kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

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

Prof. Dr. David Lorenz
Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 1 K 66/25



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

Bewertungsobjekt: Wohnhaus (Doppelhaushälfte) nebst Scheune,
Baujahr ca. 1952, Wohnfläche ca. 124 qm, Gesamtfläche der Grundstücke: 602 qm.

Der Verkehrswert für die **(mit einer Doppelhaushälfte nebst Scheune)** in wirtschaftlicher Einheit bebauten Grundstücke Flst.-Nrn. 174/2 und 174/3 in 76596 Forbach, Bermersbach, Bermersbachstraße 41 wurde (unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 5%) gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.05.2026** ermittelt zu

EUR 150.000,00
(in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro).

Gaggenau, 03.09.2026 **Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung**
Az (SV-intern): WG 272/26-76596

signiert | signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 03.09.2026 | mit: digiSeal® by secrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen .. 3

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien 8

III. Wertermittlungsverfahren 10

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen 14

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz 18

VI. Besonderheiten der Bewertung von Baudenkmalen 21

VII. Grundstücks-/Lagebeschreibung 24

VIII. Gebäudebeschreibung 36

– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau 46

IX. Verkehrswertermittlung 47

– Ermittlung Bodenwert 47

– Ermittlung Sachwert 50

– Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich) 54

– Zusätzliche Angaben und Feststellungen 55

– Verkehrswert 57

X. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)

- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-12
- Luftbild u. Lageplan ..... Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen ..... Anlage 3, Blatt 1- 8
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt ..... Anlage 4, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszug ..... Anlage 5, Blatt 1- 8
- Auszug Baulastenverzeichnis ..... Anlage 6, Blatt 1- 3

Das Gutachten umfasst 60 Seiten und 6 Anlagen mit 34 Blatt

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

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **1 K 66/25**
Beschluss vom: 12.03.2026
In Sachen:

wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Doppelhaushälfte nebst Scheune**
Flurstück-Nrn.: 174/2 und 174/3
Straße: Bermersbachstraße 41
Ort: 76596 Forbach, Bermersbach.

Wohnfläche
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG.	ca.	53 qm
OG.	ca.	54 qm
DG.	ca.	17 qm
Wohnfläche	**ca.**	**124 qm**

zuzügl. Nutzflächenbereiche:
UG.-Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum;
Hauszugang, Zufahrts-/Hoffläche, Scheune mit Garagenanbau;
Speicherräume und Spitzboden;
Gartenbereich/e.

Hinweis Wohnfläche: Die vorgenannte Flächenangabe wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) überschlägig ermittelt.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

Auftraggeber/in: Amtsgericht Rastatt
Vollstreckungsgericht
Herrenstraße 18
76437 Rastatt

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

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

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung und Angaben im Ortstermin wie folgt genutzt:
Eigengenutzt durch Mit-/Eigentümer und Antragsgegner Herrn .

2. Besichtigungsumfang: Der Sachverständige stimmte mehrere Begehungstermine bzw. Begehungsversuche jeweils mit den Beteiligten ab.

Dem Sachverständigen wurde ungeachtet der Anberaumung mehrerer Ortstermine der Zutritt zu dem Bewertungsobjekt verweigert.
Anlässlich des Ortstermins am 20.05.2026 öffnete niemand bzw. es war ggf. niemand anwesend.
Am Morgen des auf den 23.06.2026 anberaumten weiteren Ortstermins hat der Antragsgegner Herr per E-Mail den Zutritt zum Anwesen verweigert; der Termin wurde daher nicht durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nur von außen; d.h. von der Straße und von der Hoffläche des Nachbargrundstücks aus besichtigt werden.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Rastatt - Vollstreckungsgericht - vom 12.03.2026.

Auszug aus dem Beschluss vom 12.03.2026:

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

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

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

1)
- Antragsgegnerin -

2)

- Antragsgegnerin -

3)
- Antragsgegner -

4)

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Forbach

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
1	Bermersbach	174/2	Gebäude- und Freifläche	Bermersbachstraße 41	225	533, BV lfd.Nr. 1
2	Bermersbach	174/3	Landwirtschaftsfläche	Bermersbachstraße	377	533, BV lfd.Nr. 2

hat das Amtsgericht Rastatt am 12.03.2026 beschlossen:
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

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

Wertermittlungsstichtag/e:	**20.05.2026**
Qualitätsstichtag/e:	**20.05.2026**

4. Ortsbesichtigung: 20.05.2026
Bei dem **Ortstermin** (OT) war anwesend: der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Unvollständige Planunterlagen sowie Außenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;
Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 20.05.2026;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:

6.1 Grundbuchauszug vom 24.10.2025, Amtsgericht Achern.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.4 Bauakte der Baubehörde (auszugsweise).

6.5 Verkehrswertgutachten (nur Flst.-Nr. 174/2) des Sachverständigen Benedikt Frank vom 30.08.2014.

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

6.6 Schriftsatz des Herrn
vom 30.01.2026.

6.7 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal, für das nach § 79 Abs. 4 GEG die Vorlagepflichten des § 80 Abs. 3 bis 7 GEG nicht gelten; ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Bermersbach, Blatt Nr. 533.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

Lfd.Nr. 1:
Flurstück-Nr. 174/2,
Bermersbachstraße 41,
Gebäude- und Freifläche,
225 qm,

Lfd.Nr. 2:
Flurstück-Nr. 174/3,
Bermersbachstraße,
Landwirtschaftsfläche,
377 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 2:
Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahre nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl. I 1988, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 – ImmoWertV – ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.
Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 – WertR 06 – ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

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

Die drei neuen Richtlinien ersetzten die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl. I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung" der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint.
Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstattet werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die ***nicht*** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**
Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird hierbei durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), 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).

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

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

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

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

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II. BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.
Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet.
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741,1742 Rn. 11).
Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

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

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

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

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgende Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.

- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.

- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

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

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.

- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.

- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.

- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben ist.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40 % überschreiten (siehe § 9 Abs. 1 EnEV Mit der Eintragung eines Objektes in die Liste der) .

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), in Kraft getreten (BGBl. I 2020, 1728).

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.
In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.
Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens[1]

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

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

[1] Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über: www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Besonderheiten der Bewertung von Baudenkmalen

Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (siehe hierzu ausführlich: Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 730 ff.).

Der Denkmalschutz gehört zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Mit der Eintragung eines Objektes in die Liste der Kulturdenkmale (Denkmalschutzliste) ist eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Pflichten und Beschränkungen verbunden, die im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Grundgesetz (GG) regelmäßig hingenommen werden müssen. Hierzu zählen:

- Erhaltungspflicht; zu erhalten sind bei Baudenkmälern i.d.R. die äußere und innere Gestalt der baulichen Anlage, einschließlich des Erhalts eines denkmalgeschützten Grundrisses, der Fassaden, des Daches, der Treppenhäuser, der Fenster und Türen sowie des sonstigen Inventars.
- Abbruchverbot; grundsätzlich besteht umgekehrt ein Abbruchverbot denkmalgeschützter Bausubstanz; nur wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer nicht mehr zugemutet werden kann, muss in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Denkmalschutzbehörde die Genehmigung zum Abbruch erteilt werden (siehe u.a. OVG Koblenz Urteil vom 21.08.2003, 1 A 11997/02).
- Instandhaltungsgebot; ein Baudenkmal ist in seinem Erscheinungsbild denkmalgerecht instand zu halten und ggf. auch wiederherzustellen (Wiederherstellungsgebot);
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht; Erneuerungen und Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, auch wenn sie baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind.

Die Pflichten und Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer.

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

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten i.S.d. § 194 BauGB. In der einschlägigen Fachliteratur wird zwischen dem *„denkmalneutralen"* und dem *„denkmalgeprägten"* Verkehrswert unterschieden.
Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend aber auch wertneutral auswirken. Die Frage, ob bzw. inwieweit sich der Denkmalschutz werterhöhend, wertmindernd oder wertneutral auswirkt, wird dadurch beantwortet, dass die Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet" werden.

Als mögliche wertmindernde Aspekte der Denkmaleigenschaft gelten u.a. (in Anlehnung an: Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Wolters Kluwer, Köln, Kapitel 16):

- Verfügungs- und Nutzungseinschränkungen;
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot;
- Erhaltungs- u. ggf. Wiederherstellungsgebot;
- Abbruchverbot;
- Denkmalspezifischer Erhaltungsaufwand;
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht bei allen baulichen Maßnahmen;
- Nichtausnutzbarkeit einer evtl. ansonsten bebaubaren Grundstücksfläche;
- Dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung/Flächeneffizienz sowie Energiebilanz.

Als mögliche werterhöhende Aspekte der Denkmaleigenschaft gelten u.a.:

- Besonderes Ambiente/Prestige des Denkmals;
- Bestandsschutz für eine evtl. überhöhte bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche;
- Steuervergünstigungen bzw. erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten;
- Ggf. Denkmalförderung in Form von Zuschüssen;
- Ggf. Mieterhöhungen nach Modernisierung gem. § 559 BGB;
- Ggf. Befreiung von ansonsten zwingenden baurechtlichen Vorschriften (z.B. Vorgaben EnEV/GEG).

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

Hinsichtlich der Wahl eines geeigneten Wertermittlungsverfahrens muss festgestellt werden, dass es „einen einheitlichen Wertermittlungsansatz für Denkmalschutzobjekte schlichtweg nicht gibt. Zu verschieden können die Auswirkungen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Art des Denkmalobjekts und die Ausprägung des Denkmalschutzes sein. Aufgrund dieser Inhomogenität ist daher in der Bewertungspraxis jeder Fall, in dem Denkmalschutz eine Rolle spielt, individuell zu betrachten.“ (Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Wolters Kluwer, Köln, Kapitel 16.9)

Gleichwohl lassen sich bei der Verkehrswertermittlung von Denkmalobjekten in der einschlägigen Fachliteratur und Bewertungspraxis im Wesentlichen drei Herangehensweisen unterscheiden:

1) Die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft innerhalb des Modells durch denkmalspezifische Parameter (u.a. durch einen denkmalspezifischen Liegenschaftszinssatz bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens),

2) die Anwendung des Ertragswertverfahrens mit einer unendlichen Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung denkmalspezifischer Bewirtschaftungs-/Erhaltungskosten, sowie

3) die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens als Regelverfahren und unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft über Zu- u./o. Abschläge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG).

Im vorliegenden Fall wird vom Sachverständigen unterstellt, dass sich die Vor- und Nachteile der Denkmaleigenschaft zum Wertermittlungsstichtag „gegenseitig aufheben“; es erfolgt daher die Anwendung des maßgeblichen Bewertungsverfahrens als Regelverfahren.

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

VII. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Forbach,
Landkreis Rastatt.

