



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!**



Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Sandra C. Ital

ö.b.u.v., Dipl.-Ingenieurin, Architektin
BDA, Mitglied der Architektenkammer,
Dipl. Sachverständige (DIA)

Mitglied Gutachterausschuss der Stadt
Karlsruhe und Rastatt
Sachverständigenbüro
Niederlassungen
Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

-ANONYMISIERT-

Für

(A) das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 553/3) mit einem Einfamilienhaus
und einer Garage unter der Anschrift

Kartunger Straße 26 a, 76547 Sinzheim

(B) 1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 553/1)



Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum 17.04.2025

Wertermittlungsstichtag zu

(A) **503.000 €** mit Zubehör

(in Worten: Fünfhundertunddreitausend EURO)

(A') **483.000 €** ohne Zubehör

(in Worten: Vierhundertdreundachtzig EURO)

(B) **4.000 €** (in Worten: viertausend EURO)

AZ 10 K 66/24 Sachverständigengutachten vom 30.06.2025– Fertigung Nr. 5/5

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Stichtage	6
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung	8
1.6 Unterlagen.....	8
1.7 Ortsbesichtigung	11
2. Bewertungsgrundsätze	11
2.1 Grundlagen	11
2.2 Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021.....	12
2.3 Bewertungsmethoden.....	13
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	16
3.1 Grundstücksmarkt Sinzheim.....	16
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	17
4.1 Allgemeine Hinweise.....	17
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	17
4.3 Bewertung der dinglich gesicherten Rechte hinsichtlich der Wertminderung für den Bewertungsgegenstand	22
4.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	25
4.5 Beschreibung des Standortes Sinzheim.....	25
4.6 Beschreibung des Grundstückes.....	27
4.7 Bauliche Anlagen	28
4.8 Bauliche Flächen.....	31
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	33
6. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	34
6.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	34
6.2 Berechnung des Bodenwertes.....	36
7. Ermittlung des Sachwertes	38
7.1 Ermittlungsgrundlagen	38
7.2 Berechnung des Sachwertes.....	43

8.	Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	44
8.1	Ermittelte Werte	44
8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	44
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	45
8.4	Angaben zum Gutachten	46
9.	Schlussfeststellungen	47

In der digitalen Fassung sind aus Datenschutzgründen keine Grafiken, Anlagen etc. enthalten.

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN

ORTSTERMIN Bei beiden Ortsterminen konnte keine Innenbesichtigung stattfinden. Daher muss eine Bewertung von außen vorgenommen werden unter Berücksichtigung der nachstehenden Annahmen.

WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND	Bebautes Wohngrundstück (Flurstück Nr. 553/3), unter der Anschrift Kartunger Straße 26 a, D- 76547 Sinzheim Und der 1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 553/1)
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 553/3)	397 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 553/1) - anteilig	66 m ²
Gebäudestruktur	Wohnhaus, Garage
MF – Wohnfläche	138 m ²
MF – (Garage)	22 m ²
Zubehör – (PV Anlage ca. 32 m ²)	20.000 €
Wertermittlungsstichtag	14.06.2025
Wertermittlung abgeschlossen	30.06.2025

ERMITTELTE WERTE (A)

Verkehrswert mit Zubehör € 503.000,-

ERMITTELTE WERTE (A)

Verkehrswert ohne Zubehör € 483.000,-

ERMITTELTE WERTE (B)

Verkehrswert Verkehrsfläche anteilig € 4.000,--

WESENTLICHE BEWERTUNGANSÄTZE

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	63 Jahre
Baujahr	2013

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden, Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden vom 10.12.2024. Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG, ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes (gem. §194 BauGB¹) zu ermitteln.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. Ital, Hanauer Str. 5, 68305 Mannheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

Bebautes Wohngrundstück (Flurstück Nr. 553/3), unter der Anschrift Kartunger Straße 26 a, D-76547 Sinzheim und den 1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 553/1), unter der Anschrift Kartunger Straße, D-76547 Sinzheim

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag

17.04.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, er ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)

17.04.2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Wertermittlung abgeschlossen

30.06.2025

Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.3 VORBEMERKUNGEN

Der Wertermittlungsgegenstand, bestehend aus dem Flurstück (553/3) mit einer Gesamtfläche von 397 m². Das Einfamilienhaus und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.

