

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-25-4-10

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Jakob-Bleyer-Straße 6 in 76599 Weisenbach Au



Gemarkung	Au
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 50/25

- **Einfamilienhaus mit Scheunenanbau**
- **Wohnfläche ca. 116 m²**
- **Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 ermittelt mit rd.

150.000 €

Fertigung 2

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen.

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

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 50/25 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 105, Gebäude- und Freifläche Jakob-Bleyer-Straße 6, 76599 Weisenbach
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Grundbuch	Grundbuch von Au Nr. 420
Bewertungsstichtag	04.12.2025 (Tag der Besichtigung)
Baujahr	Unbekannt. Der letzte Umbau war 1958
Grundstücksgröße	337 m ²
Wohnfläche	Geschätzt ca. 116 m ²
Verkehrswert	150.000 €
<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	5
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	9
5.	Verkehrswertermittlung	11
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	11
5.2	Bodenwertermittlung	13
5.3	Sachwertermittlung	14
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	17
5.3.2	Erläuterungen	18
5.4	Vergleichswertermittlung	24
5.4.1	Vergleichswert	26
5.5	Verkehrswert	27
5.6	Urheberschutz, Haftung	28
6.	Anlagen	29
6.1	Rechtsgrundlagen	29
6.2	Literatur	30
6.3	Verwendete Software	30
6.4	Weitere Anlagen	30
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	31
	Katasterplan	32
	Grundrisse, Schnitt	33
	Fotos	34

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Jakob-Bleyer-Straße 6 in 76599 Weisenbach
Grundbuch	Grundbuch von Au, Nr. 420
Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	10.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	04.12.2025 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	04.12.2025
Bewertungsobjekt	Fachwerkhaus auf massiv errichtetem Sockel. Eingeschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich teilweise ausgebautem Dachgeschoss.
Hinweis	Dem Verfasser des Gutachtens lagen nur die Teil-Pläne der letzten Erweiterung 1958 vor. Vollständige Pläne, denen Raumaufteilung oder die Wohnfläche entnommen werden könnte, lagen nicht vor. Von daher sind diesbezügliche An- gaben nur geschätzt.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 25.08.2025
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 - Bruchstückhafte 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	Weisenbach im Murgtal, ca. 2.400 Einwohner Ortsteil Au, ca. 630 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt
Großräumige Lage	Weisenbach liegt in Mittelbaden im mittleren Murgtal zwischen Gernsbach und Forbach. Das Oberzentrum Karlsruhe ist ca. 45 km entfernt, Baden-Baden ca. 17 km, Gernsbach ca. 5 km.
Verkehrslage überörtlich	Der nächstgelegene Autobahnanschluss A5 bei Rastatt liegt ca. 21 km entfernt bei Rastatt, die Bundesstraße B 462 (Verbindung von Rastatt nach Freudenstadt) führt durch Weisenbach.
innerörtlich	Der Ortsteil Au liegt südlich von Weisenbach auf der linken Murgseite. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Ort. Die Entfernung zum Zentrum von Weisenbach beträgt ca. 1 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 300 m und die Stadtbahnhaltestelle liegt ca. 900 m entfernt, ein ICE-Anschluss findet sich in Karlsruhe oder Baden-Baden, zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 33 km
Wohnlage	Einfache bis mittlere Wohnlage. Mäßige Geschäftslage, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortszentrum von Weisenbach oder Gernsbach zu finden, eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind in Weisenbach vorhanden.
Art der Bebauung	Meist Ein- und Zweifamilienhäuser
Immissionen	Während des Besichtigungstermins waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar.
Topographie	Das Grundstück ist geneigt (Nordosthang)

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	337 m ² (gem. Grundbuchauszug)
Gestalt und Form	Polygonal geschnittenes Grundstück, gut ausgebaut, jedoch nur mit Einschränkungen nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück liegt direkt an der Jakob-Bleyer-Straße.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.
Altlasten	Laut Auskunft des Amtes 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 nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3.3 Erschließung

Straße Die Jakob-Bleyer-Straße ist eine Anlieger- und Erschließungsstraße, im Bereich des Bewertungsobjekts gibt es einen einseitigen Gehweg und entlang der Straße öffentliche Parkmöglichkeiten.

