

Kein Original!
Gutachten!

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

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

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

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

GAZ-26-1-06

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück

Untere Dorfstraße 8 in 76597 Loffenau, Flst.Nr. 311/1
Untere Dorfstraße in 76597 Loffenau, Flst.Nr. 311/2



Gemarkung

Loffenau

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt
Az.: 1 K 80/25

- **Wohnhaus mit Ökonomieanbau**
- **Wohnfläche ca. 167,5 m²**
- **Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.**
- **dazu ein unbebautes kleines Grundstück**

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flst.Nr. 311/1 wurde zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 ermittelt mit

rd. 225.000 €

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flst.Nr. 311/2 wurde zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 ermittelt mit

rd.1.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 11 Seiten Anlagen.

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

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 80/25 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 311/1, Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße 8 Flst. Nr. 311/2 Gebäude- und Freifläche Untere Dorfstraße
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Grundbuch	Grundbuch von Loffenau Nr. 582 BV Nr. 7 und 8
Bewertungstichtag	03.03.2026 (Tag der Besichtigung)
Baujahr	Vermutlich um 1763
Grundstücksgröße	
Wohnfläche	Flst.Nr. 311/1: 527 m ² (bebautes Grundstück) Flst.Nr. 311/2: 32 m ² (unbebaute Wiesenfläche) Gesamt ca. 167,5 m ²
Verkehrswert	Flst.Nr. 311/1: 225.000 € Flst.Nr. 311/2: 1.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	
Mietbindung	Liegt nicht vor
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.	Grundlagen.....	4
3.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.1	Lage	5
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	8
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3.7	Ortstermin	9
4.	Gebäudebeschreibung.....	9
4.1	Grunddaten	9
4.2	Ausführung und Ausstattung	10
4.3	Außenanlage	11
4.4	Zustand des Bewertungsobjekts	11
5.	Verkehrswertermittlung.....	13
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	13
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.2.1	Wertminderung durch die Baulast	16
5.3	Sachwertermittlung	17
5.3.1	Differenzierte Sachwertermittlung	20
5.3.2	Erläuterungen	21
5.4	Ertragswertermittlung	28
5.4.1	Ertragswert	31
5.4.2	Erläuterungen	32
5.5	Verkehrswert	34
5.6	Urheberschutz, Haftung	35
6.	Anlagen.....	36
6.1	Rechtsgrundlagen	36
6.2	Literatur	37
6.3	Verwendete Software	37
6.4	Weitere Anlagen	37
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	38
	Katasterplan	39
	Grundrisse, Schnitt	40
	Fotos	42

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Untere Dorfstraße 8 in 76597 Loffenau
Grundbuch	Grundbuch von Loffenau, Nr. 582, BV Nr. 7 und 8
Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	03.02.2026 (Datum des Auftragschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	03.03.2026 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	03.03.2026
Bewertungsobjekt	Flst.Nr. 311/1: Fachwerkhaus auf massiv errichtetem Sockel. Zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei möglichen Wohnungen. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilweise unterkellert Daran angebaut ist ein Scheunengebäude. Flst.Nr. 311/2: Wiesenfläche, die allseitig vom Bewertungsobjekt Flst.Nr. 311/1 umschlossen ist.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 17.11.2025
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2025, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2025 Vom Antragsteller wurden bereitgestellt: - Planunterlagen des Hauses - Wohnflächen- und Kubaturberechnung - Innenbilder von 2023