Daher müssen nachstehend zahlreiche Annahmen getroffen werden. Hierfür wird ein Risikoabschlag für Nichtbesichtigung angewendet.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorliegender Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft 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 Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nachstehend nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden, die vorgelegten Unterlagen und Informationen, sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTlung

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezuglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen. Hiernach werden **Einbauküchen nicht** in der Wertermittlung berücksichtigt.
- Die Maße wurden plausibilisiert über die vorliegenden Planunterlagen, Flächenberechnungen etc..
- Die Gebäudebeschreibung erfolgt von außen, ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit der Angaben.
- Bei dem Gebäude handelt es sich gem. Planunterlagen um ein Fertighaus der Fa. ***-Haus. Es gibt keine Unterkellerung. Für die Fertighausbauweise werden keine besonderen verkürzte Gesamtnutzungsdauern angenommen, da davon ausgegangen wird, dass die Bauqualität und die energetischen Qualitäten einem Massivbau ebenbürtig sind. Die Fundamentplatte und die Garage sind in Massivbauweise ausgeführt, die Außenwände in Holzständerbauweise.
- Es gibt eine „auf-Dach-PV-Anlage“ die vermutlich das gesamte Wohngebäude und die Wall-Box versorgt. Es wurden keinerlei Angaben hierzu von den Eigentümern gemacht. Die Größe wird von außen geschätzt und als Zubehör in diesem Gutachten bewertet. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert einmal mit und einmal ohne Zubehör ausgewiesen.

1.6 UNTERLAGEN

Allgemeine Unterlagen

- BauGB, BauNVO,
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021.
- WertR 06, ImmoWertV 2010, ImmoWertV 2021
- WoFIV/BetrKV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, 2018-12 und DIN 277 „Grundflächen und Raum-inhalte im Hochbau“ – Ausgabe 2021-08

- WoFlV/BetrKV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346) sowie Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I, S. 2346)

- BewG vom 1. Januar 2022; (Art. 43 G vom 16. Dezember 2022)

- Kleiber, Simon:

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, (digital)

- Grundstücksmarktbericht Bühl und Baden-Baden (jew. in der aktuellsten Fassung)

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 25.11.2024 Blatt Nr. 7.066 des Grundbuchamtes Sinzheim (Amtsgericht Achern)

Von der Auftragnehmerin beschaffte, objektbezogene Unterlagen und Informationen

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baulisten beim Baurechtsamt der Stadt Sinzheim
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten beim Gutachterausschuss der Stadt Bühl u.a.
- Bauantragsunterlagen/Planunterlagen und Flächenberechnung von ***- Haus vom 24.06.2013
- Energieausweis vom 19.09.2013

Der Auftragnehmerin lagen folgende Unterlagen nicht vor:

- Angaben zur Innenausstattung
- Angaben zur PV-Anlage

GEG

- ➔ Das GEG ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.
- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der

Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zu-gänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am

- Mittwoch, 12.03.2025, 16.00 Uhr
- Donnerstag, 17.04.2025, 15.00 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- Auftragnehmerin

Dipl.-Ing. Sandra Ital

Bei beiden Terminen war der Zugang in das Gebäude nicht möglich. Daher wird das Gebäude von außen bewertet. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind in den Anlagen dieses Gutachtens enthalten.

2. BEWERTUNGSGRUNDsätze

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zustand

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Grundstücksmerkmale). (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Es werden die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgegenstandes auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und auf

	Grundlage der Ortsbesichtigung ermittelt und beschrieben, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind.
Allgemeine Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt, sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	Es ist von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem freien, wettbewerbsbestimmten Markt auszugehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen, ebenso wie persönliche oder sachliche Präferenzen der Marktteilnehmer.
Objektivierter Wert	Der Marktwert einer Immobilie wird nur von objektiven, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

2.2 INKRAFTTREten UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOwERTV 2021

Die ImmoWertV 2021 tritt am 01.01.2022 in Kraft. Sie ist von da an unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden. Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- Die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anl. 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Nach der vorstehenden „Überleitungsregelung“ wird man sich auch nach dem 31.12.2024 modellkonform im alten

System solange bewegen, wie von da ab die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht fortgeführt worden sind.

Die Verfahrenswerte werden in § 6 ImmoWertV normiert. Zunächst ist ein vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln. Nach Durchführung einer Marktanpassung, sofern erforderlich, ergibt sich ein Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und im dritten Schritt durch Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale der Verfahrenswert (d.h. Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert). Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren.

2.3 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gebräuchen des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet.

Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel aus der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke

hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Neu hinzu kommt mit der ImmoWertV 2021 der Begriff des „**objekt-spezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Es wird dabei von gleich bleibenden Erträgen über den wirtschaftlichen Restnutzungszeitraum des Objekts ausgegangen.

Die ImmoWertV 2021 legt hierzu ergänzend fest, dass gem. § 31 der Rohertrag auf Basis der tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen ist, sofern diese marktüblich sind.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien.

