

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!**

27.04.2026
Az.: 11469-ZV/BAD
12 K 73/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB des

**mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer
Pkw-Doppel-Garage bebauten Grundstücks in
77886 Lauf, Kopfgartenweg 6**

*Massiv errichtetes, voll unterkellertes Zwei-
familienwohnhaus mit einer an das Gebäude
angebauten Pkw-Doppel-Garage, Ursprungs-
sowie angenommenes Baujahr: 1974*

Eigentümer ANREDE
(lt. Grundbuch): NAME/VORNAME
STRASSE
ORT



**Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks
wurde zum Stichtag 24. April 2026 ermittelt mit rd.**

370.000.- €

Wichtiger Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist auf Anwendung des Vorwissenstages des Sachverständigen des IHK Neubrandenburg basierend. Sie ist ausschließlich für die Zwecke der Wertermittlung und der Bewertung des Grundstücks erstellt. Die Angaben sind ausschließlich für den Inhalt des Gutachtens gültig. Für die Richtigkeit der Angaben über die Bewertung des Grundstücks kann der Sachverständige keine Haftung übernehmen. Das Gutachten ist ausschließlich für die Zwecke der Wertermittlung und der Bewertung des Grundstücks erstellt. Die Angaben sind ausschließlich für den Inhalt des Gutachtens gültig. Für die Richtigkeit der Angaben über die Bewertung des Grundstücks kann der Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Wichtiger Hinweis:

Der Zutritt zum Wertermittlungsgrundstück wurde verweigert. Nach Maßgabe des Gerichts erfolgt deshalb die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.2	Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	10
3.1	Zweifamilienwohnhaus	10
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansichten	10
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut den Grundrissplänen)	10
3.1.3	Allgemeine Ausführung und Ausstattung	10
3.1.3.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	10
3.1.3.2	Keller und Dach	10
3.1.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.1.4	Besondere Ausführung und Ausstattung	12
3.1.4.1	Ausstattung der Wohnbereiche im Erd- und Dachgeschoss	12
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2	Nebengebäude	13
3.3	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen	14
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	16
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	17
4.3.2	Ermittlung des Bodenwertes	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	26

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29
6	Allgemeine Begriffserläuterungen	30
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
7	Verzeichnis der Anlagen	32

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Bewertungsgrundstücks: Ein mit **einem Zweifamilienwohnhaus** mit **einer Pkw-Doppel-Garage**, bebautes Grundstück.

Objektadresse: **77886 Lauf, Kopfgartenweg 6**

Grundbuchangaben: Amtsgericht Achern
Grundbuch von
Lauf Blatt Nr. 62
BV-Nr. 2 Kopfgartenweg 6
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben: Gemarkung Lauf
Flst. Nr. 1.449
452 m²

1.2 Angaben zu Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden

Auftrag vom: 08.01.2026

Eigentümer
(lt. Grundbuch): ANREDE
NAME/VORNAME
STRASSE
ORT

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
-Beschluss des AG Baden-Baden vom 07.01.2026-

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 24. April 2026

Anmerkung: **Dieser Stichtag gilt für jedwede, im Gutachten unter den entsprechenden Bewertungsabschnitten vorhandene Beschreibungen, Bauschadensfeststellungen, Hinweise und sonstige Angaben wie Kosten, Werte oder allgemeine Aussagen.**

Tag der Ortsbesichtigung: 24. April 2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.12.2025,
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Übersichts- und Ortskarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Gemeinde Lauf zu möglichen Baulasten, Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und zum allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte des Gemeinsamen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der nördlichen Ortenau zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über boris-bw“,
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Ortenaukreis (OG)
Ort und Einwohnerzahl:	Die Gemeinde Lauf, im Bereich der Oberrheinischen Tiefebene und am Westrand des nördlichen Schwarzwaldes, im Regierungsbezirk Freiburg gelegen, zählt ca. 4.000 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich nur ca. 5 km südlich der Großen Kreisstadt und des Mittelzentrums Bühl.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Banken: ca. 500 m; ÖPNV (Bushaltestelle): ca. 350 m; (Bahnhof Bühl mit S-Bahn-Anschlüssen nach Karlsruhe und Baden-Baden): ca. 7,0 km. Kindergärten/ -tagesstätten, sowie sämtliche Schularten können in Bühl besucht werden. <u>Straßen:</u> -BAB 5 (Bühl - Frankfurt am Main): ca. 12,5 km. -BAB 8 (Bühl - München): ca. 52,0 km (via BAB 5). -B 3 (Freiburg - Heidelberg): ca. 4,5 km. -B 36 (Bühl - Kehl): ca. 34,5 km. -B 462 (Rastatt - Freudenstadt): ca. 31,0 km. -B 500 (Bühl - Baden-Baden): ca. 14,0 km. <u>Orte:</u> Freiburg: ca. 93 km; Strasbourg (Frankreich): ca. 53 km; Rastatt: ca. 31 km; Heidelberg: ca. 105 km; Pforzheim: ca. 74 km; Freudenstadt: ca. 47 km; Stuttgart: ca. 124 km; Karlsruhe: ca. 55 km.
2.1.2 Kleinräumige Lage	
Innerörtliche Lage:	Beim Kopfgartenweg handelt es sich um eine, im östlichen Ortsbereich von Lauf, zwischen Laufbachstraße und Poppenweg gelegene Wohnanliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die nähere Umgebung des Wertermittlungsgrundstücks ist geprägt von 1-2-geschossiger Wohnbebauung als Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Diese weist die Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes auf (§ 4 Bau NVO).
Beeinträchtigungen:	In der Lage des Wertermittlungsgrundstücks nur geringe Immissionen in der Form von Verkehrslärm und Kfz-Abgasen, die über den üblichen Anliegerverkehr hinausgehen, wahrnehmbar.
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr. 1.449, 452 m².

