

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!**

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19 FAX: 07221-172 20

GAZ-25-3-06

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Ölrain 4 in 76593 Gernsbach - Reichental



Gemarkung

Reichental

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt
Az.: 1 K 29/25

- Ein-/ Zweifamilienhaus mit Ökonomieanbau
- Wohnfläche ca. 207 m², teilunterkellert
- Baujahr Anfang/Mitte 19. Jhd, Kulturdenkmal
- Einige Räume im DG konnten nicht besichtigt werden

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 ermittelt mit rd.

105.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 15 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde in neunfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Fertigung für meine Akten

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 29/25 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 110, Gebäude- und Freifläche Ölrain 4, 76593 Gernsbach-Reichental
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Grundbuch	Grundbuch von Reichental Nr. 699
Bewertungstichtag	26.09.2025 (Tag der Besichtigung)
Baujahr	Anfang/Mitte 19. Jhd. Terrassenanbau: um 1965
Grundstücksgröße	508 m ²
Wohnfläche	ca. 207 m ²
Verkehrswert	105.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	Liegt nicht vor
Mietbindung	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.	Grundlagen.....	4
3.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung.....	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Außenanlage	9
4.4	Zustand des Bewertungsobjekts	10
5.	Verkehrswertermittlung.....	12
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	12
5.2	Bodenwertermittlung	14
5.3	Sachwertermittlung	15
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	18
5.3.2	Erläuterungen	19
5.4	Ertragswertermittlung	25
5.4.1	Differenzierte Ertragswertberechnung	28
5.4.2	Erläuterungen	29
5.5	Verkehrswert	31
5.6	Urheberschutz, Haftung	32
6.	Anlagen.....	33
6.1	Rechtsgrundlagen	33
6.2	Literatur	34
6.3	Verwendete Software	34
6.4	Weitere Anlagen	34
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	35
	Katasterplan	35
	Grundrisse	37
	Fotos	38

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Ölrain 4, 76593 Gernsbach
Grundbuch	Grundbuch von Reichental, Nr. 699
Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	07.08.2025 (Datum des Auftragsschreibers)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	26.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	26.09.2025
Bewertungsobjekt	In Fachwerkbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Bauernhaus. Daran angebaut ein nicht unterkellertes Ökonomieanbau.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 04.06.2025
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2025, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2025 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses - für Teilbereiche vorliegende Planunterlagen des Hauses

3. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

3.1 Lage

Ort	Gernsbach, ca. 14.000 Einwohner Stadtzentrum ca. 7.300 Einwohner Ortsteil Reichental ca. 700 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt

überörtliche Lage	Gernsbach liegt im Murgtal in Mittelbaden zwischen den Oberzentren Karlsruhe (ca. 40 km nördlich) und Freiburg. Baden-Baden liegt ca. 15 km entfernt, Rastatt ca. 10 km nordwestlich von Gernsbach.
Verkehrslage	Der nächstgelegene Autobahnanschluss A5 bei Rastatt ist ca. 20 km entfernt, die Bundesstraße B 462 führt durch Gernsbach.
innerörtliche Lage	Der Ortsteil Reichental liegt ca. 7 km südöstlich von Gernsbach in einem Seitental der Murg. Das Grundstück liegt zentral in Reichental zwischen der Kaltenbronner Straße und einem kleinen, parallel verlaufenden Weg (Ölrain). Nach Süden grenzt das Grundstück an den Reichenbach. Die Kaltenbronner Straße führt von Weisenbach zum Kaltenbronn, einem geschützten Hochmoorgebiet.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle ist ca. 80 m entfernt, die nächste Stadtbahnhaltestelle (Anschluss nach Rastatt, Karlsruhe) liegt ca. 5 km entfernt in Weisenbach. Der nächste ICE-Bahnhof ist in Baden-Baden.
Wohnlage	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von Reichental. Überwiegend Wohnhäuser, meist in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, häufig mit (ehemaligen) Ökonomieanbauten. Mäßige Geschäftslage. Kindergärten und alle Schularten sind in Gernsbach und Weisenbach zu finden, Einkaufsmöglichkeiten in Gernsbach und mit Einschränkungen auch in Weisenbach.
Art der Bebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, meist zweigeschossige Bauweise.
Immissionen	Während des Besichtigungstermins waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar. Während der Sommermonate ist besonders an Wochenenden mit Verkehrsbelästigungen (Zufahrt zum Kaltenbronn, beliebte Strecke für Motorradausflügler) zu rechnen.
Topographie	Das Bewertungsgrundstück ist geneigt. Südhang.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	508 m ² (gem. Grundbuchauszug)
Gestalt und Form	Polygonal geschnittenes Grundstück, gut nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück Ölrain 4, Flst.Nr. 110, grenzt auf einer Länge von ca. 15 m an den Weg Ölrain. Nach Süden grenzt das Grundstück auf einer Länge von ca. 28 m an den Reichenbach.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlasten Laut Auskunft des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landkreises Rastatt ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Hochwasserrisiko Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage beim Landesumweltamt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück trotz der direkten Nähe zum Reichenbach nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3.3 Erschließung