Der Ertragswert für das Wertermittlungsobjekt wird ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag, welcher zuvor um die Verzinsung des Bodenwerts gemindert wurde.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der neuen Verordnung auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei

etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) mit (künftig dem Regionalfaktor) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung des Sachwertes der Marktanpassungsfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT SINZHEIM

Regionaler Immobilienmarkt

Quelle: GMB Bühl

Die Gemeinde Sinzheim liegt zwischen Baden-Baden und Bühl am Rande des Fremersberges und umfasst eine Fläche von etwa 29 km². Der Hauptort sowie die Teilorte Kartung, Leiberstung, Halberstung, Schiftung und Müllhofen befinden sich in der flachen Rheinebene, während die Ortsteile Winden und Vormberg mit Ebenung am Nordwest- und Westhang des Fremersberges liegen. Sinzheim hat sich durch die Erschließung von Bauland in den letzten Jahrzehnten zu einer aufstrebenden Wohngemeinde entwickelt. Neben zahlreichen Gewerbebetrieben und Kleinindustrien profitiert die Gemeinde von ihrer Lage an der Bundesstraße 3 sowie der Nähe zur Autobahn und dem Baden-Airport. Zwei Stadtbahnhaltepunkte binden Sinzheim an das Schienennetz des Karlsruher Verkehrsverbundes.

Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Schul- und Kindergartenangeboten, Seniorenresidenzen und Betreutem Wohnen. Handwerksbetriebe, Groß- und Einzelhandelsgeschäfte sowie Verbrauchermarkte decken den täglichen Bedarf der Bevölkerung. Rund 60 Vereine und Verbände prägen das sportliche und kulturelle Leben der Gemeinde, ergänzt durch Sportstätten und Wandermöglichkeiten. Der Obst- und Weinbau spielt eine besondere Rolle, während die Landwirtschaft sich auf einige Vollerwerbsbetriebe konzentriert.

1. **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:** Die Anzahl der Kauffälle ist von 49 im Jahr 2021 auf 27 im Jahr 2023 gesunken.
2. **Doppel- und Reihenhäuser:** Die Kauffälle sind von 29 im Jahr 2021 auf 25 im Jahr 2023 zurückgegangen.
3. **Wohnungs- und Teileigentum:** Die Anzahl der Weiterverkäufe blieb relativ stabil, mit 65 auswertbaren Kauffällen im Jahr 2021 und 58 im Jahr 2023.

Insgesamt zeigt sich ein Rückgang der Transaktionen, was möglicherweise auf eine geringere Nachfrage oder andere Marktbedingungen hinweist.

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Es erfolgt nachstehend die Kennzeichnung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheitsmerkmale und der Lage des Wertermittlungsgegenstandes, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind. Die nachfolgenden Mitteilungen erfolgen auszugsweise und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Sinzheim

Grundbuchamt Amtsgericht Achern

Grundbuchbezirk Sinzheim

Blatt 7066

Stand 25.11.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flurstück 553/3, Kartunger Straße 26 a, Gebäude- und Freifläche, 397 m²

Lfd. Nr. 2 zu 1

1/3 (ein drittel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 553/1, Kartunger Straße, Verkehrsfläche, 199 m²

Lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit für Ver- und Entsorgungsleitungen an dem Grundstück Flst. Nr. 553/1, eingetragen im Grundbuch von Sinzheim Blatt 7066 Abt. II Nr. 1.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 3 zu BV 1,2,3:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 1 - 3 zu BV 1/2:

S. Grafik

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

Baulasten

Zulisten des Flurstückes 553/3 ist keine Baulast eingetragen gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.02.2025. Für das Verkehrsflächen Flurstück Nr. 533/1 bestehen zwei Baulasten mit folgendem Inhalt:

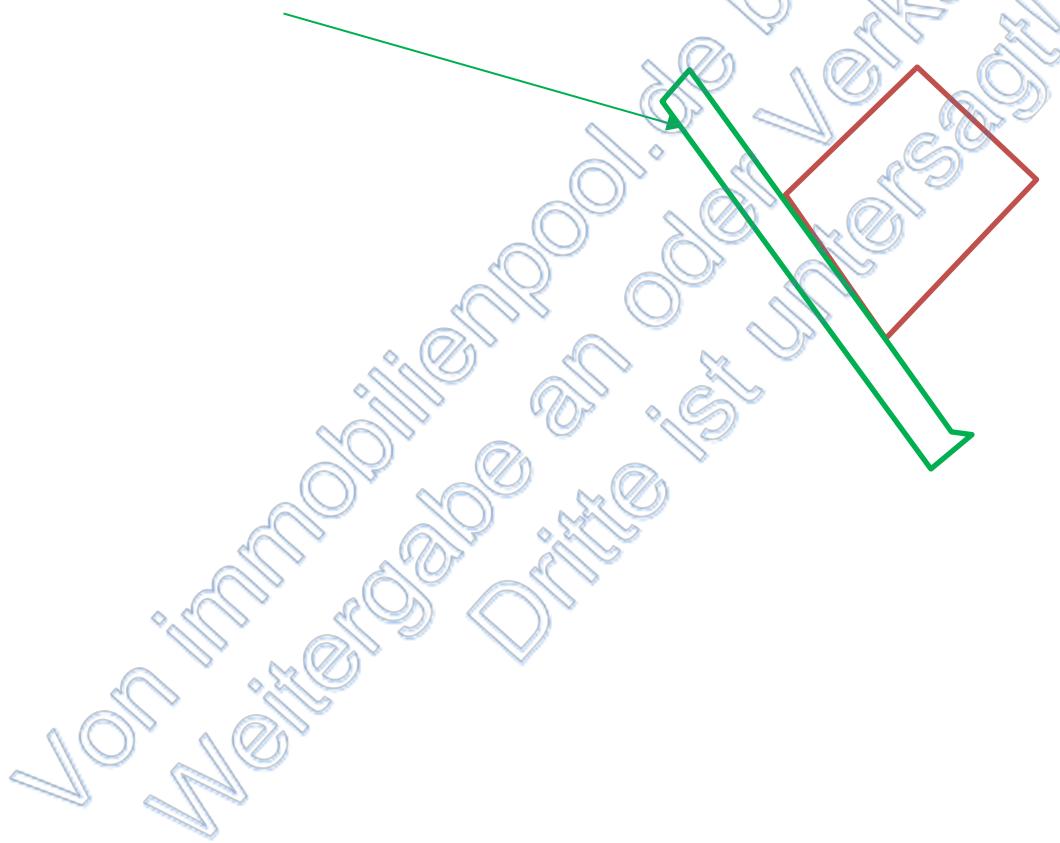
Blatt 54 mit einer Abstandsflächenbaulast von 6 m zum Bestand