- Straßenfront ca. 20,0 m.
- Breite ca. 1,0 - 22,0 m.
- Tiefe ca. 11,0 - 23,0 m.
- unregelmäßige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnanliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, die Fahrbahnen bestehen aus Bitumen. Es sind beidseitig, mit Betonverbundpflaster, bzw. Schwarzdecke befestigte Gehwege angelegt. Parkplatzmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (an den Fahrbahnrandern), sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus steht frei

Die Pkw-Doppel-Garage ist im östlichen Bereich an das Wohnhaus angebaut und grenztändig zum Grundstück, Flst. Nr. 1.450 errichtet.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 09.12.2025 vor. Laut diesem sind in der Abt. II des Grundbuchs, folgende Eintragungen vorhanden:

-lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk [...].

Anmerkung:

Der o.a. Eintragung wird kein Werteinfluss auf das Wertermittlungsgrundstück beigemessen, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine Löschung von Amts wegen.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Das Wertermittlungsgrundstück wird derzeit nicht genutzt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist (laut Grundbuchsituation) zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/Altablagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.
Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, insbesondere nach Auswertung der amtlichen Flurkarte, nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Gemeinde Lauf keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Anmerkung:

Der Flächennutzungsplan, als ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, wird auch als „*vorbereitender Bauleitplan*“ bezeichnet.

In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dargestellt.

Er bindet die Gemeinde und die im Verfahren beteiligten Fachbehörden (Behördenverbindlichkeit). Unmittelbare Rechtswirkungen für den Bürger entstehen nicht.

Baurecht schafft ein, im Regelfall aus dem Flächennutzungsplan entwickelter Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kopfgarten/ Laufbachstraße“, vom 30.03.1992, mit folgenden Festsetzungen:

- *Allgemeines Wohngebiet – WA*
- *Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4*
- *Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8*
- *Bauweise – Einzel- und Doppelhäuser*
- *Dachneigung – 25 – 45 °*
- *Firsthöhe – 9,5 m*

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage). Hierbei werden die formelle und materielle Legalität der **baulichen Anlagen und Nutzungen** vorausgesetzt.

Die Bauakten wurden bei der Gemeinde Lauf nicht persönlich eingesehen. Relevante Bauunterlagen konnten von der Gemeinde in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, von mir mündlich (persönlich) eingeholt.

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein, mit **einem voll unterkellerten Zweifamilienwohnhaus** mit **einer hieran angebauten Pkw-Doppel-Garage**, bebautes Grundstück. Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgte im Jahr 1974 (Wohnhaus), bzw. 1978 (Pkw-Doppel-Garage).

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

In Bezug auf die Baulichkeiten wird ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/ Tab. 1 und 8 i.V. mit Anlage 1/ Tab. 1 und 14 der Sachwert-Richtlinie), vorhanden und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Der Zutritt wurde verweigert.

Aus diesem Grund wird ein Abschlag zur Berücksichtigung von Unabwägbarkeiten vom „vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen“ i.H. von 20 % vorgenommen und als „besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt.

3.1 Zweifamilienwohnhaus

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahre und Außenansichten

Art des Gebäudes:

Zweifamilienwohnhaus
(zwei Vollgeschosse mit voll ausgebautem DG als Nicht-Vollgeschoss)
-vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung-

Baujahre:

1974
(Ursprungsbaujahr und angenommenes Baujahr)

Sanierungen/ Modernisierungen/
Instandsetzungsaufwendungen:

Nicht bekannt.
Im Gutachten wird vom Ausstattungszustand des Baujahres ausgegangen. Der Zutritt zum Objekt wurde verweigert.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine

Außenansicht:

Verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut den Grundrissplänen)

Untergeschoss:

- a) Zwei Aufenthaltsräume, Flur, Dusche/ WC.
- b) Lager- und Abstellräume, Haustechnikraum, Flur.