1.2 Ortsteil: Bermersbach.

1.3 Straße: Bermersbachstraße 41.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstücke;
Flst.-Nr. 174/3 ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straße (die Erschließung erfolgt ausschließlich über das vorgelagerte Flst.-Nr. 174/2).

2.2 Straßenqualität:
Innerörtliche Erschließungsstraße.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathaus Forbach: ca. 2,8 km;
Rathaus Bermersbach: ca. 250 m.

2.4 Mäßige Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 250 m;
Bahn/S-Bahn: ca. 2,8 km.

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

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Baden-Baden: ca. 16 km;
Rastatt: ca. 30 km;
Karlsruhe: ca. 49 km;
Autobahnanschluss A5 (Rastatt Nord): ca. 27 km;
ICE-Bahnhof (Baden-Baden): ca. 22 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 33 km.

3. Wohnlage: Einfache bis mittlere ortsteilspezifische Wohnlage.

4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).

5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung;
offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind stark eingeschränkt im Ortsteil und nahegelegen in Forbach vorhanden; im Ortsteil ist ein Dorfladen („Pusteblume“) im Rathaus vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungseinrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 2 ½-geschossige Bebauung/en.

6. Topographische Grundstückslage: Hanglage, Gefälle in nordöstlicher Richtung.

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

7. Gestalt/Form/Größe:

Flurstück-Nr.: 174/2 (Wohnhaus):
trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 225 qm;
Breite: ca. 9 m;
Tiefe: ca. 23 m;

Flurstück-Nr.: 174/2 (Gartenfläche):
trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 377 qm;
Breite: ca. 12 m;
Tiefe: ca. 33 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Erschließungsstraße.

8.2 Gehweg/e:
Vereinzelt vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Stark eingeschränkt im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden;
angrenzende Felder und Wiese;
nahegelegene Waldfläche/n.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen durch Wohn-/ Anliegerverkehr;
keine sonstigen Immissionen/ Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

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

9. Ver-/Entsorgung / Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit:

Grenzbebauung in Teilbereichen der zu bewertenden Grundstücke; augenscheinlich sind Überbauungen vorhanden; siehe hierzu nachfolgenden Auszug aus der Liegenschaftskarte:

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

Hinweise Überbauungen:

1. Eigengrenzüberbau:
Die zu dem Bewertungsobjekt gehörende Scheune steht mit Teilflächen sowohl auf dem Flst.-Nr. 174/2 als auch auf dem Flst.-Nr. 174/3. Beide Flurstücke stehen im Eigentum derselben Eigentümer, so dass ein sogenannter Eigengrenzüberbau vorliegt.
Beim Eigengrenzüberbau ist das Gebäude auf den aneinandergrenzenden Grundstücken derselben Eigentümer als einheitliches ganzes Gebäude wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks, d. h. desjenigen Grundstücks, von dem aus der Überbau vorgenommen wurde. Der hinübergebaute Gebäudeteil ist nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks (siehe hierzu ausführlich: Seitz, Grenzüberschreitend: Der Überbau, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), 2015, Heft 5, S. 270-274, hier S. 273).

Auf den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit insgesamt hat dieser Umstand keinen Einfluss, da beide Flurstücke gemeinsam bewertet werden. Bei den im vorliegenden Gutachten gesondert ausgewiesenen Einzelwerten der Flurstücke wird die Scheune daher nicht flächenanteilig auf beide Flurstücke verteilt, sondern in ihrem gesamten Wertbeitrag dem Flst.-Nr. 174/2 als Stammgrundstück zugeordnet.

2. Überbau auf Flurstück Nr. 174/1:
Bei der Auswertung der Liegenschaftskarte wurde festgestellt, dass die Scheune an ihrer nordöstlichen Seite in den Bereich des benachbarten Flst.-Nr. 174/1 hineinragt (siehe vorstehender Auszug aus der Liegenschaftskarte). Das Flst.-Nr. 174/1 steht nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen nicht im Eigentum der Eigentümer des Bewertungsobjektes.

Die überbaute Fläche lässt sich anhand der Liegenschaftskarte nur überschlägig bestimmen und beträgt nach der Auswertung des Sachverständigen rd. 4 qm. Eine vermessungstechnisch gesicherte Flächenangabe liegt nicht vor.

Anhaltspunkte dafür, dass der Überbau vorsätzlich oder grob fahrlässig erfolgt ist oder dass der Nachbar vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat, liegen dem Sachverständigen nicht vor. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der Überbau geduldet wird und der Bestand der Scheune nicht in Frage steht. Dies gilt unabhängig davon, ob die heutige Flurstücksgrenze zum Zeitpunkt der Errichtung der Scheune bereits bestand

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

oder erst durch eine spätere Zerlegung des Stammflurstücks entstanden ist; in beiden Fällen bleibt der hinübergebaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks, von dem aus überbaut wurde. Er ist daher Bestandteil des vorliegenden Bewertungsobjektes.

Dem Eigentümer des überbauten überbauten Flurstücks Nr. 174/1 steht nach § 912 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Entschädigung durch eine Geldrente zu; alternativ kann er nach § 915 Abs. 1 BGB den Abkauf der überbauten Teilfläche verlangen. Für die Höhe der Rente ist nach § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend; sie ermittelt sich aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes der überbauten Teilfläche zum Zeitpunkt des Überbaus. Eine Anpassung der Überbaurente an veränderte Bodenwertverhältnisse ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Die Scheune wurde nach den vorliegenden Unterlagen 1952 errichtet. Der für die Rentenbemessung maßgebliche Bodenwert bezieht sich daher auf Wertverhältnisse, die weit in der Vergangenheit liegen. Der kapitalisierte Barwert einer aus diesem historischen Bodenwert abgeleiteten, nicht anzupassenden Geldrente für eine Teilfläche von rd. 4 qm einer Landwirtschaftsfläche ist nach sachverständigem Ermessen im Rahmen der hier vorzunehmenden Wertermittlung nicht bewertungsrelevant.

Für die exakte Bezifferung etwaiger Werteinflüsse, die sich aus dieser Überbauung ergeben können, müsste die überbaute Teilfläche zunächst durch einen Vermessungsingenieur örtlich aufgemessen werden, da sie sich aus der Liegenschaftskarte nur überschlägig ableiten lässt; ferner wäre der Bodenwert zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zu ermitteln. Nach sachverständigem Ermessen ist dieser Aufwand wirtschaftlich nicht vertretbar. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher unterstellt, dass sich aufgrund der vorhandenen Überbauung zum Wertermittlungsstichtag kein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergibt.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (natürlich gewachsener und normal tragfähiger Baugrund).

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

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/ Schutzstatus:

Gemäß der Liste der „Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege" des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) stehen die baulichen Anlagen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) als „Kulturdenkmal" unter Denkmalschutz. Der Umfang der Denkmaleigenschaft bedeutet u.a., dass bauliche Veränderungen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde stehen.

Der Ausweisungstext der Denkmalliste[1] lautet wie folgt: „Doppelwohnhaus, zweigeschossig, Keller und Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, südwestliche Giebelseite mit Wetterdach verschindelt, traufständig, Satteldach, nordöstliche Giebelseite mit Nachbargebäude verknüpft, 1952.

[1] Quelle: https://www.geoportal-bw.de

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

Das traufständig ausgerichtete Doppelwohnhaus entstand 1952 auf Basis eines am Ende des Zweiten Weltkriegs zerstörten Vorgängerbaus und zeichnet sich durch seine traditionsverpflichtete Konstruktions- und Gestaltungsweise mit Fachwerkober- und Dachgeschossen, Holzschindelverkleidung und regionaltypischem Wetterdach am Südwestgiebel aus.

Das Gebäude verkörpert so das programmatische Festhalten an regional vorherrschenden Handwerks- und Gestaltungstraditionen des ländlichen Hausbaus des späten 18. und 19. Jahrhunderts vor dem Hintergrund des Wiederaufbaus nach den Ortszerstörungen des Zweiten Weltkriegs während der 1950er-Jahre und besitzt folglich aussagekräftigen Quellenwert für die traditionalistische Nachkriegsarchitektur der Nordschwarzwaldregion. Darüber hinaus liefert der Bau einen vielsagenden Einblick in die örtlichen Lebens- und Wohnverhältnisse der Mitte des 20. Jahrhunderts."

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/ Nord" vom 16.12.2003.
Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Flst.-Nr. 174/2 (Wohnhaus): Baureifes Land.

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

Flst.-Nr. 174/3 (Gartenfläche): Landwirtschaftsflächen bzw. sonstige Flächen.

15. Planungsrecht:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Flst.-Nr. 174/2 (Wohnhaus) liegt innerhalb der Abrundungssatzung der ehem. Gemeinde Bermersbach (jetzt Forbach). Es handelt sich somit um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „gemischte Baufläche – Bestand" dargestellt.

Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung" heranzuziehen.

Das Flst.-Nr. 174/3 (Gartenfläche) liegt im Außenbereich.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

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

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft lastet folgende Baulast auf Flst.-Nr. 174/2 (Wohnhaus):

Wechselseitiges Überfahrtsrecht zugunsten bzw. zulasten von Flst.-Nr. 178 (siehe Anlage 6, Auszug Baulastenverzeichnis).

Hinweise Baulast:
Grundlage der Baulast ist die Vereinbarung zum Überfahrtsrecht vom 14. Oktober 2008, ergänzt am 28. Oktober 2008 (siehe Anlage 6). Danach gewähren sich die Eigentümer der Flst.-Nrn. 178 und 174/2 gegenseitig ein Überfahrtsrecht als Zufahrt zu den hinterliegenden Garagen und Stellplätzen; die Zufahrt hat auf der im beigefügten Lageplan rot gekennzeichneten Fläche zu erfolgen.
Instandhaltung, Verkehrssicherungspflicht und Schneeräumung obliegen jedem Eigentümer für seinen Grundstücksteil.
Die gekennzeichnete Fläche verläuft in dem schmalen Zwischenraum zwischen den Wohngebäuden Bermersbachstraße 39 und 41 von der Straße bis zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen; sie ist an der Einfahrt rd. 2,5 m breit, verengt sich im weiteren Verlauf und weist eine Länge von rd. 12 m auf. Die gemeinsame Grenze der Flst.-Nrn. 178 und 174/2 verläuft in Längsrichtung durch diese Fläche, so dass beide Grundstücke jeweils nur über einen Teil der erforderlichen Zufahrtsbreite verfügen.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass der Wortlaut der Eintragung mit der in Bezug genommenen Grundlage nicht vollständig übereinstimmt: Die Eintragung bezeichnet die belastete Fläche grundstücksbezogen und benennt als begünstigtes Grundstück auch das Flst.-Nr. 174, während die Vereinbarung die Zufahrt auf die im Lageplan

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

gekennzeichnete Fläche beschränkt, die innerhalb des Flst.-Nr. 174/2 endet. Der nachfolgenden Beurteilung wird die in der Vereinbarung bezeichnete Fläche zugrunde gelegt.