Blatt 122 Zugangs- und Zufahrtsrechte, Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.

Übersicht Flurstücke

Flst. Nr. 553/1



Blatt Nr. 54

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

Überbau

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte und den Beobachtungen vor Ort war kein Überbau ersichtlich. Es gibt lediglich den Unterbau durch den Wassertank.

Planungsrecht,

Stellplatzsatzung

Bebauungsplan in den Lissen Teilabschnitt II 4. Änderung nach § 30 BauGB mit Rechtskraft seit dem 20.05.2005; 5. Änderung vom 12.10.2018. WA, II Vollgeschosse, GRZ 0,4, offene Bebauung u.a.

**Denkmalschutz,
Erhaltungssatzung**

Es wird aufgrund der Auskunft vom 03.02.2025 davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz gem. § 2 DSchG besteht.

**Öffentlich-rechtliche
Beiträge**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird aufgrund der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Sinzheim vom 04.06.2025 davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

**Sonstige Rechte, Lasten
und Beschränkungen**

Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.

**Berücksichtigung von Rechten,
Lasten und Beschränkungen**

Für das Flst. Nr. 553/1 werden Abschläge vorgenommen, da

- das Grundstück Auflagen durch die Nutzung als Verkehrsweg hat,
- die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- unentgeltliche Nutzung für die Miteigentümer,
- die Zugangs- und Fahrrechte,
- Vereinbarung nach § 1010 BGB; Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen. Das Grundstück darf immerwährend nur als Wegegrundstück oder als Zufahrtsfläche genutzt werden.
- Insgesamt wird hier am Bodenwert eine Minderung von – 80 % vorgenommen.

- Für das Flst. Nr. 553/3 wird der Wassertank geduldet. Dieser liegt im Bereich der Zufahrt zur Garage und ist daher für den Wertermittlungsgegenstand nicht wertmindernd.
- Darüber hinaus sind keine Umstände bekannt, die einen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf die Wertermittlung haben.

4.3 BEWERTUNG DER DINGLICH GESICHERTEN RECHTE HINSICHTLICH DER WERTMINDERUNG FÜR DEN BEWERTUNGSGEGENSTAND

Vorgaben der ImmoWertA

Anhang E – Grunddienstbarkeiten

Anhang F - Überbau

Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen.

Für die Zwangsversteigerung im gegebenen Fall wird lediglich die Wertminderung des Bewertungsgegenstandes bewertet. Sie werden hier nochmals gesondert beschrieben und einzeln ausgewiesen. Im Übrigen erfolgt die Berücksichtigung des Rechts oder der Belastung nach § 47 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 und Satz 3 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal durch marktübliche Zu- und Abschläge.

Überbau

Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z.B. Erbbauzins, Wege-rechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist die Gegenleistung z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich diese Belas-tung in der Regel nicht wertmindernd aus.

Durchfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht

Bei Rechten, deren Ausübung räumlich beschränkt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

Der Kapitalisierung der Vor- und Nachteile nach § 47 Abs. 5 ist ein geeigneter Zinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten und dem Marktverhalten entspricht. Die Wahl des Zinssatzes ist zu begründen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Abschlag im Hinblick auf Wegerechte oder Überbau für das belastete Grundstück:

Zu § 47 ImmoWertV (Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen)

47.1 Der Werteinfluss von Rechten und Belastungen auf das begünstigte und das belastete Grundstück (§ 47 Absatz 1 bis 3 und 5) bzw. der Wert des Rechts und der Wert der Belastung (§ 47 Absatz 4 und 5) bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme des Rechts innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Dabei sind ggf. auch aufschiebende Bedingungen zu berücksichtigen.