Erdgeschoss:

Vier Aufenthaltsräume, Diele, Bad, WC, Küche, Terrasse.

Dachgeschoss:

Drei Aufenthaltsräume, Diele, Bad, WC, Küche, Balkon.

3.1.3 Allgemeine Ausführung und Ausstattung

3.1.3.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Beton, bzw. Kalksandstein (KS)
Umfassungswände:	Bimsstein, bzw. Hochlochziegel (HLZ)
Innenwände:	Bimsstein, bzw. Kalksandstein (KS)
Geschossdecken:	Massivdecken
Hauseingangsbereich:	Mehrstufiger Haupt-Hauszugangsbereich.
Treppenhaus:	
Bodenbeläge (Eingangsbereich und Podeste):	(vermutlich) Fliesen
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Raufasertapeten, gestrichen
Treppe:	
Treppen zum Unter- und Dach- geschoss:	(vermutlich) Massivtreppen mit Tritt- und Stellstufen

3.1.3.2 Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Estrich, bzw. Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach (ohne Dachaufbauten (Gaupen), jedoch mit Dachflächen- fenstern)
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung

3.1.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trink- wassernetz
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz

3.1.4 Besondere Ausführung und Ausstattung

3.1.4.1 Ausstattung der Wohnbereiche im Erdgeschoss

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, oder vergleichbares

Wandbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge: Fliesen, PCV, oder vergleichbares

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel in den Objektbereichen, sonst Raufasertapeten, gestrichen

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Flure/ Dielen:

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, oder vergleichbares

Wandbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, gestrichen

Terrasse/ Balkon:

Bodenbeläge: Holzdielen, bzw. Fliesen

Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren: (vermutlich) Kunststoff-Fenster/ -Fenstertüren, (isolierverglast);
Kunststoff-Rollläden

Türen:

Hauseingangstür: Metalltür mit Metallzarge mit feststehendem Seitenteil links, sowie
Lichtausschnitten und Glaseinsätzen

Innentüren: (vermutlich) Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Mittlere Ausführung der Installation.
Heizung:	(vermutlich) Öl-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
Sanitäre Installationen:	WCs, Duschen, Badewannen, Waschbecken

3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	-Eingangsüberdachung als Beton-Krakplatte -Balkon im Dachgeschoss.
Besondere Einrichtungen/ Zubehör:	Nicht bekannt (der Zutritt zum Objekt wurde verweigert)
Belichtung und Besonnung:	Gemäß den Grundrissplänen, befriedigend bis ausreichend
Grundrissgestaltung	Gemäß den Grundrissplänen, zweckmäßig und funktional.
Bauschäden/ Baumängel:	Von außen nicht erkennbar. Über Bauschäden/ Baumängel im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden, da der Zutritt verweigert wurde.
Barrierefreiheit:	Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „ <i>bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.</i> “ (vgl. auch §§ 35 und 39 LBO BW). Die Barrierefreiheit ist vorliegend nur eingeschränkt gegeben, da bereits der Zugang zum Haus nur mit technischen Hilfsmitteln (z.B. Rollstuhlrampe), möglich ist. Über die Barrierefreiheit im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden, da der Zutritt verweigert wurde.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Beurteilung des Allgemeinzustandes:	Das Wertermittlungsobjekt hinterlässt (von außen) einen im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck .

3.2 Nebengebäude

Eine an das Wohnhaus angebaute, massiv errichtete, sowie mit einem Flachdach mit manuell zu bedienenden Stahl-Schwinger verschene Pkw-Doppel-Garage mit zusätzlichem Abstellraum. Der Flachdachbereich ist mit Betonplatten befestigt. Das Gebäude ist außen verputzt und gestrichen.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Der Zugangsbereich zum Wohnhaus und der Zufahrtsbereich zur Pkw-Doppel-Garage, sind mit Beton-Verbundpflaster, bzw. Betonplatten befestigt. Der nicht überbaute, bzw. in anderer Weise versiegelte Grundstücksbereich ist gärtnerisch mit Zierrasen, sowie Bäumen, Büschen und Schotterflächen angelegt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen **im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck**.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit **einem Zweifamilienwohnhaus** und **einer Pkw-Doppel-Garage** bebaute Grundstück in **77886 Lauf**, zum Wertermittlungstichtag 24.04.2026 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Lauf	62	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Lauf	1.449	452 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