Straße Der Ölrain ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein asphaltierter, aber nicht PKW-befahrbarer Fußgängerweg. Das Bewertungsobjekt könnte mit PKWs nur über die Nachbargrundstücke Kaltenbronner Straße 39 oder über das Grundstück Ölrain 2 erreichbar sein, da hier jeweils eine Brücke über den Reichenbach vorhanden ist (siehe 4.5, S. 11)

Versorgung Strom, Telefon, Wasser, Abwasser

Grenzverhältnisse Das Wohnhaus ist freistehend.

Erschließungsbeitrag Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Im Bestandsverzeichnis (mit dem Eigentum verbundene Rechte) des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt eingetragen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Lt. vorliegendem unbeglaubigtem Grundbuchauszug finden sich in der Abteilung 2 folgende Eintragungen

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 27.05.2025

Begünstigende Rechte Nicht vorhanden.
In den vorliegenden Grundbuchauszügen der angrenzenden Grundstücke ist jeweils kein Weg-, Geh- oder Fahrrecht eingetragen. Eine dingliche Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit zum Bewertungsgrundstück liegt daher nicht vor.

Mietvertragliche Bindungen Nicht bekannt

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Nicht bekannt

Baulastenverzeichnis	Auf Nachfrage beim örtlichen Bauamt wurde mitgeteilt, dass keine Baulasten eingetragen sind.
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	Laut Auskunft des Baurechtsamts der Stadt Gernsbach handelt es sich beim Bewertungsobjekt um ein Kulturdenkmal.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine diesbezügliche Abfrage beim Baurechtsamt wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 20.08.2025 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 26.09.2025 um 10:00 Uhr eingeladen. Anwesend waren Vertreter der Antragsteller und der Antragsgegner sowie der Sachverständige. Der Termin endete um 11:30 Uhr. Beim Ortstermin konnte nur die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden besichtigt werden.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und

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

4.1 Grunddaten

Art des Gebäudes	In Fachwerkbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes, zweigeschossiges Bauernhaus mit Ökonomieanbau. Das Dachgeschoss des Wohnteils ist teilweise ausgebaut. Zwei abgeschlossene Wohnungen, Teile des Ökonomieteils sind im Rohbauzustand (Ausbau zu Wohnräumen).
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 110 508 m ²
Aufteilung	Wohnhausteil UG: Keller EG: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 93 m² inkl. Terrasse OG: 3-Zimmer-Wohnung, ca. 84 m², zuzgl. ca. 30 m² im Rohbauzustand DG 2 Zimmer, (die Zimmer konnten nicht besichtigt werden) Abstellflächen zusammen ca. 207 m² Wohnfläche Ökonomieanbau EG: ehem. Stallungen und Lagerflächen OG: teilweise Räume im Rohbauzustand, sonst landwirtschaftliche Lagerräume, Heulager
Baujahr	Laut Denkmalbegründung: Um 1850, (laut Angaben beim Ortstermin um 1821) Querbau um 1900 Terrassenanbau um 1965
Modernisierungen	Augenscheinlich wurden in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt. Die Rohbauarbeiten für die Wohnraumerweiterungen fanden vermutlich nach der Jahrtausendwende statt.
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 650 m ² , davon ca. 225 m ² Ökonomieanteil

4.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die angeblich ausgebauten Räume im DG konnten nicht besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen umfassen nur die besichtigten Wohnräume.

Orientierung	Zugang von Westen und von Osten, der Garten liegt nach Süden
Konstruktion	Fachwerkkonstruktion auf gemauertem Hochkeller

Fundamente und Kelleraußenwände	Bruchsteinwände
Außenwände	Fachwerkwände, tlw. Bruchsteinwände. Im Ökonomieteil Holzkonstruktion mit Holzverschalungen.
Innenwände	Fachwerkwände, verputzt. Im Keller auch Betonwände
Geschossdecken	Schienen-/Hohlkörperdecken, Holzbalkendecken,
Dachform	Satteldächer mit Ziegelerdeckung, Wetterdächer mit Ziegelerdeckung
Fenster	überwiegend einfach verglaste Holzfenster, Holzverbundfenster, einige neuere Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Klappläden, im EG Rollläden (tlw. mit Motorantrieb)
Treppen	einfache Holzwangentreppe ohne Geländer
Heizung	Nachtspeicheröfen, Holzöfen. Im UG befinden sich noch alte Öltanks ohne erkennbare Funktion
Warmwasser	Elektroboiler, Warmwasserofen
Terrasse	Fliesenbelag, Metallgeländer