3. Grundstücksbeschreibung

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

3.1 Lage

Ort	Loffenau, ca. 2.500 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt
Großräumige Lage	Loffenau liegt in Mittelbaden, am Westhang des nördlichen Schwarzwaldes in einem Seitental des Murgtals. Loffenau liegt östlich von Gernsbach. Das Oberzentrum Karlsruhe ist ca. 45 km entfernt, nach Rastatt ca. 25 km, nach Baden-Baden ca. 20 km. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 90 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Die nächstgelegene Autobahnanschlüsse auf die A5 sind bei Rastatt Nord (ca. 20 km) bzw. Karlsruhe Süd. Die L564, die Verbindungsstraße zwischen Gernsbach und Bad Herrenalb, führt durch Loffenau.
innerörtlich	Das Grundstück liegt in der Ortsmitte von Loffenau, an der L 564, die Gernsbach mit Bad Herrenalb verbindet.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle (Linie 244, Baden-Baden – Gernsbach – Loffenau - Bad Herrenalb) ist ca. 350 m entfernt, zur Stadtbahnhaltestelle in Gernsbach ca. 5 km, zum Bahnhof Rastatt (Anschluss Rheinschiene) ca. 15 km, zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 35 km.
Wohnlage	Zentrale Lage im alten Ortskern, nahe beim Rathaus. Eng bebaute, entlang der Straße einfache Wohnlage. Mittlere Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind (mit Einschränkungen) in der Nähe zu finden, umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten in Gernsbach. Eine Grundschule und Kindergarten sind in Loffenau vorhanden, weiterführende Schulen in Gernsbach, Gaggenau oder Bad Herrenalb.
Art der Bebauung	Dicht bebaute Straßenrandbebauung, meist zweigeschossige Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung im EG. Teilweise auch mit Ökonomieanbauten.
Immissionen	Während des Besichtigungstermins waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar. Es ist aber (insbesondere in den Sommermonaten) wochenends mit deutlichem Verkehrslärm durch Motorrad-Ausflügler zu rechnen.
Topographie	Das Grundstück fällt leicht nach Westen hin ab.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	Flst.Nr. 311/1: 527 m ² (gem. Grundbuchauszug) Flst.Nr. 311/2: 32 m ² (gem. Grundbuchauszug)
------------------	---

Gestalt und Form	Flst.Nr. 311/1: Polygonal, L-förmig geschnittenes Grundstück, siehe Lageplan. Flst.Nr. 311/2: Rechteckig geschnittenes Grundstück, innenliegend im Flst.Nr. 311/1, siehe Lageplan
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt auf einer Länge von insgesamt ca. 14 m an die Untere Dorfstraße.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund und Grundwasserverhältnissen ausgegangen.
Altlasten	Laut Auskunft des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landkreises Rastatt vom 16.02.2026 sind die Bewertungsgrundstücke derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.
Hochwasserrisiko	Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage beim Landesumweltamt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3.3 Erschließung

Straße	Die Untere Dorfstraße ist eine meist gut ausgebaute, aber in Abschnitten sehr schmale Durchgangsstraße mit abschnittsweise beidseitigen Gehwegen. Öffentlichen Parkmöglichkeiten sind in direkter Umgebung des Bewertungsobjekts nicht vorhanden.
Versorgung	Strom, Telefon, Wasser, Abwasser
Grenzverhältnisse	Das Wohnhaus ist freistehend.
Erschließungsbeitrag	Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	Im Bestandsverzeichnis (mit dem Eigentum verbundene Rechte) des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 7 das Bewertungsobjekt Untere Dorfstraße 8 eingetragen. Dazu der Hinweis: Hofraum gemeinschaftlich für Geb. 8 und 8/1 Untere Dorfstraße Weiterhin der Zusatz: Recht für Geb. 8 und 8a Untere Dorfstraße; Ab- und Zufahrtsrecht s. Serv.Buch I Bl. 13 Unter der lfd Nr. 8 ist das zu bewertende Grundstück Untere Dorfstraße eingetragen. Dazu der Hinweis: Anteil am gemeinschaftlichen Hofraum von Geb. 8 Untere Dorfstraße
------------------------------------	--

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug finden sich in der Abteilung 2 folgende Eintragung

Lfd. Nr. 1: Lasten für Geb. 8 und 8a Untere Dorfstraße:
a) **Ab- und Zufahrtslast** s. Serv. Buch I Bl. 13,
b) **Fahrlast** s. Serv. Buch I Bl. 44 b,

Diese Dienstbarkeit deckt sich weitgehend mit der Baulast (siehe unten). Die Wertminderung der Grunddienstbarkeit und der Baulast wird daher gemeinsam ermittelt.