Dem Nachteil der Duldung von Zugang und Zufahrt über die eigene Teilfläche steht der Vorteil des entsprechenden Rechts über die Teilfläche des Flst.-Nr. 178 gegenüber, ohne welches eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich nicht möglich wäre; zusätzliche Aufwendungen entstehen nicht.

Auch wenn die beiderseits in Anspruch genommenen Teilflächen nicht gleich groß sind, halten sich Vorteil und Nachteil nach Auffassung des Sachverständigen die Waage. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass sich aus der Baulast zum Stichtag kein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes ergibt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das Überfahrtsrecht nach den vorliegenden Unterlagen ausschließlich als Baulast gesichert ist; eine Grunddienstbarkeit ist in Abteilung II des Grundbuchs nicht eingetragen. Die Baulast wirkt nach § 71 Abs. 1 LBO BW auch gegenüber Rechtsnachfolgern und erlischt nur durch schriftlichen Verzicht der Baurechtsbehörde (§ 71 Abs. 3 LBO BW); nach ständiger Rechtsprechung erlischt sie insbesondere nicht durch den Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren.
Die baurechtliche Sicherung der Zufahrt bleibt damit auch für einen Ersteher erhalten. Allerdings begründet eine Überfahrtsbaulast kein zivilrechtliches Wegerecht, sondern verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks allein gegenüber der Baurechtsbehörde, der auch deren Durchsetzung obliegt (BGH, Urteil vom 24.01.2025, V ZR 51/24).
Auf die Beurteilung des Werteinflusses hat dies nach Auffassung des Sachverständigen keinen Einfluss, da die Zufahrt lediglich die rückwärtigen Grundstücksbereiche betrifft – das Wohngebäude ist unmittelbar von der Bermersbachstraße erschlossen – und die Baulast beide Grundstücke wechselseitig begünstigt und belastet.

18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster: Mögliche Altlasten und altlastverdächtige Flächen sowie schädliche

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

Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die von einem anderen Grundstück oder den baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück ausgehen, sind im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden.
Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100[1] geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 10, Naturgefahrenanalyse).

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

[1] Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

VIII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Doppelhaushälfte nebst Scheune
Flurstück-Nrn.: 174/2 und 174/3
Straße: Bermersbachstraße 41
Ort: 76596 Forbach, Bermersbach.

Hinweis: Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den Feststellungen des Sachverständigen anlässlich der Außenbesichtigung, auf den vorliegenden Unterlagen sowie auf dem über das Vollstreckungsgericht übermittelten Verkehrswertgutachten des Sachverständigen Benedikt Frank vom 30.08.2014. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden (siehe Kapitel I). **Für die Beschreibung der Innenbereiche stellt das vorgenannte Gutachten die wesentliche Erkenntnisquelle dar.** Weil die dortigen Feststellungen mehrere Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag getroffen wurden, lässt sich nicht klären, ob und in welchem Umfang sich die Verhältnisse seither verändert haben. Der Sachverständige legt daher die Annahme zugrunde, dass sich am Raumprogramm und an den Ausstattungen keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben und die dort beschriebenen Ausstattungs- und Zustandsmerkmale den Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag entsprechen.
Berücksichtigt wurden die Feststellungen des vorgenannten Gutachtens nur, soweit sie mit den Feststellungen des Sachverständigen anlässlich der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen in Einklang stehen. Zu Bereichen und Bauteilen, über die das Gutachten keine Feststellungen enthält, konnte der Sachverständige keine Beurteilung treffen.

Baujahr:

Ca. 1952; vereinzelt spätere Teil-/Modernisierungen, Instandsetzungen und Anbauten (u.a. Erneuerung Dacheindeckung und Heizzentrale ca. 2000; Garagenanbau Scheune ca. 2000; Erneuerung Bodenbelag, Geländer und Überdachung Balkon ca. 2010).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach mit Dachgauben;
Scheune: Satteldach, Teilbereich/e abgeschlepptes Dach.

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

Wohnfläche
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

EG.	ca.	53 qm
OG.	ca.	54 qm
DG.	ca.	17 qm
Wohnfläche	**ca.**	**124 qm**

zuzügl. Nutzflächenbereiche:
UG.-Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum;
Hauszugang, Zufahrts-/Hoffläche, Scheune mit Garagenanbau;
Speicherräume und Spitzboden;
Gartenbereich/e.

Hinweis Wohnfläche: Die vorgenannte Flächenangabe wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) überschlägig ermittelt.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohnflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

Gebäudenutzung/en:

Wohnhaus

UG.: Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum.

EG.: Hauseingang mit Flur, 1 Zimmer, Küche, Balkon, Bad, Toilette, Hauszugang, Zufahrts-/Hoffläche; Gartenbereich/e.

OG.: Flur, 3 Zimmer.

DG.: Flur, 1 Zimmer, Speicherräume, Toilette (ohne Funktion).

Spitzboden: nicht ausgebaut.

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

Scheune

EG.: Abstell-/Lagerflächen, Garage.

Geschosskonstruktion/en:	Teils Massivbauweise, teils Holz-/Skelettbauweise (OG. des Wohnhauses mit sichtbarem Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen).
Fundamente:	Beton.
Kellerwände:	Beton u./o. Mauerwerk.
Außenwände/Fassade:	Teils Mauerwerk mit Putz/Anstrich, teils sichtbares Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen; Sockel teils in Naturstein; Teilbereich/e mit Holzschindelbekleidung/en; Fensterbänke und Laibungen teils in Werkstein; Balkon als auskragende Betonplatte mit Stahlgeländer mit Holzbeplankung und Überdachung (Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung); Scheune mit Holzbekleidung/en.
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Teils Stahlschienen-/Betondecken, teils Holzbalkendecken.
Treppe/n:	Einläufige Holzwangentreppe mit Holzstufen mit Linoleumbelag und Holzgeländer; Treppe UG. als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen) ohne Belag.

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

Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement mit Ornamentglaseinsätzen und Briefkastenschlitz; UG. mit Holz-/Nebeneingangstürelement; Holz-/Innentürelemente; Scheune mit Holzlattentüre; Garagenanbau mit zweiflügligem Holz-/Falttor mit Ornamentglaseinsätzen.
Fenster:	Holzfenster mit Kunststoffrollladen, teils einfach verglast, teils zweifach verglast; 1 Fenster mit Holz-/Klappladen.
Deckenflächen:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; UG. Roh-/Decken mit Anstrich.
Wandfläche/n:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, vereinzelt Teilfliesungen; Küche mit Fliesenspiegel; Sanitärräume mit Teilfliesungen; UG. teils Roh-/Wände bzw. Sichtmauerwerk.
Bodenbeläge:	Überwiegend Linoleumbodenbeläge, teils Holzdielen, teils PVC-Belag, vereinzelt Terrazzo-Plattenbelag; Bad mit Fliesenbelag; Balkon mit Terrazzo-Plattenbelag; UG. mit Estrichoberfläche; Scheune mit Betonboden; Garagenanbau mit Lehmboden.

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

Heizung/Warmwasserversorg.:	Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Öl, Baujahr Heizzentrale ca. 2000, 1 Stahl-/Öltank, Fassungsvermögen unbekannt); Heizungsleitungen Aufputz verlegt; Zentrale Warmwasserversorgung.
Sanitäranlage/n:	**UG.:** Hausanschlüsse; Heiz-/Öltankraum mit Wasseranschluss; **EG.:** Küche mit Zu-/Abfluss; Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; sep. WC mit Toilette; Zimmer mit Waschbecken; **OG.:** 1 Zimmer mit Zu-/Abfluss; **DG.:** WC mit Toilette (gem. vorliegenden Unterlagen ohne Funktion).
Elektroinstallation:	Einfache E-Ausstattungen u. E-Verteilungen; Leitungen teils Aufputz verlegt; FS-Anschlüsse / SAT-Anlage; Klingelanlage.
Einbauküche/n:	Keine Angabe möglich. Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten. **Hinweis:** Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (15 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.
Einbauten/Schränke:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Besondere Einbauten:	Keine wertrelevanten vorhanden.

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

Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachgauben und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Scheune: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung, Teilbereich (abgeschlepptes Dach Garagenanbau) mit Bitumenabdichtung.
Grundrissgestaltung:	Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en mit Einschränkungen (u.a. teils „gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer; Zugang Bad EG. über Küche); Küche und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Balkon vorhanden.
Energetische Qualität:	Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen:	Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

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

Außenanlagen:

Hauszugang und Zufahrts-/Hoffläche befestigt überwiegend mit Asphaltbelag, Teilbereiche mit Betonbelag u./o. Naturstein-/Pflasterbelag;
Hauseingang mit Beton-/Vordach;
Teilbereich/e mit Garten-/Grenzzaun;
Zugang Gartenbereiche mit massiver Außentreppe;
Diverse Einfriedungen und Stützmauern;
Betonumrandung ehem. Jauchegrube;
Gartenbereiche bepflanzt/begrünt und mit Baumbestand, Teilbereich/e als Nutzgarten.

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

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:	Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen, vereinzelt teil-/modernisierten Zustand. Durchgeführte Modernisierungen liegen überwiegend bereits länger zurück. Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/ Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben. In Teilbereichen besteht baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.
Unterhaltungszustand:[1]	Ausreichend, teils normal.

[1] Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln.

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

Eine Beurteilung des Unterhaltungszustandes der Innenbereiche ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht abschließend möglich. Der Hauszutritt wurde verweigert.
Das vorliegende Gutachten aus dem Jahr 2014 beschreibt deutlichen Instandhaltungsrückstau und starke Abnutzungserscheinungen hinsichtlich der Innenbereiche. Es besteht altersbedingter Erneuerungsbedarf an Wand-, Decken- und Bodenbelägen sowie hinsichtlich der Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen.

Ausstattungsqualität: Einfache bis durchschnittliche Ausstattungsqualität.
Eine Beurteilung der Ausstattungsqualität der Innenbereiche ist aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht abschließend möglich.
Das vorliegende Gutachten aus dem Jahr 2014 beschreibt die Innenausstattungen als nicht mehr zeitgemäß.

Vermiet-/Vermarktbarkeit bzw. Drittverwendung: Die Vermiet-/Vermarktbarkeit des Bewertungsobjektes wird aufgrund der Lage in Bermersbach, des bei der Außenbesichtigung gewonnenen Gesamteindrucks sowie des vorliegenden Gutachtens aus dem Jahre 2014 als deutlich unterdurchschnittlich beurteilt.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Wertminderungen wegen erforderlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit als Wertminderung angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (**keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen**) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicherzustellen.

