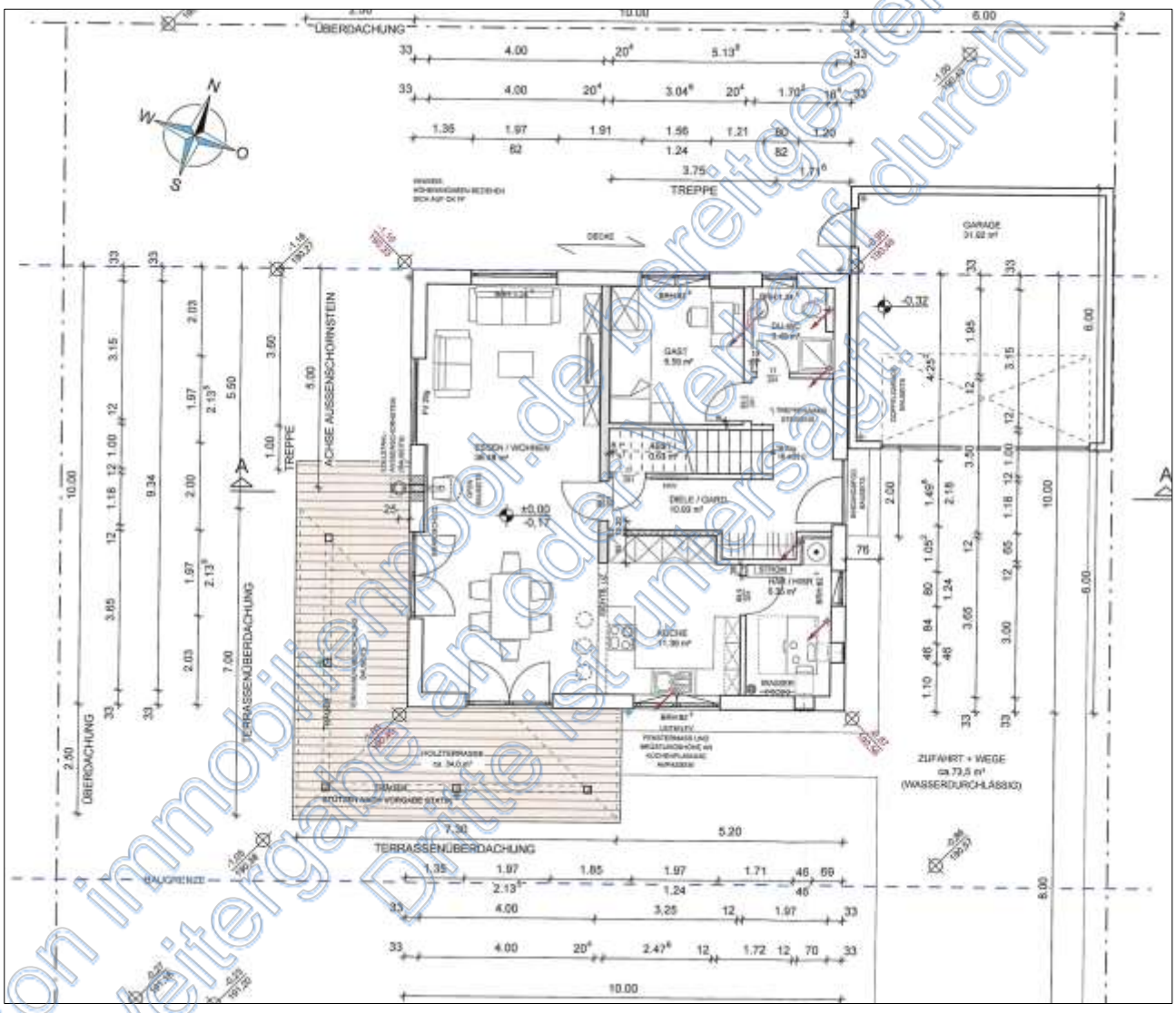
19 Baupläne



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

Grundriss Erdgeschoss
Baueingabeplanung vom Juli 2015, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