Lfd. Nr. 4: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Nutzung einer Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche sowie einem Kabelrecht) für die Gemeinde Loffenau.**

Bezug: Bewilligungen vom 26.05.2003
(UR Nr. 939/03) und vom 15.03.2004 (UR Nr. 332/04)

Hierbei handelt es sich um einen schmalen Grundstücksstreifen vor dem Haus, der Teil des Gehwegs ist. Da dieser Grundstücksstreifen nicht anderweitig nutzbar ist, wird unterstellt, dass diese Dienstbarkeit keinen Werteinfluss hat.

Lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 12.11.2025
(1 K 80/25).

Mietvertragliche Bindungen Nicht bekannt

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Nicht bekannt

Baulastenverzeichnis Im Baulastenbuch von Loffenau finden sich folgende Eintragungen:

Während die obere Eintragung als historisch und mittlerweile gegenstandslos betrachtet werden kann, dient die untere Baulast der Erschließung des rückwärtig gelegenen Hauses Untere Dorfstraße 8/1.

Die Benutzung des Weges von der Straße bis zur Grundstücksgrenze stellt eine Wertminderung für das Bewertungsobjekt dar, die entsprechend berücksichtigt werden muss.

Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Das Gebäude ist in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Objektinformation Untere Dorfstraße 8, objektid : 96982138 info: Einhaus mit massivem Hochkeller, quergeteilt mit rückwärtigem Ökonomietrakt, zweigeschossiger giebelständiger Fachwerkbau auf hohem verputztem Kellersockel, Satteldach, Fachwerk am Giebel über Balkenköpfen und profilierter Schwelle leicht auskragend, bezeichnet am Eckständer, 1763 (i). Das stattliche Gebäude ist Bestandteil der weitgehend giebelständigen Fachwerkbauung an der Ortsdurchfahrt von Loffenau, die das Ortsbild entscheidend prägt. Es zeigt die für den regional verbreiteten Bauernhaustypus des Quereinhauses charakteristische Aufteilung in einen vorderen Wohnteil und einen hinteren Stall- und Scheunenteil. Der Bau dokumentiert die bauerlichen Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ländlichen Württemberg in der Barockzeit und hat Bedeutung für die landwirtschaftlich geprägte Haus- sowie Ortsbaugeschichte.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Eine diesbezügliche Abfrage beim Baurechtsamt wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vorgenommen.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt in einem als gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereich.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Vorhaben sind daher nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich „Einfügeverordnung“) zu beurteilen.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 09.02.2026 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 03.03.2026 um 09:30 Uhr eingeladen. Bei dem Ortstermin wurde dem Sachverständigen nicht geöffnet.

Anwesend waren ein Vertreter des Gläubigers und der Sachverständige.

Beim Ortstermin konnte das Gebäude demnach nur die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden des Gebäudes sowie das Grundstück besichtigt werden. Der Termin endete um 09:45 Uhr.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Art des Gebäudes	Fachwerkhaus auf massiv errichtetem Sockel. Zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Teilweise unterkellert und ein nicht unterkellertes angebautes Ökonomiegebäude.
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 311/1 527 m ² Flst.Nr. 311/2 32 m ²
Aufteilung	Wohnhaus UG Hausanschluss, Lager EG: Wohnung: nach Bestandsplan von 2023 Wohnen, Küche, Bad, ca. 59,5 m ² Wohnfläche OG Wohnung: nach Bestandsplan von 2023 Wohnen, Küche, WC, Balkon, 61 m ² Wohnfläche DG: Wohnen, Bad, Abstellraum, ca. 47 m ² Wohnfläche OG und DG als Maisonettewohnung gesamt ca. 107 m ² . Speicher zusammen um 167,5 m ² Wohnfläche.