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

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurden im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellt und/oder aus dem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2014 bekannt:

Doppelhaushälfte nebst Scheune

- Teil-/Instandsetzung der Trauf- und Ortgangschalungen sowie der sichtbaren Dachhölzer (Schreiner-/Malerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n (diverse Ablösungen bzw. Abblätterungen im Bereich Holzschindelbekleidungen);
- Teil-/Instandsetzung der Holzfenster (u.a. Maler-/Schreinerarbeiten, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen; ggf. Austausch einzelner Scheiben);
- Diverse Verputz-/Tapezier-/Maler- und Bodenbelagsarbeiten in den Wohnräumen;
- Teil-/Instandsetzung von Sanitärausstattungen und Elektroinstallationen;
- Teil-/Instandsetzung Außenanlagen (u.a. Beseitigung Rissbildung/Unebenheiten im Bereich der befestigten Flächen; gärtnerische Instandsetzungsarbeiten);

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständigem Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 35.000,-.**

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnten einzelne Bauteile und deren Zustand nicht in Augenschein genommen werden; die betreffenden Wertansätze beruhen insoweit auf einer sachverständigen Einschätzung. Zur Berücksichtigung eines hieraus ggf. resultierenden, zusätzlich vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes sowie der Unwägbarkeiten bei der Einstufung und Erfassung der Wertansätze im Rahmen der Wertermittlung wird bei der Verkehrswertermittlung ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von **rd. 5 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes** wertmindernd in Ansatz gebracht.

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

IX. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	174/2	225,00 qm
Landwirtschaftsfläche	174/3	377,00 qm
		602,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **20.05.2026**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025 qm/ebf. 100,00 €
Bodenrichtwertzone: 38164101 (B, W, f 420 qm)

01.01.2025 qm 0,80 €
Bodenrichtwertzone: 38164107 (Grünland)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Hausgrundstück (225 qm): 113,89 €
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 1,1275/0,99)

Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche (377 qm): 15,00 €
15 % des Bodenrichtwerts des umliegenden Baulandes

Ermittelte Bodenwerte:

Hausgrundstück	225,00 *	113,89 €	=	25.625,25 €
Landwirtschafts-/Gartenfläche	377,00 *	15,00 €	=	5.655,00 €
Bodenwert gesamt	**602,00 qm**		**=**	**31.280,25 €**

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung bzw. Fortschreibung der Bodenrichtwerte:
Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung der Bodenrichtwerte.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:
Das zu bewertende Grundstück (Hausgrundstück, Flst.-Nr. 174/2) weist im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück" eine Untergröße auf.

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

Aufgrund dieser Größenabweichungen – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 420 qm - erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten
*(Auszug „*Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“, *Gutachterausschuss Gaggenau)*

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

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichen „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: https://www.gutachterausschuesse-bw.de).

Weitere objektspezifische Anpassung des Bodenrichtwertes:
Weitere wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (Hausgrundstück, Flst.-Nr. 174/2) von denen des Bodenrichtwertgrundstücks, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfordern würden, liegen nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht vor.

Bodenwertansatz der Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche:
Für das Flurstück Nr. 174/3 (Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche) weist der örtlich zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau lediglich einen Bodenrichtwert für Grünland von 0,80 €/qm aus. Ein Wertansatz für hausnahes Gartenland ist weder im Immobilienmarktbericht 2024 noch in den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Der Sachverständige zieht daher hilfsweise die Empfehlung des benachbarten Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt heran, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024, S. 54.

Der Ausschuss führt aus: „Für Flächen des hausnahen Gartenlandes werden keine separaten Bodenrichtwerte ausgewiesen. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt hat daher eine Empfehlung verfasst." Die Empfehlung lautet auf „20 Prozent bei einer Spanne von 10 bis 40 Prozent" (die Ansätze erfolgen in Prozent des durchschnittlichen Bodenrichtwerts des umliegenden Baulandes).

Da beide Ausschüsse im Landkreis Rastatt tätig sind und benachbarte, strukturell vergleichbare Teilmärkte betreuen, hält der Sachverständige die Übertragung für sachgerecht.

Bei der Einordnung innerhalb der Spanne sind wertmindernd zu berücksichtigen: die fehlende eigene Erschließung (die Fläche ist ausschließlich über das Flurstück Nr. 174/2 zugänglich), der langgestreckte Grundstückszuschnitt sowie die Hanglage mit der daraus folgenden erschwerten Bewirtschaftung.

Der Sachverständige setzt daher 15 % des Bodenrichtwerts des umliegenden Baulandes von 100,00 €/qm an.

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

Ermittlung Sachwert

Wertermittlungsstichtag: 20.05.2026

Nutzungsgruppe: 2.11/2.12 Doppelhaushälfte
Standardstufe: Überwiegend 2
Baujahr: 1952
Stichtagsjahr: 2026
Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 255 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010:			620 €/qm
BGF * NHK 2010		=	158.100 €
Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus)			158.100 €
Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010:			70,8
Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) I. 2026:			137,0
Veränderungsrate:			93,5028 %
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag:			305.928 €
Regionalfaktor:		*	1,0
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt:			305.928 €
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1:			80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer (geschätzt):			20 Jahre
Wertminderung wegen Alters (linear)			75,00 %
Wertminderung		–	229.446 €
Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht erfasste Bauteile (Zeitwert) (Vordach, Dachgauben, Balkon)		+	5.000 €
Zuschlag für Einbauten (Zeitwert)		+	0 €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus		=	81.482 €

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

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		81.482 €
2. Scheune mit Garagenanbau (pauschal)	+	8.500 €
Gebäudewert/e insgesamt	=	89.982 €
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen (5% d. Gebäudewert/e)	+	4.499 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen	=	94.481 €
Bodenwert (Hausgrundstück)	+	25.625 €
Vorläufiger Sachwert	=	120.106 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	1,57
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	188.566 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge (Landwirtschafts-/Gartenfläche)	+	5.655 €
Abschlag (Instandhaltungsrückstau)	–	35.000 €
Abschlag (Sicherheitsabschlag/Zutrittsverweigerung)	–	9.428 €
Marktangepasster Sachwert	=	149.793 €
Marktangepasster Sachwert (gerundet)	=	**150.000 €**

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:
Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten/unterlassenen Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.
Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Marktanpassung:
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

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

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren und die zugehörige Regressionsfunktion wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau veröffentlicht.

Auszug Immobilienmarktbericht 2024 Gaggenau, S. 45
Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsfunktion (siehe Immobilienmarktbericht 2024, S. 44-45) führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 120.000,- zu einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,57. Der Sachwertfaktor kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung entnommen werden.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet.
Nach sachverständigem Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,57 zum Wertermittlungsstichtag angemessen beurteilt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau hat die für die Wertermittlung erforderlichen Daten letztmalig im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht. Die dort für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mitgeteilten und oben abgebildeten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2023. Aktuellere veröffentlichte Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor; eine örtliche Indexreihe für diesen Teilmarkt hat der Gutachterausschuss nicht abgeleitet.

Der Sachverständige legt daher die Daten des Immobilienmarktberichtes 2024 zugrunde. Die Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag hat der Sachverständige nach § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV geprüft. Der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamtes lag im 2. Quartal 2023 bei 100,0, im 3. Quartal 2023 bei 98,0 und im 1. Quartal 2026 bei 100,2 (Basis 2025 = 100; Werte ab dem 1. Quartal 2026 vorläufig). Da der Datenstichtag auf den Übergang der beiden Quartale fällt, liegt die Kaufpreisentwicklung zwischen + 0,2 Prozent und + 2,2 Prozent. Das allgemeine Preisniveau am Wertermittlungsstichtag entspricht damit annähernd dem Niveau am Datenstichtag; eine Anpassung der Marktanpassungsfaktoren aus dem Zeitablauf ist nicht veranlasst.

Restnutzungsdauer:
Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 20 Jahren wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

1.) der als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
2.) des als Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
4.) durchgeführter/unterlassener Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine Modellgröße der Wertermittlung dar.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

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

Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
EG.	53,00	7,00	371,00	4.452,00 EUR
OG.	54,00	7,00	378,00	4.536,00 EUR
DG.	17,00	7,00	119,00	1.428,00 EUR
Scheune mit Garagenanbau (pauschal)			120,00	1.440,00 EUR
Summe rd.	qm 124,00		988,00	11.856,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd.	20,50%	–	2.430,48 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	9.425,52 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz 25.625,25 1,25%		–	320,32 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	9.105,20 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd.	20 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von	1,25%	*	17,5993
* Ertragswert der baulichen Anlagen		=	160.245,15 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	25.625,25 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=	**185.870,40 EUR**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Abschlag (Instandhaltungsrückstau)		–	35.000,00 EUR
* Abschlag (Sicherheitsabschlag/Zutrittsverweigerung)		–	9.293,52 EUR
* Zuschlag (Landwirtschafts-/Gartenfläche)		+	5.655,00 EUR
* Marktangepasster Ertragswert		=	**147.231,88 EUR**
Marktangepasster Ertragswert (gerundet)		**=**	**147.000,00 EUR**

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

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um gesonderte und zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

I.
a) Verkehrs- und Geschäftslage
Einfache bis mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler); mäßige Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VII. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen
Ausreichender, teils normaler Unterhaltungszustand mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsqualität.
Zum Stichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer und überdurchschnittlicher Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VIII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Keine bekannt (siehe auch Kapitel VIII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm
Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden.
Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.
a) Ökologische Altlasten:
Anhaltspunkte für ökologische Altlasten liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:
-

c) Mieter/Pächter:
Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt eigengenutzt. Ein Miet-/Pachtvertrag besteht nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen nicht.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:
Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:
Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kann hierzu keine verbindliche Aussage getroffen werden. Vermutlich waren wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

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

g) Energieausweis/Energiepass:
Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Baudenkmal, für das nach § 79 Abs. 4 GEG die Vorlagepflichten des § 80 Abs. 3 bis 7 GEG nicht gelten; ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

Einzelwerte der Grundstücke und Werteinfluss von Belastungen

Die zu bewertenden Grundstücke sind in wirtschaftlicher Einheit bebaut. Aufgrund von § 63 ZVG in Verbindung mit § 74a ZVG werden nachfolgend die Einzelwerte[1] der zu bewertenden Grundstücke ausgewiesen.
Der Bodenwert ist flächenscharf zugeordnet: das Hausgrundstück Flst.-Nr. 174/2 mit 225 qm zu 113,89 €/qm, die rückwärtige Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche Flst.-Nr. 174/3 mit 377 qm zu 15,00 €/qm.
Die Werte der baulichen Anlagen, der Wertansatz der baulichen und sonstigen Außenanlagen sowie die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor entfallen ausschließlich auf Flst.-Nr. 174/2, weil die baulichen Anlagen dort stehen und der Sachwertfaktor allein auf das Hausgrundstück angewandt worden ist.
Die Landwirtschafts- bzw. Gartenfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ohne Marktanpassung angesetzt. Ebenso entfallen der Abschlag für den Instandhaltungsrückstau und der Sicherheitsabschlag wegen der verweigerten Innenbesichtigung allein auf Flst.-Nr. 174/2, da sie sich auf die baulichen Anlagen beziehen. Die Scheune überbaut die gemeinsame Grenze zu Flst.-Nr. 174/3; ihr Wertansatz ist vollständig Flst.-Nr. 174/2 zugeordnet, während die überbaute Teilfläche im Bodenwert des Flst.-Nr. 174/3 verbleibt.