Beschreibung des Innenausbaus

Bodenbeläge	PVC, Dielen, Laminat, Fliesen, Parkett, Teppichboden. Im Ökonomieanbau einfache Dielenböden
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Nut- und Federverkleidung
Türen	Braune und hell lackierte Holztüren.
Wandoberflächen	Tapete, Fliesen in den Bädern bis ca. 1,20 m hoch Unverputzte Wände im Ökonomieanbau (Rohbaubereich)
Elektroinstallation	Einfache, teilweise bereits modernisierte Ausstattung
Sanitärausstattung	EG: Dusche unter der Treppe, sep. WC mit Waschbecken OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, ein weiteres Bad im Rohbauzustand
Küchenausstattung	Die Kucheneinrichtung wird auftragsgemäß nicht mit bewertet.

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
------------	------------------------

Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugang zum Haus.
Gartengestaltung	Wiesenfläche
Zustand	Die Gartenanlage ist insgesamt in einem mäßig gepflegten Zustand.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Bauzeittypische einfache und besonders im EG nur eingeschränkt gut nutzbare Grundrissanordnung. Gefangene Räume in beiden Wohnungen. Übliche Raumgrößen aber nur geringe Raumhöhen (tlw. 2,08 – 2,13 m). Die Dusche im EG ist innenliegend und unter der Treppe zum OG nur eingeschränkt nutzbar. Der Raum unter der Terrasse könnte als PKW-„Carport“ genutzt werden, eine befestigte Zufahrt ist aber nicht erkennbar.
Belichtung, Besonnung	Allseitig Fenster. Meist ausreichende Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters- und baukonstruktionsbedingt ist mit einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Beim Besichtigungstermin keine außergewöhnlichen Bauschäden oder -mängel erkennbar.
Modernisierungszustand	Insgesamt ist das Gebäude technisch, energetisch und baulich deutlich in die Jahre gekommen. Hier sind umfassende Modernisierungen, Reparaturen und Erneuerungen zu erwarten. Darüber hinaus besteht erheblicher Fertigstellungsaufbau. Dem Gebäudealter entsprechend sind deutliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt. Am Außenputz sind feuchtebedingte Putzabplatzungen erkennbar. Im Bad sind einzelne Fliesen abgefallen. Im Keller wurden statisch erforderliche Maßnahmen durch Einbau von Betonwänden etc. vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt pittoresk zwischen anderen Fachwerkhäusern im Ortskern von Reichental, direkt an der zeitweise rege befahrenen Zufahrt zum Ausflugsgebiet Hohloh / Kaltenbronn.

Das Gebäude ist aus heutiger Sicht ohne erhebliche Investitionen kaum noch als Wohnhaus nutzbar.

Das Haus ist weder barrierefrei erreichbar noch intern barrierefrei nutzbar.

Die Bausubstanz ist bauzeittypisch sehr einfach. Insgesamt erfüllt das Gebäude heutige Wohnvorstellungen nicht.

Insgesamt ist daher, auch unter Berücksichtigung der aktuell eher schleppenden Marktlage bei Immobilienverkäufen in den Murg-Seitentälern, mit einer schwierigen Vermarktung auf eher schwachem Preisniveau zu rechnen.

4.5 Bewertungsmethodik

Der Ölrain ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein nicht PKW-befahrbarer, teilweise steiler Fußgängerweg. An eine befahrbare Straße grenzt das Bewertungsgrundstück nicht.

Das Bewertungsobjekt kann mit PKWs demzufolge nur über die Nachbargrundstücke Kaltenbronner Straße 39 oder über das Grundstück Ölrain 2 angefahren werden.

Für das Bewertungsgrundstück liegen nach den vorliegenden Unterlagen keinerlei begünstigende Baulasten und Grunddienstbarkeiten bezüglich Überfahrtsrechten, Gehrechten, Leitungsrechten etc. vor.

Laut Angaben von einem der Eigentümer ist es möglich, mit PKWs über die Brücke beim Haus Kaltenbronner Straße 39 das Bewertungsgrundstück zu erreichen.

Hier liegt demzufolge auch eine gegenseitige Gewohnheits-Übereinkunft vor, da des Hinterhaus Kaltenbronner Straße 39, das ebenfalls über die Brücke angefahren wird, zur Einfahrt auf das Grundstück einen Teil des Bewertungsgrundstücks mitbenutzt.

Diese gegenseitige Nutzungsduldung ist aber, wie bereits erwähnt, nicht dinglich gesichert.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass die Grundstücke Ölrain 4 und Kaltenbronner Straße 39 eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) vereinbaren und in den Grundbüchern eintragen lassen.

Die Kosten für diese Eintragung werden anteilig beim Bewertungsobjekt berücksichtigt.

Das Thema Leitungsrechte konnte mangels diesbezüglicher Informationen nicht weiter verfolgt werden.

Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass das Gebäude in geringem Umfang saniert wird und damit eine Eigennutzung oder eine Vermietung zu geringen Mieten möglich ist. Die dafür anfallenden Investitionskosten werden berücksichtigt.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 110, Ölrain 4, 76593 Gernsbach

Gemarkung Reichental

Wertermittlungstichtag 26.09.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

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

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

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Bei dem Anwesen Ölrain 4 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Ein-/Zweifamilienhaus. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Herstellungskosten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebs-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

5.1 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Aus Mangel an Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte als mittelbarer Preisvergleich herangezogen werden.

Geeignet sind Bodenrichtwerte, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage, des Entwicklungszustandes, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl GFZ, der Erschließungssituation, des beitragsrechtlichen Zustandes und des vorherrschenden Grundstücksgehaltes hinreichend definiert sind.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Gaggenau zum Stichtag 01.01.2025, herangezogen. Der Wert wurde dem Internetportal der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuesse-bw.de) entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone „Zay, Untergruppe Reihenhäuser“ 135 €/m².

Weitere Definitionen: Durchschnittliche Grundstücksgröße 570 m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da die ggf. vom zuständigen Gutachterausschuss und die in der einschlägigen Literatur abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren ebenfalls ohne Bebauungsabschlag ermittelt werden (Modelltreue).

Eine Bodenwertentwicklung seit dem 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 wird wegen der Aktualität der Daten nicht berücksichtigt.

Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken werden die Wertab- oder -zuschläge mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berechnet (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006, Kap. 2.3.4).

Da hierzu keine weiteren Definitionen des Bodenrichtwerts vorliegen und wertbeeinflussende Abweichungen auch nicht erkennbar sind, werden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	135 €/m²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			135 €/m²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	26.09.2025	1,0
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			135 €/m²
Ermittlung des Bodenwerts		508 m² x 135 €/m²	rd. 68.600 €

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Wertermittlungsstichtag 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).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie

werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für

vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.1 Differenzierte Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	555 €/m² BGF	300 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	425 m²	225 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000 €	0 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	240.875 €	67.500 €
Baupreisindex (BPI) 26.09.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	444.896 €	124.673 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	444.896 €	124.673 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	10 Jahre
• prozentual		70,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,30	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	133.469 €	31.168 €

Gebäudesachwerte insgesamt	=	164.637 €
Sachwert der Außenanlagen	+	3.293 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	167.930 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	68.600 €
vorläufiger Sachwert	=	236.530 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
Marktübliche Zu- und Abschläge	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	223.521 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2)	-	120.000 €
Sachwert	=	rd. 104.000 €

(1) Siehe Bodenwertermittlung

(2) Siehe Seite 24

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden an Hand der vorhandenen Plan- und Berechnungsunterlagen auf Plausibilität geprüft bzw. teilweise durch ein grobes örtliches Aufmaß ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010 nach Sprengnetter) für das Gebäude Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	0,5	0,5			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	38,5 %	49,5 %	12,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG,

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	38,5	219,45
2	635,00	49,5	314,33
3	730,00	12,0	87,60
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			621,38
gewogener Standard = 1,8			

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

gewogene, standardbezogene NHK 2010		621,38 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,850
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	554,58 €/m ² BGF
	rd.	555,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Lager- / Scheunengebäude

Gebäudeart: Kaltlager

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard = 3,0			

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

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	350 €/m ² BGF
Abschlag wegen einfacher Scheunenkonstruktion	- 50 €/m ² BGF
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 300 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe mit Überdachung, Wetterdächer	5.000 €
Summe	5.000 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte i	3.293 €
Summe	3.293 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde

gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Summe		2,0	3,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1850 = 175$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 175 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Für den Scheunenanteil wird die gem. Literaturquellen übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Auswertungen aller marktbeobachtenden Institute berichten übereinstimmend, dass seit dem Immobilienkonjunkturabschwung die Preise für unsanierte und energetisch schlechte Immobilien weiterhin im Wert sinken, während gut sanierte Immobilien stagnieren oder bereits wieder Wertzuwächse verzeichnen.

