

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!**

# GGA Baiersbronn

Gemeinsamer Gutachterausschuss  
bei der Gemeinde Baiersbronn

Geschäftsstelle  
Rosenplatz 1  
72270 Baiersbronn  
E-Mail: gga@gemeindebaiersbronn.de  
Internet: www.gga-baiersbronn.de

**Zuständig für:**

Alpirsbach, Bad-Rippoldsau-Schapbach,  
Baiersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten,  
Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler,  
Schopfloch, Seewald, Waldachtal, Wörnersberg

Datum: 27.05.2025  
Az.: G25003  
Aktenzeichen Amtsgericht: 15 K 44/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 72270 Baiersbronn, Uhlandweg 19



Der GGA Baiersbronn<sup>1</sup> hat in seiner Beratung am 27.05.2025 in der Besetzung

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 15.04.2025 ermittelt mit rd.

**81.500 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inklusive 8 Anlagen.

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn - im Gutachten „GGA Baiersbronn“ genannt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>Allgemeine Angaben</b> .....		<b>4</b>
1.1	Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags .....	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Makrolage .....	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
3.2	Einfamilienhaus .....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	15
3.2.5.2	Gesamtobjekt .....	15
3.2.5.3	Untergeschoss .....	15
3.2.5.4	Erdgeschoss .....	15
3.2.5.5	Obergeschoss .....	16
3.2.5.6	Dachgeschoss .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	19

4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Sachwertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
4.5	Ertragswertermittlung .....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
4.6	Verkehrswert .....	32
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>36</b>

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

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags

Im Rahmen der Erstattung von Gutachten für Zwangsversteigerungen werden Wertbeeinflussungen durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Diese Eintragungen sowie deren „Werte“, werden gegebenenfalls separat ausgewiesen. Es wird somit der Wert des „unbelasteten“ Grundstücks ermittelt.

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (zweiseitig angebaut)
Objektadresse:	Uhlandweg 19 72270 Baiersbronn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Baiersbronn, Blatt 12578, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Baiersbronn, Flurstück 2488/1, Fläche 105 m <sup>2</sup>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 07.01.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.04.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben vom 18.03.2025 fristgerecht eingeladen bzw. auf postalischem Weg informiert.
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude wurde außen und innen vollständig besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	

Eigentümer:

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Freudenstadt als Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Von der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden unter anderem folgende Unterlagen beschafft, beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt

- Flurkartenauszug vom 12.03.2025 und Orthofoto
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Brutto-Rauminhaltes und der Wohn- und Nutzflächen
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung

- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungskosten bei der Gemeinde Baiersbronn
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte / Bodenrichtwerttabelle für die Lage des Bewertungsobjekts
- Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Freudenstadt

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

*Großräumige Lage:*

Bundesland:	Baden-Württemberg
Region:	Nordschwarzwald
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Freudenstadt
Gemeinde:	Baiersbronn
Teilort / Gemarkung:	Baiersbronn
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde:	15.218 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Einwohnerzahl Baiersbronn (-Dorf):	5.483 Einwohner (Stand 31.12.2024)

*Überörtliche Anbindung und Entfernung (ohne Umleitungen und / oder Straßensperrungen):*

Nächstgelegene größere Städte:	Freudenstadt, ca. 7 km entfernt; Horb a.N., ca. 32 km entfernt; Baden-Baden, ca. 46 km entfernt; Rastatt, ca. 56 km entfernt; Offenburg, ca. 55 km entfernt; Karlsruhe, ca. 75 km entfernt; Straßburg, ca. 70 km entfernt
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 93 km entfernt
Bundesstraßen:	B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe) führt direkt durch den Ort; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 8 km entfernt; B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 6 km entfernt
Autobahnzufahrten:	A 81 (Stuttgart-Singen) Anschlussstellen: · Horb a.N., ca. 36 km entfernt; · Rottweil, ca. 47 km entfernt A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstellen: · Rastatt, ca. 52 km entfernt; · Achern, ca. 40 km entfernt A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstelle: · Pforzheim, ca. 64 km entfernt
Bahnhof (nächstgelegener):	Baiersbronn – Zwei Haltestellen der S-Bahn „Karlsruhe – Freudenstadt“
Flughafen:	Stuttgart, ca. 90 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 56 km entfernt; Straßburg / Entzheim, ca. 85 km entfernt; Frankfurt a. M., ca. 201 km entfernt

*Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Baiersbronn:*

Funktion lt. Regionalplan 2015:	Baiersbronn: Unterzentrum
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen (2023): (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	5.204
Einpendler / Auspendler (2023): (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	1.617 / 3.323
Kaufkraft für den Einzelhandel 2024 – Gemeinde Baiersbronn: (Quelle: Michael Bauer)	7.315 € / Einwohner Index (D = 100) = 96,9

Research GmbH, Nürnberg – über IHK Nordschwarzwald)

Zentralitätskennziffer 2024 – Gemeinde Baiersbronn: (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg – über IHK Nordschwarzwald) Index (D = 100) = 74,4

*Wissenswertes zur Gemeinde Baiersbronn:*

Fläche:	18.970 Hektar, Gesamtgemeinde
Höhenlage:	560 bis 790 m über N.N., Baiersbronn
Ausdehnung:	ca. 88 km Gemarkungsgrenze
Gewässer:	40 km Murg-Wasserlauf zahlreiche Bäche und Rinnsale, 5 Karseen (Buhlbachsee, Ellbachsee, Huzenbacher See, Sankenbachsee, Wildsee)
Wald:	Mit einem Waldanteil von über 81% der Gesamtgemarkung ist Baiersbronn die größte Waldgemeinde Baden-Württembergs.

## 2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage:	Erweiterter alter Ortskern im Oberdorf
Umgebungsbebauung in der Straße / im Ortsteil:	Wohnbauliche Nutzung Gemischte Nutzung Gewerbliche Nutzung
Parkplatzsituation im Umfeld:	Im öffentlichen Straßenraum sind wenige Stellplätze vorhanden.
Visuelle Präsenz:	Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe:	<u>Vier Kindergärten sind im Ort vorhanden:</u> der nächste Kindergarten befindet sich fußläufig in ca. 200 m Entfernung.
Grundschule:	Eine Grundschule ist im Ort vorhanden, ca. 1 km fußläufig entfernt.
Weiterführende Schulen:	Werkrealschule und Realschule ca. 950 m fußläufig entfernt Gymnasium, ca. 300 m fußläufig entfernt Fachgymnasien, Walddorfschule, Berufliche Schulen, sowie eine Außenstelle der Universität Stuttgart in Freudenstadt – jeweils mit Bus- und Bahnanbindung
Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:	Durch die Funktion als Unterzentrum sind in Baiersbronn verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgerei, Vollsortimenter sowie verschiedene Discounter) vorhanden. Mittlere bis gute Einkaufsmöglichkeiten – je nach Branche. Wenige Spezial- oder Fachmärkte am Ort. Der weitere Bedarf wird über die Stadt Freudenstadt (Mittelzentrum) abgedeckt.
Sport und Kultur:	Vielfältiges Sport- und Kulturangebot
Senioren- und Pflegeeinrichtung:	Im Ort sind neuwertige Einrichtungen vorhanden, weitere Häuser mit unterschiedlicher Ausrichtung in einzelnen Teilorten
Ärztliche Versorgung und Apotheke:	Mehrere Ärzte – auch Fachärzte und Zahnärzte, sowie Physiotherapeuten sind in Baiersbronn angesiedelt. Ein kleines Ärztezentrum ist ebenso vorhanden, im Nebengebäude befindet sich eine Apotheke – beides ca. 850 m entfernt Weitere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte und Kreiskrankenhaus befinden sich in Freudenstadt: ca. 8,0 bis 10 km

