



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!**

# Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



**Richard Röschke M.Sc. MRICS**  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter  
Immobilienbewerter



Röschke Immobilienbewertung  
Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)

Aktenzeichen

**12 K 13/25**

Bewertungsobjekt

Ehemaliges Einfamilienhaus mit Scheune (Liquidationsobjekt)

Adresse

77855 Achern-Wagshurst, Hanauer Straße 22

Auftrag

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Aufraggeber

Amtsgericht Baden-Baden  
Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung  
Gutenbergstraße 17  
76532 Baden-Baden

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag

27.05.2025

**Verkehrswert**

**170.000 €**

§ 194 Baugesetzbuch

rd. 133 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

gefertigt

Sachverständiger Richard Röschke

02.06.2025

Das Gutachten umfasst 34 Seiten (inkl. Anlagen)

Fertigung 1 von 4

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	- 3 -
<b>2. Allgemeiner Teil</b>	- 4 -
2.1 Allgemeines	- 4 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 6 -
<b>3. Grundstücksmerkmale</b>	- 8 -
3.1 Lage	- 8 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 8 -
3.1.2 Makrolage	- 9 -
3.1.3 Mikrolage	- 9 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 11 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 12 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 13 -
<b>4. Bauliche Anlagen</b>	- 14 -
4.1 Vorbemerkung	- 14 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 14 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 14 -
4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses mit Scheune	- 16 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 17 -
<b>5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes</b>	- 18 -
<b>6. Grundbuch</b>	- 19 -
<b>7. Wertermittlung</b>	- 21 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 21 -
7.2 Bodenwert	- 22 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 24 -
7.4 Wertermittlungsverfahren	- 25 -
7.4.1 Liquidationsverfahren	- 25 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 26 -
7.5 Einordnung des Ergebnisses	- 27 -
<b>8. Verkehrswert</b>	- 28 -
<b>Anlagen</b>	- 29 -
Übersichtskarte	- 29 -
Regionalkarte	- 30 -
Flurkarte	- 31 -
Objektbilder	- 32 -

## 1. Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Bewertungsgegenstand</b>	Flurstück Nr. 156, welches mit einem ehemaligen Einfamilienhaus und einem Scheunengebäude (Liquidationsobjekte) bebaut ist.
<b>Objektadresse</b>	77855 Achern-Wagshurst, Hanauer Straße 22.
<b>Baujahr</b>	Ehem. Einfamilienhaus: ca. 1754 und 1929. Ehem. Scheunengebäude: ca. 1897.
<b>Vermietung/ Verpachtung</b>	Das Einfamilienhaus und das Scheunengebäude sind aussagegemäß seit mehreren Jahrzehnten leerstehend.
<b>Rechte und Belastungen</b>	Unter der Ifd. Nr. 1 ist ein Wohnungs- und Benutzungsrecht eingetragen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts ist der Berechtigte verstorben. Es besteht kein Werteinfluss.  Unter der Ifd. Nr. 2 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	Entfällt.
<b>Grundstücksgröße</b>	1.273 m <sup>2</sup> .
<b>Bodenwert</b>	208.270 €.
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-36.000 € (Freilegungskosten).
<b>Runden</b>	-2.270 €.
<b>Verkehrswert</b>	<b>170.000 €.</b>

## 2. Allgemeiner Teil

### 2.1 Allgemeines

<b>Bewertungsobjekt</b>	Flurstück Nr. 156, welches mit einem ehemaligen Einfamilienhaus und einem Scheunengebäude (Liquidationsobjekte) bebaut ist.
<b>Auftraggeber</b>	Siehe Deckblatt.
<b>Auftragerteilung</b>	Die Auftragerteilung erfolgte schriftlich am 15.04.2025.
<b>Auftrag</b>	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 15.04.2025.
<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag</b>	27.05.2025
<b>Ortstermin</b>	Am 27.05.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert)
<b>Zur Verfügung gestellte Unterlagen</b>	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 142 (Kopie) vom 27.03.2025
<b>Vom Gutachter eingeholte Unterlagen</b>	- Unterlagen Abbruch Stadt Achern sowie Rechtsanwälte vom 23.05.2024, 04.06.2024, 05.06.2024 u.a. - Baulastenauskunft (Stadtverwaltung Achern vom 09.05.2025) - Altlastenauskunft (Landratsamt Ortenaukreis) vom 05.05.2025 - Denkmalschutzauskunft (Stadtverwaltung Achern vom 29.05.2025) - Erschließungsbeitragsauskunft (Stadtverwaltung Achern vom 09.05.2025) - Baurechtsauskunft (Stadtverwaltung Achern vom 30.05.2025) - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: BORIS-BW)

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
  - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
  - Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
  - Wohnflächenverordnung (WoFlIV) vom 25.11.2003
  - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
  - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
  - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
  - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022

**Fachliteratur/Quellen**

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023

**Verwendete Programme**

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der ongeo GmbH erstellt.

