

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

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

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

Az: 12 K 61/25



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 251 in 77886 Lauf, Steinstraße 31 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 ermittelt zu

EUR 850.000,00

(in Worten: Achthundertfünzigtausend Euro).

Gaggenau, 19.05.2026
Az (SV-intern): WG 247/25-77886

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert | signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 19.05.2026 | mit:  digiSeal® by secrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäudebeschreibung	29
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	45
VIII. Verkehrswertermittlung	46
- Ermittlung Bodenwert	46
- Ermittlung Sachwert	51
- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	55
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	56
- Verkehrswert	58
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-12	
- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen	Anlage 3, Blatt 1- 8
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 7
- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
- Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage 6, Blatt 1- 1

**I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen**Geschäftsnummer: **12 K 61/25**

Beschluss vom: 12.11.2025

In Sachen:

wg. Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekte:

Zweifamilienwohnhaus - bestehend aus Vorderhaus (VH) und Hinterhaus (HH) - mit Werkstatt und Nebengebäude

Flurstück-Nr.: 251

Straße: Steinstraße 31

Ort: 77886 Lauf.

Wohnfläche/n

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

Wohnung 1 (VH EG.)	ca. 54 qm
Wohnung 1 (VH/HH OG.)	ca. 77 qm
Wohnung 1 (VH/HH DG.)	ca. 15 qm
Wohnung 2 (HH OG.)	ca. 88 qm
zu Wohnung 2 (HH DG.)	ca. 65 qm

Wohnfläche/n **ca. 299 qm****Nutzflächen/n**

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

Werkstatt Hinterhaus EG.	ca. 100 qm
--------------------------	------------

Nutzfläche/n **ca. 100 qm**

zuzüglich:

Heizraum, Kellerraum (Öltankraum);

Hauszugänge, Hofflächen, Nebengebäude;

Dachbodenfläche/n;

Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweise: Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der vorliegenden Unterlagen (unvollständige Planunterlagen, unvollständige Flächenberechnungen, siehe Anlage 3) sowie mit Hilfe von Kontrollmessungen im Orts-termin überschlägig ermittelt.

Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar.



Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen ergeben.

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

Auftraggeber/in:

Amtsgericht Baden-Baden
Vollstreckungsgericht
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden

1.a) Eigentümer/in:

Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

1.b) Nutzer/Mieter:

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung und Angaben im Orts-termin wie folgt genutzt:

Wohnung 1: leerstehend;

Wohnung 2 mit Werkstatt und Nebengebäude: eigengenutzt.

2. Besichtigte Räume:

Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

3. Gutachtenzweck:

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - vom 12.11.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 12.11.2025:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -

gegen

- Schuldner -

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 12.11.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/e: 22.01.2026

Qualitätsstichtag/e: 22.01.2026

4. Ortsbesichtigung: 22.01.2026

Bei dem **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Herr ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Unvollständige Planunterlagen mit unvollständiger Flächenberechnung sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;

Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/ Nutzfläche/n und BGF bzw. ein



vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 22.01.2026; Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 23.10.2025, Amtsgericht Achern.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Bauakte (auszugsweise) der Gemeindeverwaltung.
 - 6.5 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Lauf, Blatt Nr. 1367.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
 - Lfd.Nr. 8:
 - Flurstück-Nr. 251,
 - Gebäude- und Freifläche,
 - Landwirtschaftsfläche
 - Steinstraße 31,
 - 7.195 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

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

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

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

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

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

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

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

Energieausweis

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

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

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Lauf,
Landkreis Ortenaukreis.

1.2 Ortsteil: -.

1.3 Straße: Steinstraße 31.

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

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Anliegerstraße/Wohnstraße,
Tempo-30-Zone.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathaus: ca. 500 m.

2.4 Mäßige Verkehrsanbindung.

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

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 550 m;
Bahn/S-Bahn: ca. 6,5 km (Achern).

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Achern: ca. 6 km;
Bühl: ca. 7 km;
Baden-Baden: ca. 21 km;
Offenburg: ca. 30 km;
Autobahnanschluss A5 (Achern):
ca. 10 km;
ICE-Bahnhof (Baden-Baden):



ca. 20 km;

Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 22 km.

3. Wohnlage: Durchschnittliche Wohnlage in Ortskernnähe.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, teils durchmischt mit landwirtschaftlichen Nutzungen;
Offene Bauweise;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort bzw. nahegelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungseinrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Leichtes Gefälle in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung; grundstücksspezifische Modellierungen.
7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 7.195 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 117 m;
Straßenfront/Breite: ca. 63 m.

8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Anliegerstraße/
Wohnstraße.
 - 8.2 Gehweg/e:
Beidseitig vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.
 - 8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden,
nahegelegene Felder und Wie-
sen.
 - 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen
durch Wohn-/ Anliegerverkehr;
keine sonstigen Immissionen/
Beeinträchtigungen feststell-
bar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /
Erschließungsbeiträge:

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

Für die Wertermittlung wird unter-
stellt, dass Erschließungsbeiträge
bereits abgerechnet sind und der-
zeit keine weiteren erschließungs-
beitrags- u./o. kommunalabgaben-
pflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Keine Grenzbebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal tragfähiger Baugrund).
- Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz/
Schutzstatus: Gemäß der Liste der „Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalspflege“ des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Teils baureifes Land, teils Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.
- Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche (W) und teils als Grünfläche ausgewiesen (siehe Bodenwertermittlung, Kapitel VII.).
- Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarekeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.
- Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.
16. Ordnungsrecht: Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft sind zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten eingetragen.

Zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks ist folgende Baulast vom 01.06.1992 eingetragen:

Verpflichtung, die gewerbliche Nutzung auf die im Deckblatt zum Bauantrag dargestellten Räume zu beschränken, maximal drei Arbeitnehmer zu beschäftigen und den Betrieb innerhalb von zwei Jahren, nach dem die Gemeinde Grundstücke im Baugebiet "Erweiterung Wendelbach" anbietet, auszusiedeln.

Hinweis: Die zu Lasten des Bewertungsobjektes eingetragene Baulast knüpft ihre Bindungswirkung an die gewerbliche Nutzung der Werkstatt Räume im Erdgeschoss des Hinterhauses.

Im Ortstermin am 22.01.2026 wurde festgestellt, dass eine gewerbliche Nutzung in der Werkstatt nicht mehr stattfindet. Die Räume werden derzeit ausschließlich eigen genutzt im Sinne einer privaten Hobbywerkstatt.

Der Verkehrswertermittlung wird auch keine gewerbliche Folgenutzung unterstellt: Die Einordnung des Bewertungsobjektes als Zweifamilienwohnhaus mit Werkstattnutzung im Erdgeschoss des Hinterhauses geht von einer Veräußerung an einen privaten Wohnwerber mit fortgeführter Hobbynutzung der Werkstatt aus. Diese Einordnung entspricht der typischen Nachfrage- und Erwerbsstruktur im örtlichen Markt der Gemeinde Lauf.

Da die Baulast die Hobbynutzung weder einschränkt noch belastet und eine gewerbliche Reaktivierung der Werkstatt im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht unterstellt wird, geht der Sachverständige davon aus, dass die Baulast zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlasten u. schädliche

Bodenveränderungen:

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

Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Altlast/Altlastverdachtsfläche bzw. ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

20. Hochwassergefahrenkarte:

Keine Eintragung.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

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

21. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko
(siehe Anlage 1, Blatt 10, Naturge-
fahrenanalyse).

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

VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus - bestehend aus Vorderhaus (VH) und Hinterhaus (HH) - mit Werkstatt und Nebengebäude

Flurstück-Nr.: 251

Straße: Steinstraße 31

Ort: 77886 Lauf.

Baujahr:

Ursprungsbaupjahr unbekannt;
Erweiterung/Umbau des ursprünglichen Wohnhauses (Vorderhaus) durch Einbau von Wohnräumen in das Ökonomiegebäude (Hinterhaus) ca. 1967;
Einbau eines Montageraums (Werkstatt) sowie einer Wohnung bzw. von Wohnräumen in das Ökonomiegebäude (Hinterhaus) ca. 1992-1994 (siehe Anlage 3, Planunterlagen sowie Anlage 6, Auszug Baulastenverzeichnis).