Dieser Aspekt ist beim Sachwertfaktor noch nicht berücksichtigt. Es wird daher für den Zustand als (energetisch) nicht saniertes Gebäude ein pauschaler Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten Zur Schaffung der Vermietbarkeit		-120.000 €
Ergänzung Heizanlage (einzelne Elektroöfen)	-15.000 €	
Fertigstellungskosten der Rohbaubereiche 30 m² x 2.000 €/m²	-60.000 €	
Modernisierung der bestehenden Bäder und WCs	-40.000 €	
Kosten der Grunddienstbarkeit inkl. Rücklage für anteilige Unterhaltskosten der Brücke	- 5.000 €	
Summe		-120.000 €

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	EG	93		5,50	511,50	6.138 €
	OG	114		5,50	627,00	7.524 €
Scheune						
Summe		207			1.138,50	13.662 €

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.662 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.825 €
jährlicher Reinertrag	=	9.837 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von 68.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.372 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.465 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,914
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	160.107 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.600 €
vorläufiger Ertragswert	=	228.707 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	228.707 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	120.000 €
Ertragswert	rd.	109.000 €

5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bei der OG-Wohnung wurde der Ausbau der im Rohbau befindlichen Räume unterstellt und die Wohnfläche entsprechend angepasst. Die Ausbaukosten wurden bei den Besonderheiten objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. diesbezüglich die Aufstellung in der Sachwertermittlung.

5.5 Verkehrswert

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit zu bilden.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren und an Vergleichskaufpreisen.

Die Datenqualität für beide Verfahren ist in ausreichend guter Qualität verfügbar.

Der Verkehrswert wird daher aus dem gewogenen Mittelwert der beiden Verfahren abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit 104.000 €,
der Ertragswert wurde mit 109.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Ölrain 4, 76593 Gernsbach
wird zum Wertermittlungstichtag 26.09.2025 auf rd.

105.000 €

in Worten – einhundertfünftausend- Euro geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen verfasst habe.

Baden-Baden, 12.01.2026

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung,
Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der
neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren,
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2025) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse



Quelle: Übersichtskarte, Falk Verlag, Ostfildern

Aktualität: 08.01.2026

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Quelle: Stadtplan, Falk Verlag, Ostfildern

Aktualität: 08.01.2026

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG

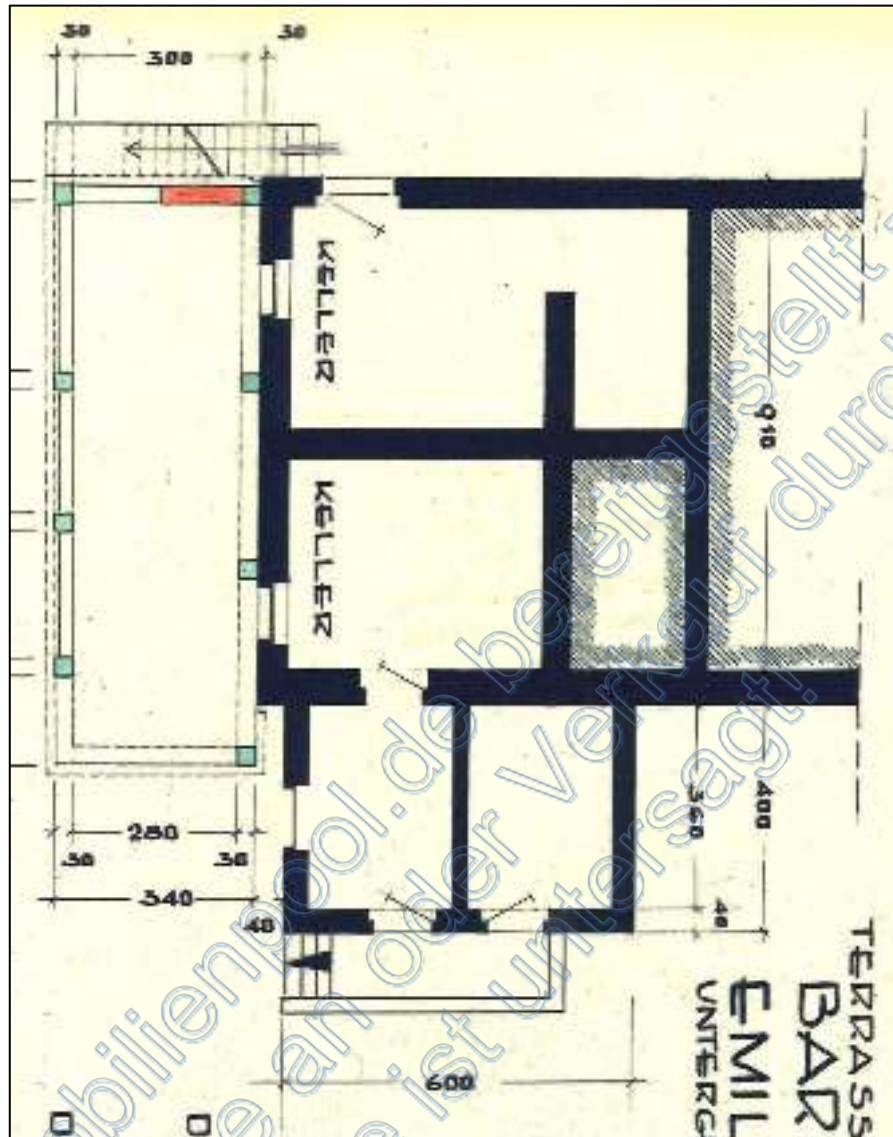


Quelle: Liegenschaftskarte ALK, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: 08.01.2026