Ökonomieanbau
 EG Lagerräume und Werkstatt,
 OG Heuböden, Lager,
 DG Trockenboden,
 Zusammen vermutlich um ca. 266 m² Nutzfläche

Baujahr Laut Denkmalliste könnte das Haus ursprünglich um 1763 errichtet worden sein.
 Von der betreibenden Bank wurde ein Auszug aus dem Kaufvertrag von 2023 vorgelegt, aus dem hervorgeht, dass das Haus 2019/2020 „umfangreich modernisiert“ wurde.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhausbereich ca. 305 m²
 Ökonomiebereich ca. 295 m²

4.2 Ausführung und Ausstattung

Orientierung	Zugang von Osten über eine Treppe (5 Stufen)
Konstruktion	Massivbau als Sockel, darauf Fachwerkkonstruktion
Fundamente und Kelleraußenwände	Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk
Außenwände	Überwiegend Fachwerkwände mit verputzten Gefachen. Holzverkleidung am Ökonomieanbau.
Innenwände	Vermutlich Mauerwerkswände bzw. Fachwerkwände,
Geschossdecken	Nicht bekannt, baualtersbedingt vermutlich Holzbalkendecken
Dachform	Satteldach mit Ziegelerdeckung. Dachgaube
Fenster	Ältere einfach verglaste Holzfenster; einzelne neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Holzklappläden zur Zierde, nicht funktionsfähig
Ökonomieanbau	Einfache Fachwerkkonstruktion, teilweise ausgemauert und verputzt, teilweise ohne Ausfachung. Ansonsten außen mit Holzbrettern verkleidet. Teilweise ist die Außenwand durch Kunststoffplanen gegen die Witterung geschützt. Einfache Holzbalkendecken mit Brettern als Bodenbelag. Nur sehr wenige Fenster im EG

Wohnungsbeschreibung

Hinweis: Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Angaben zur Innenausstattung sind somit nur auf Grundlage der von der betreibenden Bank überlassenen Fotodokumentation aus dem Jahr 2023 möglich. Es wird unterstellt, dass seit der Erstellung der Fotodokumentation keine Veränderungen an der Ausstattung vorgenommen wurden.

Treppen	Vermutlich Holztreppen. Massivtreppe mit Metallgeländer zur Haustüre.
Heizung	Im EG ist ein Holz-Kaminofen erkennbar, ansonsten einzelne Elektro-Infrarotwandpaneele. Warmwasserbereitung mit Elektroboilern.
Bodenbeläge	Holzdielen, Teppichboden, Laminat, Fliesen in den Küchen
Wandbeläge	Tapeten mit Anstrich, Fliesen
Türen	Teilweise alte, einfache Türen, teilweise neuere Türen.
Sanitärinstallation	Kleine Bäder/ WCs, tlw. mit Badewanne oder Dusche
Speichertreppe	Zugtreppe
Elektroinstallation	Überwiegend einfache Installation

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugang und Zufahrtsbereich zum Haus Nr. 8/1.
Gartengestaltung	Hinter dem Haus befindet sich eine einfache Wiese. Auf der Wiese befindet sich das Grundstück mit der Flst.Nr. 311/2.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Bauzeittypisch einfache und nur mit Einschränkungen nutzbare Grundrissanordnung. Mehrere Durchgangszimmer. Insgesamt geringe Raumhöhen, im EG um 2 m, im OG nur etwa 1,90 m. Der Ökonomiebereich könnte als Garage bzw. Abstellfläche genutzt werden
Barrierefreiheit	Das Haus ist nicht barrierefrei erreichbar und auch intern nicht barrierefrei.
Belichtung, Besonnung	Fenster sind dreiseitig vorhanden. Durch die teilweise geringe Fenstergröße ist die Belichtung einiger Räume nur mäßig.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar.
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsge-

mäßig nicht durchgeführt.

Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters und bauart- bedingt ist einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Einige Wandrisse und Putzschäden, besonders im Sockel- bereich. Teilweise unvollständige bzw. fehlende Fachwerk- aufmachungen.
Modernisierungszustand	Das Gebäude wurde zuletzt um 2020 teilweise modernisiert. Dem Gebäudealter entsprechend sind teilweise deutliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhan- den. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung	Das Gebäude liegt in zentraler, straßenmäßig beengter Lage von Loffenau an einer inner- und überörtlichen Verbind- ungsstraße. Der Gebäudezustand ist insgesamt zwar als in einfacher Art modernisiert zu sehen (Pinselsanierung), die Grundrissaufteilung entspricht aber in weiten Teilen nicht mehr aktuellen Wohnvorstellungen. Die Nachfrage nach Immobilien in den Seitentälern des Murgtals ist seit Längen nur mäßig ausgeprägt, Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ist mit einer eher schwierigen Vermarktung auf unterdurchschnittlichem Preis- niveau zu rechnen.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 311/1, Untere Dorfstraße 8 in 76597 Loffenau

und für das unbebaute Grundstück
Flst.Nr. 311/2, Untere Dorfstraße in 76597 Loffenau

Gemarkung Loffenau

Wertermittlungstichtag 03.03.2026

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

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

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

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

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

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

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

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

- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Bei dem Anwesen Untere Dorfstraße 8 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Einfamilienhaus. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Herstellungskosten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebs-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Da in der bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) keine ausreichende Anzahl von ausgewerteten vergleichbaren Objekten registriert sind, wird kein Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Eine Ertragswertermittlung erfolgt, da zwar vom örtlichen Gutachterausschuss keine Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze) für derartige Objekte vorliegen, in den Marktberichten der vergleichbaren Regionen Bühl und Achern aber entsprechende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht werden. Objekte dieser Art werden aber üblicherweise vom Eigentümer zu Wohnzwecken selbst genutzt. Beim Erwerb solcher Objekte steht die Renditeüberlegung nicht im Vordergrund bzw. spielt bei der Kaufentscheidung in der Regel eine untergeordnete Rolle.

5.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

Demnach beträgt der Bodenrichtwert in der Bodenrichtwertzone „Ortskern“ 145 €/m².
Weitere Definitionen: Durchschnittliche Grundstücksgröße 540 m²

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

Eine Bodenwertentwicklung ist in Loffenau aktuell kaum erkennbar. Diesbezügliche Fortschreibungen werden daher nicht vorgenommen.

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

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

F1st.Nr. 311/1

Richtwertgrundstück		b/a-frei	145 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			145 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	03.03.2026	1,0
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			145 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		527 m² x 145 €/m²	rd. 76.400 €

F1st.Nr. 311/2

Das F1st.Nr. 311/2 ist vollständig durch das F1st.Nr. 311/1 umschlossen. Es besitzt weder eine Verbindung zur Straße noch besteht ein dinglich gesichertes Zugangsrecht.

Es ist somit als unerschlossenes Rohbauland ohne weitere Entwicklungsperspektive zu bewerten. Ein Markt für dieses Grundstück besteht nicht, auch weil es für einen Dritten nur über ein Notwegerecht erreichbar wäre.

Es besitzt demzufolge lediglich den Wert von hausnaheem Gartenland auszugehen. Hierfür werden regelmäßig etwa 10 % - 30 %, im Mittel 20 % des umgebenden Bodenwerts bezahlt. Dieser Mittelwert wird der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	145 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			145 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	03.03.2026	1,0
Nutzung	Wohnbauland	Hausnahes Gartenland	0,2
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			29 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts		32 m² x 29 €/m²	rd. 1.000 €

5.2.1 Wertminderung durch die Baulast

Beschreibung der Baulast siehe Seite 7

Die belastete Fläche dient zur Erschließung des begünstigten Nachbargrundstücks Untere Dorfstraße 8/1. Die Fläche ist ca. 27 m x 3 m = 81 m² groß.

