

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rastatt; AZ: 1 K 33/25

27.02.2026



**Zweifamilienhaus
mit Ökonomiegebäude**

Verkehrswert: 250.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Zweifamilienhaus und einem Ökonomie-
gebäude (Scheune) bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Kuppenheim Blatt 865
Flurstück 597, Gebäude- und Freifläche, Größe 363 m²

Ringstraße 19 in 76456 Kuppenheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.01.2026

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt
AZ: 1 K 33/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
09.01.2026 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus und Ökonomiegebäude bebautes Grund- stück
Adresse:	Ringstraße 19 in 76456 Kuppenheim
Lage:	Kuppenheim, mittlere bis gute Wohnlage
Grundstücksgröße:	363 m ²
Detailangaben:	Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten, Ursprungsbaujahr um 1900, Aufstockung/Erweiterung 1963/64, fünf Zimmer, ausgebautes Dach- geschoss (zwei Zimmer), einfacher Nutzkeller (Naturkeller), Nacht- speicheröfen, einfache Ausstattung, EG-Wohnung ohne Bad, nur WC
Nebengebäude:	Scheunen-/Stallgebäude in Mischbauweise (Mauerwerk/Fachwerk) mit angebautem, offenem Schuppen (Holzkonstruktion)
Pkw-Stellplätze:	Auf dem Grundstück vorhanden
Vermietungssituation:	Leerstand (EG seit 1991, OG seit Ende 2025)
Objektzustand:	Modernisierungs- und renovierungsbedürftiger Zustand (Raumober- flächen, Bäder, haustechnische Anlagen), z.T. Reparaturbedarf
Kosten Instandhaltungstau etc. rd.:	8.400,00 €
Objektspezifische Grundstücks- merkmale:	Fehlender Kanalanschluss (Abwassergrube) Begünstigende Abstandsflächenbaulast
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	250.000,00 €
Verkehrswert:	250.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	9
3.1	Lage	9
3.2	Grund und Boden	11
3.3	Bauliche Anlagen	13
3.4	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	23
4.1	Definition und Erläuterung	23
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	23
4.3	Sachwertermittlung	24
4.4	Verfahrensergebnis	38
4.5	Verkehrswert	38
5	ANHANG	40
5.1	Verzeichnis des Anhangs	40
5.2	Luftbild / Hybrid	41
5.3	Grundrisse	42
5.4	Querschnitt	44
5.5	Nebengebäude	45
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	46
5.7	Rechtsgrundlagen	47
6	FOTOS	48

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
Vollstreckungsgericht
Herrenstraße 18, 76437 Rastatt

Aktenzeichen: 1 K 33/25

Auftrag: Vom 30.10.2025
Beschluss: Vom 28.10.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX
- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin XXXXX

gegen

1) XXXXX
- Antragsgegnerin -

2) XXXXX
- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Kuppenheim

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Kuppenheim	597	Gebäude- und Freifläche	Ringstraße 19	363	865, BV Ild.Nr. 1

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der Antragstellerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen der Antragsgegnerin /
des Antraggegners: [3] Unterlagen zum Gebäudeumbau aus dem Jahr 1963 (Lageplan,
Grundrisse EG, OG, Querschnitt)
[4] Fotos des Grundstücks-Kaufvertrags (Flst. 597) und der ent-
sprechenden Bekanntmachung aus dem Jahr 1907
[5] Fotos des Baugesuchs (nebst Lageplan, Baugenehmigung, La-
geplan/Ansicht/Grundriss) zum Schuppenanbau aus dem Jahr

1938

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [6] Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster; Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht
- [7] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Denkmalkarte Baden-Württemberg, Online-Abfrage
- [8] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Kuppenheim, Fachbereich Bauen
- [9] Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Kuppenheim, Stadtbauamt; Online-Abfrage
- [10] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Kuppenheim, Fachbereich Bauen
- [11] Kopien aus der Grundakte (Bewilligungen vom 27.11.1963 und vom 13.09.1971); Amtsgericht Achern, Grundbuchzentralarchiv
- [12] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [13] Am Ortstermin angefertigte Fotos einer vorgelegten Erklärung und einer Genehmigung bzgl. des Giebelaufbaus des Ökonomiegebäudes
- [14] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 09.01.2026

Anwesende: Frau XXXXX
Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 09.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kuppenheim ist zulasten des betreffenden Grundstücks Flst.-Nr. 597, Ringstr. 19, derzeit kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vermerkt. Es besteht jedoch eine Baulast auf dem Nachbargrundstück, die sich zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 597 auswirkt (Baulastenblatt Nr. 23).

Baulastenblatt Nr. 23: Inhalt der Eintragung:

*Verfügung des Bad. Bezirksamts Rastatt vom 29. Juni 1938 Abt. II.
Der Eigentümer des Baugrundstücks Lgb.Nr. 598 Haus Nr. 33 hat
unterm 23.6.1938 zu Protokoll des Bürgermeisteramts Kuppenheim
für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung
übernommen, im Falle der Errichtung eines Gebäudes auf seinem
Grundstück von dem verschalten Giebel des im Abstand von einem*

Meter von seiner Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Lgb.Nr. 597 stehenden Schopfgebäude dauernd einen Abstand von 10 m einzuhalten.

Kuppenheim, den 12. Juli 1938 ...

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungspläne:	Gemäß Online-Abfrage im Bebauungsplan-Portal der Stadt Kuppenheim befindet sich das zu bewertende Grundstück im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Bischweier-Kuppenheim ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.
Hinweis:	Die Regelungen zur Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025 sind zu beachten.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
Behördliche Einschränkungen:	Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG BW:	Gemäß Online-Abfrage auf der Karte Kulturdenkmale im Geoportal Baden-Württemberg ist für das zu bewertende Anwesen kein Denkmalschutz ausgewiesen.
Hinweis:	Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Erschließungsbeitragssituation:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Kuppenheim, Fachbereich Bauen, sind auf Grundlage der derzeitigen baulichen Nutzung des betreffenden Anwesens weder Erschließungs- noch Abwasserbeiträge zu zahlen.

ge zur Veranlagung offen.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird daher von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.6 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt ist das betreffende Grundstück Flst. 597 derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster¹ (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Aus dieser Information lässt sich jedoch nicht ableiten, dass das Grundstück frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Kuppenheim Nr. 865 Datum des Abrufs: 30.10.2025 Letzte Eintragung vom: 08.07.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Karte 109.58, Flurstück 597, Ringstraße 19, Gebäude- und Freifläche, Größe 363 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX
 - 2 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX
 - 3 XXXXX, geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX
- in Erbengemeinschaft
- ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

¹ Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Rastatt sind die zum aktuellen Erkenntnisstand (31.12.2011) bekannten Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Reallast wegen Wohnungs- Mitbenützungs- und Leibgedingsrechte für

XXXXX, geb. XXX; XXX.

Zur Löschung genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Für Pfandrechte bis zu 40.000,00 DM nebst bis zu 12% Jahreszinsen und allen sonstigen Nebenleistungen ist Vorrang vorbehalten.

Bezug: Bewilligung vom 27.11.1963.

Eingetragen am 29.01.1964 und umgeschrieben am 22.09.1980.

Lfd. Nummer 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 30.06.2025 (1 K 33/25). Eingetragen (ACH045/79/2025) am 08.07.2025. ...