47.2 Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch, Altlastenkataster) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.3 Der Wert eines Rechtes oder einer Belastung kann von dem Werteinfluss auf das betroffene Grundstück abweichen. (...)

Es liegen keine gesetzlichen Vorschriften vor, wie mit einem (belasteten) Miteigentumsanteil verfahren wird. Daher wird nachstehend die Belastung beschrieben und gegebenenfalls die marktübliche objektbezogene Belastung berechnet.

Verteilungsmaßstab	In % für den Wertermittlungsgegenstand
Lfd. Nr. 3 zu 1	Vertrag vom 21.05.2004 Hierbei handelt es sich um ein Recht zugunsten von Flst. Nr. 553/3 an dem Flst. Nr. 553/1.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Hieraus resultiert keine Wertminderung

Lfd. Nr. 1 zu 2 und 3 zu 2	Die Belastungen für das Verkehrsgrundstück Flst. Nr. 553/1 wurden in Abzug gebracht im Vergleichswert.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	<p>Für das Flst. Nr. 553/1 werden Abschläge vorgenommen, da</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Grundstück Auflagen durch die Nutzung als Verkehrsweg hat, - die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, - unentgeltliche Nutzung für die Miteigentümer, - die Zugangs- und Fahrrechte, - Vereinbarung nach § 1010 BGB; Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist für immer ausgeschlossen. Das Grundstück darf immerwährend nur als Wegegrundstück als Zufahrtsfläche genutzt werden. - Insgesamt wird hier am Bodenwert eine Minderung von – 80 % vorgenommen. <p>Der Bodenrichtwert von 305 €/m² wurde um 80 % für die Belastungen mit -244 €/m² x (1/3 Anteilig) 66 m² = - 16.104 €</p> <p>Die Verteilung wird 50/50 pro Recht aufgeteilt = jeweils -8.053 €.</p>

Lfd. Nr. 2 zu 1	Die Belastungen für das Verkehrsgrundstück Flst. Nr. 553/2 durch den Unterbau des Wassertanks beeinträchtigt nicht die Bebauung.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Hieraus resultiert keine Wertminderung

Lfd. Nr. 6 zu 1,2 und 7 zu 1,2	Hierbei handelt es sich um Verfügungsrechte und den Eintrag der Zwangsversteigerung.
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Hieraus resultiert keine Wertminderung

Baulisten	Für das Verkehrsflächen Flurstück Nr. 533/1 bestehen zwei Baulisten mit folgendem Inhalt: Blatt 54 mit einer Abstandsflächenbaulast von 6 m zum Bestand Blatt 122 Zugangs- und Zufahrtsrechte, Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen
Auswirkung auf den Wertermittlungsgegenstand	Diese Umstände sind bereits mit vorgenannten Abzügen am Verkehrsflächengrundstück abgegolten. Hieraus resultiert keine weitere Wertminderung.

4.4 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten Nicht bekannt

4.5 BESCHREIBUNG DES STANDORTES SINZHEIM

Makrostandort

Sinzheim bei Baden-Baden ist eine attraktive Gemeinde im Nordschwarzwald mit etwa 11.000 bis 12.000 Einwohnern im Jahr 2025. Die Bevölkerung wächst kontinuierlich, was auf die hohe Lebensqualität und die angenehme Lage in der Region hinweist. Die Infrastruktur in Sinzheim ist gut ausgebaut: Das Verkehrsnetz ist durch die B3 gut erschlossen, und es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Baden-Baden sowie die Nähe zu einem Bahnhof, der den Zugang zu Regional- und Fernverkehrsverbindungen erleichtert. Für die Bildung sorgen mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und eine Realschule, während für weiterführende Schulangebote viele Einwohner nach Baden-Baden pendeln. Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte, größere Einkaufszentren sind in Baden-Baden schnell erreichbar.

Die Region zeichnet sich durch ihre wunderschöne Natur aus: Umgeben von Weinbergen und Wäldern, bietet Sinzheim eine idyllische Kulisse und ist bekannt für den Weinbau, insbesondere für den badischen Wein. Die Nähe zu Baden-Baden, einem berühmten Kurort mit kulturellen Highlights, dem Casino und zahlreichen Veranstaltungen, ist ein weiterer Pluspunkt. Die Lage in der Oberrheinischen Tiefebene macht Sinzheim zu einem ruhigen, naturnahen Ort, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Vorteilhaft ist vor allem die ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit von Baden-Baden. Die Gemeinde bietet ein breites Angebot an Wohneigentum in einer gepflegten, ländlichen Umgebung, die geprägt ist von Weinbergen und Erholungsmöglichkeiten. Ein Nachteil kann die längere Pendelzeit für Berufstätige sein, die nach Baden-Baden oder andere Städte unterwegs sind, besonders zu Stoßzeiten. Zudem ist die Infrastruktur für größere Einkaufs- und Freizeitangebote in Sinzheim begrenzter, sodass längere Wege in Kauf genommen werden müssen. Auch die Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten sind durch die ländliche Lage eingeschränkt.