## 2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

<b>Unterlagen</b>	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
<b>Bausubstanz</b>	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
<b>Besichtigung</b>	Es wurde das gesamte Grundstück mit Außenanlagen besichtigt. Das Scheunengebäude war zugänglich. Zum Einfamilienhaus konnte aufgrund des Alters kein Zugang ermöglicht werden.
<b>Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung</b>	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
<b>Flächen / Maße</b>	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
<b>Altlasten</b>	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
<b>Urheberrecht</b>	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

**Stichtagsprinzip**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

**Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

**Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

### 3. Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Immobilienmarkt

###### Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), gesunkenen Realeinkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2024 leicht angestiegen. Im 1. Quartal 2025 wurde ein geringer Preisanstieg von ca. 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025)

###### Stadt Achern

Die Region um Achern prägte im Jahr 2023 ein rückläufiges Transaktionsgeschehen. Gemäß des gemeinsamen Gutachterausschuss Achern konnten im Jahr 2023 insgesamt 690 Immobilientransaktionen innerhalb der Region registriert werden (Vorjahr: 766). Der Geldumsatz belief sich auf rd. 121 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr: rd. 199 Mio. €).

### 3.1.2 Makrolage

<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg.
<b>Kreis</b>	Ortenaukreis.
<b>Gemeinde / Stadt</b>	Achern; Ortsteil Wagshurst.
<b>Einwohnerzahl</b>	rd. 26.880 (Stand 31.12.2023; Quelle: Stadt Achern).
<b>Umliegende Städte/ Gemeinden</b>	Offenburg (rd. 22 km). Baden-Baden (rd. 24 km). Karlsruhe (rd. 57 km).
<b>Kaufkraftindex</b>	100,9 (Ortenaukreis, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
<b>Arbeitslosenquote</b>	3,9 % (Ortenaukreis, Stand April 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

### 3.1.3 Mikrolage

<b>Lage des Objektes</b>	Das Bewertungsobjekt ist in der Stadt Achern, Ortsteil Wagshurst, innerhalb eines Mischgebietes, an der Straße ‚Hanauer Straße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Scheunengebäude sowie ehemaligen Hofgebäuden geprägt.
<b>Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum</b>	Das Stadtzentrum von Achern befindet sich rd. 8,5 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig.
<b>Bildungseinrichtungen</b>	Achern verfügt über alle gängigen Schularten. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in den Städten Karlsruhe, Baden-Baden sowie Stuttgart vorhanden.
<b>Entfernung zum ÖPNV</b>	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück (Bushaltestelle ‚Gasthaus Ochsen‘).
<b>Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs</b>	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Achern‘ zur Autobahn ‚A5‘ ist rd. 6 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße ‚B3‘ rd. 4 km.

<b>Entfernung zum Flughafen</b>	Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist rd. 25 km entfernt und der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 126 km Entfernung.
<b>Umgebungsbebauung</b>	Offene Bauweise; überwiegend Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser; Scheunengebäude, Fachwerkhäuser), ein- bis zweigeschossig.
<b>Parkplatzsituation</b>	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Der Bewertungsgegenstand verfügt über keine eigenen Pkw-Stellplätze.
<b>Immissionen</b>	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
<b>Einschätzung der Lage</b>	Die Wohnlage wird als <b>durchschnittlich</b> eingeschätzt.

### 3.2 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topographische Lage</b>	Das zu bewertende Grundstück ist überwiegend nahezu eben.
<b>Grundstücksform</b>	Regelmäßiger Zuschnitt.
<b>Erschließung</b>	Über Flurstück Nr. 155. Erschließung über Wegerecht (Herrschvermerk) dinglich im Grundbuch gesichert.
<b>Straßenart- und ausbau</b>	Die Straße ‚Hanauer Straße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft rd. 50 m südlich mit einem Fußgängerweg.
<b>Mittlere Grundstückstiefe</b>	Rd. 61 m.
<b>Straßenfront</b>	Entfällt aufgrund Lage in zweiter Reihe.
<b>Grenzverhältnisse</b>	Geregelt.
<b>Überbau</b>	Nicht ersichtlich.
<b>Eckgrundstück</b>	Nein.
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angeschlossen. Aussagegemäß besteht kein Anschluss an die örtliche kommunale Abwasserkanalisation.
<b>Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Achern vom 09.05.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Wasserversorgungsbeiträge oder Erschließungsbeiträge. Im Falle eines Anschlusses an das Abwasser können zukünftig noch Beiträge anfallen.
<b>Altlasten</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 05.05.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