Besonderer Hinweis:

Gemäß Auskunft der Anwesenden Parteien im Rahmen der Ortsbesichtigung sei die Berechtigte zu lfd. Nr. 1 der Eintragung in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs vor dem Wertermittlungsstichtag verstorben. Der Unterzeichner geht in vorliegender Wertermittlung daher davon aus, dass durch die eingetragene Reallast keine Wertbeeinflussungen ausgehen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt (Ausnahme hierbei siehe unter 3.4.3.1). Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Laut Angaben der Eigentümer steht die Wohnung im Erdgeschoss des Wohngebäudes bereits seit 1999 und das OG seit Ende 2025 leer.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk (Landkreis):	Karlsruhe (Rastatt)
Ort:	Kuppenheim
Einwohnerzahl rd.:	8.300 (Stand 06/2024) ²
Fläche:	18,08 km ²
Höhenlage:	297 m bis 1117 m ü. NN

Die Kleinstadt Kuppenheim liegt innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein und gehört zur Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe. Die Entfernung zur Kreisstadt Rastatt beträgt ca. 5 km, zum Oberzentrum Karlsruhe ca. 15 km. Weitere nahegelegene Städte sind Gaggenau im Südosten in ca. 7 km und Baden-Baden im Süden in ca. 10 km und Entfernung. Das Stadtgebiet hat Anteil an den naturräumlichen Einheiten der Kinzig-Murg-Rinne, den Vorhügeln des Schwarzwaldes und dem nördlichen Talschwarzwald und umfasst neben der Kernstadt den Stadtteil Oberndorf. Nach der siedlungsstrukturellen Systematik des BBSR³ ist die Lage einem städtisch geprägten Verdichtungsraum mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und nachhaltiger gesicherter Wohnfunktion zuzuordnen.

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Kuppenheim (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Detail: Lage des Bewertungsobjekts im Stadtgebiet; Markierung (blau) d.d. SV

² <https://www.statistikportal.de/de/gemeindeverzeichnis>

³ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Über die nahegelegene Bundesstraße B 462 besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 5 (Anschlussstelle Rastatt-Nord bzw. Rastatt-Süd) mit überregionaler Verbindung in Richtung Karlsruhe, Baden-Baden und Freiburg. Anschluss an das regionale Schienennetz ist durch den Bahnhof Kuppenheim gegeben, der in das Netz der Stadtbahn Karlsruhe und des Regionalverkehrs eingebunden ist. Hierdurch bestehen Verbindungen in Richtung Karlsruhe, Rastatt und Freudenstadt. Der ÖPNV wird ergänzend durch Buslinien sichergestellt.

In Kuppenheim sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Hierzu zählen insbesondere Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Banken, Apotheken sowie ärztliche Versorgung. Weiterhin bestehen Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Angebot an medizinischer Versorgung befinden sich in den benachbarten Städten Rastatt und Gaggenau und sind in kurzer Zeit erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form der umliegenden ausgedehnten Wald- und Freiflächen sowie den Rheinauen vorhanden. Die wirtschaftliche Struktur ist überwiegend durch kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe gekennzeichnet. Im Gewerbe-/Industriegebiet im Norden von Kuppenheim ist jedoch u.a. auch ein Produktionsstandort der Mercedes-Benz Group AG angesiedelt. Insbesondere in Rastatt und Gaggenau befinden sich weitere bedeutende Industriestandorte (u. a. Automobilindustrie).

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe des Stadtkerns Kuppenheim, der durch seine historischen Gassen und Gebäude geprägt ist. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt. Es handelt sich vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser. Gewerbliche Nutzungen sind nur in geringem Umfang und wohnverträglich ausgeprägt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Einrichtungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist innerhalb des Stadtgebiets gegeben.

Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und Immissionen eine „mittlere bis gute“ Bewertung.

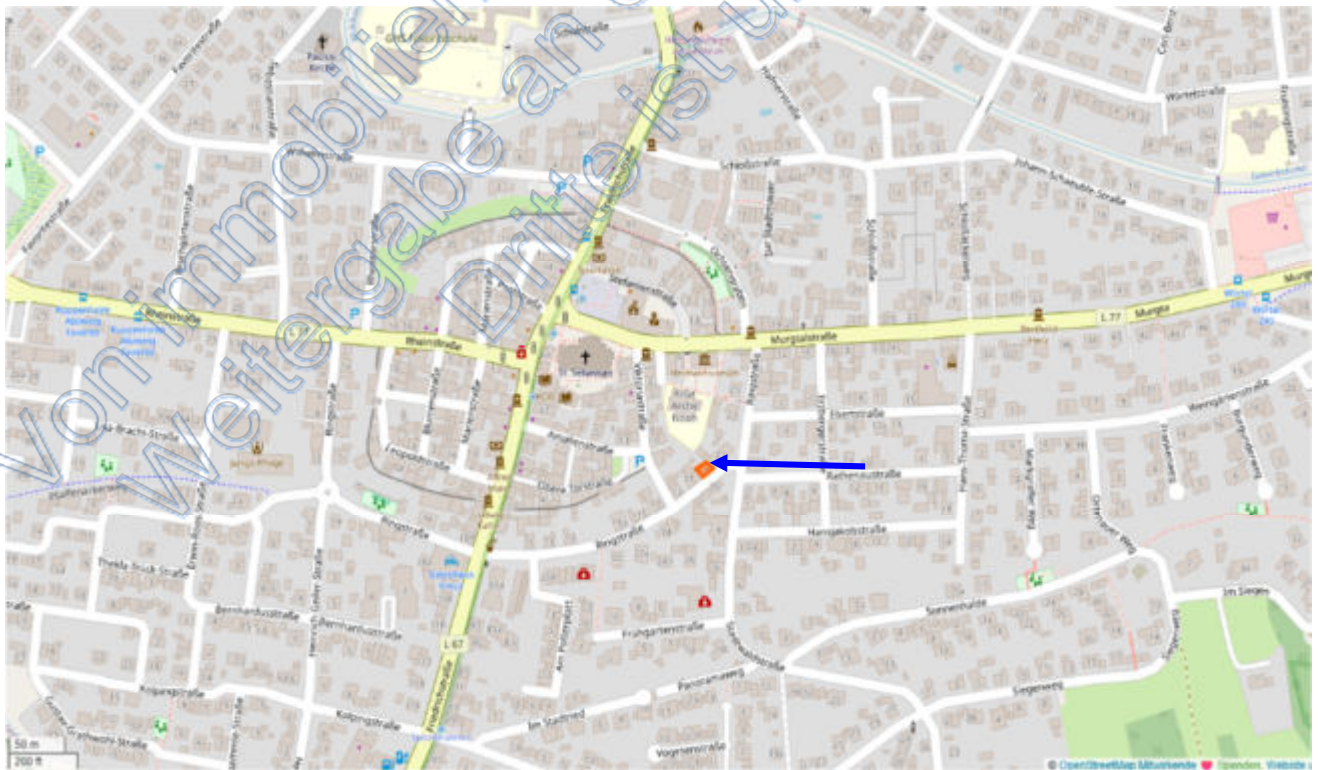


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	363 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	20 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	18 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Ökonomiegebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen über die Ringstraße. Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks ebenfalls über die Ringstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Ringstraße ist eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit Anliegerverkehr. Durchgangsverkehr ist nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Im Bereich des zu bewertenden Anwesens sind schmale Gehwege vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Pkw-Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohnhaus und angebautes Ökonomiegebäude in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt. Es besteht eine Abstandsflächen-Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf dem benachbarten Grundstück Flst. 598 (siehe 2.4.1.1).

3.2.3 Gewässerangrenzungs-, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzungs-, Hochwassergefahr ⁴ o.ä.:	Das betreffende Grundstück Flst. 597 liegt im Gewässereinzugsgebiet Murg u.h. Oosbach. Eine Überflutungsgefahr bzw. ein Hochwasserrisiko besteht gem. Hochwassergefahrenkarte nicht.
---	--

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁵

⁴ Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden.