einzeln oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**-, aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der vom (vormaligen) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Achern abgeleitete **Bodenrichtwert**, beträgt zum **Stichtag 01.01.2025** für Wohnbauflächen im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks, **245.- €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	45 90 11 10
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 (4) ImmoWertV	=	0,35
Grundstücksfläche	=	700 m² (wurde vom Gutachterausschuss als sog. „Referenz- grundstücksgröße“ festgelegt)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Derzeit ausgeübte wertermittlungsrelevante Geschoss- flächenzahl (WGFZ) nach § 16 (4) ImmoWertV 2021	=	rd. 0,80
Anzahl der Vollgeschosse (Z)	=	II
Grundstücksfläche	=	452 m²
Abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Pkw-Doppel-Garage	Zweifamilienwohnhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	45,00 m²	400,00 m²
Baupreisindex (BPI) 24.04.2026 (2010 = 100)	193,4	193,4
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m² BGF	835,00 €/m³ BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	473,83 €/m² BGF	1.614,89 €/m³ BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	21.322,35 €	645.956,00 €
Gebäudeherstellungskosten	21.322,35 €	645.956,00 €
Regionalfaktor	1,0	1,0
Alterswertminderung	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	18 Jahre
• prozentual	74,28 %	74,28 %
• Faktor	0,2571	0,2571
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.481,97	166.075,29 €
• Besondere Bauteile		4.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	5.481,97	170.075,29 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		175.557,26 €
vorläufig Sachwert der Außenanlagen	+	8.777,86 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	184.335,12 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	147.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	331.335,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,22
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	404.228,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Ziffer 3)	-	36.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	368.228,84 €
	rd.	370.000,00 €

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir anhand der Grundrisspläne durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.

- Keine Flächen-Anrechnung des (nicht ausgebauten/ nicht ausbaubaren und nicht nutzbaren) DG-Bereichs (Dachboden-Spitz).

Herstellungskosten

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

a) Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ Standardstufe: 3,0			= 835,00

Gebäudeart:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, massiv/ freistehend		
Gebäudetyp (1.01):	KG + EG + DG (Satteldach) voll ausgebaut	x	1,00
NHK 2010		=	835,00 €/m³ BGF

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010/ Standardstufe: 3,0			= 245,00

Gebäudeart:	Einzel-/ Mehrfachgaragen/ massiv/ Fertiggaragen	
NHK 2010		= 245,00 €/m³ BGF

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Flächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.

Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Bauteile	Zeitwert
Balkon im Dachgeschoss	3.500,00 €
Eingangsüberdachung als Beton-Krakplatte	500,00 €
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Dieser wurde bislang nicht abgeleitet. Er wird mit 1,0 angenommen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem Zeitwert angegeben. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren Außenanlagen erfolgen entsprechend Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert
prozentuale Schätzung: 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insgesamt (175.557,26 €)	8.777,86 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart im entsprechenden Bewertungsmodell des Gutachterausschusses.

Restnutzungsdauer

a) Als Restnutzungsdauer des Wohnhauses ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Ob und in welchem Umfang „restnutzungsdauer-erhöhende“ Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann nicht festgestellt werden.

b) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass die angebaute Pkw-Doppel-Garage durch die Nähe zum Wohnhaus und der gewählten massiven Bauweise, hinsichtlich der Restnutzungsdauer, dessen **Schicksal teilen** wird und dass Unterhaltungsmaßnahmen bei diesem Gebäude zumindest in dem Umfang durchgeführt werden, welche erforderlich sind, um die **Restnutzungsdauer des Wohnhauses** zu erreichen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

a) Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- *des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren,*
- *eigener Ableitungen des Sachverständigen und*
- *des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7].*

bestimmt.

b) In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach **Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts)** angegeben. Danach bewegen sich Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) ca. **22 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts** (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Beim Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem erfolgte die Datenermittlung in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das beschriebene Objekt. Der Sachwertfaktor kann grundsätzlich nur in dem Modell sachgemäß angewendet werden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue).

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 für die Objektart Ein- und Zweifamilienwohnhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 735 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.10.2025, welcher am 15.01.2026 veröffentlicht wurde.

Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu.

Die Kaufpreise stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt.

Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage, der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreise wird, vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Sachwertfaktoren die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Dem Gesamt- und Referenzsystem liegt folgendes Auswertemodell zugrunde:

Normalherstellungskosten (NHK 2010 (SV-RL) mit Objektgrößenanpassung); Baukostenregionalfaktor (1,0); Bezugsmaßstab (Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL, bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV/ WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren); Baunebenkosten sind bereits in den NHK 2010 enthalten; Baupreisindex (Deutschland/ Neubau von Wohngebäuden insgesamt); Gesamtnutzungsdauer (nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard; Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte Restnutzungsdauer nach Sprengnetter (entspricht weitgehend der Anlage 4 SW-RL); Alterswertminderung (linear); Bodenwert (lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne bzw. vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ etc.); beitragsfrei; keine Bebauungsabschläge); Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (pauschaler Ansatz in Höhe von 1 - 5 % des Gebäudezeitwerts (ohne Außenanlagen); Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (pauschaler Ansatz in €); besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (entsprechende Kaufpreisbereinigung).

c) Der Gutachterausschuss Achern hat sich zum 01.01.2026 umstrukturiert in den „Gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der nördlichen Ortenau“. Sachwertfaktoren wurden hier bislang nicht abgeleitet. Andere Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht des Vorgänger-Gutachterausschusses liegen nur im Bericht 2024 für die Betrachtungszeiträume 2022 und 2023 vor und sind für diese Wertermittlung ungeeignet.