Dachform:

Vorderhaus (VH): Satteldach;
Hinterhaus (HH): Krüppelwalmdach mit Dachgaube; Schleppdach zwischen Hinterhaus und Nebengebäude (überdachte Abstell-/Lagerfläche);
Nebengebäude: Satteldach.

Wohnfläche/n

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

Wohnung 1 (VH EG.)	ca.	54 qm
Wohnung 1 (VH/HH OG.)	ca.	77 qm
Wohnung 1 (VH/HH DG.)	ca.	15 qm
Wohnung 2 (HH OG.)	ca.	88 qm
zu Wohnung 2 (HH DG.)	ca.	65 qm

Wohnfläche/n	ca.	299 qm
---------------------	------------	---------------

Nutzflächen/n

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

Werkstatt Hinterhaus EG.	ca.	100 qm
--------------------------	-----	--------

Nutzfläche/n	ca.	100 qm
---------------------	------------	---------------



zuzüglich:

Heizraum, Kellerraum (Öltankraum);

Hauszugänge, Hofflächen, Nebengebäude;

Dachbodenfläche/n;

Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweise: Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Sachverständigen mit Hilfe der vorliegenden Unterlagen (unvollständige Planunterlagen, unvollständige Flächenberechnungen, siehe Anlage 3) sowie mit Hilfe von Kontrollmessungen im Ortstermin überschlägig ermittelt.

Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohn-/Nutzflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar.

Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohn-/ Nutzflächen ergeben.

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

Gebäudenutzung/en:

Zweifamilienwohnhaus - bestehend aus Vorderhaus (VH) und Hinterhaus (HH) - mit Werkstatt und Nebengebäude

Vorderhaus

UG.: Teil-/Unterkellerung (Zugang von außen); 1 Kellerraum (Öltank- und Hausanschlussraum).

EG.: Hauseingang mit Vorraum; Treppenantritt Treppe 1;
2 Zimmer, ehem. Küche.



OG.: Küche, Esszimmer mit Balkon, 2 Zimmer;

Hauszugänge, Hofzufahrt, Hofffläche; Vor-/Gartenbereich/e.

DG.: Dachboden (nicht ausgebaut); Nutzung als Abstell-/Lagerfläche.

Hinterhaus

EG.: Werkstatt mit zwei Montageräumen; Heizraum und WC mit Vorraum (Zugang jeweils von außen); Hauseingang mit Treppenhaus (Treppe 2); Hofffläche; Vor-/Gartenbereich/e.

OG.: Rechts der doppelschaligen Trennwand (siehe Grundriss, Anlage 3): Treppenhaus Treppe 1; Sozialräume (Werkstatt) mit Aufenthalts-/Umkleideraum, Dusche/WC und Flur (ehem. Elternschlafzimmer mit Flur, Dusche/WC und Abstellkammer);

Links der doppelschaligen Trennwand (siehe Grundriss, Anlage 3): Treppenhaus Treppe 2; Wohnung 2 bestehend aus Flur/Diele, Bad/WC, sep. WC, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon.

DG.: Rechts der doppelschaligen Trennwand: Treppenhaus Treppe 1; Dusche/WC; Dachbodenfläche (nicht ausgebaut);

Links der doppelschaligen Trennwand: Treppenhaus (Treppe 2); mehrere ausgebaute Räume mit Dusche/WC und Balkon (zugehörig Wohnung 2).

Nebengebäude

EG.: Abstell-/Lagerflächen;

diverse überdachte, aber offene Abstell-/Lagerflächen einschließlich Unterstand für Traktor, Anhänger, etc.

Hinweise zu den vorliegenden Planunterlagen und zur Erschließung:

Dem Sachverständigen liegen folgende Planunterlagen vor: Bauantrag vom Juli 1967 zur Erweiterung des Vorderhauses durch Einbau von Wohnräumen in das Ökonomiegebäude (Hinterhaus) sowie der Plansatz des Architekten Viktor Schmidt, Offenburg, vom 10.08.1993 zum Bauvorhaben „Einbau einer Wohnung in das bestehende Ökonomiegebäude“ nebst Flächen- und Rauminhaltsberechnungen vom 17.08.1993 (siehe Anlage 3).

Vorder- und Hinterhaus sind in den Grundrissen Erdgeschoss und Obergeschoss vollständig dargestellt; ebenso ist die Teil-/Unterkellerung des Vorderhauses im Entwässerungsplan von 1967 enthalten. Für das Dachgeschoss von Vorder- und Hinterhaus sowie für das Nebengebäude liegen keine Planunterlagen vor. Diese Bereiche wurden im Rahmen des Ortstermins am 22.01.2026 besichtigt und es wurden Kontrollmessungen genommen.

Im Zuge des Ortstermins wurde gegenüber dem Plansatz eine Abweichung festgestellt: Die an der Ostseite des Hinterhauses eingebaute Treppe (Treppe 2) ist im Plansatz lediglich als Verbindung vom EG. zum OG. dargestellt; im Bestand setzt sich diese Treppe bis in das DG. fort.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppen:

Treppe 1 hat ihren Antritt im Vorraum des Vorderhauses und führt mit ihrem Hauptlauf durch das Hinterhaus bis in das DG.; sie erschließt die Wohnräume der Wohnung 1 im Vorderhaus sowie die im OG. (und DG.)



rechts der doppelschaligen Trennwand liegenden, im Plansatz von 1993 als Sozialräume der Werkstatt bezeichneten und der Wohnung 1 funktional zugeordneten Räumlichkeiten.

Die zweite Treppe (Treppe 2) liegt an der Ostseite des Hinterhauses und führt vom EG. durchgehend bis in das DG.; sie erschließt im OG. die in sich abgeschlossene Wohnung des Hinterhauses (Wohnung 2) sowie im DG. die dort befindlichen, ausgebauten Räume, die zwar über eine eigene Abschlusstüre verfügen, jedoch keine selbständige Wohneinheit bilden.

Das Vorderhaus verfügt selbst über keine eigenen Sanitärräume; die Sanitärräume liegen im OG. und DG. des Hinterhauses und sind im Plansatz von 1993 als Sozialräume der Werkstatt (Waschraum) bezeichnet. Historisch wurden diese Räume jedoch bereits mit dem Erweiterungsbau von 1967 als Wohnräume des Vorderhauses errichtet (Elternschlafzimmer mit Flur, Dusche/WC und Abstellkammer); erst im Zuge des Bauantrags von 1993 erfolgte die planerische Umwidmung als Sozialräume der Werkstatt. Da die gewerbliche Werkstattnutzung bereits aufgegeben ist und der Bewertung eine Hobbynutzung der Werkstatt zugrunde gelegt wird, sind diese Räume funktional der Wohnnutzung des Vorderhauses (Wohnung 1) zuzuordnen. In der Flächenübersicht werden diese Räumlichkeiten entsprechend als Wohnfläche der Wohnung 1 ausgewiesen.

Geschosskonstruktion/en: Überwiegend Massivbauweise, teils Holz-/Skelettbauweise (Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen).

Fundamente: Bruch-/Naturstein u./o. Beton.

Kellerwände: Natur-/Sandstein (Teil-/Unterkellerung Vorderhaus); Hinterhaus und Nebengebäude ohne Unterkellerung.

Außenwände/Fassade: Überwiegend Mauerwerk, teils Fachwerk mit Mauerwerksausfachungen; überwiegend Putzfassaden mit Anstrich, teils Dämmputz; Teilbereich (Vorderhaus) mit Fassadenplattenbe-

kleidung; EG. Hinterhaus und Nebengebäude teils mit Naturstein-/Verblender; Teilbereiche Nebengebäude ohne Putz (Sichtmauerwerk); Balkone überwiegend als auskragende Stahlbetonplatten mit Stahl- bzw. Edelstahlgeländer mit Holzlattung; Balkon DG. Hinterhaus als Holzkonstruktion.

Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, ggf. teils Holzständerwände.
Geschossdecke/n:	Teils Beton-/Massivdecken, teils Holzbalken-/Decken.
Treppe/n:	Massivtreppen mit Plattenbelägen und mit Stahlgeländer oder Edelstahlhandlauf; Treppe 2 (Hinterhaus) zwischen OG. und DG. mit Holzstufen.
Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Vorderhaus: Leichtmetall-/Hauseingangstürelement mit Isolierglaseinsätzen; Holz-/Nebeneingangstürelement mit Isolierglaseinsatz; Holz-/Innentürelemente u./o. furnierte Türelemente (teils m. Stahlzargen), teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz; vereinzelt als Holz-/Schiebetürelement; Hinterhaus: Holz-/Hauseingangstürelement mit Oberlicht und Seitenteil mit Ornamentglaseinsätzen, integrierter Klingel-/Gegensprechanlage und Briefkasten;

Holz-/Innentürelemente (Kassetten-türen), teils mit Glas-/Ornament-glaseinsatz;

Werkstatt u. Nebengebäude teils mit Holztüren, teils Stahl-/Blechtüren, teils Stahl-/Holz-Türen, teils auch Stahl-/Holz-Falttore.

Fenster:

Überwiegend Holz-/Isolierglasfens-ter mit Rollläden, teils als Sprossenfenster; Werkstatt mit schallge-dämmten Fenstern; vereinzelt Kunst-stoff-/Isolierglasfenster m. Roll-läden;

Holz-/Dachliegefenster m. Isolier-verglasung, ohne Rollläden, teils mit Innenjalousien.

Deckenflächen:

Teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Be-schichtung, teils Holz-/Deckenbe-kleidungen (Nut u. Feder u./o. Pa-neeel), teils sichtbare Holz-/De-ckenkonstruktion; vereinzelt abge-hängte Decke/n mit integrierter Be-leuchtung;

UG. teils Roh-/Decken mit Anstrich.

Wandfläche/n:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschich-tung, teils Rau-/Strukturputz, ver-einzelt Holz-/Wandbekleidung/en;

Sanitärräume mit Fliesen raumhoch; Küchen mit Fliesenspiegel; Vorder-haus vereinzelt ohne Oberbelag bzw. ohne Tapete.

Bodenbeläge:

Diverse Bodenbeläge in den Wohnräu-men: überwiegend Fliesen- und Par-kettbodenbeläge, teils Laminat-, Kork-, Kunststoff- u./o. Holzdie-lenbeläge;



Sanitärräume mit Fliesenbelägen;
Werkstatt mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Öl, Baujahr Heizzentrale ca. 1994, 3 Kunststoff-/Öltanks als Batterietank mit je ca. 1.500 Liter Fassungsvermögen; 1 separater Kunststoff-/Öltank); einzelne Räume Wohnung 1 (Vorderhaus) ohne Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren, Beheizung über Öl-/Einzelofen; Dusche/WC DG. Hinterhaus mit Handtuchheizkörper; Werkstatt mit zusätzl. Feststoffofen; Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n:

Vorderhaus:

UG.: Hausanschlüsse;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss;

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Dusche/WC mit Duschband mit Glas-trennwand, Waschbecken und WC;

DG.: Dusche mit Einbaudusche u. WC.

Hinterhaus:

EG.: Werkstatt mit Ausgussbecken;

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss; sep. WC mit Handwaschbecken und WC;

DG.: Dusche/WC mit Einbaudusche mit Duschkabine, Waschbecken und WC.

Elektroinstallation:

Überwiegend durchschnittliche, nutzungstypische E-Ausstattungen und

E-Verteilungen; Vorderhaus teils mit sehr einfachen, augenscheinlich dem Jahr von Erweiterung/Umbau (ca. 1967) entsprechenden E-Ausstattungen und E-Verteilungen;
FS-Anschlüsse / SAT-Anlage;
Klingel-/Gegensprechanlage/n.

Einbauküche/n:

Eigentümereigene Einbauküchen vorhanden; ohne Bewertung.
Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke:

Einzelne Einbauschränke vorhanden; ohne Rest-/Zeitwert.

Besondere Einbauten:

Werkstatt mit Feststoffofen.

Dachkonstruktion/en:

Vorderhaus (VH): Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach (ohne Unterspannbahn, ohne Wärmedämmung) mit Ziegel-/Dachsteineindeckung;

Hinterhaus (HH): Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Krüppelwalm-dach mit Dachgaube und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Schleppdach (angeschlepptes Pultdach) zwischen Hinterhaus und Nebengebäude (Holzkonstruktion mit Ziegel-/Dachsteineindeckung);

Nebengebäude: Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung.

Grundrissgestaltung:	Funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en mit Einschränkungen (u.a. Vorderhaus mit Durchgangszimmern bzw. „gefangenen“ Räumen; Vorderhaus mit eingeschränkten lichten Raumhöhen, ca. 2,23 m); Küchen jeweils mit Tageslicht; Sanitärräume teils innenliegend, teils mit Tageslicht; Wohnungen jeweils mit Balkon; Dachbodenflächen und Nebengebäude mit diversen Abstell-/Lagerfläche/n vorhanden; Große, beheizte Werkstatt mit Außenzugängen im EG. zur Hobbynutzung vorhanden; Diverse überdachte, aber offene Abstell-/Lagerflächen einschließlich Unterstand für Traktor, Anhänger, etc. vorhanden.
Energetische Qualität:	Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen:	Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Außenanlagen:

Hauszugänge, Hofzufahrt und Hoffläche/n befestigt mit Betonpflastersteinen; Teilbereich/e Hoffläche befestigt mit Kiesdecke;

Hauseingang Vorderhaus mit Überdachung durch darüberliegenden Balkon und mit massiver Eingangstreppe mit Stahlgeländer;

Nebeneingang Vorderhaus mit massiver Eingangstreppe mit Eingangspodest und Stahlgeländer;

Diverse Einfriedungen und Stützmauern, teils Beton, teils Naturstein;

Diverse überdachte Abstell-/Lagerfläche/n als Seitenanbauten Nebengebäude (Holzkonstruktionen u./o. Beton-/Stahl-/Holzkonstruktionen jeweils mit Welleternitplatteneindeckung);

Befestigte Freisitze;

Freistehender gemauerter Garten-/Backofen mit Satteldach mit Biberschwanzziegeleindeckung und gemauertem Schornstein;

Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt und mit umfangreichem Baumbestand; Teilbereich/e Vorgarten als Schottergarten mit Bepflanzung/en.

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem heterogenen Zustand:

Das 1992-1994 umgebaute und um eine Wohneinheit (Wohnung 2) sowie die Werkstatt im EG. erweiterte ehem. Ökonomiegebäude (Hinterhaus) zeigt sich in einem der Umbauzeit entsprechenden, normalen Unterhaltungszustand mit durchschnittlicher Ausstattungsqualität.

Das deutlich ältere Vorderhaus (Wohnung 1) befindet sich demgegenüber in einem deutlich schlechteren baulichen Zustand, wobei innerhalb des Vorderhauses ein erkennbares Zustandsgefälle zwischen den Geschossen besteht: Das Obergeschoss ist in einem deutlich besseren Erhaltungszustand als das Erdgeschoss. Vor Wiederbezug der Wohnung 1 sind diverse Wand-, Decken- und Bodenbelagsarbeiten erforderlich; die Wohnung ist im aktuellen Zustand nicht ohne Vorabsanierung bezugsfertig. Die zur Wohnung 1 zählende Dusche/WC (im Obergeschoss des Hinterhauses gelegen) ist hiervon ausgenommen und zeigt sich in einem gepflegten, durchschnittlichen Standard.

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bau-/Umbauzeit. Dadurch sind bauzeitbedingte,

bauphysikalische Einschränkungen/
Besonderheiten (Schall-, Wärme-,
Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Zum Stichtag besteht in Teilberei-
chen durchschnittlicher, baujahres-
gemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw.
Reparaturbedarf.

Unterhaltungszustand:¹

Vorderhaus: Normal bis ausreichend.

Hinterhaus: Normal.