⁵ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

3.2.4 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN⁶ / LNight⁷:

Gemäß Lärmkartierung 2022 ist für das betreffende Grundstück Flst. 597 keine Lärmbelastung durch Straßenlärm ausgewiesen. Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße im Abstand von mindestens 100 m zu größeren Durchgangsstraßen kann von einer geringen bis mäßigen Lärmbelastung ausgegangen werden.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁸

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁹:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,7 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁶ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁷ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁸ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁹ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners sowie den Auskünften der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse in Teilbereichen (z.B. Küche, WC im EG) nicht mit den vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Traufständiges Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) mit Hofdurchfahrt, Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG).
	An das Wohnhaus ist im westlichen Bereich ein Ökonomiegebäude (Scheune mit Stall etc.) angebaut. Im Zeitverlauf erfolgten Wohnhauserweiterungen, so dass das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Wertermittlung ebenfalls im östlichen Bereich an das Nachbargebäude angrenzt.
Ursprungsbaupjahr:	Um 1900
Hinweis zum Baujahr:	Unterlagen zum Ursprungsbaupjahr liegen nicht vor. Gemäß Angabe der Parteien sei das Baujahr des ursprünglichen Gebäudes ca. 1900. Ergebnisse von Recherchen des Unterzeichners lassen ebenfalls auf ein Baujahr 1900 oder früher schließen, insbesondere legt der im vorliegenden Kaufvertrag (Fotos der Antragsgegnerin) genannte Kaufpreis für das Grundstück nahe, dass es sich zum Kaufvertragsdatum 1907 um ein bereits bebautes Grundstück (Hofreite) handelte. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse, der Bauweise und der verwendeten Materialien sowie der Einordnung in die umliegende Bebauung wird das Baujahr sachverständig auf den Zeitraum um 1900 geschätzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterungen, Umnutzungen:	Ca. 1963 Erweiterung des Wohnhauses durch nördlichen Anbau im EG sowie Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes um ein Geschoss Ca. 1980 Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Fenstergewände, Satteldach
Nutzung:	Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten)

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Annahmen des SV

Konstruktionsart:	Konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	KG: Mauerwerk 35 cm EG: Mauerwerk 30 cm OG: Mauerwerk 24 cm
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Über KG: Holzbalkendecke Über EG, OG: Holzbalkendecke
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Zum EG: Massive Treppe mit Kunststeinbelag EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer- Zum KG: Massivtreppe
Hauseingangsbereich:	Zurückversetzter Eingangsbereich Hinterausgang EG: massive Treppe mit Metallgeländer
Hofdurchfahrt:	Betonverbundpflaster, Wände und Decke verputzt und gestrichen

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster, Holzrollläden Im KG einfach verglaste Metallfenster
Hauseingangstür:	Haupteingang: Eingangstür mit Lichtausschnitt und seitlichem Element mit Lichtausschnitt und Briefkastenschlitzen Hinterausgang EG: Tür mit Lichtausschnitt (Drahtglasfüllung) Kellertür: Metalltür Tordurchfahrt: zweiflügliges Metalltor mit Schlupftür
Innentüren:	Holztüren, Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen, z.T. auf Putz verlegte Leitungen (EG)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Elektroheizung (ehemals Öl-Einzelöfen, die stillgelegt wurden)
Heizkörper:	Nachtspeicheröfen
Warmwasserbereitung:	Elektroboiler Fa. <i>Stiebel Eltron</i> im OG
Besondere Gegebenheiten:	Gemäß Angaben der anwesenden Beteiligten ist das Bewertungs-

grundstück nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Sammelgrube.

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.¹⁰

3.3.2.6 Wohnungen, Räumlichkeiten

Aufteilung, Gestaltung

Kellergeschoss:	Kellerräume (Lagerräume)
Erdgeschoss:	Zwei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Abstellraum/Speisekammer, WC
Obergeschoss:	Drei-Zimmer-Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum/Speisekammer, Diele, Balkon
Dachgeschoss:	Zwei ausgebaute Zimmer, in den Dachschrägen befinden sich nicht ausgebaute Lagerräume/Abseiten
Grundrissgestaltung:	Überwiegend baujahresbezogener, zweckmäßiger Grundriss, z.T. gefangene Räume
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend

Ausstattung

Bodenbeläge:	Parkett, PVC, Mosaikfliesen, Laminat, Teppich Im Keller Lehm Boden
Wandbekleidungen:	Tapete, Raufasertapete gestrichen, Fliesen bis ca. 1,5 m, Fliesen- spiegel, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Feder- verbindung
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte WC EG:	Stand-WC mit Druckspüler
Sanitärobjekte WC OG:	Waschbecken, Stand-WC mit Druckspüler
Sanitärobjekte Bad OG:	Waschbecken, Badewanne Waschmaschinenanschluss
Balkon:	Fliesen-Belag, Brüstung aus Metallprofilen mit Holzbrettfüllung

¹⁰ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Für diese Wertermittlung ist eine Wohnflächenangabe nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Hofdurchfahrt
Eingangspodest (Südfassade)
Eingangstreppe und -Überdachung (Nordfassade)
Kelleraußentreppe

Besondere (techn.) Einrichtungen: Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Im Obergeschoss befindet sich eine Kücheneinrichtung / Einbauküche älteren Baujahres.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: Ca. 2010 Erneuerung der Heizung (Nachtspeicheröfen)

3.3.3 Ökonomiegebäude

Art: An das Wohngebäude angebaute Scheune mit Stallteil; Erweiterung im nördlichen Bereich durch Anbau eines Schuppens (ca. 1912)

Ausführung / Konstruktion: Scheune (südlicher Teil) Mauerwerk im EG, darüber Holzfachwerk
Satteldach: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Stallteil: Stahlträger mit Füllsteinen
Schuppen (nördlicher Teil): z.T. offene Holzkonstruktion, Satteldach mit Ziegeleindeckung

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zufahrts- und Hoffläche (Betonverbundpflaster), Einfriedungen, Backhaus (unverputztes Hohlblock-Mauerwerk) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Nicht erkennbar.

3.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.4.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale und sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Es ist festzustellen, dass sich die bauliche Anlage in einem überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit entsprechenden Modernisierungen im Zeitverlauf befindet. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme-, Feuchte- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben. Es besteht Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, u.a. der Raumbooberflächen und der haustechnischen Anlagen. Insbesondere der energetische Zustand des Gebäudes und die Sanitärausstattung sind unterdurchschnittlich. Diese Besonderheiten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.



Abb. 3: Foto des SV, OG, Elektroverteiler; überalterte Anlagentechnik



Abb. 4: Foto des SV; EG, WC; unterdurchschnittliche Sanitärausstattung

3.4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-

schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermess-Bescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung einer Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Bauschäden, Instandhaltungsstau
etc. der baulichen Anlagen

Wohnhaus:

- z.T. Dachfensterverkleidung schadhaft (Feuchteschäden) und unfertige Anschlüsse an die Laibungsverkleidung
- z.T. Holzbalkendecke über KG schadhaft
- Keller in baujahrestypischem, bauartbedingtem Zustand mit Feuchteschäden an den Innen- und Außenwänden, die typische Beschaffenheitsmerkmale der Baujahresklasse darstellen und daher keinen Wertabschlag erfahren
- kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation



Abb. 5: Foto des SV; Dachfensterverkleidung schadhaft (Feuchteschäden), unfertige Anschlüsse



Abb. 6: Foto des SV; Dachfensterverkleidung schadhaft (Feuchteschäden)