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** und einer **Pkw-Doppel-Garage** bebaute Grundstück in **77886 Lauf, Kopfgartenweg 6**,

Grundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Lauf	62	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Lauf	49	452 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2026 mit rd.

370.000.- €
(dreihundertsiebzigttausend Euro)

ermittelt.

ermittelt.

Karlsruhe, den 27.04.2026

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. **Für den Inhalt wird nicht gehaftet!**

Für finanzielle Dispositionen bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist deshalb ausschließlich das dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel maßgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert oder eingesehen werden.

Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich **untersagt**, Bietinteressenten ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Ekkehard Bös

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

DIN 283 Blatt2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025.
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007.
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2025.
- [9] **Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 7. Auflage.
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten. Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungszeitpunkt, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

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

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Auszug aus der topographischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Ortslage

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

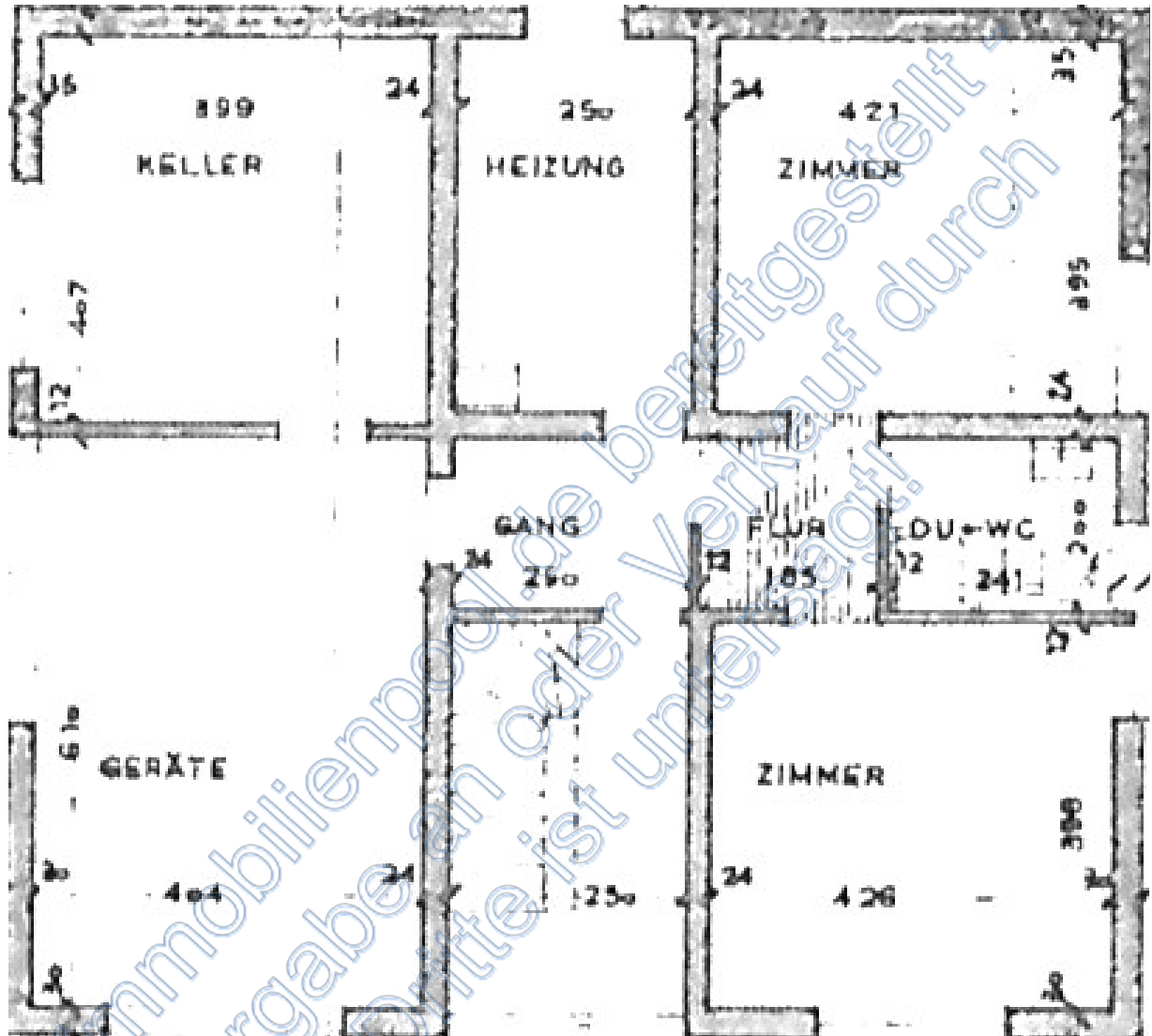
Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Objektlage