Bundesland	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	Karlsruhe
Stadt, Ortsteil	Sinzheim

Ortslage	Das Grundstück befindet sich in Sinzheim in einer von der „Hauptdurchgangsstraße“ zurückgesetzten Lage und ist daher etwas ruhiger.
Öffentlicher Personennahverkehr	Die Haltestelle „Kartung“ ist in 11 Minuten zu Fuß erreichbar. Von hieraus gibt es Anschluss an die S-Bahn S 207. Die Innenstadt von Baden-Baden ist in ca. 31 Minuten erreichbar.
Individualverkehr	Der Wertermittlungsgegenstand liegt in etwa 3 Autominuten zur B 3 mit Zufahrt zur B 500 als Zubringer zur Autobahnausfahrt Baden-Baden bzw. Rastatt-Süd (A 5 Basel-Frankfurt). Karlsruhe ist in ca. 30 Min. erreichbar.
Parkierungssituation	Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Umgebungsbebauung	Die Architektur der Umgebung wird von Ein- und Zweifamilienhäusern, Ortskernbebauung geprägt.
Immissionen	Es waren am Tag der Ortsbegehung wenige bis keine Immissionen wahrnehmbar.
Beurteilung des Standortes	Der Mikrostandort ist eine zentrale Lage für Wohnflächen in sog. „Zweiter Reihe“ zur Ortsdurchgangsstraße in Kartung. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind gut vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden.

4.6 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 553/3) ist insgesamt 397 m ² nach Grundbuch.8
Abmessung	Straßenfrontlänge, entlang der gemeinschaftlichen Privatstraße ca. 10 m. Die max. Grundstückstiefe beträgt ca. 22 m.
Form	trapezförmiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Das Grundstück ist eben.
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Kartunger Straße und die Privatstraße als Stichweg erschlossen.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen werden in dieser Wertermittlung vorbehaltlich einer fachtechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifizierte Sachverständigenbüro berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es liegt eine schriftliche Auskunft vom 31.01.2025 des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht vor, die bestätigt, dass das Wohngrundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9 Abs. 1 Landesbodenschutz – und Altlastengesetz) erfasst ist. Daher wird davon ausgegangen, dass im Altlastenkataster keine wertbeeinflussenden Befunde verzeichnet sind.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdrutsch, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen. Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.
Beurteilung des Grundstückes	Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für die gegebene Nutzung.

4.7 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	<p>Es gab keine Innenbesichtigung, daher erfolgen die nachstehenden Angaben auf Basis der Baubeschreibung der Architektin.</p> <p>Der Zugang zum Gebäude war bei beiden Terminen nicht möglich.</p>
Andienung und Eingänge	Das Wohnhaus wird über einen überdachten Hauseingang an der Gebäudesüdwestseite erschlossen. Es gibt über zwei Stufen eine Leicht-

	Metalleingangstür mit Kunststoffbeschichtung und einem Glaseinsatz, Edelstahlrundrohr Griff. Es gibt eine Klingelanlage du einen Briefkasten in diesem Bereich.
Baujahr, Erstbezug	Baujahr ca. 2013/2014
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung Fertighausbauweise, nicht unterkellert
Tragwerk	Streifenfundamente aus Beton, tragende Fundamentplatte aus Stahlbeton
	Wohnhaus Holzständerbauweise als Fertigbauwände (***-Haus), mit Dämmung aus Mineralwolle 160 mm, Decken als Holzbalkendecken
	Mauerwerksgarage
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion, Betondachsteine
Fassaden	Fassade mit Putz
Fenster	Vermutlich Kunststoffrahmenfenster, Isolierglas und außenliegenden Rollläden aus Kunststoff.
Treppe	Eingestemmte Vollholztreppe
Technische Gebäudeausrüstung	Wallbox für Elektroautos an der Außenfassade Strom-Mix Be- und Ent-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung Kamin-Kachelofen

PV-Anlage

Zur PV Anlage liegen keinerlei Angaben vor. Sofern sie bereits 2014 errichtet wurde, ist sie zum Bewertungsstichtag 11 Jahre alt.

Aufgrund der geschätzten Größe von ca. 32 m² dient sie vermutlich der Versorgung des Haushalts und der Wallbox. Es liegen keine Informationen vor, ob es Einspeisevergütungen gibt. Daher wird die Anlage als Zubehör überschlägig geschätzt. Sie ist eine „Auf-Dach-Anlage“ aufgesetzt auf die Dachdeckung soweit dies von außen erkennbar ist. Laut Wertermittlungsliteratur betragen die Kosten einer 10 kWp PV-Anlage zwischen 23.000 – 29.000 € (2022/2024).