Bei einem Bodenwert von 145 €/m² und einer häufigen Inanspruchnahme durch die Berechtigten ergibt sich eine Wertminderung durch die Nutzung in Höhe von

$$81 \text{ m}^2 \times 145 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = \text{ca. € 8.800} \quad 1)$$

Da das Recht zwar unmittelbar am Haus vorbeiläuft, es aber gleichzeitig die Zugangsfläche zum eigenen Haus und zu eigenen PKW-Stellflächen im Hof darstellt, ergibt sich eine zu vernachlässigende Einschränkung / Lärmbelästigung der Wohnung im Bewertungsobjekt. Eine Ermittlung der Mietminderung durch das Recht kann daher entfallen.

1) Wertminderungstabelle siehe Strotkamp in Sprengnetter, Lehrbuch S.10/16/2/3

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.3.1 Differenzierte Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.162 €/m² WF	250 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		295 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	167,50 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000 €	0 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	199.635 €	73.750 €
Baupreisindex (BPI) 03.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	380.504 €	140.568 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	380.504 €	140.568 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	7 Jahre
• prozentual		72,50 %	76,67 %
• Faktor	x	0,275	0,2333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	104.639 €	32.794 €

Gebäudesachwerte insgesamt	=	137.433 €
Sachwert der Außenanlagen	+	4.123 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	141.556 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (1)	+	76.400 €
vorläufiger Sachwert	=	217.956 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	250.649 €
Wertminderung durch die Durchfahrtsbaulast (2)	-	8.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (3)	-	11.000 €
Sachwert	=	rd. 231.000 €

- (1) Siehe 5.2 Bodenwertermittlung
 (2) Siehe 5.2.1
 (3) Siehe Seite 27

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden den vorgelegten Aufmaßplänen und Flächenberechnungen von 2023 entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BGF z.B.

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

Baupreisindex

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,3	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	43,0 %	34,8 %	22,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG,

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.245,00	43,0	535,35
2	1.380,00	34,8	480,24
3	1.585,00	22,2	351,87
4	1.910,00	0,0	0,00
5	2.395,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.367,46 gewogener Standard = 1,9			

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

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	1.367,46 €/m² WF
Korrekturfaktor gem. Sprengnetter	
Fachwerkhäuser (Nadelholz)	x 0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 1.162 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	25,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	5,0 %			1,0		
Innenwände	10,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion	10,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	8,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	4,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	3,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standard- stufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
Dach	
Standard- stufe 3	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
Fenster und Außentüren bzw. -tore	
Standard- stufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore
Innenwände	
Standard- stufe 4	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich
Deckenkonstruktion	
Standard- stufe 4	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten
Fußböden	
Standard- stufe 3	Beton-Verbundsteinpflaster

Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	keine

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliches Betriebsgebäude

Gebäudeart:

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	80,0	196,00
4	270,00	20,0	54,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 250,00 gewogener Standard = 3,2			

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

gewogene, standardbezogenen NHK 2010	250 €/m² BGF
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	rd. 250 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgaube im Wohnbereich, Balkon	5.000 €
Summe	5.000 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das 1763 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser etc.)	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	1,0	0,0
Summe		3,5	0,0

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „modernisiert im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1763 = 263$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 263 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "modernisiert im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Scheune

Das 1763 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten (siehe oben), ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1763 = 263$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 263 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2003.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

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

Außenanlagen zum Zeitwert	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3 % der Gebäudesachwerte	4.123 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der vag. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden aktuell keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Bühl hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren veröffentlicht. Demnach beträgt dieser ca. 1,38 bei einem Bodenrichtwert von bis zu 350 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von ca. 200.000 €. Eine Unterscheidung nach städtischen oder ländlichen Lagen bzw. Auswertungen für deutlich geringer Bodenrichtwertzonen wird hier nicht vorgenommen.

Anders im Marktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Achern. Hier liegt der Sachwertfaktor bei 1,1 für die ländlichen Bereiche, einem Bodenrichtwert von bis zu 180 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 200.000 €.