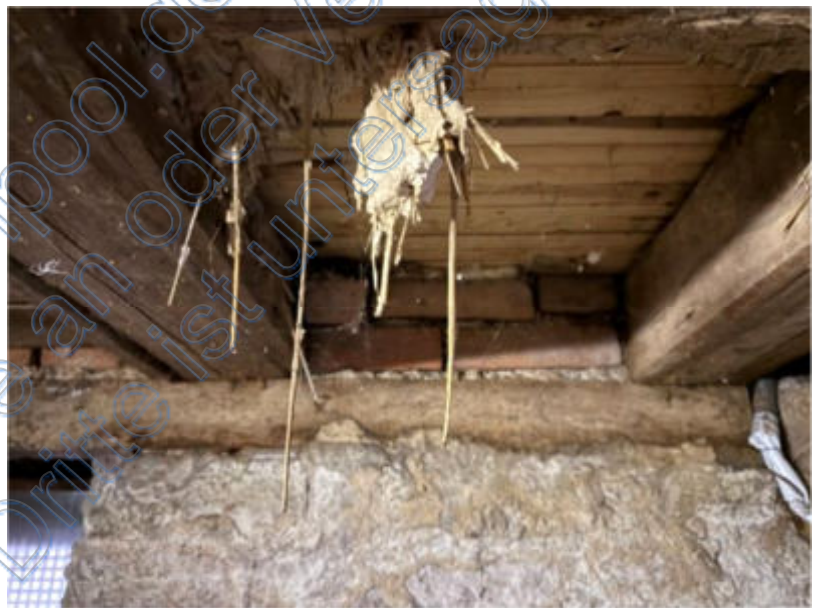


Abb. 7: Foto des SV; Wohnhaus, Holzbalkendecke über KG schadhaft



Abb. 8: Foto des SV; Wohnhaus, bauarttypische Feuchteschäden der Kellerinnen- und Außenwände

Ökonomiegebäude:

z.T. Schädlingsbefall der Holzkonstruktion



Abb. 9: Foto des SV; Scheune; z.T. Schädlingsbefall

Hinweis:

Vorstehende Schäden der Scheune sind bei dem vom SV angesetzten Zeitwert berücksichtigt.

3.4.3.2 Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.

**3.4.3.3 Grundstücksbezogene
Rechte / Belastungen****Baulast**

Eine Baulast ist eine Vorgabe, die für die Nutzung einer Immobilie oder für die Bebauung eines Grundstücks gelten kann. Baulasten kommen dann zum Einsatz, wenn eine Immobilie den gesetzlichen Vorgaben nicht entspricht. Damit sich das Bauvorhaben dennoch realisieren lässt, wird das Nachbargrundstück mit einbezogen. Bei einer Baulast handelt es sich somit um Auflagen, die zusätzlich zu den geltenden Bestimmungen aus dem Bebauungsplan wirksam sind. Die Verpflichtung gilt dabei gegenüber der Baurechtsbehörde.

Im Baulastenverzeichnis ist eine begünstigende sog. „Abstandsflächen-Baulast“ eingetragen, die das Bewertungsgrundstück Flst. 597 zulasten des Grundstücks Flst. 598 insofern begünstigt, dass sie die vorhandene Grenzbebauung (Giebelwand) des Ökonomiegebäudes im nordwestlichen Bereich bauordnungsrechtlich legitimiert.

**Nachbarschaftliche
„Giebel-Vereinbarung“**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden dem Unterzeichner eine Genehmigung sowie eine Erklärung, jeweils datiert auf den 17.09.1964, in schriftlicher Form vorgelegt.

Die damalige Eigentümerin des zu bewertenden Grundstücks Flst. 597 genehmigt dem damaligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Flst. 598, den Giebel des Ökonomiegebäudes auf dem Bewertungsgrundstück aufzumauern.

Der damalige Eigentümer von Flst. 598 erklärt sich bereit, evtl. Schäden, die durch die Erhöhung des Giebels entstehen, zu beseitigen. Er erklärt sich außerdem bereit, dass die jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks jederzeit auf den höher gemauerten Giebel auflegen können.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

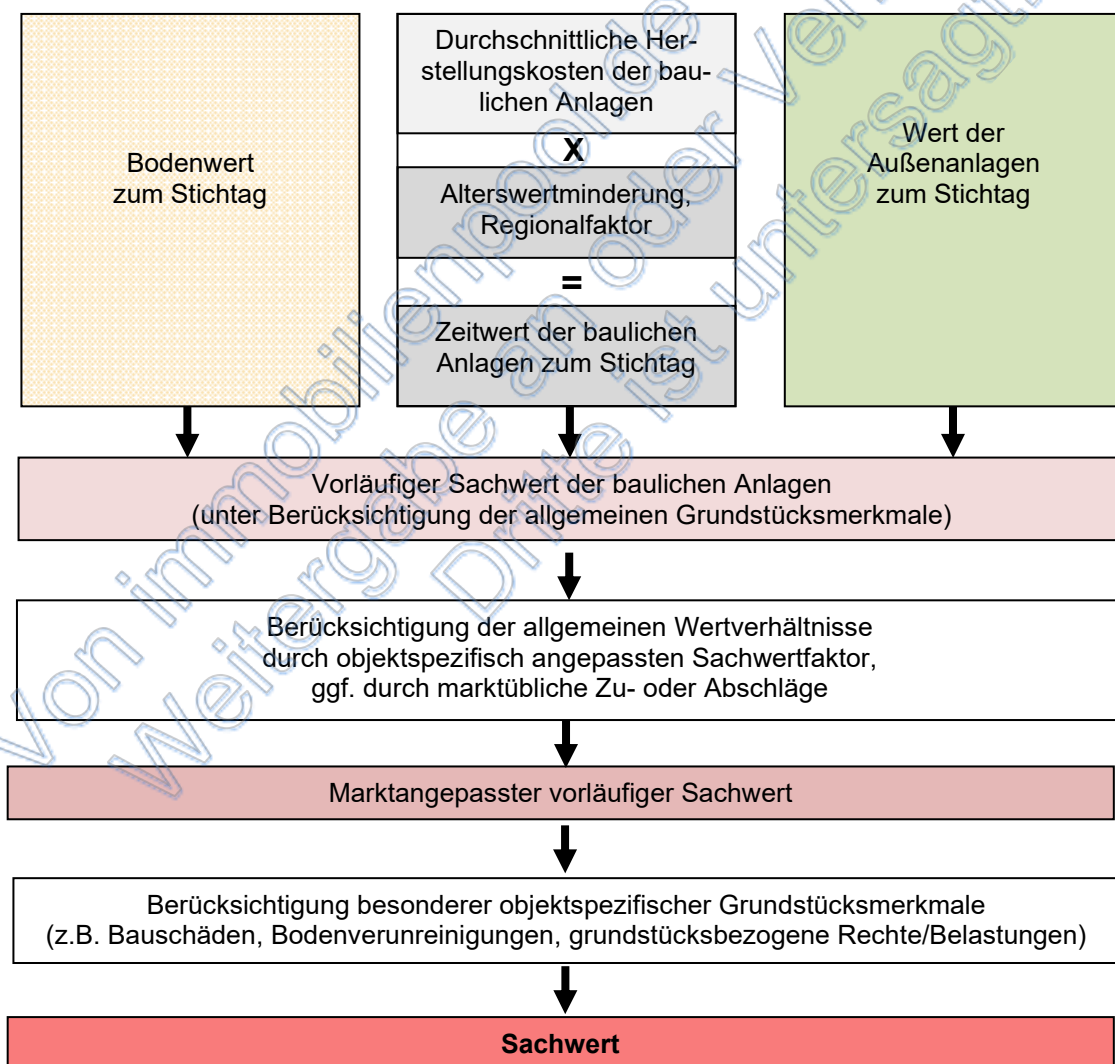


Abb. 10: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...¹¹

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Gaggenau zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af)- in Höhe von 375,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 375,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 375,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

¹¹ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.01.2026	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 375,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	37053003	37053003		
Bodenrichtwertzonen-name	Siegen I	Siegen I		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Fläche	630 m ²	363 m ²	× 1,135	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 426,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Für das Bodenrichtwertgrundstück wird eine Grundstücksfläche von 630 m² definiert. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich mit einer Fläche von 363 m² um ein deutlich kleineres Grundstück. Die Abweichung der Grundstücksgröße wird mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten¹² angepasst. Der Unterzeichner ermittelt einen Zuschlag von 13,5 Prozent zum zonalen Bodenrichtwert.