Hier in dieser Bewertung wird daher ein Zuschlag für Zubehör in Höhe von 20.000 € angesetzt.

Ausstattung

Nicht bekannt

Terrasse EG

Vorhanden, überdacht

Objektzustand

Das Wohnhaus und die Außenanlagen befinden sich (von außen) in einem guten Zustand.

Die Ausstattung Elektro und Sanitär wird als baujahresgemäß angenommen.

Beurteilung der baulichen Anlagen und Objekt-Cashflows Analyse

Bauliche Anlagen

Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen.

Mieter-/Nutzersituation

Nicht bekannt

Wiedervermietbarkeit/

Nicht bekannt

Drittverwendung

AUßenbereich

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermutlich vorhanden. Die Außenanlage ist im Zufahrtsbereich mit Betonpflastersteinen befestigt.

Garage

Der Zustand der Garage im Inneren ist nicht bekannt.

4.8 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden aufgrund der vorliegenden Flächenberechnung erhoben, die Terrasse wurde ergänzt. Dies alles sind Annahmen. Die Höhe des Spitzbodens liegt vermutlich weit unter 2,00 m lichte Höhe. Überprüft werden kann diese Annahme nicht. Daher wird für diese Wertermittlung angenommen, dass diese Fläche nicht anrechenbar ist.

Gebäude / Ebene	Mietfläche
Wohnfläche (ohne Terrasse)	Geschätzt ca. 122,23 m ²
Wohnfläche (mit Terrasse überdeckt)	Geschätzt ca. 137,90 m ²

BGF

Bruttogrundfläche a + b nach DIN 277

Gebäude / Ebene		
BGF a	ca.	149,80 m ²
BGF b Terrasse überdeckt	ca.	31,50 m ²
Summe (ohne Garage)	ca.	181,30 m ²

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

5. BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Definition

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Besondere technische Grundstücksmerkmale

Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden)

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, gesondert angesetzt.

Da keine Innenbesichtigung stattfand wird ein pauschaler Wertabschlag von 10 % des Gebäudesachwerts für eventuell bestehende Risiken angesetzt.

Besondere wirtschaftliche Grundstücksmerkmale

Das **Zubehör, d.h. die PV-Anlage** auf Dach wird mit einem Zuschlag von 20.000 € erfasst.

Besondere mietvertragliche Umstände

Keine bekannt

Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

6. ERMITTLEMENT DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

6.1 ERMITTLEMENT DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

Falls keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt, wird zur Ermittlung des Bodenwertes ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bühl veröffentlicht:

€ 305--/m² Erschließungsbeitragsfrei, WGFZ 0,8, Bebauungstiefe - Wohnbaufläche

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Anmerkungen des Gutachterausschusses: Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung. Der Bodenrichtwert ist für den Wertermittlungsgegenstand verwendungsfähig.

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstücks zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

Die Umrechnung für Einfamilienhäuser bei ca. 400 m² Grundstücksfläche beträgt 1,00.

Für die Verkehrsfläche, die dauerhaft nicht bebaubar ist und als Miteigentumsanteil von 1/3 eine Verkehrsfläche mit Baulasten ist, wird ein Abschlag von minus 80 % ermittelt.

Hauptanwendungsfall des § 16 Abs. 4 ImmoWertV sind Abweichungen des realisierten Maßes der baulichen Nutzung von dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Die sich aus dem abweichenden Maß des baulichen Nutzung ergebende Bodenwertdifferenz lässt sich dabei unter Heranziehung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 12 ImmoWertV) ermitteln.

Der Bodenwert bezieht sich auf die Nutzung von Ein- und Zweifamilien-Wohngrundstücken. Die gegebene GFZ beträgt 0,45 ($181,30 \text{ m}^2 / 397 \text{ m}^2 = 0,45$) .

6.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Der angepasste Bodenwert wird multipliziert mit der Grundstücksfläche.

Berechnung des Bodenwertes		m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
(A)	Wohnbauland	397	x	305	1,0 = 121.085 €
	SUMME				121.000 €

Berechnung des Bodenwertes		m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
(B) Anteilig zu 1/3	Verkehrsfläche	66	x	305	0,2 = 4.005 €
	SUMME				4.000 €

Hinweis zum Bodenwert

Die vollständige Berechnung des Bodenwertes ist in Anlage 1 dieses Gutachtens enthalten.

7. ERMITTLEMENT DES SACHWERTES

7.1 ERMITTLEMENTSGRUNDLAGEN

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrundegelegt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Bei den einzelnen Gebäudearten unterscheiden die NHK 2010 zwischen verschiedenen Standardstufen.

Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind gesondert in Ansatz zu bringen.

Mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes erfolgt die Umrechnung der ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag. Diese Herstellungskosten werden nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemindert (lineare Alterswertminderung). Der vorläufige Sachwert wird aus dem Bodenwert, den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

1-4 EFH

StandardstufeEin-/Zweifamilienwohnhaus Typ 1.21

Garage	Fertiggaragen werden gem. SW-RL mit Standardstufe 3 = einfach erfasst.
Baupreisindex	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Es wurde eine Anpassung über den Baupreisindex 2010 = 100 vorgenommen.
Index 2024²	182,7

Alterswertminderung

Bei einem Gebäude wird der Wert unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert. Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

² Quelle.: Fachserie 17, Reihe 4, 10/2018; Gebäudeart: Wohngebäude

Gesamtnutzungsdauer ³	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	75 Jahre
----------------------------------	---	----------

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein.

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß SW-RL angesetzt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

RND	= 2013 + 75 GND -2025 = 63
-----	----------------------------

Da von einer einheitlichen Restnutzungsdauer aufgrund der wirtschaftlichen Schicksalsgemeinschaft auch für die Garage auszugehen ist, wird auch hier die vorgenannte Restnutzungsdauer angesetzt.

Sachwertfaktor Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Kann vom jeweiligen Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichsbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter

³ (Unter Berücksichtigung der abgezogenen Verbesserungen) Anlage 3 d. Sachwertrichtlinie WertR 2012;

Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Ausgangswert für den Immobilienmarkt Bühl (2024)

Gewählter SWF	Es liegen Berechnungen für Bodenrichtwertzonen bis 350 €/m ² vor:	1,05
	Mittelwert SWF für einen vorläufigen Sachwert von 500.000 € = 0,995 SWF	
	(Begründung: Da das mittlere fikt Baujahr bei 1977 liegt, wird der SWF um 5,5 % angehoben)	

Zum Vergleich wäre der SWF in Randlagen von Baden-Baden bei ca. 0,95 SWF.

GMB Baden-Baden

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



7.2 BERECHNUNG DES SACHWERTES

Sachwert (A)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

Bodenwert	121.085 €
Vorläufiger Gebäude-Sachwert	495.203€
Marktanpassung/SWF	x 1,05
Marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	519.963 €
Sachwertanteil infolge besonderer objektspezifischer Umstände	- 17.412 €
- minus10 % für Nichtbesichtigung	
- + 20.000 € für Zubehör PV-Anlage	
Summe	502.551 €
(mit Zubehör)	503.000 €
(ohne Zubehör)	483.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

8.1 ERMITTELTE WERTE

Vergleichswert (B)	1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche	4.000 €
Sachwert (A)	mit Zubehör	503.000 €
Sachwert (A)	ohne Zubehör	483.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom Sachwert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Beim vorliegenden Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein Einfamilien-Wohnhaus mit einer Garage, das diesem Objekttyp entspricht.

Der Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche wird über den Vergleichswert ermittelt.

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für

- A) das bebaute Wohngrundstück (Flurstück Nr. 553/3), unter der Anschrift Kartunger Straße 26 a, D-76547 Sinzheim, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu (**mit Zubehör**)

503.000 € (in Worten: Fünfhundertunddreitausend EURO)

- B) das unbebaute Grundstück 1/3 Miteigentumsanteil an (Flurstück Nr. 553/1), unter der Anschrift Kartunger Straße 26, D-76547 Sinzheim, Land Baden-Württemberg

4.000 € (in Worten: Viertausend EURO)

Hinweis: Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Steuern und Kapitalkosten (einschließlich Zinsen für Fremdkapital) sowie Anschaffungsnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276-1 Ausgabe November 2006.

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---|
| a) | Verdacht auf ökologische Altlasten | Es liegt eine schriftliche Auskunft vom 31.01.2025 des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht vor, die bestätigt, dass das Wohngrundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9 Abs. 1 Landesbodenschutz – und Altlastengesetz) erfasst ist. |
| b) | Verwalter der WEG | Nicht bekannt |
| c) | Mieter oder Pächter | Keine bekannt |
| d) | Wohnpreisbindung nach § 17
WoBindG | k.A. |
| e) | Besteht ein Gewerbebetrieb | k.A. |
| f) | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden? | k.A. |
| f) | Gibt es einen Energieausweis bzw.
Energiepass im Sinne des GEG? | 19.09.2013 |

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

Diese sachverständige Feststellung des Verkehrswertes für den Wertermittlungsgegenstand zum Bewertungsstichtag erfolgte unabhängig, neutral und nach bestem Wissen sowie aufgrund sorgfältiger Untersuchungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Weitergabe dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung der Auftragnehmerin gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 49 Seiten und 13 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim/Bietigheim, den 30.06.2025

Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Ital

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

In der digitalen Fassung sind keine Anlagen enthalten.