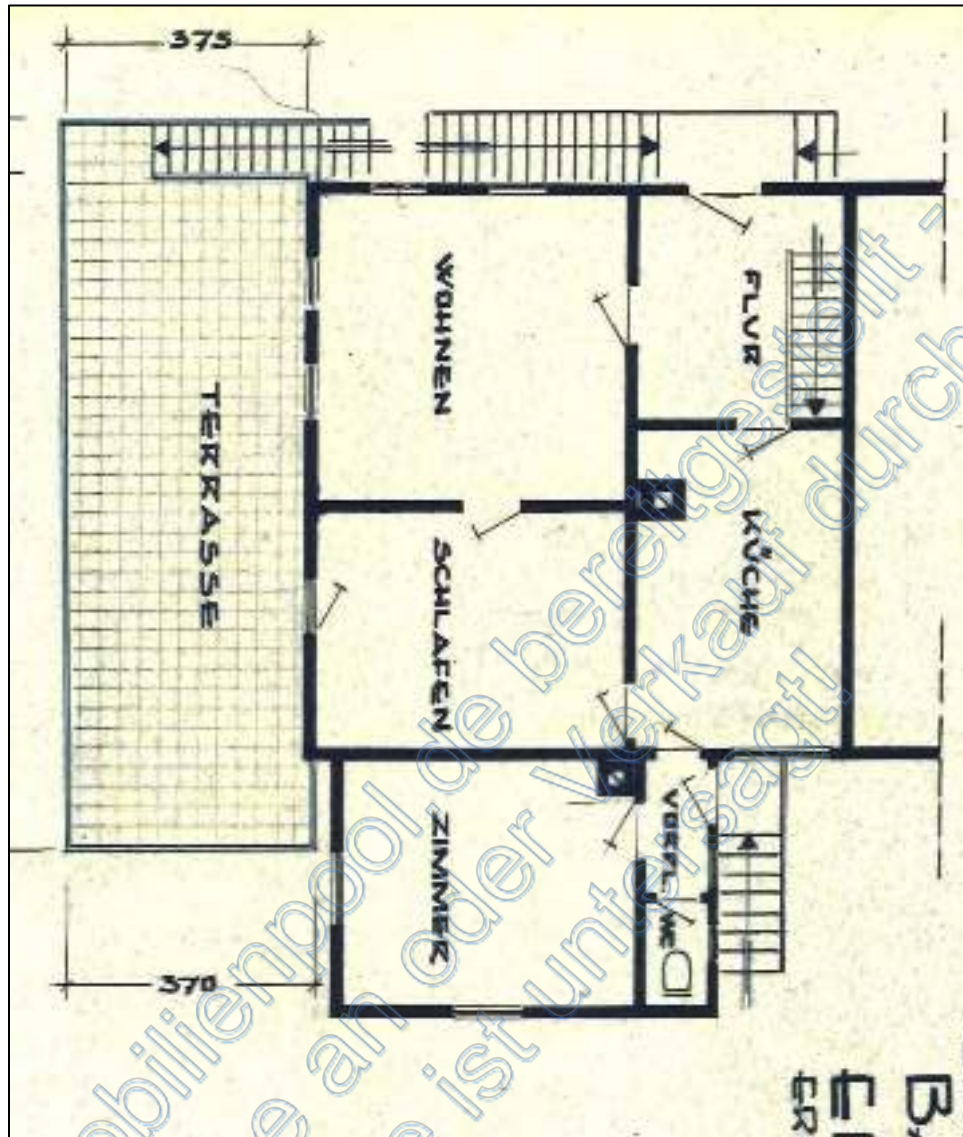
Lizenz:

on-geo GmbH & Co.KG



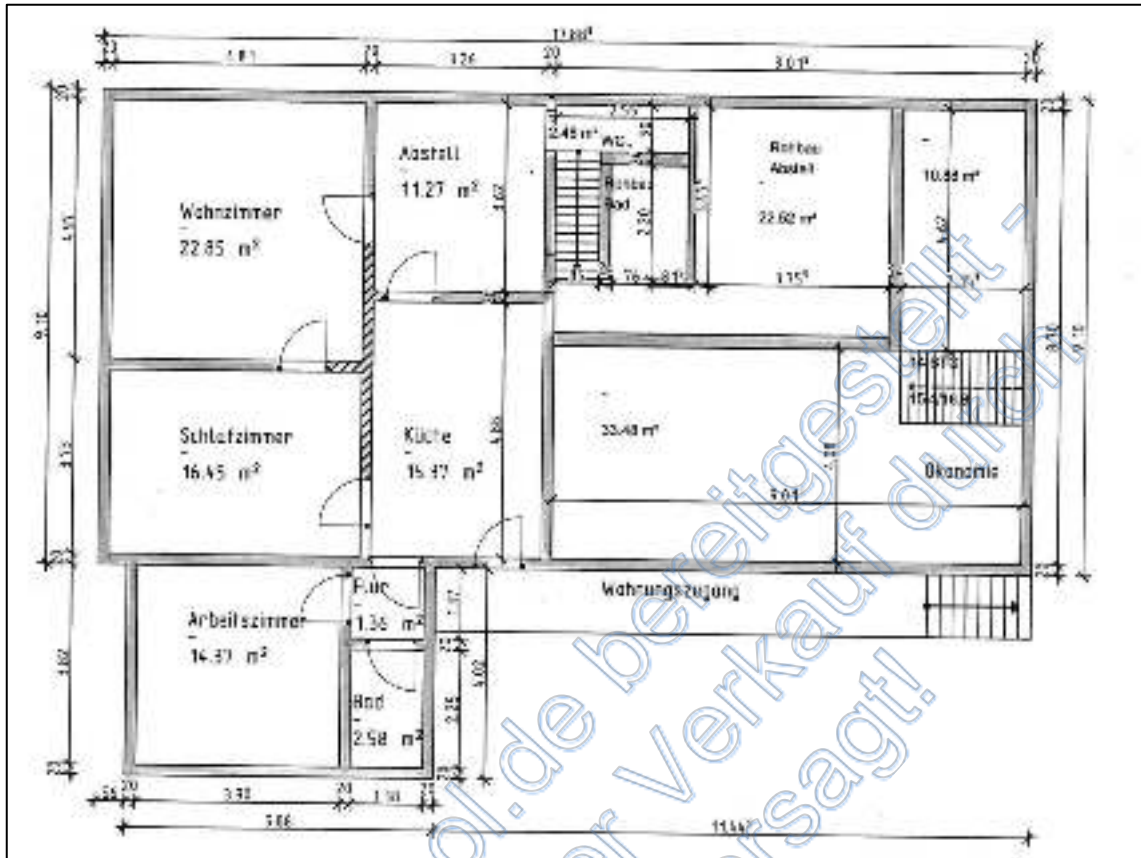
Grundriss UG, ohne Maßstab,

Quelle: Bauakte



Grundriss EG, ohne Maßstab,

Quelle: Bauakte



Grundriss DG, ohne Maßstab, Quelle: Plan eines Eigentümers



Bild 1 – Blick von Süden, von der Kaltenbronner Straße aus



Bild 2 – Südseite des Hauses



Bild 3 – Westfassade, Pfeil: Brücke über den Reichenbach



Bild 4 – Terrassenanbau zum Reichenbach hin



Bild 5 – Nordseite des Hauses, Ökonomieanbau



Bild 6 – Zugang zum Haus vom Ölrain aus



Bild 7 – Hauszugang auf der Westseite