Zwischen Flst.-Nr. 174/2 und dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 178 besteht eine wechselseitige Überfahrtsbaulast, die die gemeinsame rückwärtige Zufahrt betrifft. Da sich der Vorteil der Mitbenutzung des Nachbargrundstücks und der Nachteil der Duldung der Fremdnutzung gegenseitig aufheben, ist der Werteinfluss mit 0 € anzusetzen. Flst.-Nr. 174/3 ist hiervon nicht betroffen.

Flurstücks-Nr.	**174/2**	**174/3**	**Summe**
	(Hausgrundstück)	(Gartenfläche)	
Grundbuchblatt	533	533	–
Bestandsverzeichnis Nr.	1	2	–
Verkehrswert unbelastet	**144.137 €**	**5.655 €**	**149.792 €**
Werteinfluss aus			
Überfahrtsbaulast	0 €	nicht betroffen	0 €
Überbau auf Flst.-Nr. 174/1	0 €	nicht betroffen	0 €
Werteinfluss gesamt	**0 €**	**0 €**	**0 €**
Verkehrswert belastet	144.137 €	5.655 €	149.792 €
Einzelwert (gerundet)	**144.000 €**	**6.000 €**	**150.000 €**

[1] Die Aufteilung erfolgt allein aus den verfahrensrechtlichen Gründen der §§ 63, 74a ZVG und beansprucht keine über das Einzelausgebot hinausgehende Aussagekraft für einen isolierten Einzelverkauf.

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71, NJW 1973 S. 287; vom 20.03.75 III ZR 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.07.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht, in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.07.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 06.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.06.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.08.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).
Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.07.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

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

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.
Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

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

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.
Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder –abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.
Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.

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

Der Verkehrswert für die **(mit einer Doppelhaushälfte nebst Scheune)** in wirtschaftlicher Einheit bebauten Grundstücke Flst.-Nrn. 174/2 und 174/3 in 76596 Forbach, Bermersbach, Bermersbachstraße 41 wurde (unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages i.H.v. rd. 5%) gem. den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.05.2026** ermittelt zu

EUR 150.000,00
(in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro).

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

Gaggenau, 03.09.2026 Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.

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

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 1**

Übersichtskarte und näheres Umfeld



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

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 2**

Steckbrief Forbach

Die Gemeinde Forbach gehört zum Landkreis Rastatt im Bundesland Baden-Württemberg. Forbach zählt 4.571 Einwohner (31.12.2025), verteilt auf 2.171 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Forbach ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Forbach räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2019 und 2024 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Forbach auf 24 Personen. Damit weist Forbach im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2024 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 263 bzw. 253 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -224 bzw. -104 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 35,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 33,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 30,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 26,2% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 22,1% (Deutschland: 23,5%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 22,1% (Deutschland: 16,4%).

Bei den Landtagswahlen 2026 wählten in Forbach rund 36,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 29,7%), 22,1% DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 30,2%) und 19% AfD (Bundesland Baden-Württemberg: 18,8%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Forbach rund 37% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 20,8% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,7% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 39,8% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 15,7% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 15,6% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Forbach weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 2.492 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 904 Einfamilienhäuser und 1.588 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 36,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (21,7%) und 7+ Räumen (18,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,28% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 42 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 1,9% oder 4.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 3.678 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Quelle: Fahrländer Partner (FPRE) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 3**

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 4**

Einwohnerdichte

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

Bezugsort: Forbach

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 5**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

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

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 6**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 7**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 8

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

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

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 9**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)





Quelle: on-geo GmbH

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 10**

Naturgefahrenanalyse

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 11**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

Quelle: Prognos AG

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 12**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

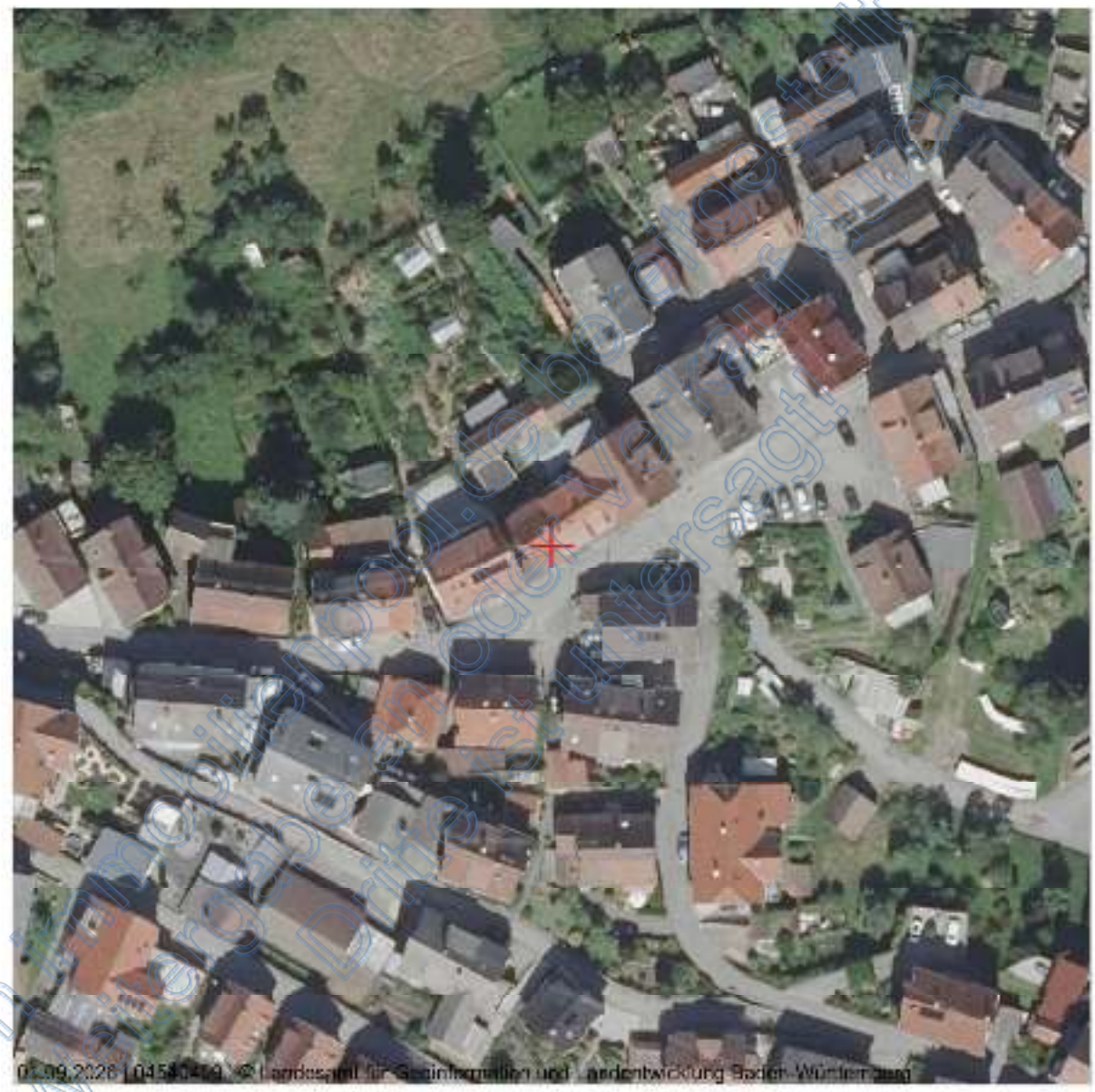
Quelle: Handelsblatt und Prognos AG

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76596 Forbach , Baden, Bermersbachstr. 41

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:3.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

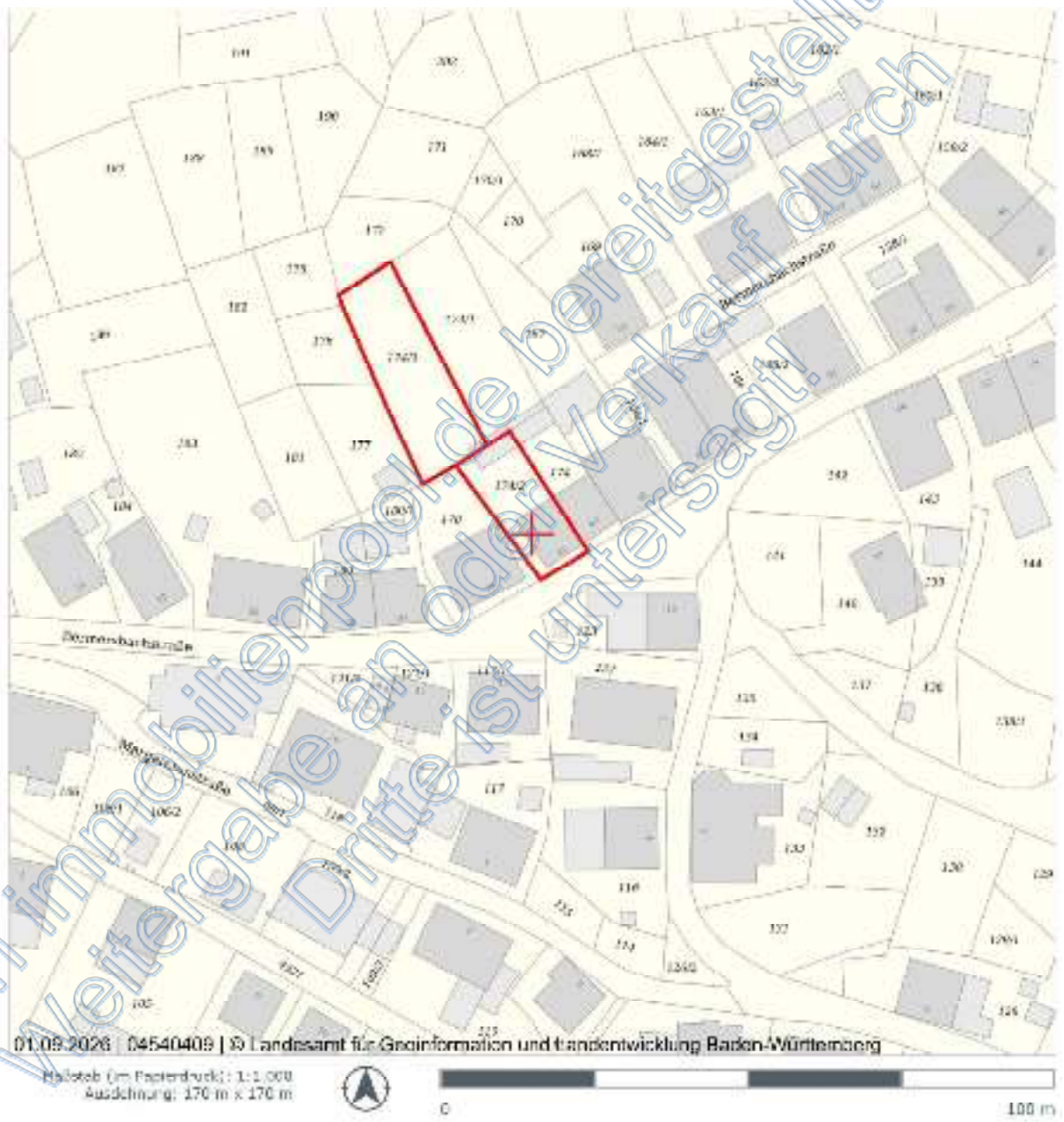
Von Kommunikationsbüro.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung Dritter ist untersagt!