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 Grundbuchauszug finden sich in der Abteilung 2 folgende Eintragung

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 13.08.2025 (1 K 50/25).

Mietvertragliche Bindungen Nicht bekannt

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Nicht bekannt

Baulastenverzeichnis Auf Nachfrage beim zuständigen Bauamt wurde mitgeteilt, dass bezüglich des Grundstücks keine Baulasten vorliegen..

Bodenordnungsverfahren Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz Auf Nachfrage beim zuständigen Bauamt wurde mitgeteilt, dass das Gebäude kein Kulturdenkmal ist.

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 gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich „Einfügevordnung“) zu beurteilen.

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 21.10.2025 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 10.11.2025 um 10:00 Uhr eingeladen. Bei dem Ortstermin wurde dem Sachverständigen nicht geöffnet.

Aufgrund dessen wurden mit Schreiben vom 17.11.2025 die Beteiligten nochmals zur Ortsbesichtigung am 04.12.2025 um 10:00 Uhr eingeladen. Auch bei diesem Termin war niemand anwesend und es wurde dem Sachverständigen nicht geöffnet. Beim Ortstermin konnte das Gebäude demnach nur von außen, das Grundstück (teilweise) sowie die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden des Gebäudes besichtigt werden. Der Termin endete um 10:15 Uhr.

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	Fachwerkhaus auf massiv errichtetem Sockel. Eingeschossiges Einfamilienhaus mit vermutlich teilweise ausgebautem Dachgeschoss. An das Haus ist in Holzbauweise ein Ökonomieteil angebaut
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 105 337 m ²
Aufteilung	UG: vermutlich Technik und Abstellräume. EG: Wohnen, vermutlich ca. 72 m ² Wohnfläche DG: vermutlich teilweise zu Wohnräumen ausgebaut, ca. 44 m ² Wohnfläche zusammen vermutlich um ca. 116 m ² Wohnfläche. Hinweis: Grundrisspläne, denen die Wohnflächen entnom- men werden können, wurden von beiden beteiligten Par- teien nicht zur Verfügung gestellt. Beim örtlichen Bauamt lie- gen nur Teilpläne der Erweiterung von 1958 vor (siehe An- lage). Die Wohnfläche wurde daher aus der Grundfläche des Hau- ses und der Lage der Fenster grob ermittelt. Ob tatsächlich alle hier berücksichtigten Räume ausgebaut sind, ist aber nicht bekannt.
Baujahr	Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt. Das Wohnge- bäude wurde 1958 erweitert.
Modernisierungen	Das Dach (Eindeckung und Blecharbeiten) wurde in den letzten Jahren erneuert. Es gibt ein neues Dachflächenfens- ter und wenige neuere isolierverglaste Kunststofffenster. An der Gebäudehülle sind ansonsten keine Modernisierungen erkennbar.
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhausbereich ca. 258 m ² + ca. 55 m ² im Fachwerkhaus- teil (Verlängerung des Wohnhauses. Zusammen 313 m ² . Ökonomieanbau ca. 105 m ² , davon im Holzanbau ca. 50 m ²

4.2 Ausführung und Ausstattung

Orientierung	Zugang von Westen
Konstruktion	Fachwerkkonstruktion, ausgemauert
Fundamente und Kelleraußenwände	Mauerwerk, Beton
Außenwände	Überwiegend Fachwerkwände mit verputzten Gefachen Teilweise Holzverkleidung.
Innenwände	Mauerwerkswände bzw. Fachwerkwände, verputzt
Geschossdecken	Nicht bekannt

Treppen	Nicht bekannt
Dachform	Satteldach mit Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung. 2 Gauen
Fenster	Überwiegend ältere einfach verglaste Holzfenster; Im DG teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Holzklappläden, Rollläden
Heizung	Nicht bekannt. 2 Kamine sind vorhanden.
Garage	Nicht vorhanden.