Bild 8 – Detail Fassade des Querbaus



Bild 9 – Längsbalkon (Zugang) auf der Ostseite



Bild 10 – Eingangsbereich EG



Bild 11 – Zimmer im EG, geringe Raumhöhe



Bild 12 – Querbau, Flur zum WC



Bild 13 – EG, Zimmer



Bild 14 – WC



Bild 15 – Bad mit Warmwasserofen

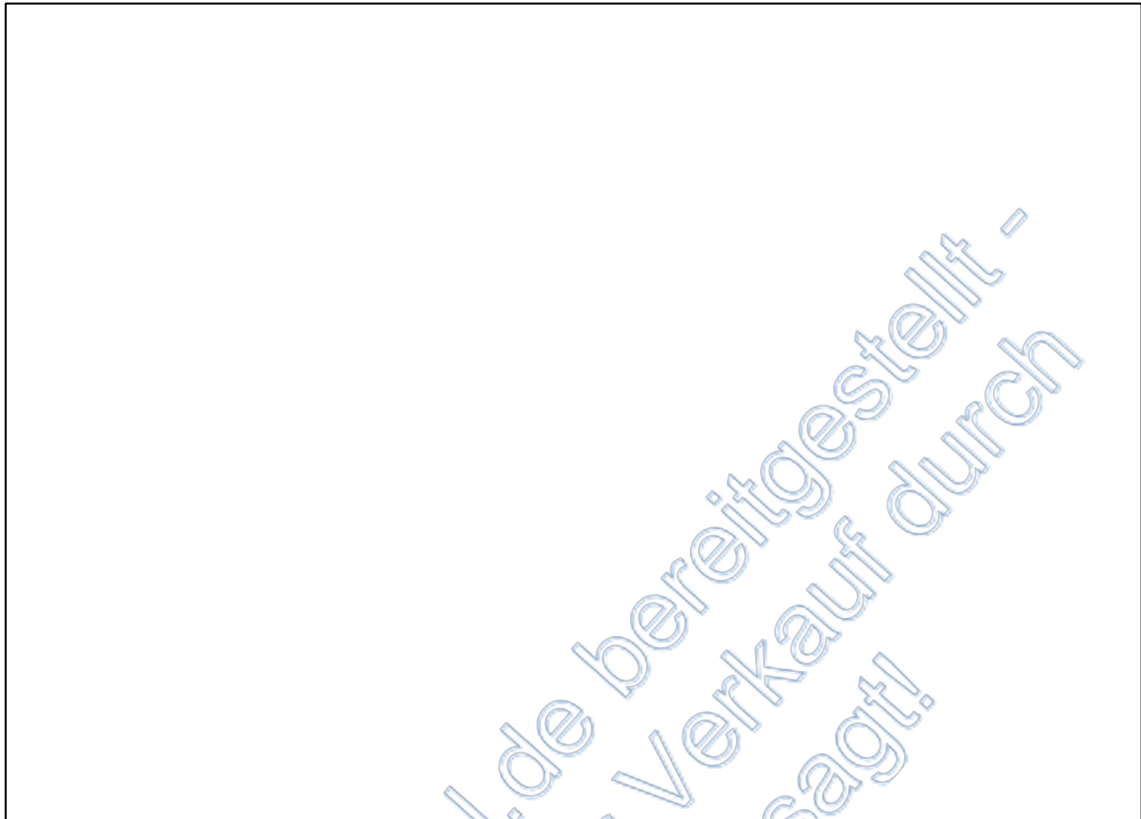


Bild 16 – Zimmer im OG

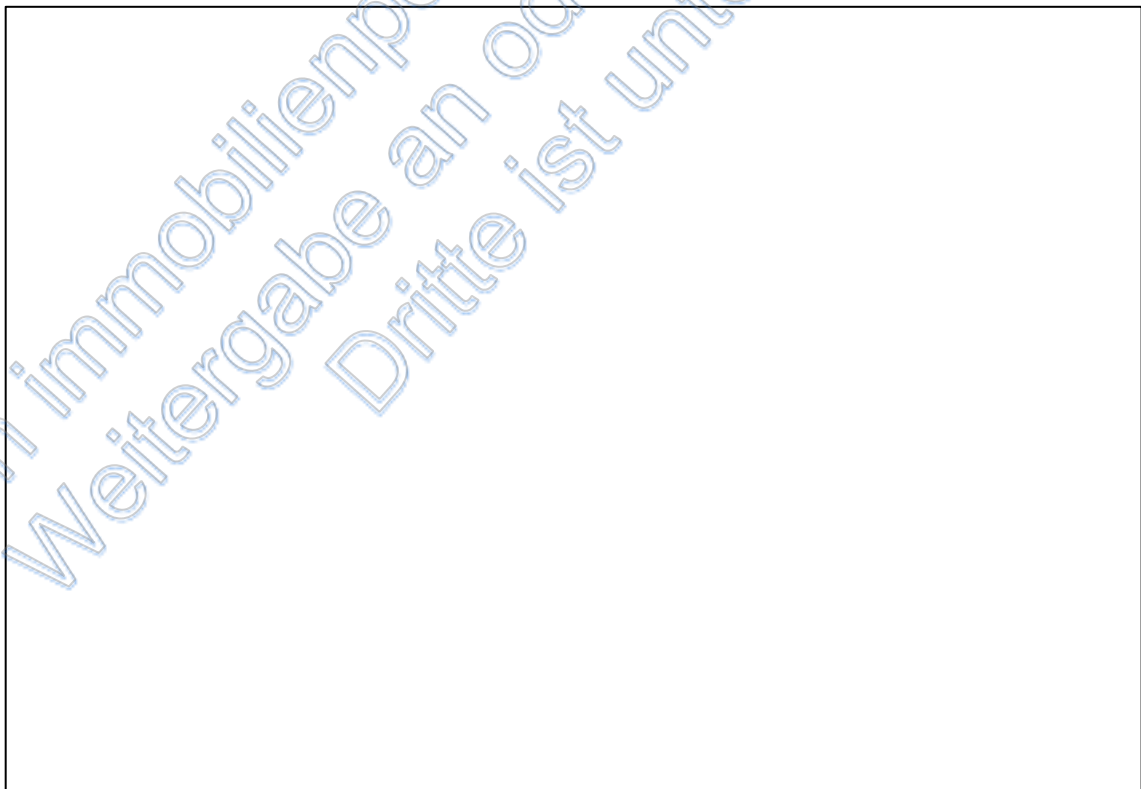


Bild 17 – Küche



Bild 18 – Rohbaubereich im OG, künftiges WC



Bild 19 – Ökonomiegebäude



Bild 20 – Raum unter der Terrasse



Bild 21 – Keller