### 3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

<b>Entwicklungsstufe</b>	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
<b>Flächennutzungsplan</b>	Der Flächennutzungsplan der Stadt Achern vom 05.12.2012 weist für das Gebiet ‚MI - gemischte Baufläche‘ aus.
<b>Bebauungsplan</b>	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB unbeplanter Innenbereich. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
<b>Art und Maß der vorhandenen Bebauung</b>	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
<b>Erweiterungsmöglichkeit</b>	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein. Eine Neubebauung ist nach Abstimmung mit der örtlichen Baubehörde möglich.

### 3.4 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbuch</b>	Siehe Kapitel 6.
<b>Baugenehmigung</b>	Es liegt keine Baugenehmigung vor.
<b>Baulasten</b>	Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulisten.  Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Achern vom 09.05.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück im Baulastenverzeichnis nachfolgende Eintragungen:
	<u>Baulastenblatt Nr. 10, S. 19:</u> Der Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 156 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Lgb.Nr. 160 in einem Abstand von mind. 6,00 m von dem auf diesem geplanten Um- und Erweiterungsbau des Wohnhauses dauernd unüberbaut zu lassen. Ein zusätzlich erforderlicher Abstand wegen mehr als zweigeschossiger Bauweise oder wegen weitergehend notwendiger Fensterabstände bleibt unberührt. § 7 Abs. 3 LBO bleibt unberührt. Die Abstände werden nach den Vorschriften der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung gemessen. Eingetragen am 13.03.1969.
	<u>Baulastenblatt Nr. IV/19, S. 37:</u> Die Abschlusswand gegen das Grundstück Flst. Nr. 156 und 155 ist als Brandwand herzustellen. Eingetragen am 23.01.1985.
	<u>Erläuterung</u> Die Eintragungen dienen der Schaffung von Bauordnungsrecht. Im Bestand wird von keinem Werteinfluss ausgegangen. Im Falle der Neubebauung sind die eingetragenen Abstandsflächen einzuhalten und ggf. mit dem örtlichen Bauamt Rücksprache zu halten.
<b>Denkmalschutz</b>	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Achern vom 29.05.2025 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt das Grundstück nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.
<b>Sonstige Rechte und Lasten</b>	Nicht bekannt.
<b>Überschwemmungsgebiet</b>	Gemäß Abfrage vom 01.06.2025 im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich „HQ-extrem“ mit einer Überflutungstiefe von 0,1 m. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses tritt seltener als einmal in 200 Jahre ein. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen.

## 4. Bauliche Anlagen

### 4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

### 4.2 Gebäudebeschreibung

#### 4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

<b>Art des Gebäudes</b>	Einfamilienhaus mit Scheune.
<b>Geschosse</b>	Ein tlw. Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie ein nicht ausgebauter Spitzboden.
<b>Gewerbeeinheiten</b>	0.
<b>Wohneinheiten</b>	1.
<b>Stellplätze</b>	0.
<b>Baujahr</b>	Ehem. Einfamilienhaus: ca. 1754 und 1929. Ehem. Scheunengebäude: ca. 1897.
<b>Bauart</b>	Wohnhaus: Holzfachwerk; Scheune: Holzbauweise.
<b>Fundamente</b>	Betonbodenplatte (Annahme).
<b>Fassade</b>	Holzfachwerk; Holzfassade (ungedämmt).
<b>Dach</b>	Satteldach (ungedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
<b>Wände</b>	Außen: Massiv. Innen: Leichtbauweise Holzfachwerk (Annahme aufgrund Baujahr).
<b>Geschossdecken</b>	Holzbalkendecken (Annahme).
<b>Treppenhaus</b>	Nicht vorhanden; Erschließung des ehem. Wohnhauses an der südlichen Gebäudeseite im Hochparterre (nicht barrierefrei).