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

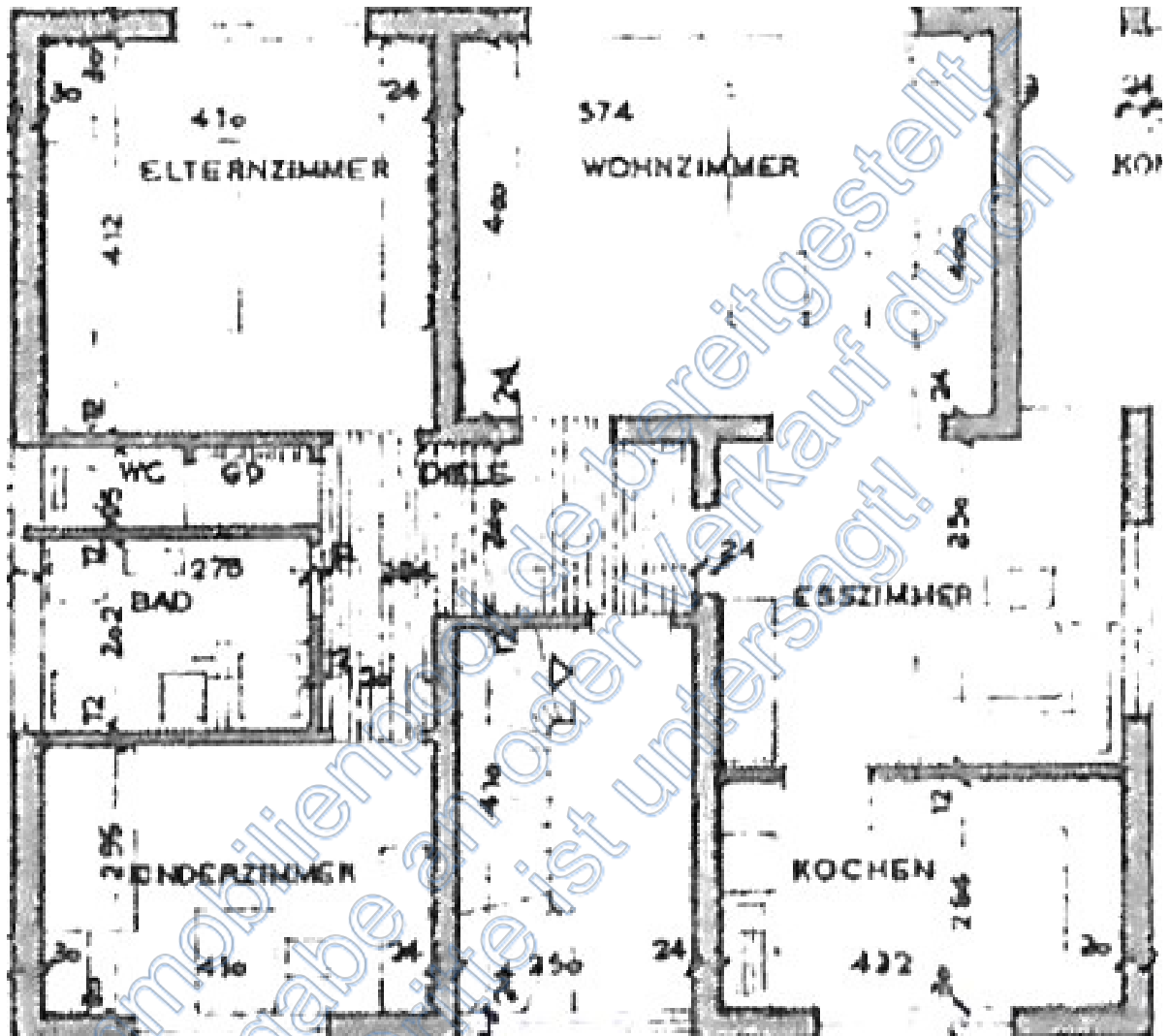
Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Auszug aus der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