Wohnungsbeschreibung

Hinweis: Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Angaben zur Innenausstattung sind somit nicht möglich. Es wird daher hilfsweise von einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugang zum Haus
Gartengestaltung	Eine nennenswerte Gartenanlage ist nicht vorhanden

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Vermutlich eine bauzeittypische einfache und ausreichend nutzbare Grundrissanordnung. Durchgangszimmer scheinen vorhanden zu sein.
Barrierefreiheit	Das Haus ist eingeschränkt barrierefrei erreichbar. Der diesbezügliche Zustand innen ist nicht bekannt.
Belichtung, Besonnung	Im EG sind allseitig Fenster. Im DG wenige Fenster.
Belüftung	Querlüftung im EG 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 bauartbedingt ist einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Einige Wandrisse und Putzschäden, besonders im Kellerbereich. Unvollständige Fachwerkausfachung in der Giebelwand
Modernisierungszustand	Das Gebäude wurde im üblichen Rahmen bewirtschaftet und instand gehalten. Der energetische Zustand der Gebäudehülle (außer dem Dach) ist deutlich veraltet. Dem Gebäudealter entsprechend sind teilweise deutliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Au im ruhigen aber eng bebauten Ortskernbereich an einer der innerörtlichen Haupteinfahrstraßen. Das Gebäude ist gut als Einfamilienhaus nutzbar. Die Bausubstanz ist bauzeittypisch einfach und bis auf das unlängst modernisierte Dach in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude ist insgesamt in einem wenig gepflegten Zustand. Insgesamt ist daher, auch unter Berücksichtigung der aktuell eher schleppenden Marktlage bei Immobilienverkäufen im mittleren und hinteren Murgtal, mit einer schwierigen Vermarktung auf eher schwachem Preisniveau zu rechnen.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 105, Jakob-Bleyer-Straße 6 in 76599 Weisenbach

Gemarkung Au
Wertermittlungsstichtag 04.12.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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.

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

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

Bei dem Anwesen Jakob Bleyer-Straße 6 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Einfamilienhaus. 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.

Da in der bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) eine ausreichende Anzahl von ausgewerteten vergleichbaren Objekten registriert sind, die hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt im Wesentlichen vergleichbar sind, wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zusätzlich und unterstützend zum Sachwertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung erfolgt nicht, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für derartige Objekte mangels Daten nicht vorliegt. Objekte dieser Art werden üblicherweise vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt. Beim Erwerb solcher Objekte steht die Renditeüberlegung nicht im Vordergrund bzw. spielt bei der Kaufentscheidung in der Regel eine untergeordnete Rolle.

Von Immobilienpool. GmbH
Weitergabe an oder
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 „Ortskern“ 135 €/m².
Weitere Definitionen: Durchschnittliche Grundstücksgröße 450 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 ist in Weisenbach aktuell kaum erkennbar. Diesbezügliche Fortschreibungen werden daher nicht vorgenommen.

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 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			135 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	04.12.2025	1,0
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			135 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		337 m² x 135 €/m²	rd. 45.500 €

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)

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)

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 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)

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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. Ausbauszuschlag) 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)

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 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)

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)

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)

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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	672 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	313 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.336 €
Baupreisindex (BPI) 04.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	408.277 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		70,0 %
• Faktor	x	0,30
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	122.483 €
Gebäudesachwerte insgesamt	=	122.843 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.450 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	124.933 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	45.500 €
vorläufiger Sachwert	=	170.433 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	170.433 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2)	-	15.500 €
Sachwert	=	rd. 155.000 €

(1) Siehe Bodenwertermittlung

(2) Siehe Seite 27

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 Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	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 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	28,5 %	16,5 %	40,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
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, freistehend

Gebäudeart: KG, EG, ausgebautes DG,

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	28,5	186,68
2	725,00	16,5	119,63
3	835,00	40,0	334,00
4	1.005,00	15,0	150,75
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			791,06
gewogener Standard = 2,6			

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

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	734,12 €/m ² BGF
Korrekturfaktor gem. Sprengnetter Fachwerkhäuser (Nadelholz)	x0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 672 €/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. Ausbauschläge. 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) Dachgaube im Wohnbereich	5.000 €
Besondere Einrichtungen	
Summe	5.000 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde g

Restnutzungsdauer

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.