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		426,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	426,00 €/m ²	
Fläche	×	363,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	154.638,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	154.638,00 €	

¹² Sprengnetter; Marktdaten und Praxishilfen; 109. Ergänzung

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

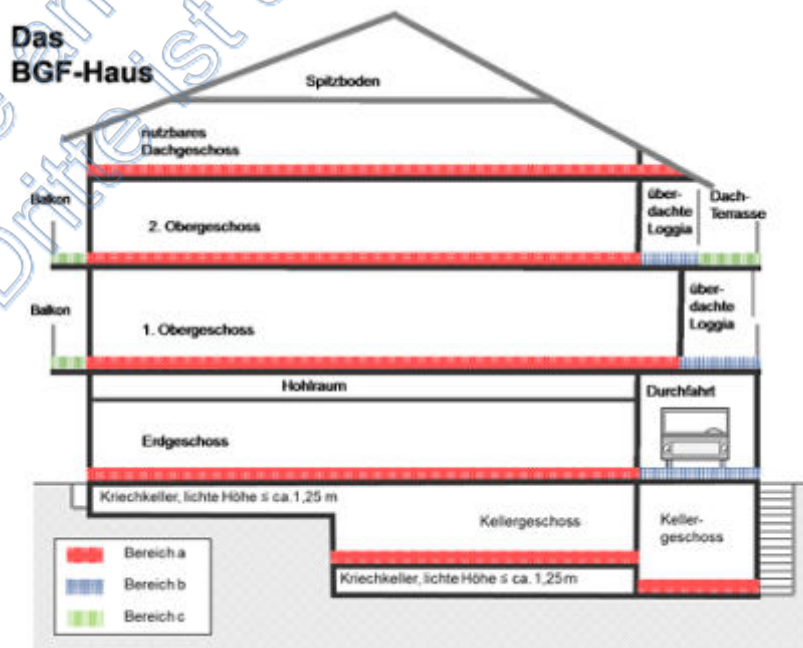


Abb. 11: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

4.3.3.1.1 Wohngebäude

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³
KG	7,220	8,070	0,00	1,0	58,27	0,00	58,27	a	
	1,660	1,450	0,00	1,0	2,41	0,00	2,41	a	
EG	7,170	8,020	0,00	1,0	57,50	0,00	57,50	a	
	5,210	1,450	0,00	1,0	7,55	0,00	7,55	a	
OG	11,540	9,470	0,00	1,0	109,28	0,00	109,28	a,b	
	0,830	9,470	0,00	-0,5	-3,93	0,00	-3,93	a,b	
DG	11,540	9,470	0,00	1,0	109,28	0,00	109,28	a	
	0,830	9,470	0,00	-0,5	-3,93	0,00	-3,93	a	
gesamt a,b							336,44		
gesamt a, b rd.							336,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen des SV am Ortstermin mit rd. 336,00 m² ermittelt.

4.3.3.1.2 Ökonomiegebäude

Die Grundfläche des Ökonomiegebäudes (Scheune/Stall mit Schuppenanbau) wird durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte (Geoportal-bw) mit rd. 120,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der auf das Basisjahr 2010 umgerechnete Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 190,6 (4. Quartal 2025¹³).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 09.01.2026

4.3.3.3.1 Wohngebäude

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105

Abb. 12: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁴

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m ²	685,00 EUR/m ²	785,00 EUR/m ²	945,00 EUR/m ²	1180,00 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	157,55	EUR/m ²
Dach	15,00%	110,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,35	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	80,85	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	80,85	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	36,75	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	61,65	EUR/m ²
Heizung	9,00%	61,65	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	41,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	706,00	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		706,00	EUR/m ²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (Doppelhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei überwiegend einfachem Standard (2,2) zunächst ein Kostenkennwert von 706,00 €/m² BGF. Das Dachgeschoss weist keinen Drempel auf. Die Kostenkennwerte sind mit einem unterstellten Drempel von 1,0 m kalkuliert. Die Abweichung von der Drempelhöhe wird unter Berücksichtigung von Trauflänge, Giebelbreite und Standardstufe mit einem ermittelten Abschlag von rd. 3,5 % berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein Kostenkennwert von 706,00 €/m² - 3,5 % = 681,29 €/m² = rd. 681,00 €/m² BGF.

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.2 Ökonomiegebäude

Für das Ökonomiegebäude wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit ein pauschaler Rest-/Zeitwert von 18.000 € angehalten. (Rein nachrichtlich: dies entspricht bei 120 m² Grundfläche rd. 120,00 €/m²)

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Die Sachwertfaktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-Richtlinie ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Hofdurchfahrt		5.000,00 €
Eingangspodest		500,00 €
Hoftreppe und -Überdachung		2.000,00 €
Kelleraußentreppe		1.500,00 €
Summe rd.		9.000,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere techn. Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig pauschal mit rd. vier Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Die Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser wird entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahre zugrundegelegt.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden

nen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern detaillierte Angaben zur Modernisierung fehlen, kann durch sachverständige Einschätzung eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen.

Wertbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen der baulichen Anlagen wurden in den vergangenen 20 Jahren nicht durchgeführt. Der Unterzeichner unterstellt in vorliegender Wertermittlung wertermittlungstheoretisch einen geringfügigen Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung (ca. 2 Punkte).

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 13: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁵

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des ursprünglichen Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „1900“ demnach rd. 125 Jahre. Das Wohnhaus wurde ca. 1963 in wesentlichen Bereichen erweitert/erneuert, so dass sich bei anteiliger Anrechnung der Bruttogrundfläche ein fiktives Baujahr ca. 1940 ergibt und das fiktive Gebäudealter mit rd. 85 Jahre angehalten wird.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 ImmoWertV zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 15 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 65 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt und der Würdigung der Nachfrage- und Angebotssituation zu vergleichbaren Objekten in der Region zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

¹⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten von den regionalen Gutachterausschüssen ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Datengrundlage für die Ermittlung der Sachwertfaktoren beruht auf Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse im Landkreis Rastatt (Bühl, Gaggenau, Rastatt). Der ermittelte Sachwertfaktor für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt 1,20 (arithmetischer Mittelwert) mit einer Standardabweichung von 0,24. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind als Ausgangswerte zu verstehen und müssen im Einzelfall objektspezifisch angepasst werden. Bei der Anwendung ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 267.000 € (s. 4.3.4 Sachwertberechnung), ein fiktives Baujahr 1940, eine Standardstufe 2,2 und eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahre.

Durchschnittlicher SWF: 1,20		
Merkmale der Datengrundlage	Bewertungsobjekt	Auswirkung auf den Sachwertfaktor
Vorläufiger Sachwert	unterdurchschnittlich	→
Bodenrichtwertniveau	leicht überdurchschnittlich	→
Standardstufe	unterdurchschnittlich	↘
Fiktives Baujahr	unterdurchschnittlich	↘
Restnutzungsdauer	unterdurchschnittlich	↘
Sonstige Objektbesonderheiten (Energetische Eigenschaften, Beschaffenheiten etc.)	unterdurchschnittlich	↘

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage (Merkmale der ausgewerteten Kauffälle) und Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständig mit 0,95 angesetzt.