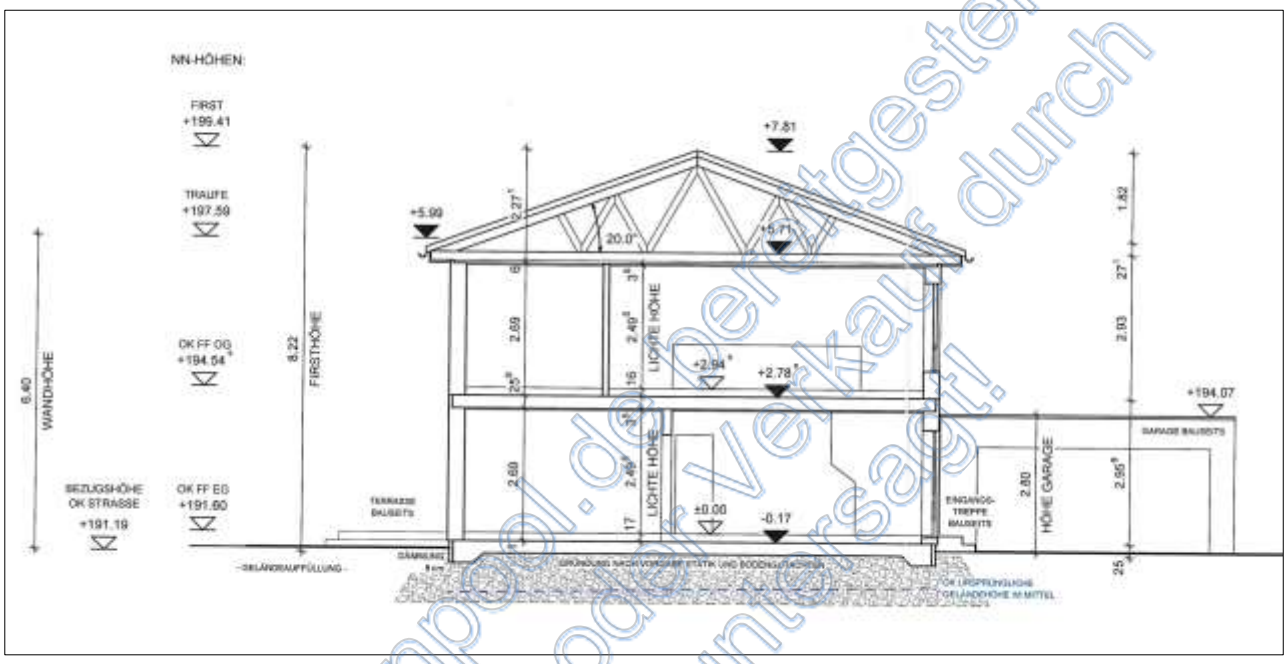
Baupläne



Grundriss Obergeschoss
Baueingabeplanung vom Juli 2015, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Baupläne



Schnitt
Baueingabeplanung vom Juli 2015, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

20 Flächenaufstellung

Wohnflächenberechnung

Neubau eines Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

Bauherr: _____

Name Vorname

Entwurfsverfasser: _____

ERDGESCHOSS	Raum	Wohnfläche	Nutzfläche
	Diele / GARD.	10,93 m²	
	Abstellkammer	0,63 m²	
	Technik / HAR / HWR		6,36 m²
	Du-WC	3,49 m²	
	Gast	9,59 m²	
	Küche	11,36 m²	
	Wohnen / Essen	38,48 m²	
	Terrasse (Anteilig zu 25%)	8,50 m²	
	Flächen Erdgeschoss	**82,98 m²**	**6,36 m²**

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt **89,34 m²**

OBERGESCHOSS	Raum	Wohnfläche	Nutzfläche
	Kinderzimmer 1	16,66 m²	
	Kinderzimmer 2	16,66 m²	
	Schlafen	12,61 m²	
	Ankleide	6,00 m²	
	Bad	15,39 m²	
	Flur	11,05 m²	
	Flächen Obergeschoss	**78,37 m²**	-

Die Summe der Wohn- und Nutzfläche im Obergeschoss beträgt **78,37 m²**

ZUSAMMENFASSUNG	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	82,98 m²	6,36 m²
Obergeschoss	78,37 m²	-
Nebenanlagen (Garage + Gartengeräte)		31,92 m²
Wohn- und Nutzflächen gesamt	**161,35 m²**	**38,28 m²**

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche des Hauses beträgt **199,63 m²**

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

Flächenaufstellung, Baueingabeplanung vom Juli 2015, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