<b>Elektroinstallationen</b>	Baujahrestypisch stark veraltet.
<b>Heizungsanlage</b>	Einzelöfen mit dezentraler Warmwasserversorgung (gem. Angaben der Eigentümer).
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung.
<b>Zubehör</b>	EG: Einbauküche mit Restwert 0 € (Annahme).  Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
<b>Energetischer Zustand</b>	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.  Es lag kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des hohen Alters der baulichen Anlagen sowie des Eindruckes bei der Besichtigung wird von einer schlechten Energieeigenschaft ausgegangen.
<b>Modernisierungen/ Renovierungen</b>	Gemäß Eindruck bei der Besichtigung wurden keine Modernisierungen vorgenommen.
<b>Aufzugsanlage(n)</b>	Nicht vorhanden.
<b>Außenanlagen</b>	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächenanteilen ausgestattet. Die Außenanlagen sind teilweise stark verwildert.
<b>Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau</b>	Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen und baujahresbedingt schlechten Bauzustand.
<b>Beurteilung des baulichen Zustandes</b>	Der bauliche Zustand wird mit mäßig bis schlecht beurteilt.

#### 4.2.2 Beschaffenheit des Einfamilienhauses mit Scheune

<b>Art</b>	Einfamilienhaus mit Scheune.
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	siehe Kapitel 4.2.3.
<b>Konzeption</b>	Tlw. Unterkellerung, Erdgeschoss mit Wohnräumen, Küche sowie ausgebautes Dachgeschoss (Annahme).
	<b>Hinweis: Es konnte keine Bauunterlagen durch das Bauamt zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund des hohen Alters existieren keine Objektunterlagen.</b>
<b>Ausstattung</b>	Die Ausstattung ist stark veraltet und nicht mehr zeitgemäß.
<b>Beurteilung Ausstattung</b>	Insgesamt wird die Ausstattung des Wohnhauses mit bauahrestypisch einfach und nicht mehr zeitgemäß angenommen.

#### 4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

<b>Definition</b>	Gemäß § 2 Abs. I und II WoFlV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFlV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFlV).
<b>Berechnung</b>	Es liegt keine Wohn-/ Nutzflächenberechnung vor. Aufgrund der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert (abzgl. Freilegungskosten) entfällt die Ermittlung der ehemaligen Wohn- und Nutzflächen.

## 5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"><li>- ruhige Wohnlage aufgrund Lage in zweiter Reihe</li><li>- Erschließung dinglich im Grundbuch gesichert</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region</li><li>- Aufwertung durch Neubebauung</li></ul>
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"><li>- Veraltete, nicht mehr nachfragegerechte Ausstattung</li><li>- Mäßiger bis schlechter Bauzustand</li><li>- Kompletter Leerstand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- allg. Marktrisiken</li><li>- erneuter Abschwung der Immobilienpreise</li></ul>

### Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des unbebauten Grundstückes nach fiktiver Liquidation wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

## 6. Grundbuch

Auszug vom: 27.03.2025

Amtsgericht: Achern

Grundbuch von: Wagshurst

### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m<sup>2</sup></i>
	142	2	Wagshurst		156	1.273,00

Gesamtfläche 1.273,00  
**davon zu bewerten 1.273,00**

**Abteilung I, Eigentümer**  
anonymisiert

**Herrschvermerk**

Im Bestandsverzeichnis ist folgender Herrschvermerk eingetragen:

Zu 2:

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 156 hat das Überfahrtsrecht über die nördliche Hofreite des Grundstücks Flst. Nr. 155 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch, Band 16 Nr. 97, Seite 322 vom 18. November 1891.

**Erläuterungen zur  
Abteilung II**

Unter der lfd. Nr. 1 ist ein Wohnungs- und Benutzungsrecht eingetragen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsgerichts ist der Berechtigte verstorben. Es besteht kein Werteinfluss.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 2 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

## 7. Wertermittlung

### 7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### **Wertermittlungsverfahren**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

#### **Liquidationsverfahren**

Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

**Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Markt-anpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschafts-zinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein ehemaliges Einfamilienhaus mit Scheune. Es stehen keine geeigneten Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.**

## 7.2 Bodenwert

**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

**Erläuterung Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert****Bewertungsobjekt**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zwei Bodenrichtwertzonen (Bodenrichtwertnummern: 45789000 und 45782400) mit 78,00 €/m<sup>2</sup> und 190,00 €/m<sup>2</sup> zum jeweils 01.01.2023 (baureifes Land, unbebaut, erschlossen, Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche; WGFZ 0,4 und Fläche 800 m<sup>2</sup>) Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

**Beurteilung**

Gemäß Auskunft des Bauamtes Achern ist das gesamte Grundstück gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als Bauland zu beurteilen. Dementsprechend wird das Grundstück anhand der beiden Bodenrichtwertzonen unterteilt und mit den jeweiligen Bodenrichtwerten in Ansatz gebracht.