Der vom Unterzeichner ermittelte Sachwertfaktor ergibt sich aus den Erkenntnissen sowie der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Wie unter 3.4.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirt-

schaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gebäude älterer Baujahresklasse (Baujahr ca. 1900), dessen Kellerwände in Bruchsteinmauerwerk errichtet wurden. Eine nach heutigen Maßstäben ausgeführte Bauwerksabdichtung gegen Bodenfeuchte und/oder nicht drückendes Wasser ist bauzeittypisch nicht vorhanden. Dieser Umstand stellt kein außergewöhnliches Schadens- oder Mangelmerkmal dar, sondern ist als bauzeittypische und für diese Baualtersklasse übliche Beschaffenheit zu beurteilen. Vergleichbare Objekte dieser Baujahresklasse weisen regelmäßig eine gleichartige konstruktive Ausführung auf. Unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der Erwartungen der maßgeblichen Käuferkreise wird diese Beschaffenheit als alters- und bauzeittypischer Zustand angesehen und im Rahmen der marktüblichen Preisbildung grundsätzlich bereits berücksichtigt. Ein gesonderter Wertabschlag aufgrund dieser bauzeittypischen konstruktiven Gegebenheiten war daher nicht vorzunehmen, da keine vom üblichen Standard dieser Baualtersklasse abweichende, wertmindernde Besonderheit vorliegt.

Zusammenstellung		EURO
Maßnahmen		
z.T. Reparatur Fenstereinfassungen und Laibungsanschlüsse DG		2.000,00
z.T. Holzbalkendecke über KG		5.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)		7.000,00
Baunebenkosten (20%)		1.400,00
Zwischensumme 2		8.400,00
Sonstiges/Faktor		
Summe		8.400,00
Summe rd.		8.400,00

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

4.3.3.14.2 **Fehlender Kanalanschluss**

Nach Auskunft der Stadt Kuppenheim sind auf Grundlage der derzeitigen baulichen Nutzung weder Erschließungs- noch Abwasserbeiträge zur Veranlagung offen. Ungeachtet dessen erfolgt die Abwasserbeseitigung beim Bewertungsobjekt derzeit nicht über einen Kanalanschluss, sondern über eine Sammelgrube; nach Auskunft der Beteiligten wird diese etwa alle zwei Jahre abgepumpt und entsorgt (Kosten ca. 200 € je Abfuhr). Die Kostenangabe konnte im Rahmen der Begutachtung nicht durch Belege verifiziert werden. Die Grubenentwässerung stellt gegenüber dem marktüblichen Regelfall (öffentliche Abwasserbeseitigung/Kanalanschluss) eine nachteilige objektspezifische Besonderheit dar (zusätzlicher Organisationsaufwand, Risiko-/Akzeptanzabschlag, mögliche zukünftige Anpassungserfordernisse) und ist daher wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wird aus der Kapitalisierung der jährlichen Entsorgungskosten in Höhe von 100,00 € bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren (s. 4.3.3.11) und einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 % abgeleitet.

Der Barwertfaktor beträgt 13,34. Hieraus ergibt sich ein Barwert von rd. 1.334,00 €.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der eingeschränkten Marktgängigkeit sowie des technischen und wirtschaftlichen Risikos wird ein weiterer pauschaler Abschlag von 50 % der kapitalisierten Entsorgungskosten berücksichtigt. Insgesamt wird eine Wertminderung in Höhe von 2.000,00 € angesetzt.

4.3.3.14.3 Grundstücksbezogene Rechte/Belastungen

Baulast

Art des Rechts:

Gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Kuppenheim ist eine Baulast 1938 zulasten des Grundstücks Flurstück Nr. 598 und zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 597 eingetragen. Nach dem Wortlaut der Baulast verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks sowie dessen Rechtsnachfolger, bei der Errichtung baulicher Anlagen einen Abstand von 10,00 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einzuhalten. Hierdurch wird dauerhaft ein Schutzstreifen zugunsten des Bewertungsgrundstücks gesichert.

Es handelt sich baurechtlich um eine Abstandsflächenbaulast. Abstandsflächenbaulasten stellen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen dar, bestimmte Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten. Sie wirken dauerhaft und sind unabhängig vom jeweiligen Eigentümer wirksam.

Sachverständige Würdigung:

Die Baulast bewirkt, dass auf dem belasteten Grundstück innerhalb des 10,00 m breiten Streifens keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Durch diese öffentlich-rechtliche Sicherung ergeben sich für das Bewertungsgrundstück folgende Vorteile:

- dauerhaft gesicherte Belichtung
- dauerhaft gesicherte Besonnung
- dauerhaft gesicherte Belüftung
- Schutz vor nachteiliger Grenzbebauung
- Erhalt eines aufgelockerten Bebauungscharakters

Diese Vorteile sind rechtlich gesichert und stellen damit einen objektiven Wohnwertvorteil dar. Nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung sind öffentlich-rechtliche Belastungen und Begünstigungen zu berücksichtigen, sofern sie wertrelevant sind. Da die Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks wirkt, ist sie als wertsteigernder Umstand zu berücksichtigen.

In der gutachterlichen Praxis werden derartige Vorteile regelmäßig mit einem Zuschlag von 3 % bis 5 % auf den Bodenwert berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Grundstückssituation sowie der üblichen Marktpraxis wird ein Zuschlag in Höhe von 4 % des Bodenwertes als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Berechnung der Werterhöhung

Bodenwert (s. 4.3.2.3): 154.638,00 €

Wertzuschlag Baulast: 4 % von 154.638,00 € = 6.185,52 € = rd. 6.200,00 €

**Giebelaufbau-
Vereinbarung**

Für das Bewertungsgrundstück bestehen privatschriftliche nachbarschaftliche Vereinbarungen aus dem Jahr 1964 zwischen den damaligen Eigentümern des Bewertungsgrundstücks sowie des Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 598. Demnach wurde durch die damalige Eigentümerin des Bewertungsgrundstücks die Genehmigung erteilt, den Giebel des Ökonomiegebäudes durch den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst. 598 entsprechend den (nicht vorliegenden) Bauunterlagen aufzumauern. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass eventuelle Schäden durch den bauausführenden Nachbarn zu beseitigen sind und ein Anlehnen an den erhöhten Giebel gestattet wird.

Diese Vereinbarungen sind weder im Grundbuch noch im Baulastenverzeichnis eingetragen und entfalten daher keine dingliche Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern. Es handelt sich um schuldrechtliche Vereinbarungen ohne unmittelbare rechtliche Bindungswirkung für einen Erwerber im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Der bestehende bauliche Zustand besteht seit mehreren Jahrzehnten und stellt sich als verfestigter Bestand dar. Konkrete rechtliche oder wirtschaftliche Nachteile für das Bewertungsgrundstück sind hieraus nicht erkennbar. Eine Einschränkung der Nutzung oder Verwertbarkeit ist nicht feststellbar. Eine Berücksichtigung erfolgt ausschließlich beschreibend.

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

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohn-Gebäude	Ökonomie-Gebäude		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	336,00	pauschal		
Baupreisindex (BPI)	190,60			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	681,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.297,99			
Herstellungswert				
• Normgebäude	436.123,30 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	436.123,30 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	65			
• prozentual	81,3%			
• Betrag	354.568,24 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	81.555,06 €			
• Besondere Bauteile	9.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	90.555,06 €	18.000,00 €		
Gebäudezeitwerte insgesamt				108.555,06 €
Zeitwert der Außenanlagen				4.000,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen				112.555,06 €
Bodenwert				154.638,00 €
vorläufiger Sachwert				267.193,06 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor				0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert				253.833,40 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.				254.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale				
Bauschäden, Instandhaltungsschaden etc.	-	8.400,00 €		
Begünstigende Abstandsflächenbaulast	+	6.200,00 €		
Fehlender Kanalanschluss	-	2.000,00 €		
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks				249.633,40 €
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.				250.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus und Ökonomiegebäude bebauten Grundstücks, Ringstraße 19 in 76456 Kuppenheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.01.2026 mit rd. 250.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Zweifamilienhaus und Ökonomiegebäude bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Kuppenheim Blatt 865
Flurstück 597, Gebäude- und Freifläche, Größe 363 m²

Ringstraße 19 in 76456 Kuppenheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.01.2026** mit

250.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünzigtausend Euro** geschätzt.