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76596 Forbach , Baden, Bermersbachstr. 41

Geoport



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

Gesamtfläche der Flurstücke: **602 m²**

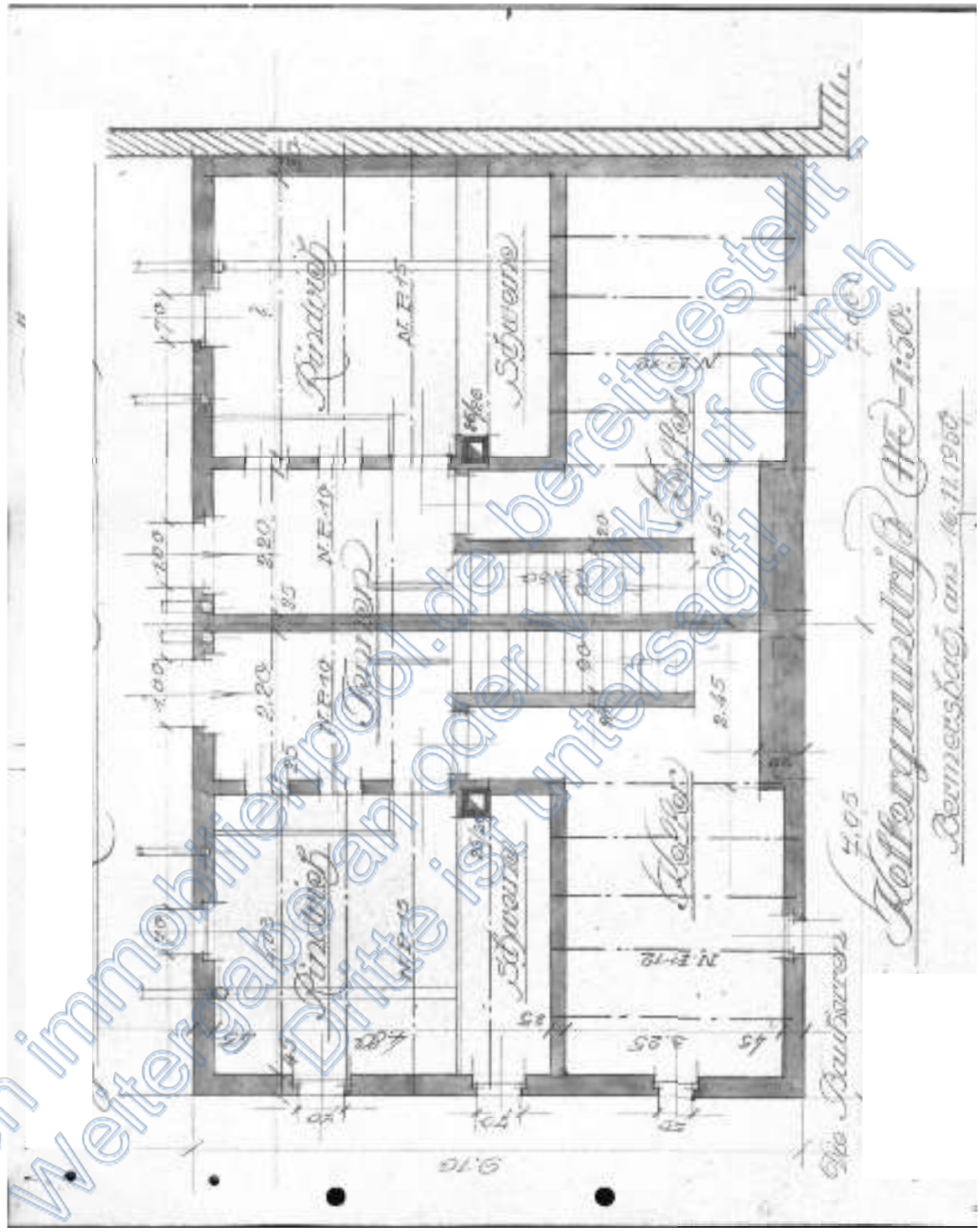
Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - dient im Rahmen des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften ggf. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

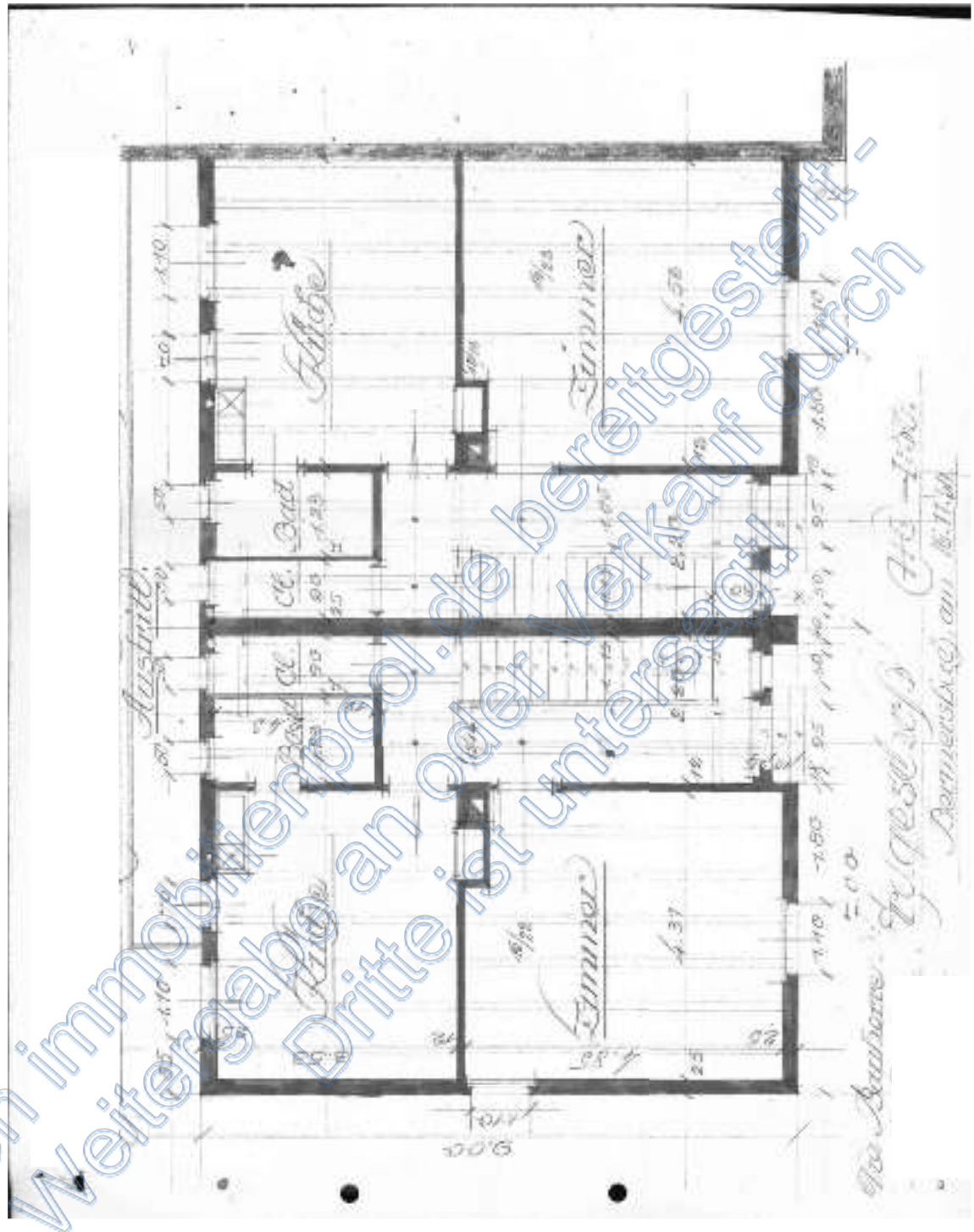
Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2020