Ausstattungsqualität:

Überwiegend durchschnittliche Aus-
stattungsqualität, teils einfache
Ausstattungsqualität (u.a. Teilbe-
reiche von Wohnung 1 sowie Nebenge-
bäude).

Vermiet-/Vermarktbarkeit
bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grund-
sätzlich gegeben und kann insgesamt
als durchschnittlich beurteilt wer-
den.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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

Eine Veräußerung des Objekts an private Selbstnutzer ist im örtlichen Markt (staatlich anerkannter Erholungsort Lauf, vgl. Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern 2025, Kap. 2.3) in angemessener Vermarktungszeit zu erwarten.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Hinweise auf ggf. problematische Bauteile

Die Dächer der Seitenanbauten des Nebengebäudes sind mit Faserzementplatten eingedeckt, die vermutlich Asbest enthalten. Gleiches gilt ggf. für die Fassadenplattenbekleidungen des Vorderhauses.

Die Verwendung und Herstellung von Asbestprodukten wurde in Deutschland seit Beginn der 1980er Jahre schrittweise verboten. Ein generelles Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest existiert seit 1993. Ein Entfernungsgebot für Asbest aus Gebäuden bzw. gebäudetechnischen Anlagen gibt es jedoch nicht.

Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind. Durch Verwitterung und Materialermüdung können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden. Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten ggf. Asbestfasern freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Reinigung mit dem Hochdruckreiniger).

Asbesthaltige Materialien gelten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährliche Abfälle und sind als solche gesondert (d.h. als Sondermüll) zu entsorgen. Die Entsorgung mit anderen Abfällen (z.B. gemischter Bauabfall) oder als Hausmüll ist unzulässig.

Einen Überblick über die häufigsten Schadstoffe, die in der Bausubstanz von Gebäuden, Außenanlagen und technischen Anlagen auftreten einschließlich deren vermuteten Einbauorten und Verwendungszeiträumen wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt und ist über folgenden Link abrufbar: https://www.bfr-recycling.de/anhang_3.html.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass eine Bauteiluntersuchung bzw. eine Schadstoffuntersuchung nicht stattgefunden hat. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Für die Wertermittlung wird folglich unterstellt, dass ein Zustand vorliegt, der keine Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezüglich schadstoffhaltiger Bauteile erforderlich macht. Abweichungen hiervon und ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert sind demgemäß nicht berücksichtigt worden.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Zweifamilienwohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude

- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n (einzelne Verfärbungen, Rissbildungen und Ablösungen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Trauf- und Ortgangschalungen sowie der sichtbaren Hölzer der Dachkonstruktionen (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung Dacheindeckung (vereinzelt Einregenstellen, insbesondere im Bereich der Anschlüsse der Dachflächenfenster erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der Holz-/Isolierglasfenster (u.a. Schreiner-/Malerarbeiten (insbesondere im Bereich der Dachflächenfenster), Austausch einzelner Dachflächenfenster, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen, Austausch einzelner gesprungener Fensterscheiben);
- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (u.a. Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung Fliesenbelag Balkon Vorderhaus (diverse Rissbildungen erkennbar);
- Diverse Verputz-/Maler-/Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten innerhalb von Wohnung 1;
- Einbau von Heizkörpern in Teilbereichen von Wohnung 1 und Anschluss an die Heizzentrale;
- Teil-/Instandsetzung der Elektroinstallationen von Wohnung 1 einschließlich Erneuerung der Unterverteilung (Altinstallation mit Schmelzsicherungen, kein FI/RCD-Schutz);
- Kurz- bis mittelfristig Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr ca. 1994) notwendig;
- Erfüllung energetischer Nachrüstpflichten an Gebäudehülle und Haustechnik nach GEG (u.a. Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach, Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärbereiche).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 75.000,-**.

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche	251	7.195,00 qm
Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche		7.195,00 qm

Wertermittlungstichtag: 22.01.2026

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

01.01.2025 qm/ebf. 245,00 €

Bodenrichtwertzone: 45901113 (B, W, WGFZ: 0,35, f 700 qm)

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

01.01.2025 qm/ebf. 1,40 €

Bodenrichtwertzone: 45900020 (Grünland)

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

Maßgeblicher Bodenrichtwert Wohnbaufläche 245,00 €

Maßgeblicher Bodenrichtwert Grünland 1,40 €

Haus-/Hauptgrundstück:

Umgriffsfläche (1.400 qm):

Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 0,73/0,88) 203,24 €

Hausnahes Gartenland (1.450 qm):

10% des maßgeblichen Bodenrichtwertes 20,32 €

Ermittelte Bodenwerte Haus-/Hauptgrundstück:

Umgriffsfläche 1.400,00 * 203,24 € = 284.536,00 €

Hausnahes Gartenland 1.450,00 * 20,32 € = 29.464,00 €

Grünland 1.800,00 * 1,40 € = 2.520,00 €

Ermittelte Bodenwerte Selbständig nutzbare Teilfläche:

Umgriffsfläche 700,00 * 245,00 € = 171.500,00 €

Hausnahes Gartenland 775,00 * 24,50 € = 18.987,50 €

Grünland 1.070,00 * 1,40 € = 1.498,00 €

Bodenwert gesamt 7.195,00 qm = 508.505,50 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des für Lauf zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Achern (zwischenzeitlich zusammengeschlossen mit dem Gutachterausschuss Renchtal zum Gemeinsamen Gutachterausschuss nördliche Ortenau) hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Bodensondierung bzw. Zonierung:

Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die vorhandene Bebauung eine erhebliche Übergröße auf. Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb von zwei unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen (Wohnbaufläche und Grünland) und weist schon alleine deshalb Flächen unterschiedlicher Wertigkeit auf. Für die markt- und fachgerechte Wertermittlung muss das Grundstück daher in unterschiedliche Teilflächen aufgeteilt werden (Bodensondierung).

Unterschieden wird bei der Bodensondierung zwischen der vorhandenen Bebauung zurechenbaren Grundstücksteilfläche (Umgriffsfläche bzw. marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche) und den darüber hinausgehenden Flächen wie „hausnahes Gartenland“, „Grünland“ sowie der/den sogenannten „selbständig nutzbaren Teilfläche/n“.

Eine getrennte Wertermittlung der über die Größe der marktüblichen Grundstücksfläche hinausgehenden, selbständig nutzbaren Teilfläche ist nach § 41 ImmoWertV vorgesehen. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist nach allgemein anerkannter Definition (vgl. ehem. § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 sowie ImmoWertA zu § 41 ImmoWertV 2021) der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Nach sachverständigem Ermessen ist es angebracht, das Bewertungsgrundstück in die nachfolgend aufgeführten Teilflächen zu unterteilen:

1. Teilfläche (**Umgriffsfläche**):

Die der vorhandenen Bebauung zuordenbare Grundstücksteilfläche ergibt sich im vorliegenden Fall über die Größe der vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der vorhandenen Erschließungs- und Freiflächen bzw. PKW-Stellflächen sowie unter Berücksichtigung von einzuhaltenden Abstandsflächen. Diese Fläche wird als „Umgriffsfläche“ bezeichnet und hat eine Größe von rd. 1.400 qm. Die Größe dieser Fläche sowie der übrigen Teilflächen wurde vom Sachverständigen überschlägig mit Hilfe der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg ermittelt (siehe <https://www.geoportal-bw.de>).

Siehe nachfolgend dargestelltes Luftbild mit eingezeichneten Teilflächen.

Luftbild Bewertungsobjekt mit eingezeichneten Teilflächen

2. und 3. Teilfläche (Hausnahes Gartenland und Grünland):

Bei der 2. Grundstücksteilfläche – bezeichnet als „Hausnahes Gartenland“ rd. 1.450 qm – handelt es sich um diejenige als Garten angelegte Teilfläche des Bewertungsgrundstücks, die an die Umgriffsfläche anschließt, überwiegend außerhalb der Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen und innerhalb der Bodenrichtwertzone für Grünland liegt. Diese Fläche sowie die daran anschließende und als „Grünland“ bezeichnete Teilfläche (rd. 1.800 qm) sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebaubarkeit dieser Teilflächen kann nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen daher ausgeschlossen werden.