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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt. Hilfsweise wird daher das Jahr 1900 als ungefähres Baujahr zu Grunde gelegt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Summe		4,5	0,0

Ausgehend von den 4,5 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 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 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.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel

3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen zum Zeitwert	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2 % der Gebäudesachwerte	2.450 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, 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 vag. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden aktuell keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Bühl hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demnach beträgt dieser ca. 1,38 bei einem Bodenrichtwert von bis zu 350 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 200.000 €. Eine Unterscheidung nach städtischen oder ländlichen Lagen bzw. Auswertungen für deutlich geringer Bodenrichtwertzonen wird hier nicht vorgenommen. Anders im Marktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Achern. Hier liegt der Sachwertfaktor bei 1,1 für die ländlichen Bereiche, einem Bodenrichtwert von 180 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 200.000 €.

Unter Berücksichtigung des niedrigeren Bodenwertniveaus des Bewertungsobjekts wird daraus abgeleitet ein Sachwertfaktor von 1,0 für das Bewertungsobjekt als angemessen betrachtet.

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.

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 insg.
Weitere Besonderheiten	
* Zeitwert Schuppenanbau (Holzschuppen) +3.000 €	
* Erforderliche Reparaturen an der Fassade etc. -10.000 €	
* Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 5 % des marktangepassten Sachwerts (1) -8.500 €	
Summe	-15.500 €

- (1) Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Risiko, dass der Ausbauzustand schlechter ist als im Gutachten angenommen, wird mit einem Wertabschlag in Höhe von 5 % ($170.433 \text{ €} \times 0,05 = \text{ca. } 8.500 \text{ €}$) berücksichtigt.

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

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 und 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 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden 5 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Verkäufen in Weisenbach, Gernsbach und Forbach aus den Jahren 2022 – 2024 zur Verfügung gestellt. Nach Entfernung der statistischen Ausreiser bleiben davon 3 Vergleichsobjekte.

Abgefragt wurden: Einfamilienhäuser aus dem Baujahresbereich vor 1950, Wohnfläche bis 200 m², nicht wesentlich modernisiert.

Vertragsdatum	Ort bzw. Ortsteil	Vollpreis	Bodenwertniveau €/m ²	Baujahr	Wohnfläche	€/m ² -Wfl.
2022	Obertsrot	280.000	150	1937	170	1.647
2023	Gausbach	150.000	120	1907	142	1.056
2024	Gausbach	175.000	110	1810	196	893
	Mittelwert		127		169	1.199

Der ermittelte Vergleichskaufpreis (1.199 €/m² WF) wird der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag findet wegen der schleppenden Wertentwicklung im hinteren Murgtal nicht statt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (vermutlich um 116 m²) liegt deutlich unter der durchschnittlichen Wohnfläche der Vergleichsobjekte.

Da am Markt für kleinere Häuser höhere m²-Preise bezahlt werden, wird ein diesbezüglicher Wertzuschlag in Höhe von 15% berücksichtigt.

Vergleichswert

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		1.199 €/m ²
Zuschlag Größe	x	1,15
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	1.379 €/m ²
Wohnfläche	x	116 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	159.947 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (1)	-	15.500 €
Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag rd.		144.500 €

(1) Siehe Ertragswertverfahren

Eine aktuelle Abfrage in den einschlägigen Internetportalen ergab 7 Ergebnisse von vergleichbaren Immobilien aus Weisenbach, Gernsbach, Reichental und Forbach.

Der mittlere Angebotspreis liegt demnach bei 1.606 €/m². Der im Vergleichswertverfahren angenommene Wert ist insofern plausibel.

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 155.000 €,
der Vergleichswert wurde mit 144.500 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Jakob-Bleyer-Str. 6 in 76599 Weisenbach-Au
wird zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 auf rd.

150.000 €

in Worten – einhundertfünfzigtausend- 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, 10.02.2026