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 1



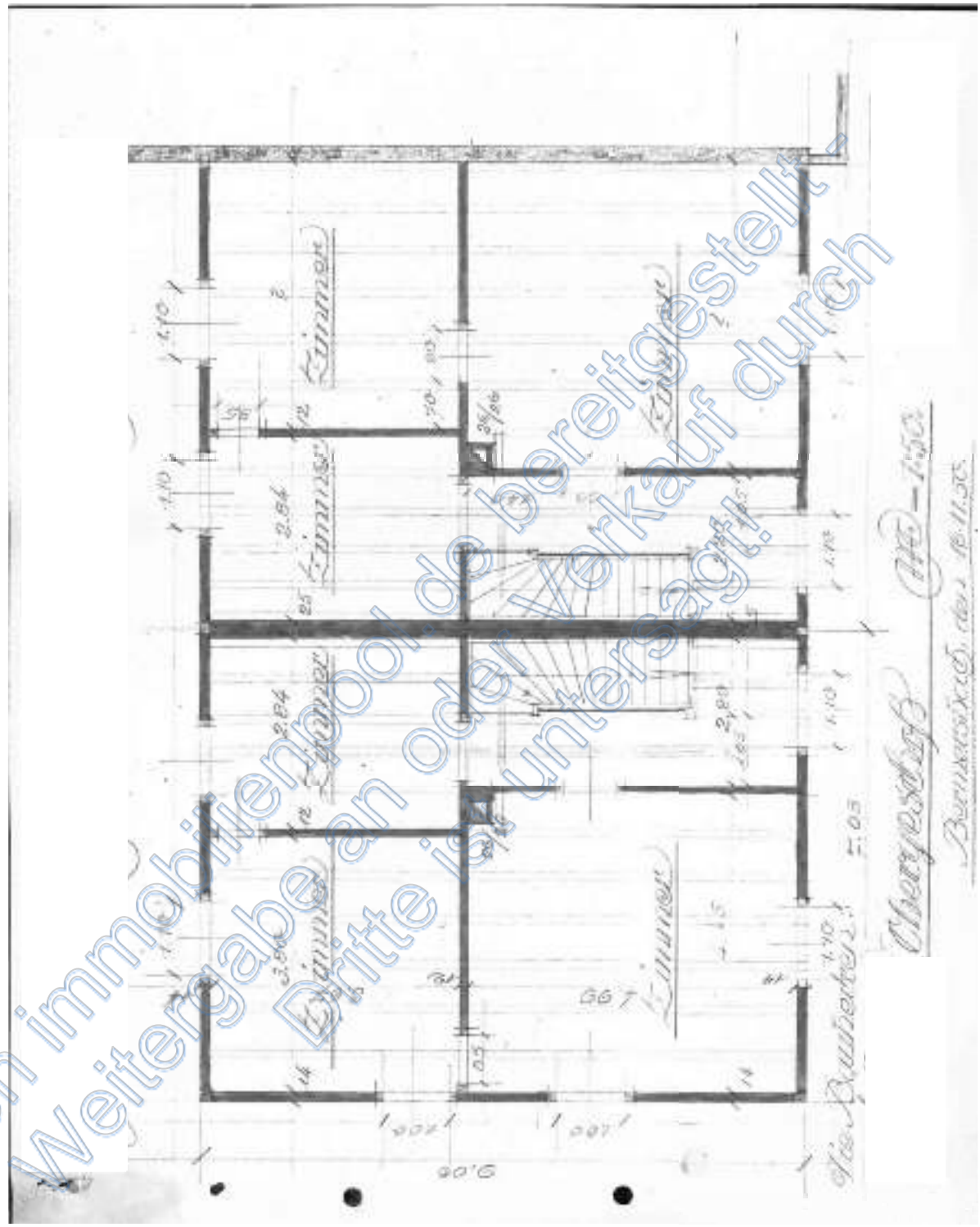
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 2



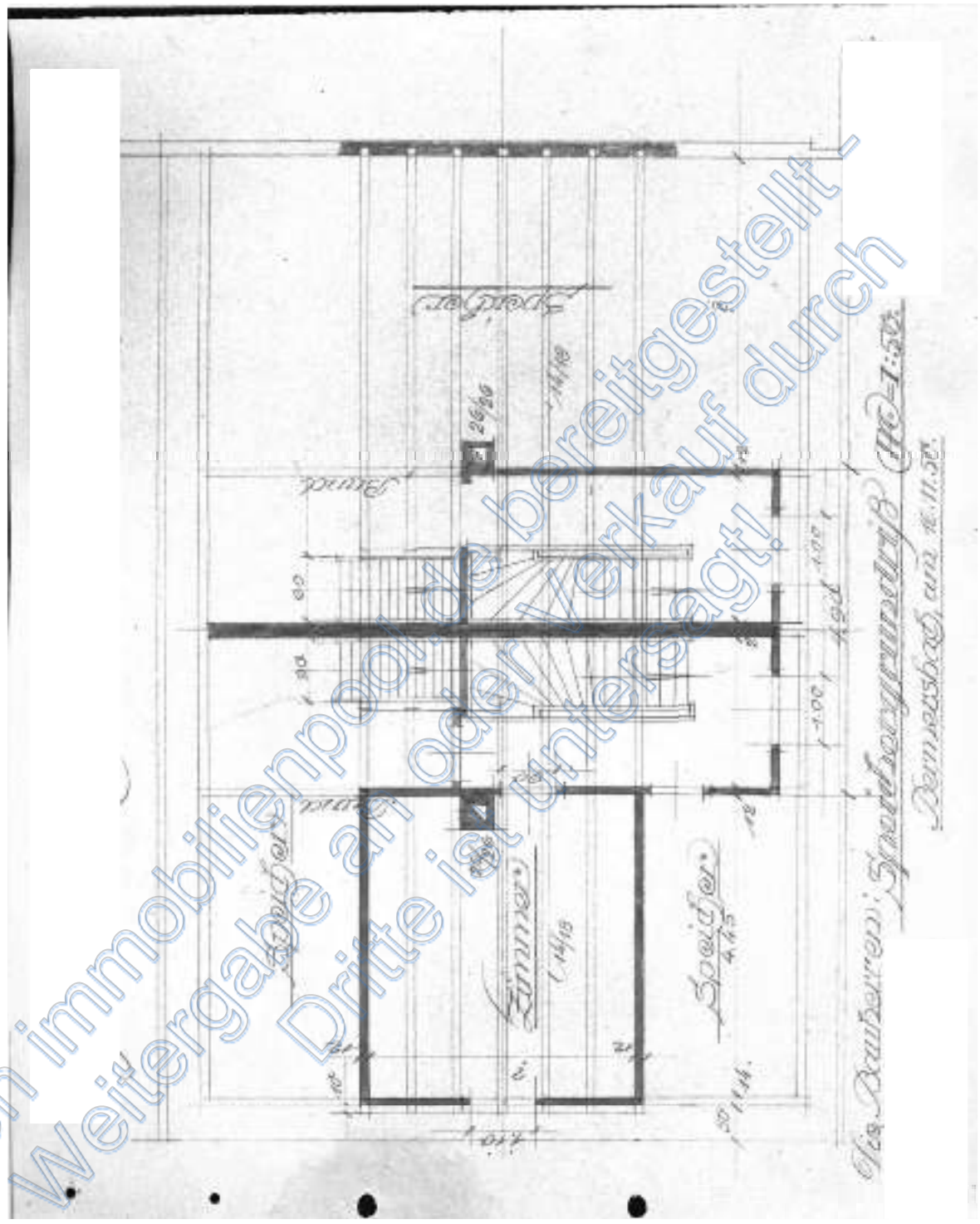
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 3



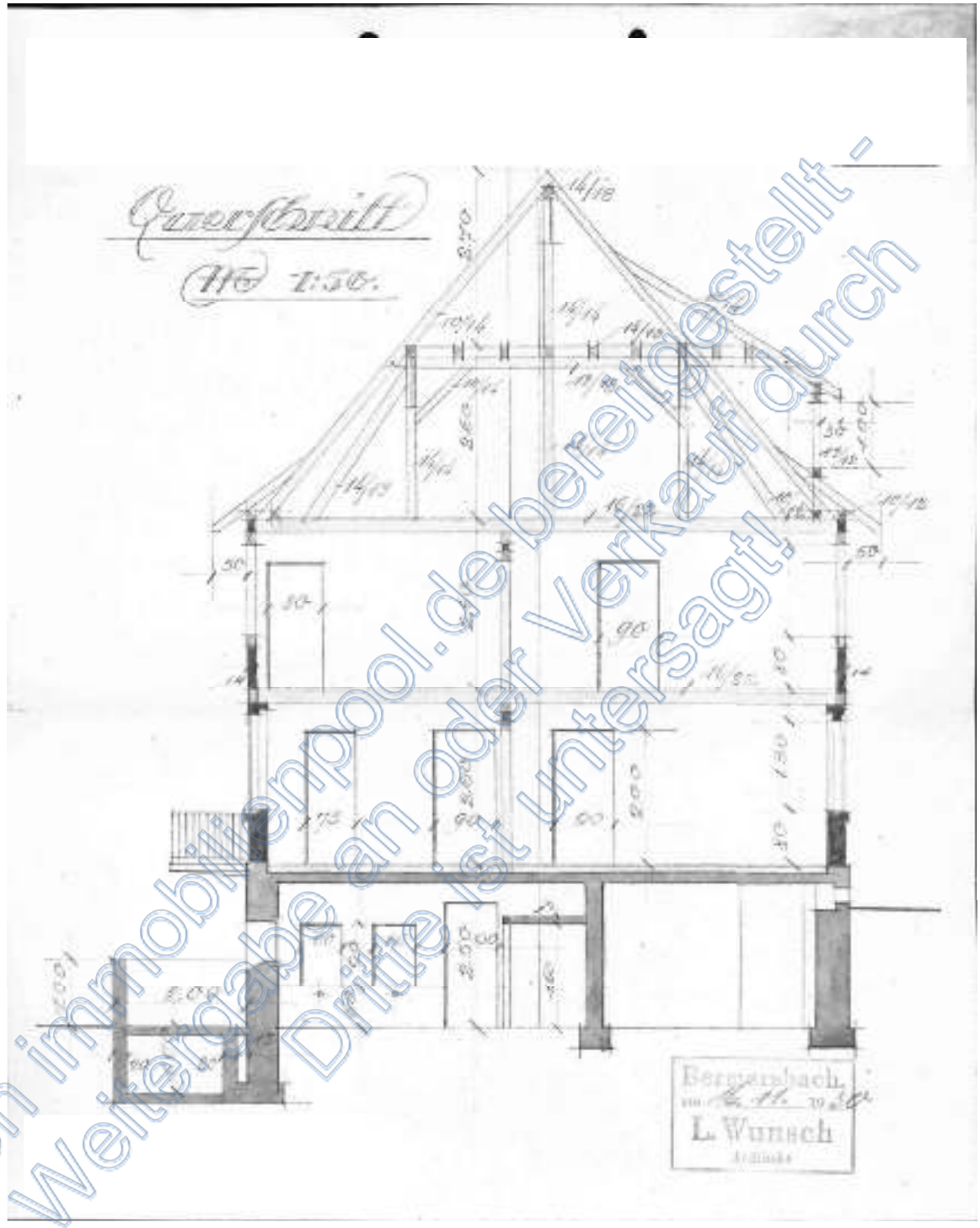
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 4