Auszug Flächennutzungsplan, abrufbar über: www.geoportal-bw.de

4. Teilfläche (**Selbständig nutzbare Teilfläche**):

In Bezug auf das Bewertungsgrundstück lässt sich nach Auffassung des Sachverständigen im östlichen Grundstücksteil eine selbständig nutzbare Teilfläche mit einer Größe von rd. 2.545 qm bilden (siehe hierzu oben dargestelltes Luftbild).

Diese Teilfläche ist nach Einschätzung des Sachverständigen im Sinne § 41 ImmoWertV als selbständig nutzbare Teilfläche zu qualifizieren.

Aus der Perspektive eines verständigen Marktteilnehmers stellt sich die Teilfläche als eigenständig verwertbares Baulandpotenzial dar: Sie verfügt über eine eigenständige straßenseitige Anbindung an die Steinstraße und liegt wie die übrigen Grundstücksteilfläche auch im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die prägende Umgebungsbebauung (straßenbegleitende Wohnbebauung) lässt eine eigenständige Bebauung hinsichtlich Bautiefe und Nutzungsart aus Marktteilnehmersicht plausibel erscheinen. Ein verständiger Marktteilnehmer würde die Teilfläche mithin als selbständig herauslösbares und verwertbares Baugrundstück wahrnehmen und im Kaufpreis entsprechend berücksichtigen.

Die abschließende baurechtliche Beurteilung der konkreten Bebaubarkeit bleibt einer Bauvoranfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde vorbehalten. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Maßgeblich für die Bewertung ist demgegenüber die Sichtweise eines verständigen Marktteilnehmers, der das Baulandpotenzial nach Einschätzung des Sachverständigen bereits aufgrund der erkennbaren Selbständigkeitsmerkmale preiswirksam berücksichtigen würde.

Bewertungsmethodisch ist die Fläche von rd. 2.545 qm ebenfalls in mehrere Zone unterschiedlicher Wertigkeit aufzuteilen.

Und zwar a) Umgriffsfläche mit rd. 700 qm; diese Fläche liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen und entspricht hinsichtlich der Größe der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks; b) Hausnahes Gartenland mit rd. 775 qm sowie c) Grünland mit rd. 1.070 qm.

Wertansätze:

Nach Rücksprache des Sachverständigen mit der Geschäftsstelle des für Lauf zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Achern werden die unterschiedlichen Teilflächen nach ortsüblicher Handhabung wie folgt bewertet:

Umgriffsfläche: voller Bodenrichtwert für Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksgröße (d.h. ggf. Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe von Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten).

Hausnahes Gartenland: 10% bis 30% des maßgeblichen Bodenrichtwertes (im vorliegenden Fall wird aufgrund der Größe der Gartenlandfläche/n ein Wertansatz von 10% des maßgeblichen Bodenrichtwertes als markt- und sachgerecht angesehen).

Grünland: Bodenrichtwert für Grünland.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück bzw. die Umgriffsfläche des Hausgrundstücks weist mit rd. 1.400 qm im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine deutliche Übergröße auf.

Aufgrund dieser Größenabweichungen – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 700 qm – erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Achern herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

(Auszug „Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern zum 01.01.2025“, Gutachterausschuss Achern)

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Ermittlung Sachwert

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2026

Nutzungsgruppe: 1.31 / 1.32 Freistehendes Zweifamilienwohnhaus

Standardstufe: überwiegend 3, teils 2

Baujahr: Unbekannt; Umbaujahre: 1967 u. 1992-1994

Stichtagsjahr: 2026

Bruttogrundfläche/BGF nach SW-RL ca./rd. 616 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt
und erfolgte gemäß den Vorgaben der Sachwert-Richtlinie (SW-RL).

Normalherstellungskosten 2010: 860 €/qm

BGF * NHK 2010 = 529.760 €

Herstellungskosten 2010	529.760 €
-------------------------	-----------

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010: 70,8

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2025: 135,0

Veränderungsrate: 90,68 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

am Wertermittlungsstichtag: 1.010.146 €

Gesamtnutzungsdauer gem. SW-RL: 70 Jahre

Restnutzungsdauer geschätzt: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 57,14 %

Wertminderung - 577.197 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert)

+ 46.000 €

(Außentreppe/n, Balkone, Gaube, Schleppdach, Teil-/Unterkellerung)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert)

+ 1.000 €

(Feststoffofen Werkstatt)

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	479.949 €
-------------------------------	-----------

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus	479.949 €
2. Nebengebäude mit Seitenanbauten (pauschal)	25.000 €
Gebäudewert/e insgesamt	504.949 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 35.346 €
(Pauschal 7,0%)

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 540.295 €

Bodenwert Umgriffsfläche + 284.536 €

Vorläufiger Sachwert 824.831 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,85

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 701.106 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Hausnahes Gartenland u. Grünland) + 31.984 €

Zuschläge (Selbständig nutzbare Teilfläche) + 191.986 €

Abschläge (Instandhaltungsrückstau) - 75.000 €

Marktangepasster Sachwert 850.076 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 850.000 €

*Hinweise zur Sachwertermittlung**NHK-Ansatz und Gebäudetyp:*

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten/unterlassenen Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Das Bewertungsobjekt ist gesamthaft als freistehendes Zweifamilienhaus (Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1, Zeilen 1.31-1.33) einzuordnen. Aufgrund unterschiedlicher Ausbauzustände der Dachgeschosse (Vorderhaus DG. nicht ausgebaut: Zeile 1.32, Hinterhaus DG. voll ausgebaut: Zeile 1.31) wird der NHK-Kostenkennwert als gewichteter Mischwert abgeleitet, und zwar gewichtet nach den jeweiligen BGF-Anteilen (VH 32,93 %, HH 67,07 %).

Das Kellergeschoss (Vorderhaus, Teil-/Unterkellerung, ca. 35 qm, Sandsteinkeller) ist in der ausgewiesenen BGF nicht enthalten und wird separat als Zuschlag berücksichtigt.

Marktanpassung:

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

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

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Achern veröffentlicht.

Auszug Immobilienmarktbericht 2025 Achern, S. 59

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsfunktion (siehe vorstehende Abbildung) führt bei einem maßgeblichen Bodenwert von rd. 203 €/qm (Umgriffsfläche Hauptgrundstück) und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 825.000,- (bei gedanklicher Verlängerung der Regressionskurve geringfügig über den durch das Diagramm abgedeckten Bereich hinaus) zu einem modellgestützten Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,86.

Innerhalb der zugrundeliegenden Streuwolke ist eine deutliche Streuung der Einzelpunkte um die Regressionskurve erkennbar. Unter Würdigung der objektspezifischen Marktrisiken – insbesondere der besonderen Konstellation aus historischem Vorderhaus und Hinterhaus als Umbau im Bestand des ehemaligen Ökonomiegebäudes – wird ein Sachwertfaktor von 0,85 geringfügig unterhalb der modellgestützten Regressionskurve gewählt.

Nach sachverständigem Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,85 zum Wertermittlungstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der bei der Ableitung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss angewandten Vorgehensweise) unter Berücksichtigung

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

sachverständig geschätzt.