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

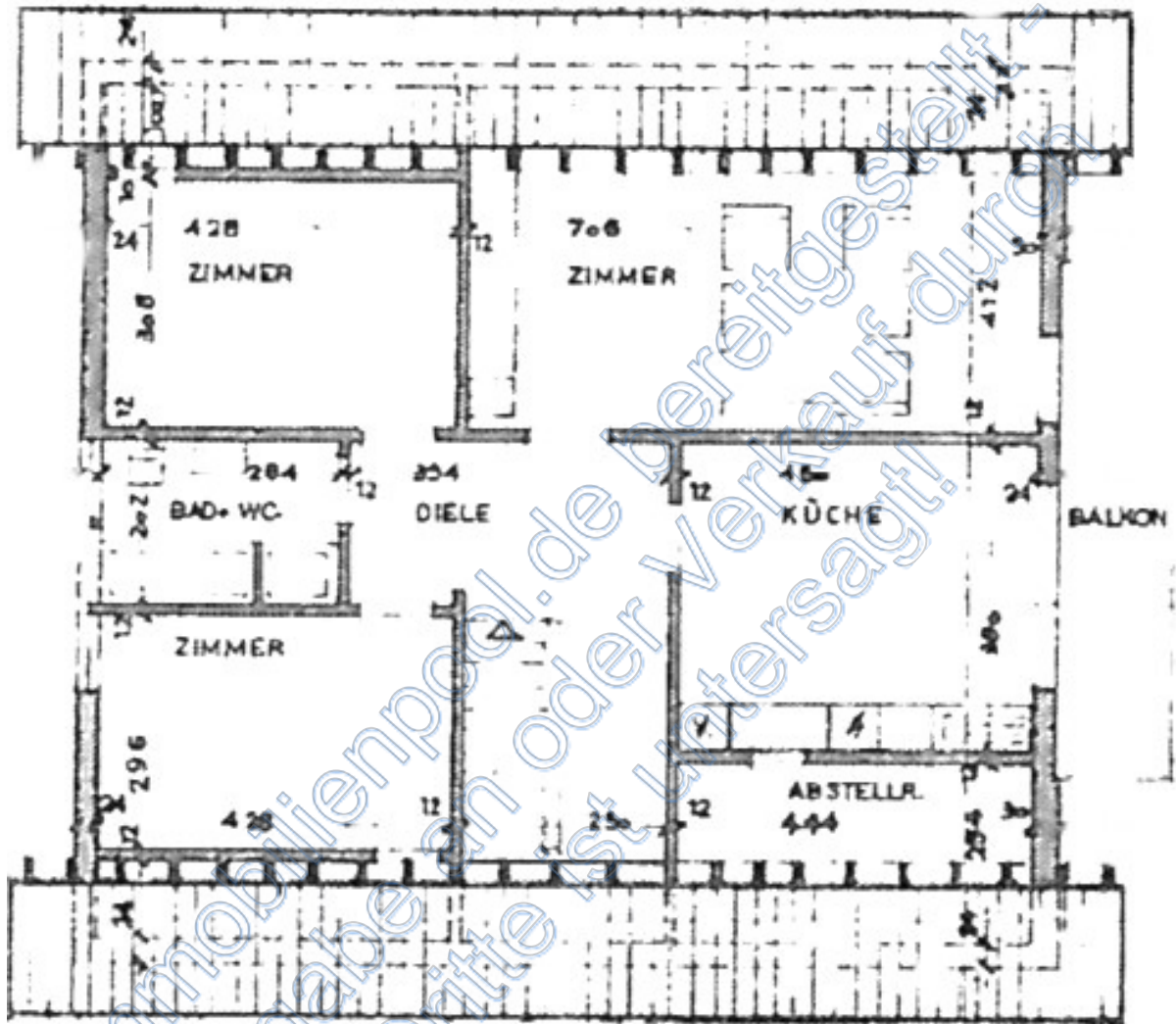
Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Untergeschoss
Grundrissplan



Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Erdgeschoss
Grundrissplan



Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage
Dachgeschoss
Grundrissplan