**Berechnung des Bodenwertes**

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Grundstück (BRW-Zone 1)	300	78,00					Ja	23.400
2	Grundstück (BRW-Zone 2)	973	190,00					Ja	184.870

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)****208.270**

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

## 7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

<b>Definition</b>	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
<b>Alter</b>	Ehem. Einfamilienhaus: ca. 1754 und 1929, somit ist das ehem. Einfamilienhaus 271 bzw. der Anbau 96 Jahre alt.  Ehem. Scheunengebäude: ca. 1897, somit ist das ehem. Scheunengebäude 128 Jahre alt.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Aufgrund der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten entfällt der Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer.
<b>Restnutzungsdauer</b>	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Aufgrund der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten entfällt der Ansatz einer Restnutzungsdauer.

## 7.4 Wertermittlungsverfahren

### 7.4.1 Liquidationsverfahren

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Liquidation)**

Gemäß § 8 Abs. III S. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.

#### **Definition**

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich Nebenkosten. Zu den Nebenkosten zählen die Kosten der Genehmigung, Sicherungsmaßnahmen, Umverlegen von Leitungen und Kabeln, Entleerung sowie Entgasung von Öltanks, Sperrmüllentsorgung, Folgekosten auf Nachbargrundstücken, Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung. Die Kosten bewegen sich in einer Spanne von 50,00 bis 100,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.

#### **Ermittlung der Freilegungs- kosten**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes wurde anhand der Geoportal grob überschlägig mit rd. 220 m<sup>2</sup> eigenermittelt. Für die Freilegung werden 75,00 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht. Dies entspricht Freilegungskosten von rd. 16.500 € für das Wohngebäude.

Der Brutto-Grundfläche (BGF) des Scheunengebäudes wurde anhand der Geoportal grob überschlägig mit rd. 260 m<sup>2</sup> eigenermittelt. Für die Freilegung werden 75,00 €/m<sup>2</sup> BGF in Ansatz gebracht. Dies entspricht Freilegungskosten von rd. 19.500 € für das Scheunengebäude.

Ein weiteres Scheunengebäude wurde im Jahr 2024 (Teilabbruch) aufgrund Standsicherheitsprüfung der Stadt Achern abgetragen.

Insgesamt werden somit rd. 36.000 € Freilegungskosten vom Bodenwert in Abzug gebracht.

#### 7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Grundbucheintragungen in Abt. II</b>	Kein Werteinfluss.
<b>Baulisten</b>	Kein Werteinfluss.
<b>Instandhaltung</b>	Kein Werteinfluss.
<b>Instandhaltungsrückstau</b>	Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen und baujahresbedingt schlechten Bauzustand.
<b>Sonderwerte Mieten</b>	Entfällt.
<b>Leerstandskosten</b>	Entfällt.

## 7.5 Einordnung des Ergebnisses

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	208.270
<b>Abschläge</b>	Freilegungskosten ehem. Einfamilienhaus Freilegungskosten ehem. Scheune	7,93%      16.500 9,37%      19.500
	Runden	- 2.270
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Bodenwert	<b>170.000</b>

**Einordnung des Ergebnisses** Der in der Bodenwertwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 133 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage sowie der aktuellen Marktphase als marktüblich und plausibel eingestuft.

## 8. Verkehrswert

<b>Definition</b>	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (Siehe § 194 BauGB)
<b>Verkehrswert</b>	Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 den

**Verkehrswert 170.000 EUR**

(in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

## Anlagen

### Übersichtskarte

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

Regionalkarte

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

Flurkarte

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

## Objektbilder

**Objektansicht  
(ehem. Einfamilienhaus mit  
Scheunengebäude)**



**Außenansicht ehem.  
Einfamilienhaus**



**Außenansicht ehem.  
Scheunengebäude**



**Innenansicht  
(ehem. Scheunengebäude)**



**Seitenansicht  
(ehem. Scheunengebäude)**



**Rückseitiger Grundstücksteil  
(verwildert)**



**Grundstückseingang  
(Blick Richtung Süden Richtung  
Hanauer Straße)**



**Grundstückszugang über Flst.  
Nr.: 155**



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