Unter Berücksichtigung des niedrigeren Bodenwertniveaus des Bewertungsobjekts wird daraus abgeleitet ein Sachwertfaktor von 1,15 für das Bewertungsobjekt als angemessen betrachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Risiko, dass der Ausbauzustand schlechter ist als im Gutachten angenommen, wird mit einem Wertabschlag berücksichtigt. Beim Besichtigungstermin war zu erkennen, dass im DG des Hauses an der Straßenseite (Südseite) ein Fenster offen steht. Da das Haus offensichtlich unbewohnt ist, kann angenommen werden, dass hier bei Regen Wasser ins Haus eindringt. Für damit verbundene Risiken und wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird insgesamt ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 5 %, entsprechend 11.000 € berücksichtigt.

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge kön-

nen auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

seitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		167,50		5,50	921,25	11.055 €
Scheune			1,00	100,00	100,00	1.200 €
Summe		167,50	1,00		1.021,25	12.255 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.255 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.064 €
jährlicher Reinertrag	=	9.191 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 76.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.146 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.044 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,621
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	149.787 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung (1))	+	76.400 €
vorläufiger Ertragswert	=	226.187 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	226.187 €
Wertminderung durch die Durchfahrtsbaulast (2)	–	8.800 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (3)	–	11.000 €
Ertragswert	rd.	206.000 €

- (1) Siehe 5.2 Bodenwertermittlung
 (2) Siehe 5.2.1
 (3) Siehe Seite 27

5.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bei der Bemessung der Miethöhe wurde auch die geringe Raumhöhe (siehe 4.4, Seite 11) berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Wegen des geringen Wertanteils des Scheunengebäudes am Mietertrag kann die kürzere Restnutzungsdauer des Scheunengebäudes vernachlässigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Sachwertverfahren

5.5 Verkehrswert

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

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

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

Das Ertragswertverfahren spiegelt die Renditefähigkeit der Immobilie wider..

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

Der Verkehrswert wird daher aus dem zu Gunsten des Sachwertverfahrens gewogenen Mittelwert der beiden Verfahren abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (Flst.Nr. 311/1)

Der Sachwert wurde mit 231.000 €,
der Vergleichswert wurde mit 206.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Untere Dorfstraße 8 in 76597 Loffenau
wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 auf rd.

225.000 €

in Worten – zweihundertfünfundzwanzigtausend- Euro geschätzt.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (Flst.Nr. 311/2)

Der Bodenwert wurde mit 1.000 €,

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück
Untere Dorfstraße in 76597 Loffenau
wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 auf rd.

1.000 €

in Worten – eintausend- Euro geschätzt.

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

Baden-Baden, 15.05.2026

Der Sachverständige



The stamp is octagonal with a blue border. Inside, it reads: 'SPRENGNER Immobilienbewertung' at the top, followed by 'Dipl.-Ing. Herbert Kleinkopf', 'REG.NR. 8 00403-12', and 'Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengner Akademie)' at the bottom.

5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2026
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2026
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung,
Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der
neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren,
Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2026) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundriss, Schnitt



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

Aktualität: 12.03.2026

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG

Orangener Pfeil: Durchfahrtsrecht und -baulast



Bild 1 –Blick von Südwesten auf das Haus



Bild 2 – Fuge zu Haus Nr. 10/1



Bild 3 – Blick von Südosten, rechts die Durchfahrt



Bild 4 – Ostfassaden mit Eingang



Bild – Ostfassaden mit Eingang



Bild 6 – Ökonomiebereich



Bild 7 – Nordostecke des Ökonomietrakts



Bild 8 – Blick von Nordosten



Bild 9 – Blick in den Garten auf Flst.Nr. 311/2



Bild 10 – Detail mit Zier-Fensterläden



Bild 11 – Straßenseite, offenes Fenster im unbewohnten Haus



Bild 12 – Blick in den Ökonomiebereich (Lager 4)