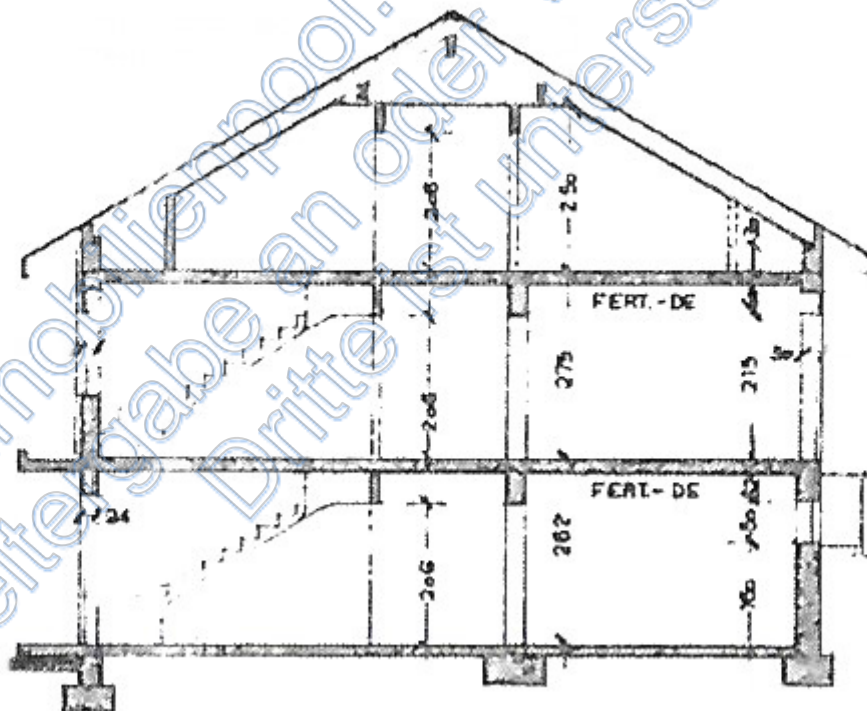


Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppel-Garage

Diverse Außenansichten



Gebäudeschnitt-Zeichnung



Wohnflächenberechnung: zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit
Garage für Herrn in Lauf,
Kopfgarten

1. Untergeschoß:

Zimmer	4,21 x 3,95	=	16,63 qm
Zimmer	4,26 x 3,98	=	16,95 "
Dusche u. WC	2,41 x 2,00	=	4,82 "
Flur	1,85 x 2,00	=	3,70 "
			42,10 qm
		./. 3 % Putz	1,26 "

Untergeschoß: 40,84 qm
=====

2. Erdgeschoß:

Wohnzimmer	5,74 x 4,00		
	- 0,60 x 0,40	=	22,72 qm
Elternzimmer	4,10 x 4,12	=	16,89 "
Kinderszimmer	2,95 x 4,10	=	12,10 "
Esszimmer	3,50 x 4,32	=	15,12 "
Kochen	2,54 x 4,32	=	10,97 "
Bad	2,78 x 2,02	=	5,62 "
WC	0,95 x 1,80	=	1,71 "
Garderobe	0,98 x 0,95	=	0,93 "
Diele	2,00 x 3,94		
	+ 1,20 x 1,20	=	9,32 "
Balkon	4,00 x 1,82 x 1/4	=	1,82 "
			97,20 qm
		./. 3% Putz	2,92 "

Erdgeschoß: 94,28 qm
=====

3. Dachgeschoß:

Zimmer	(4,12 - 1,70) x 7,06		
	- 0,60 x 0,40	=	16,85 qm
Zimmer	(3,08 - 0,60) x 4,28	=	10,61 "
Zimmer	(2,96 - 0,60) x 4,28	=	10,10 "
Küche	3,80 x 4,50	=	17,10 "
Bad + WC	2,02 x 2,84	=	5,74 "
Diele	3,94 x 2,20		
	+ (4,06 - 1,70) x 1,30	=	11,03 "
Balkon	1,50 x 6,52 x 1/4	=	2,45 "
			73,88 qm
		./. 3% Putz	2,22 "

Dachgeschoß: 71,66 qm
=====

Wohnfläche insgesamt: 206,78 qm
=====

Aufgestellt:
Bohlbach, den 23.11.73

Der Architekt:

Unbauter Raum: zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
für Herrn in Lauf

1. Kellergeschoß:

$$11,88 \times 10,94 = 129,97 \text{ qm} \times 2,62 = 340,521 \text{ cbm}$$

2. Erdgeschoß:

$$12,00 \times 11,00 = 132,00 \text{ qm} \times 2,75 = 363,000 \text{ "}$$

3. Dachgeschoß: - ausgebaut -:

$$12,00 \times 11,00 = 132,00 \text{ qm} \times 0,30 = 39,600 \text{ "}$$

$$\frac{11,00 + 3,60}{2} \times 12,00 = 87,60 \text{ qm} \times 2,40 = 210,240 \text{ "}$$

4. Dachspitze:

$$\frac{3,60}{2} \times 12,00 = 21,60 \text{ qm} \times 1,10 \times \frac{1}{3} = 7,920 \text{ "}$$

$$\text{Unbauter Raum Wohnhaus} = 961,281 \text{ cbm}$$

5. Garage:

$$3,50 \times 6,00 = 21,00 \text{ qm} \times 2,62 = 55,020 \text{ cbm}$$

Nutzfläche:

$$1. \text{ Garage } 5,52 \times 3,02 = 16,67 \text{ qm}$$

$$2. \text{ Geräte } 4,04 \times 6,10 = 24,64 \text{ "}$$

$$3. \text{ Abstellraum } (2,54 - 1,70) \times 4,44 = 3,73 \text{ "}$$

$$45,04 \text{ qm}$$

$$\text{./. 3\% Putz } 1,33 \text{ "}$$

$$\text{Nutzfläche insgesamt: } 46,37 \text{ qm}$$

Aufgestellt:

Bohlsbach, den 23.11.73

Der Architekt