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

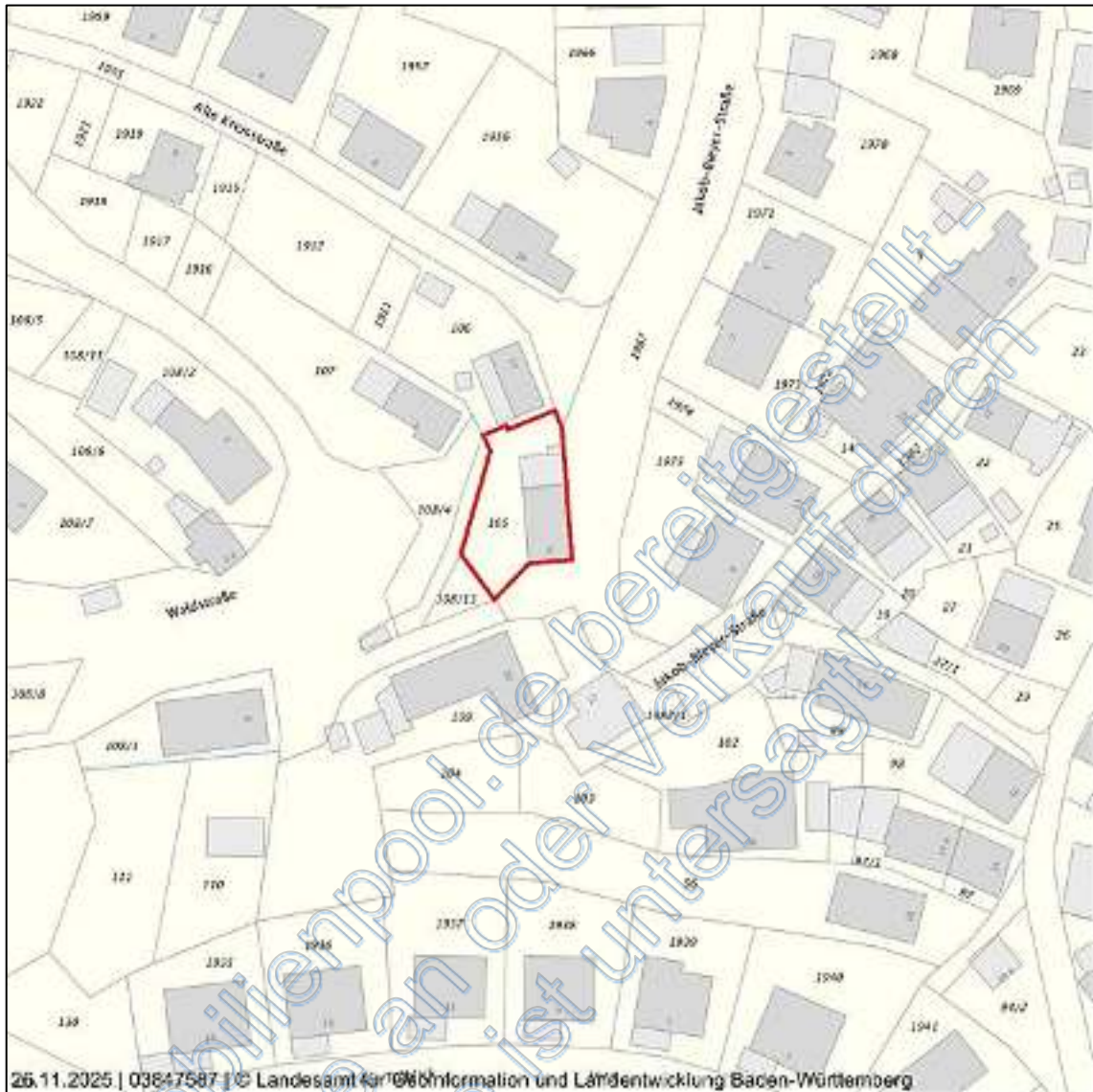
- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2023
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2023
- [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 Januar 2022) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundriss, Schnitt



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

Aktualität: 26.11.2025

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 – Blick von Norden auf das Haus



Bild 2 – Blick von Nordosten auf das Haus



Bild 3 – Blick von Südosten



Bild 4 – Blick von Süden



Bild 5 – Zugang zum Haus auf der Westseite



Bild 6 – Blick von Südwesten



Bild 7 – Eingangsbereich mit Haustür



Bild 8 – Zugangsweg, Blick zurück auf den Anbau (1958)



Bild 9 – Hauseingang, hinten der Holzschuppenanbau



Bild 10 – Dachaufbau im Wohnbereich



Bild 11 – Fehlende Fertigstellung am Giebel



Bild 12 – Detail Fachwerkfassade mit Fenster und Klappläden