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

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Wohnung 1 (VH/HH)	146,00	7,00	1.022,00	12.264,00 EUR
Wohnung 2 (HH)	153,00	8,00	1.224,00	14.688,00 EUR
Werkstatt	100,00	4,00	400,00	4.800,00 EUR
Nebengebäude (pauschal)			150,00	1.800,00 EUR
Freiflächen / PKW-Stellflächen (pauschal)			100,00	1.200,00 EUR
Summe rd.	qm 399,00		2.896,00	34.752,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der
Netto-Kaltmiete, rd. 22,00% - 7.645,44 EUR

* jährlicher Reinertrag = 27.106,56 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
284.536,00 2,50% - 7.113,40 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 19.993,16 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 30 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem objektspezifisch angepassten Liegen-
schaftszins von 2,50% * 20,9303

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 418.462,84 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 284.536,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 702.998,84 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 75.000,00 EUR

* Zuschlag (Hausnahes Gartenland u. Grünland) + 31.984,00 EUR

* Zuschlag (Selbständig nutzbare Teilfläche) + 191.986,00 EUR

* Marktangepasster Ertragswert = 851.968,84 EUR

Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 852.000,00 EUR

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage; keine bzw. mäßige Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler); mäßige Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen

Normaler, teils ausreichender Unterhaltungszustand mit überwiegend durchschnittlicher, teils einfacher Ausstattungsqualität. Zum Stichtag besteht in Teilbereichen durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Altlast/Altlastverdachtsfläche bzw. ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:

-

c) Mieter/Pächter:

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt wie folgt genutzt: Wohnung 1: leerstehend; Wohnung 2 mit Werkstatt und Nebengebäude: eigengenutzt. Ein Miet-/Pachtvertrag besteht gem. Angabe im Ortstermin nicht.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren wertrelevante, eigentümergebene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Rentenhäusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

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

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

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien, Köln, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

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

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

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



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Werkstatt und Nebengebäude)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 251 in 77886 Lauf, Steinstraße 31 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **22.01.2026** ermittelt zu

EUR 850.000,00

(in Worten: Achthundertfünfzigtausend Euro).

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

Gaggenau, 19.05.2026

Der Sachverständige

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





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

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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

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

Die Gemeinde Lauf gehört zum Landkreis Ortenaukreis im Bundesland Baden-Württemberg. Lauf zählt 4.021 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 1.877 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,14 Personen beträgt. Lauf weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Lauf räumlich der Wohnungsmarktregion Bühl zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Lauf auf 16 Personen. Damit weist Lauf im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.481 bzw. 1.044 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 147 bzw. 230 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 42,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 33% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 24,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 28,4% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 21,8% (Deutschland: 16,4%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18% (Deutschland: 23,5%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Lauf rund 32,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 31,3% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 10,6% «Sonstige» (Bundesland Baden-Württemberg: 8,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Lauf rund 37,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 21,8% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,9% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 39,6% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 17,6% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 16,8% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Lauf weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 1.942 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 696 Einfamilienhäuser und 1.246 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 35,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,3%) und 7+ Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,77% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 88 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 2,9% oder 12.700 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,2% bzw. einer Zunahme von 13.361 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).



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

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:**
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:**
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.



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

Einwohnerdichte

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



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

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

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



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

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

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

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 8****Angebot Gastronomie,** Einstufung nach bulwiengesa AG

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsradius durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

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



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

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

Quelle: on-geo GmbH

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



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

Naturgefahrenanalyse

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



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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 12****Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG**

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Der Landkreis Ortenaukreis erreicht Rang 104 und wird als Region mit leichten Chancen eingestuft.