21 Fotodokumentation



Bild 1: Blick zum Einfamilienwohnhaus



Bild 2: Süd-/ Ostfassade

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

Fotodokumentation



Bild 3: Garage, Hauseingang



Bild 4: Wohnhaus mit überdeckter Terrasse

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

Fotodokumentation



Bild 5: Terrasse, Hausgarten

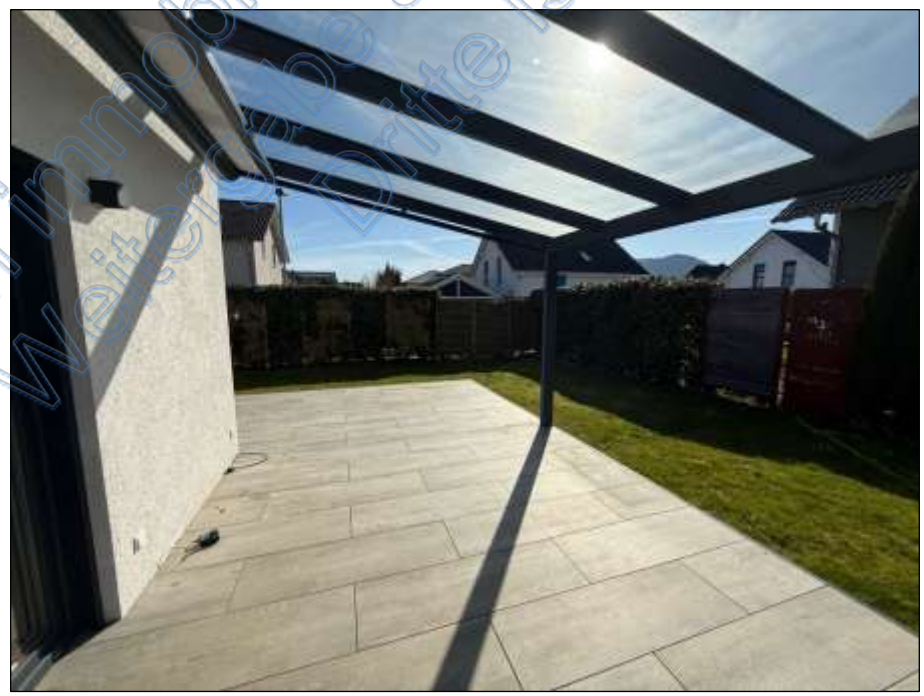


Bild 6: überdeckte Terrasse

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

Fotodokumentation



Bild 7: überdeckte Terrasse



Bild 8: Außenpool

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

Fotodokumentation



Bild 9:Auß0enpool, Hausgarten



Bild 10: Hasusgarteb

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

Fotodokumentation



Bild 11: Flur mit Treppenaufgang ins Obergeschoss



Bild 12: Wohnzimmer mit Holzofen

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

Fotodokumentation



Bild 13: Wohnzimmer



Bild 14: Offene Küche

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

Fotodokumentation



Bild 15: Blick zu Haupteingangstüre



Bild 16: WC mit Dusche im Erdgeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 16: WC mit Dusche im Erdgeschoss



Bild 18: Arbeitszimmer im Erdgeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 19: Heizungsanlage



Bild 20: Treppenaufgang ins Obergeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 21: Schlafzimmer 1 im Obergeschoss



Bild 22: Schlafzimmer 2 im Obergeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 23: Weiteres Zimmer im Obergeschoss

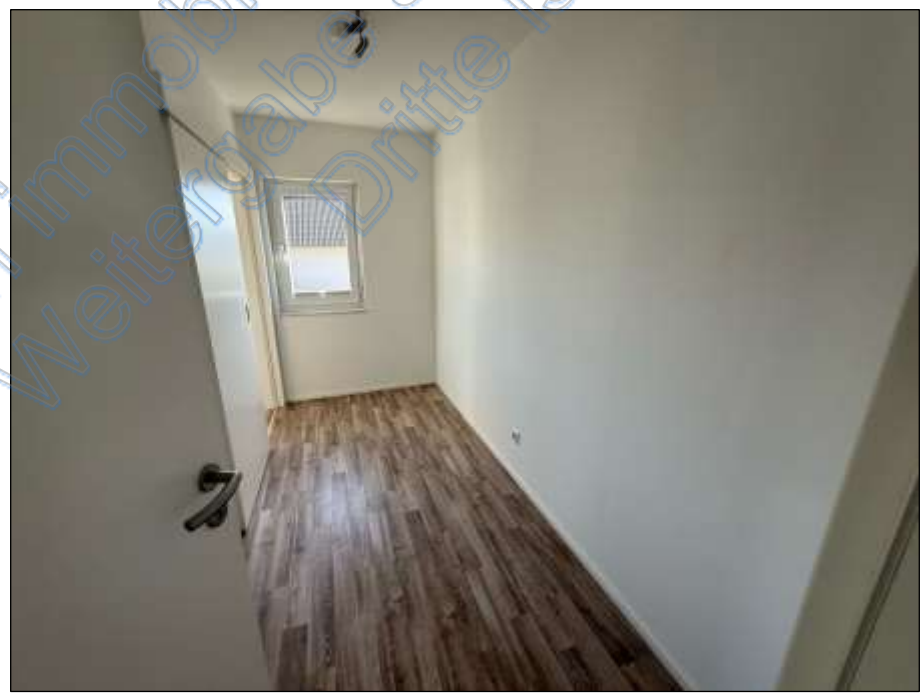


Bild 24: Ankleidezimmer im Obergeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 25: Bad mit Dusche und WC im Obergeschoss



Bild 26: Bad mit Dusche und WC im Obergeschoss

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

Fotodokumentation



Bild 27: WC



Bild 28: Dusche

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

Fotodokumentation



Bild 29: Dachspeicherraum, Zugang über Auszugstreppe

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