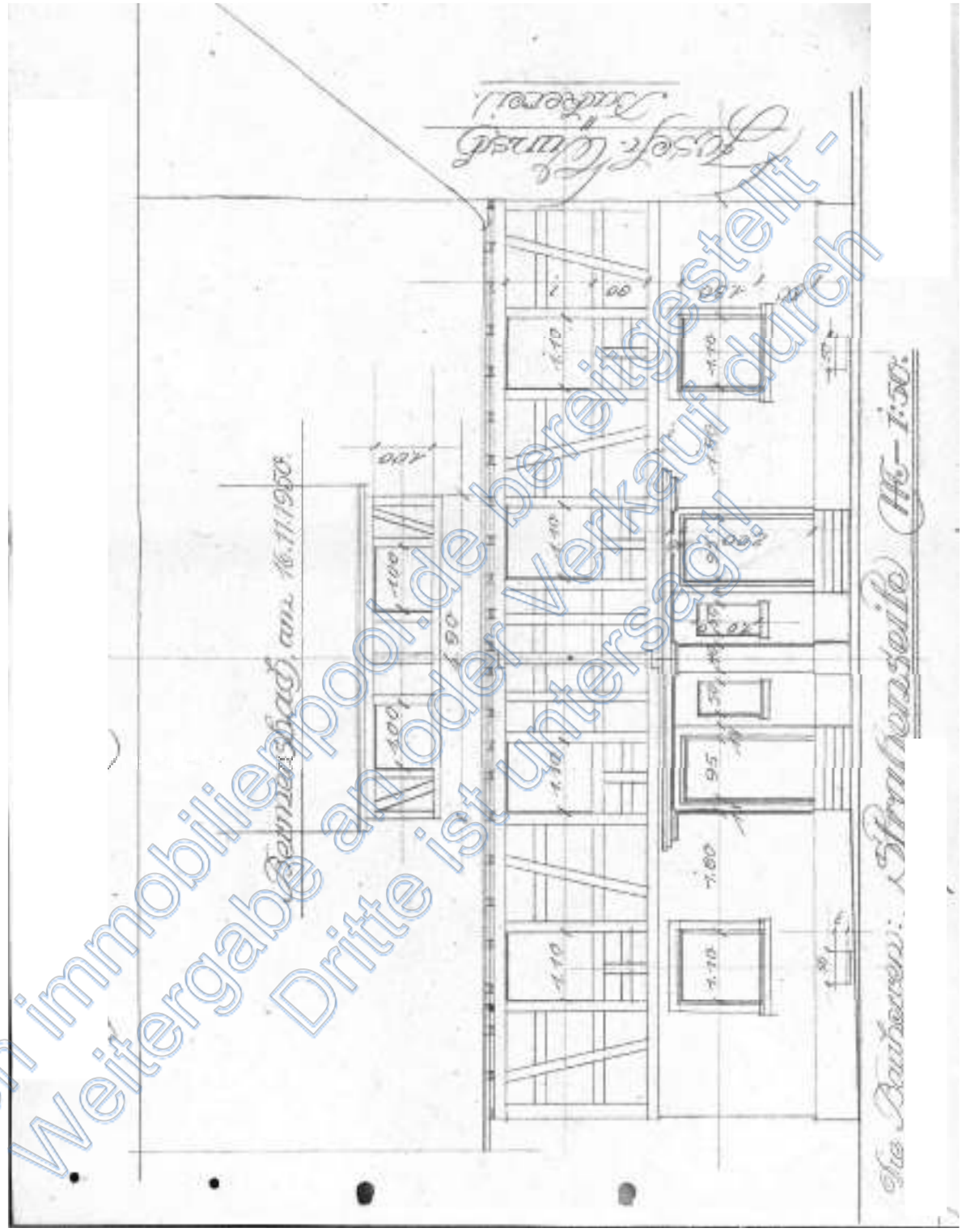
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 5



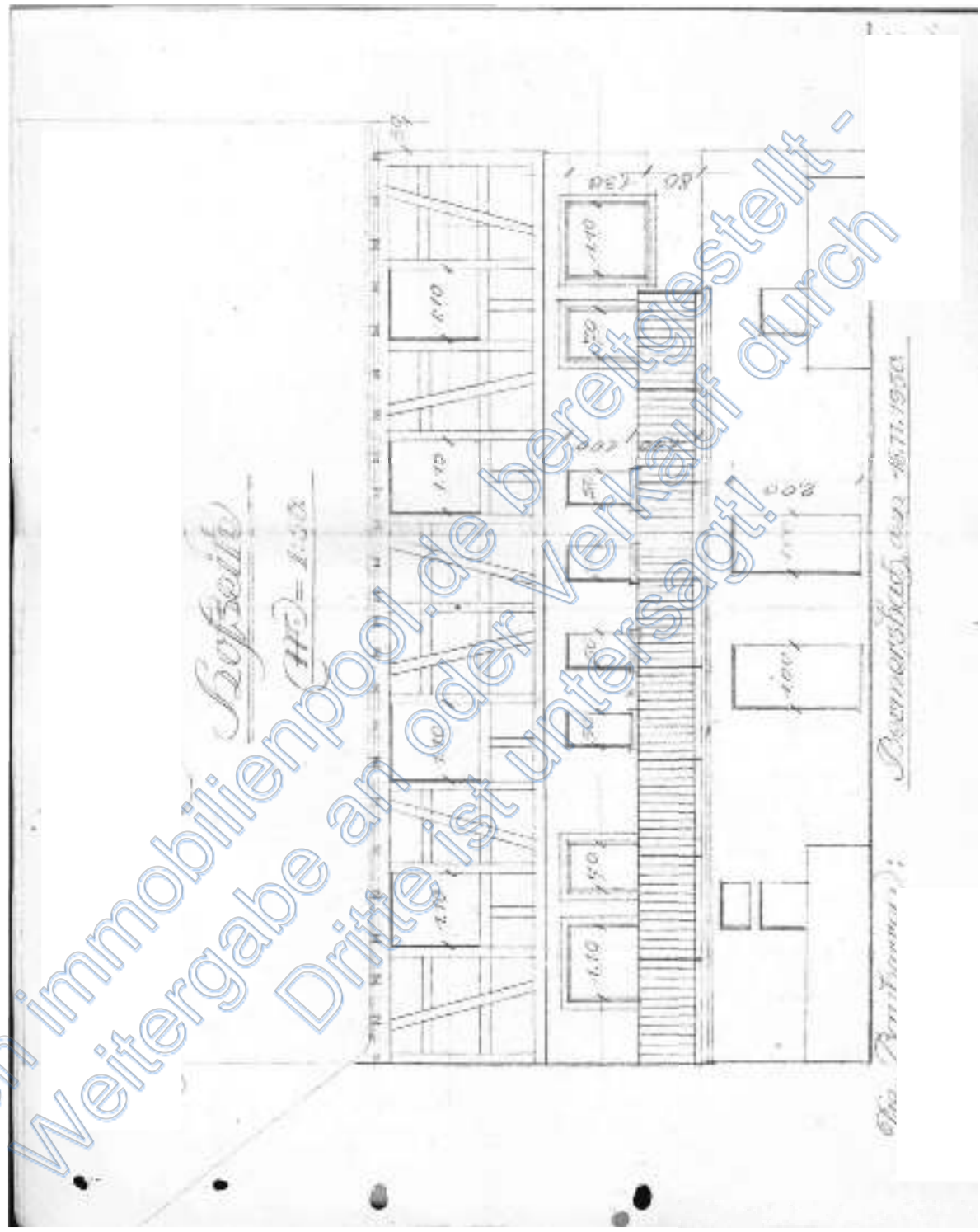
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 6



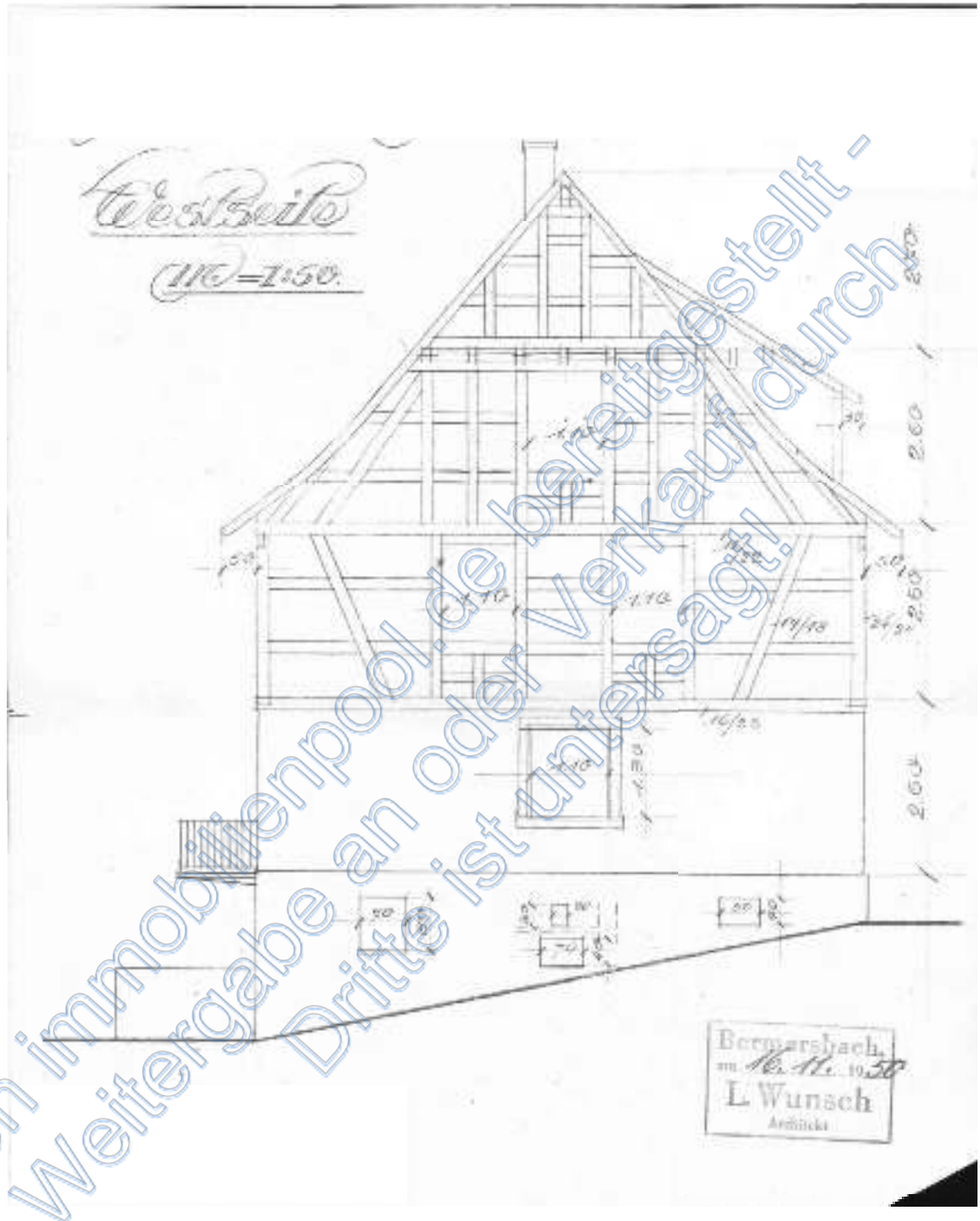
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 7



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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 8



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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 1**











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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Ausdruck
Eintragblatt
1
R

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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

Anlage 6 – Auszug Baulastenverzeichnis – Blatt 1

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

Anlage 6 – Auszug Baulastenverzeichnis – Blatt 2

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

Anlage 6 – Auszug Baulastenverzeichnis – Blatt 3

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