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

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.

27.02.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

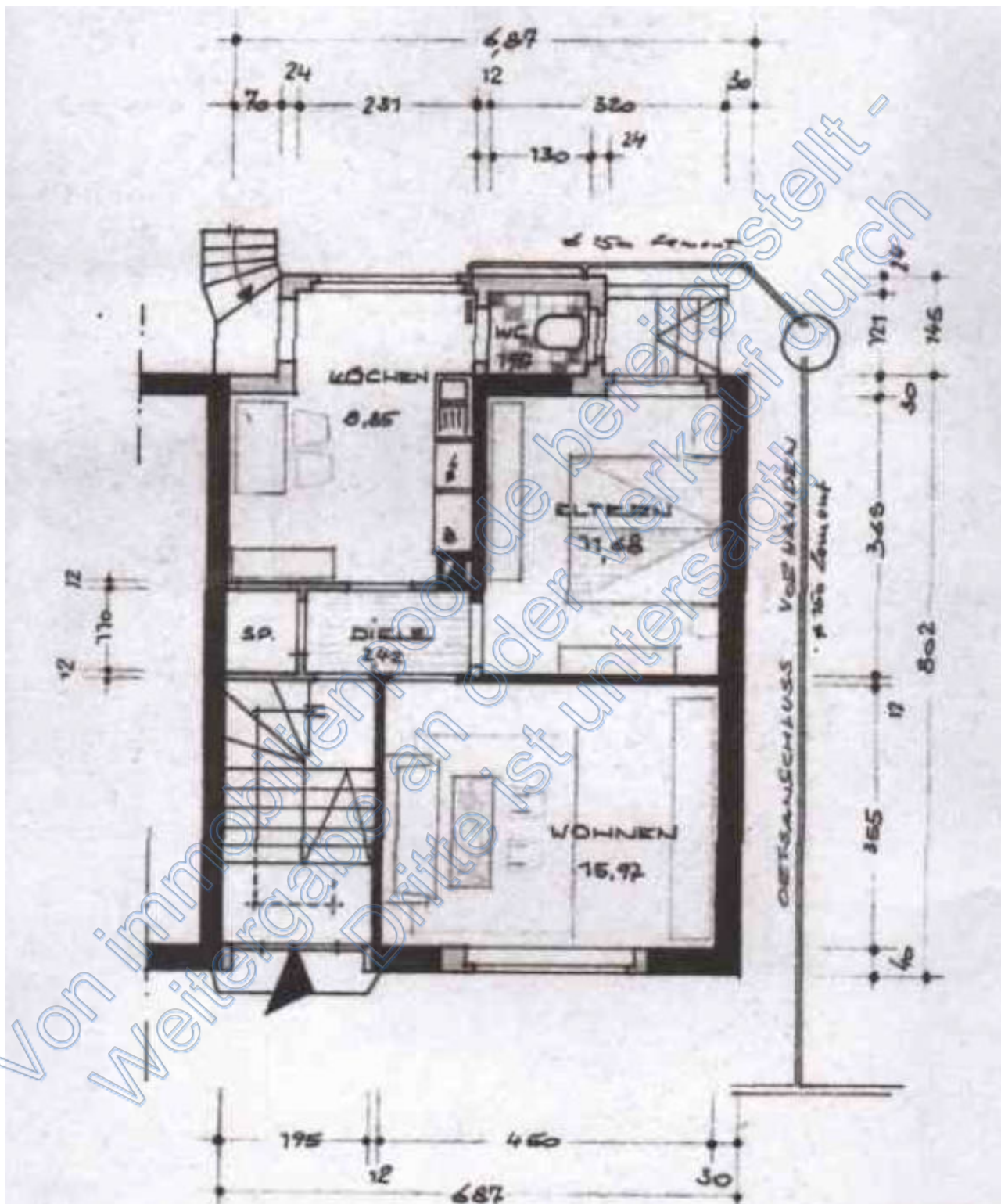
- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Querschnitt
- 5.5 Nebengebäude
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid



Abb. 14: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse**Abb. 15:** Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