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 1

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

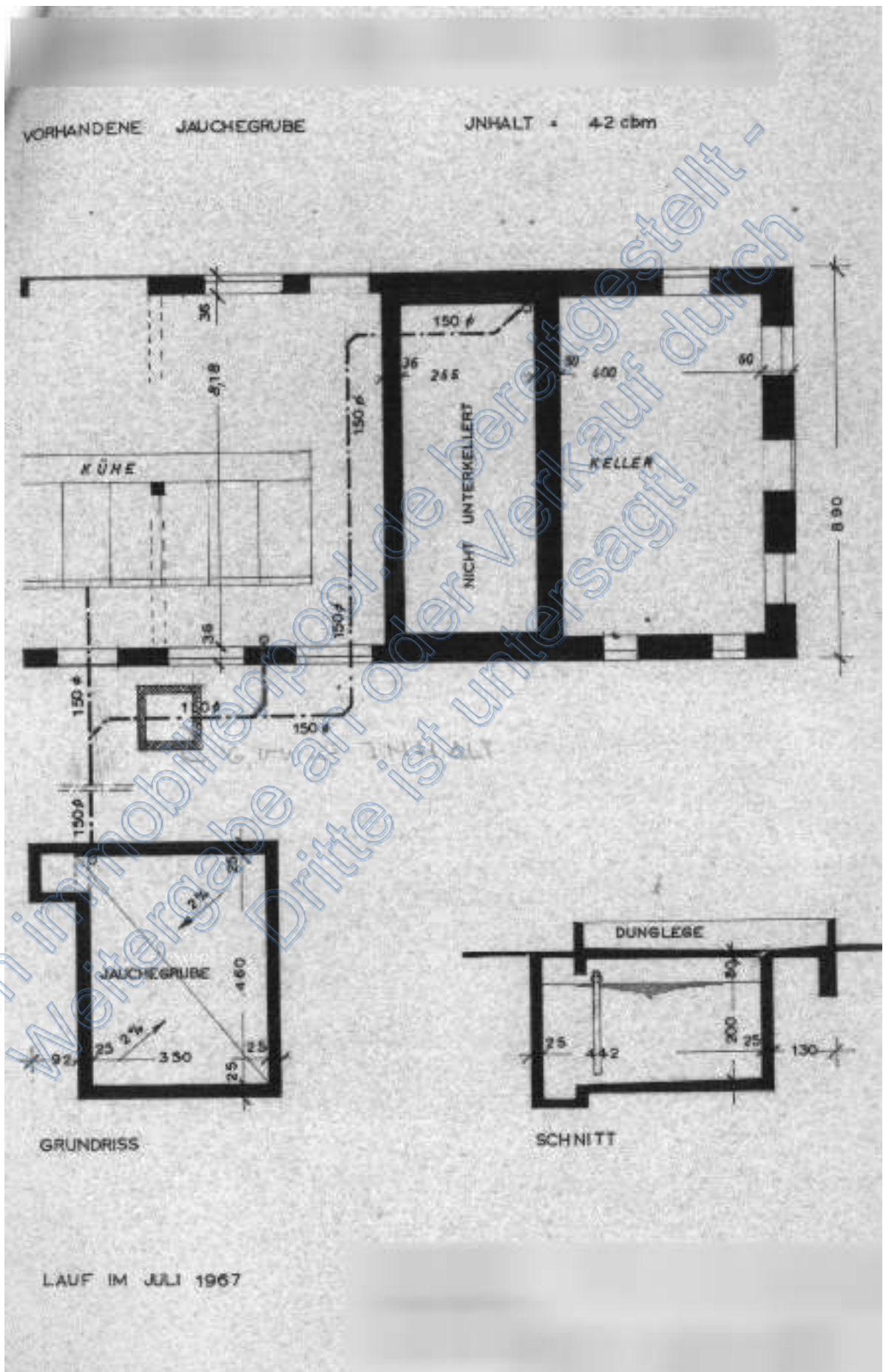


Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

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

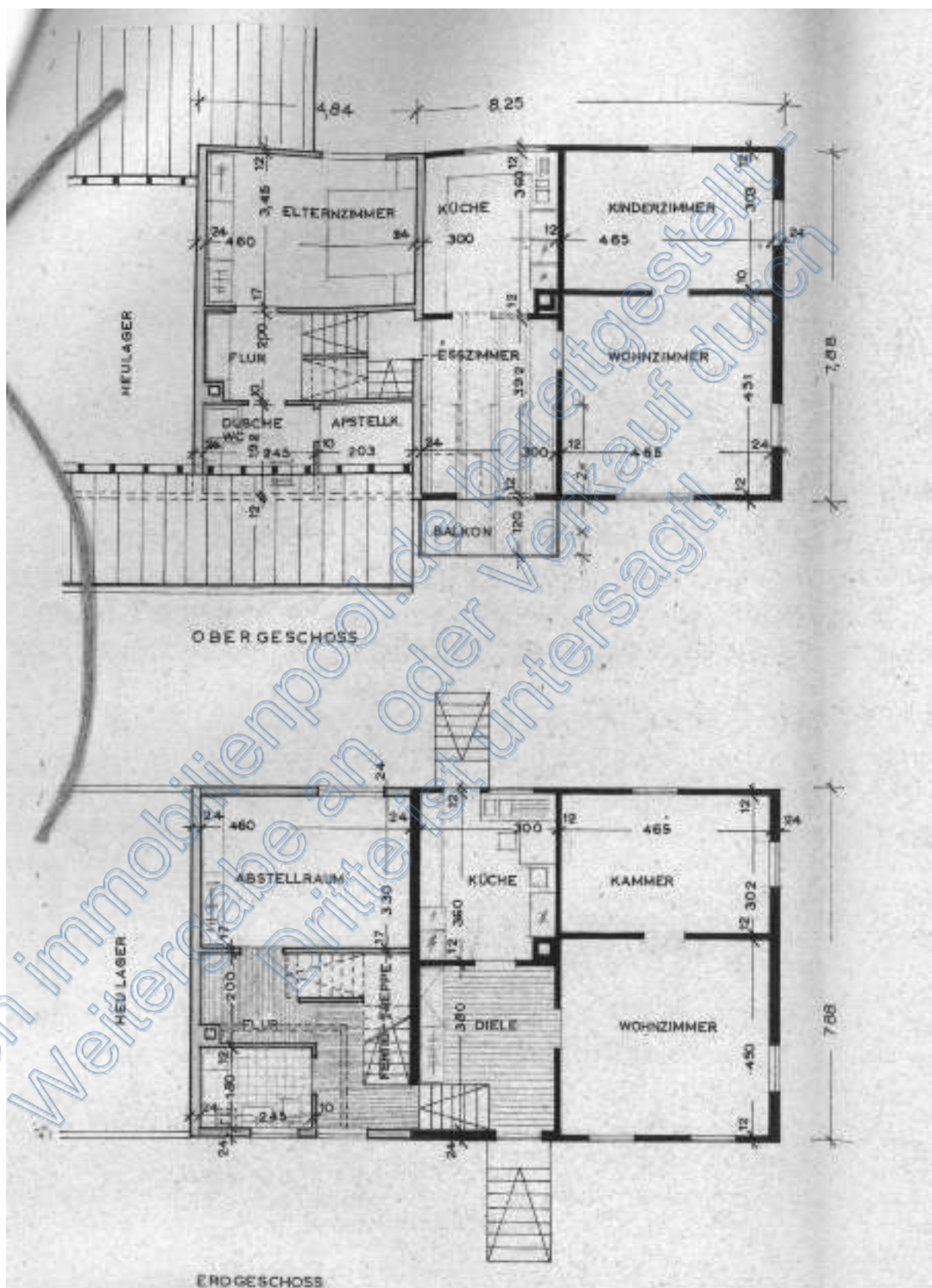


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1

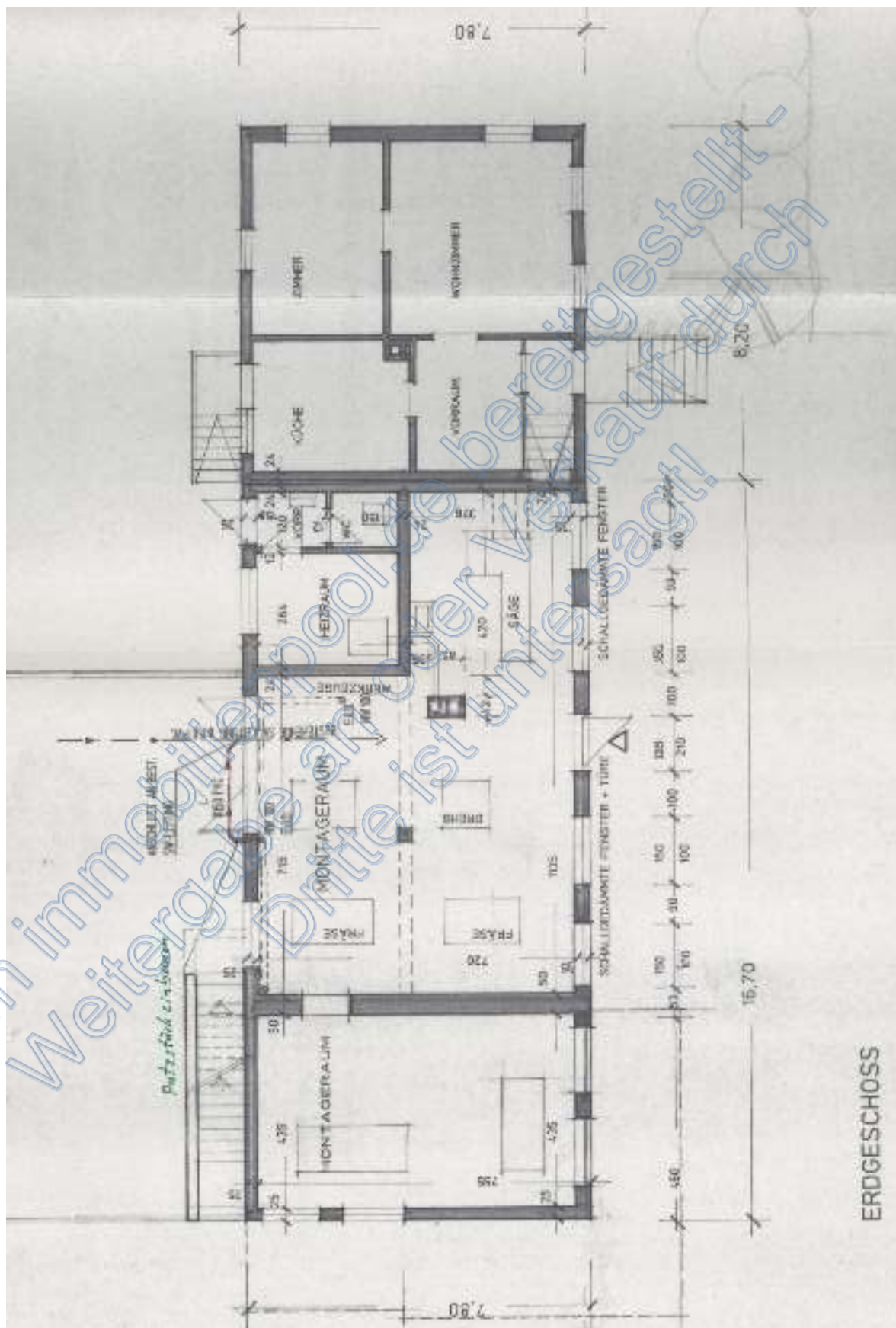




Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 2

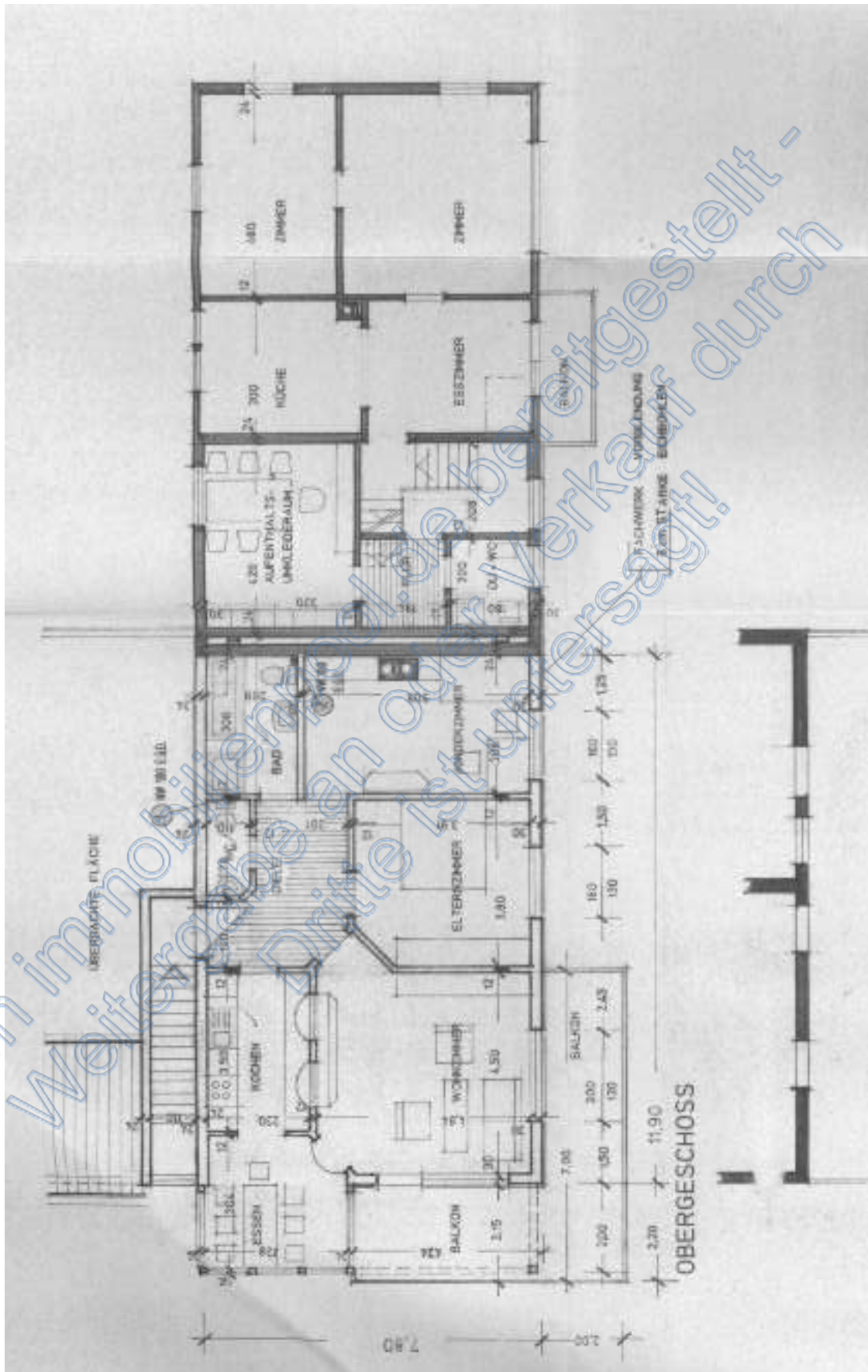


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3



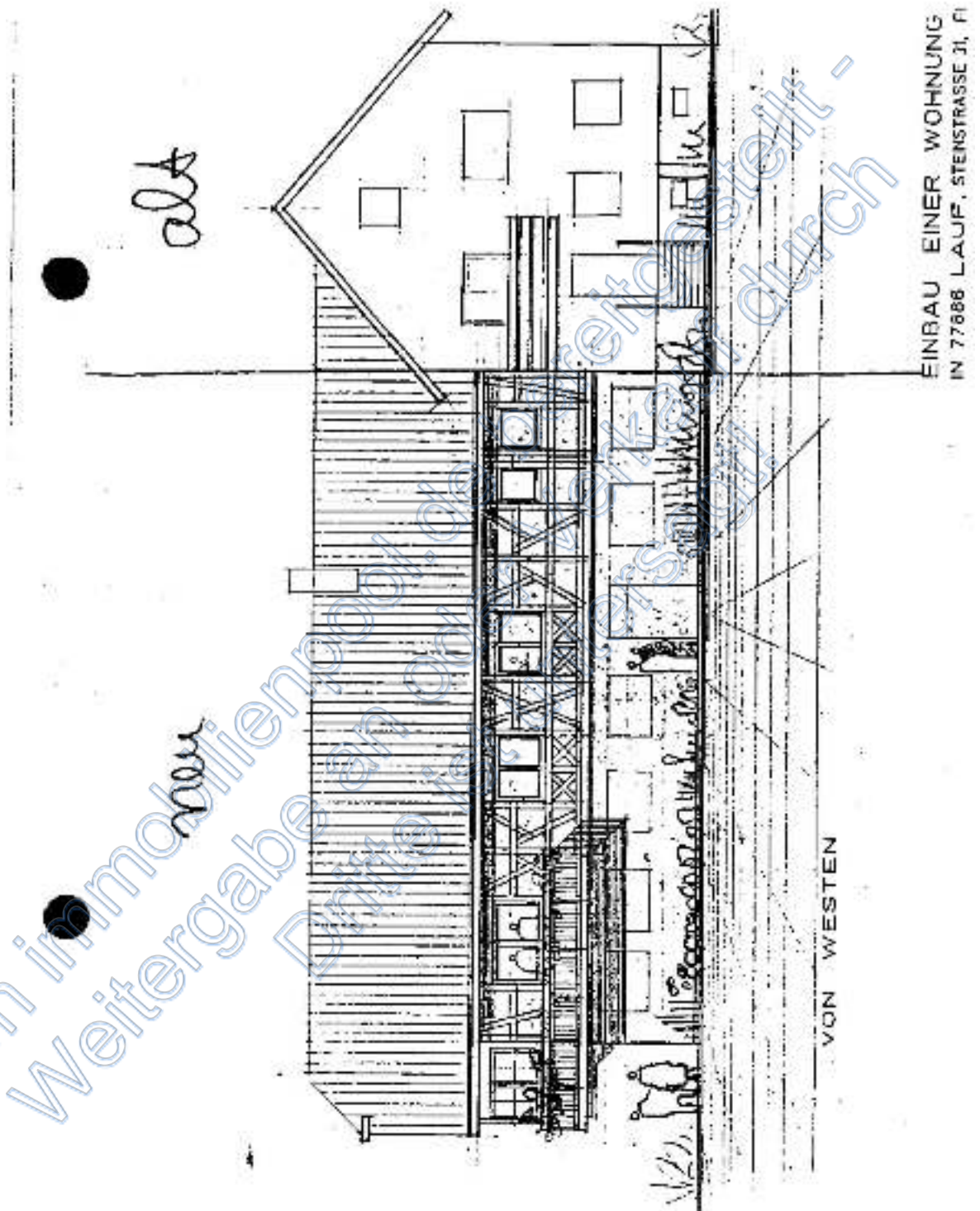


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5

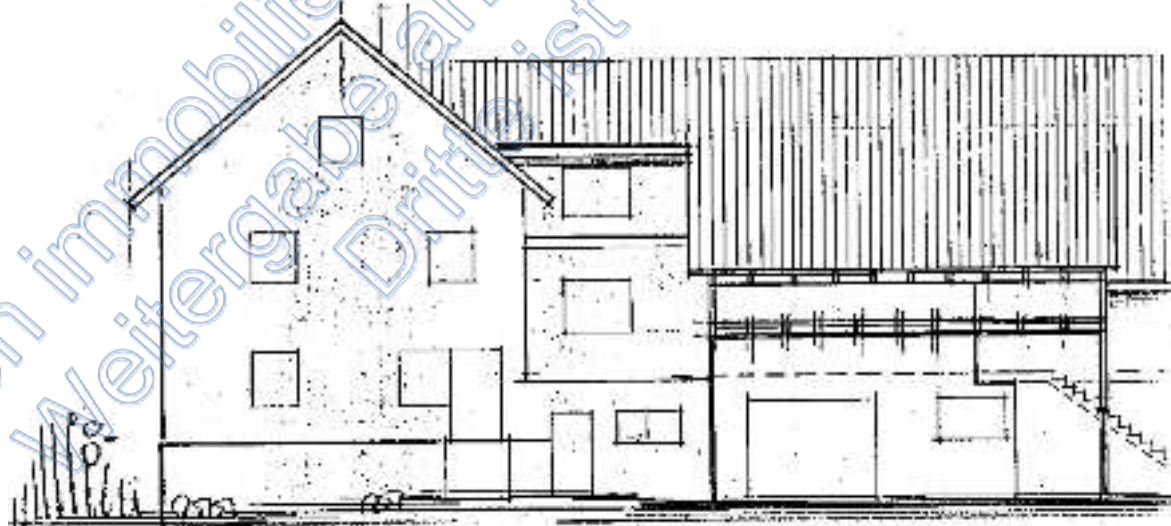




Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6



VON NORDEN





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 7

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



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 8

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 2**



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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 3**

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



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

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 5**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 6**





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 7**

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





Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 3

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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



Anlage 6 - Auszug Baulastenverzeichnis - Blatt 1

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