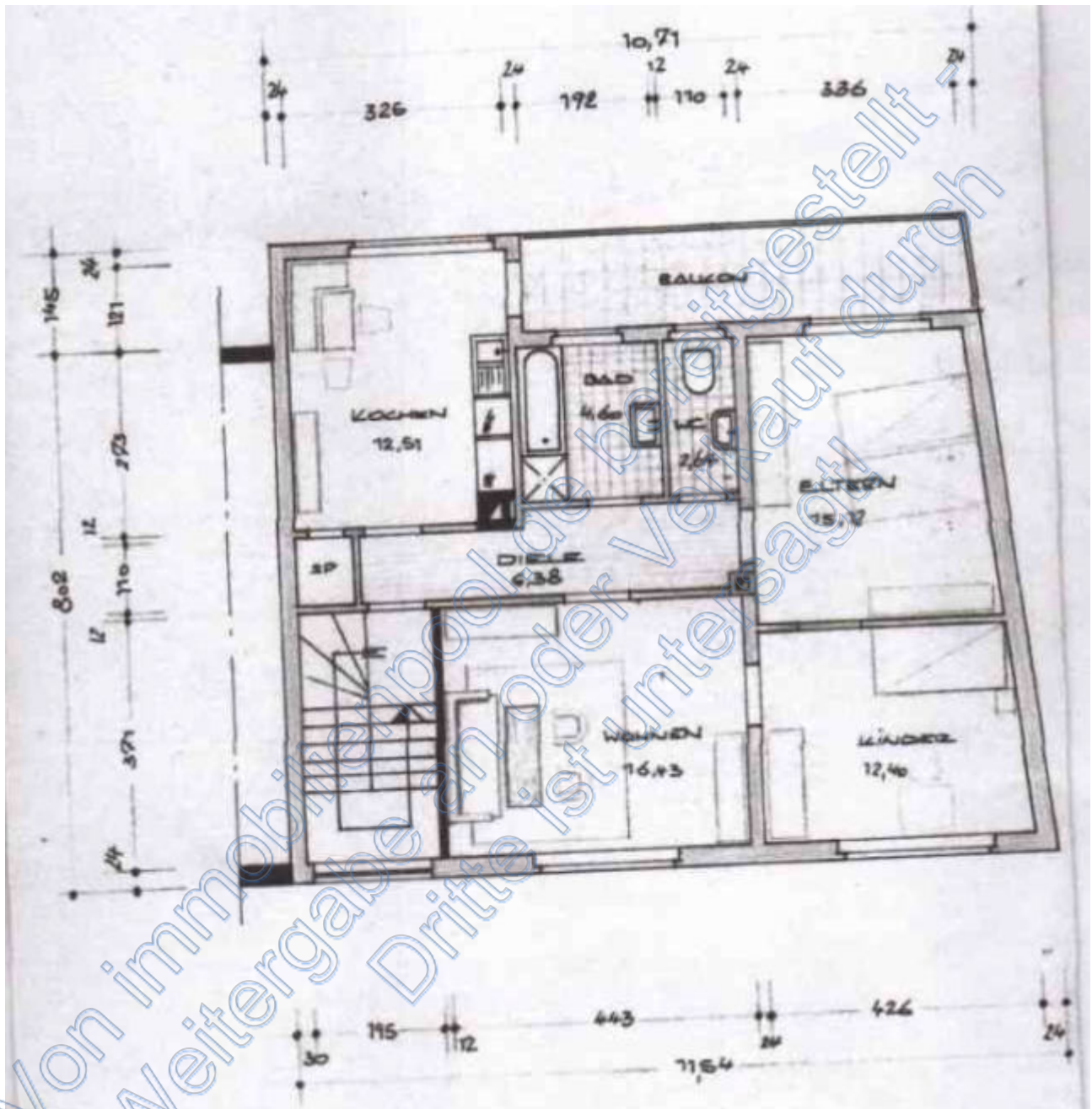


Abb. 16: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

5.4 Querschnitt

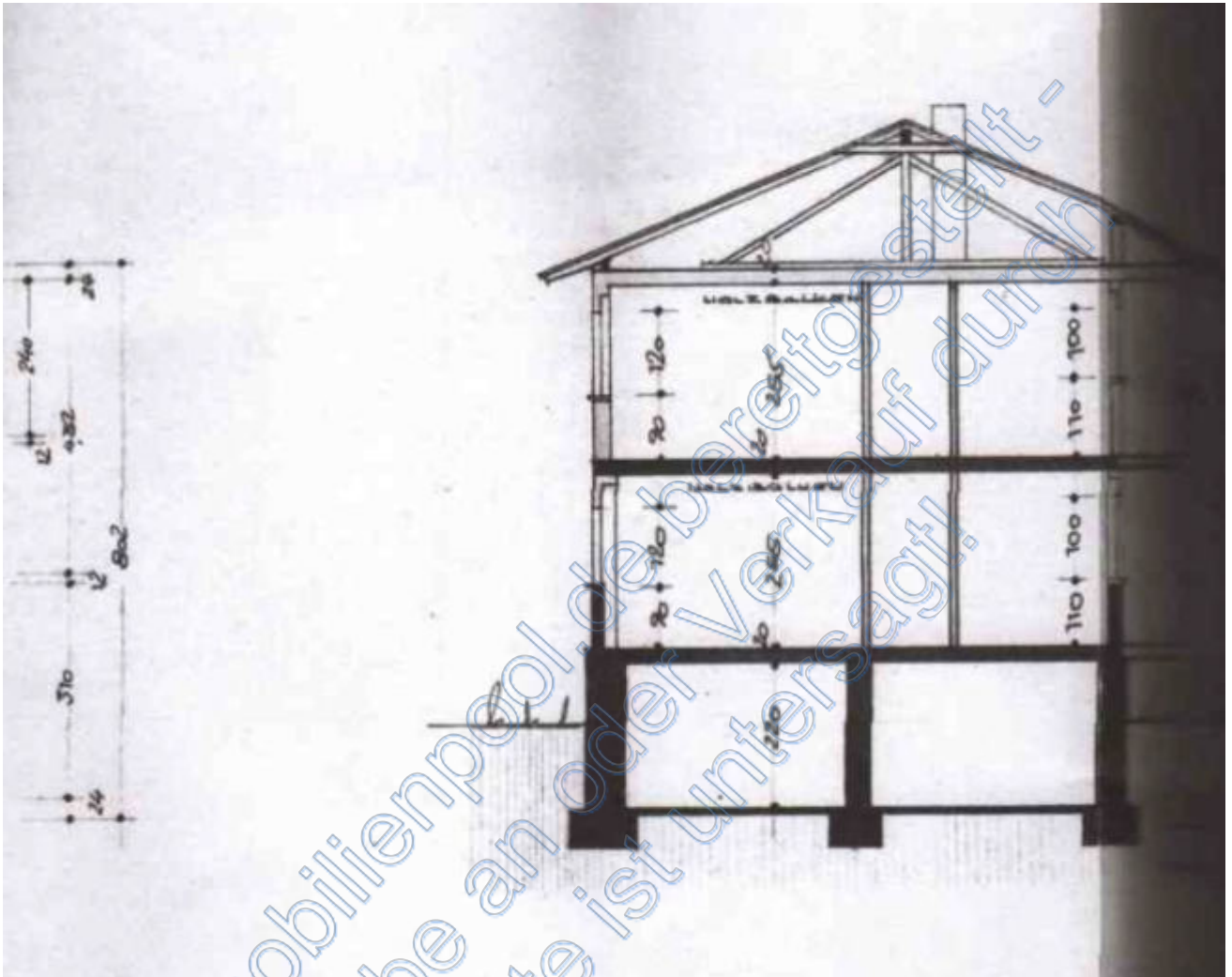


Abb. 17: Querschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin

5.5 Nebengebäude



Abb. 18: Ökonomiegebäude - Scheune mit Stall, Schuppen mit Schweinestall - (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen der Antragsgegnerin; Plan zur Errichtung eines Schuppens mit Schweinestall vom Mai 1912; Anonymisierung durch den SV

5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.7 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Südosten; Straßenansicht (Ringstraße), Hauseingangsseite, Hofdurchfahrt



Foto 2 des SV: Ansicht von Südosten; Straßenansicht (Ringstraße), Hauseingang, Scheunenzugang



Foto 3 des SV: Ansicht von Nordwesten; Gebäuderückseite, Hof



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten; Gebäuderückseite, Schuppen (Mitte)



Foto 5 des SV: Ansicht von Südosten (vom Balkon); Schuppen, Backhaus, Garten/Hof



Foto 6 des SV: Hauseingang, Treppenhaus

Foto 7 des SV: Wohnung EG; Zimmer

Foto 8 des SV: Wohnung EG; Küche und Zugang WC, Hinterausgang

Foto 9 des SV: Wohnung OG; Flur

Foto 10 des SV: Wohnung OG; Wohnzimmer

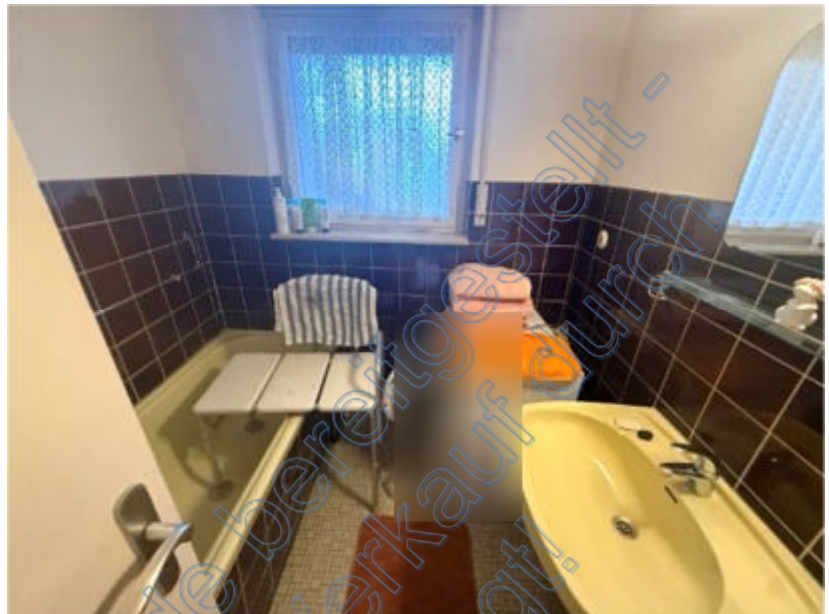


Foto 11 des SV: Wohnung OG; Bad



Foto 12 des SV: Wohnung OG; WC



Foto 13 des SV: Wohnung OG; Balkon



Foto 14 des SV: DG, Zimmer