<u>Öffentlicher Nahverkehr:</u>	entfernt
Bushaltestelle: Bahnhof:	In fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) Der Bahnhof Baiersbronn (Haltestelle der Verbindung Karlsruhe – Freudenstadt) ist fußläufig in ca. 500 m erreichbar Weitere Haltestelle beim Schulzentrum ca. 1 km fußläufig entfernt
<u>Immissionen / Beeinträchtigungen:</u>	Im Ortstermin keine erkennbar
<u>Topografie:</u>	Das Grundstück weist geringe Niveauunterschiede auf. Von der Straße aus abfallend.
<u>Lagebeurteilung:</u>	Insgesamt gute innerörtliche Lage mit ortskernüblicher Geräuschbeeinflussung.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 7 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 105,00 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege sind nicht vorhanden; Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss über sonstige Anschlüsse ist nichts bekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses auf der nordöstlichen sowie der nordwestlichen Seite des Grundstückes. Siehe hierzu auch 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; Gefahr von Hochwasser ist <u>nicht</u> vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt am 13.03.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Baiersbronn, Blatt 12578, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Wässerungslast, Servitutenbuch II, 167
- Überfahrtslast, Servitutenbuch II, 172
- Zwangsversteigerungsvermerk

**Hinweis: Eine Übersetzung des Servitutenbuchs lag der Bewertung nicht vor und wurde auch auf Nachfrage nicht nachgereicht. Der genaue Verlauf der Belastungen auf eigenem oder fremdem Grundstück kann somit nicht nachvollzogen werden. Insofern kann der Eintragung kein Wert beigemessen werden.**

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach

Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Baiersbronn am 12.03.2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis **zu Lasten** des Grundstücks vorhanden.

Im Rahmen eines Umbaus wurden von den Eigentümern der Nachbargrundstücke, Flst. Nr. 2488 und 2491 Abstandflächenbaulasten **zu Gunsten** des Bewertungsgrundstücks übernommen. Hierdurch wurde der Anbauten eines Balkons an das Bewertungsobjekt sowie eine direkte Grenzbebauung ermöglicht:

Baulast aufgrund fehlender Abstandflächen für Balkonanbau:  
Verpflichtung der Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 2488, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Baulast für einen Teil des am Gebäude Flst. Nr. 2488/1 geplanten Balkons, die fehlende Abstandfläche übernehmen und zu gewährleisten, dass diese dauernd unüberbaut bleibt.

Baulast aufgrund direkter Grenzbebauung:

Baulast aufgrund direkter Grenzbebauung zu Flst. Nr. 2491  
Baulast zulasten des Grundstückes Flst. Nr. 2491, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze aufgrund der direkten Grenzbebauung eine Baulast zu übernehmen und zu gewährleisten, dass diese dauern unüberbaut bleibt.

Denkmalschutz:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein Auszug aus dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamts für Denkmalpflege vom 11.02.2025 vor. Das Bewertungsobjekt ist nicht aufgeführt. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart, der Nutzung und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass zwischenzeitlich keine Einstufung als Baudenkmal erfolgt ist.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den vorgelegten Bauunterlagen wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das vorliegende Baugesuch ist mit einem Genehmigungsstempel versehen

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG teilweise beitragspflichtig.

**Im Falle einer Erschließung des Uhlandwegs fällt der Erschließungsbeitrag i.S.d. § 127 i.V.m. § 132 BauGB an.** Wasserversorgungsbeitrag- und Abwasserbeitrag sind bereits abgegolten.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befinden sich keine ausgewiesenen Stellplätze.  
Das Objekt ist vermietet.  
Ein schriftlicher Mietvertrag lag für die Bewertung nicht vor.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; dreigeschossig; unterkellert; Mittelhaus (nordöstliche und nordwestliche Anbauten)
Baujahr:	1914
Modernisierung:	Im Rahmen der Instandhaltung wurden im Jahr 1999 neue Fenster eingebaut. Weitere, jüngere Modernisierungen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt und wurden im Ortstermin auch nicht benannt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 110 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 190 m <sup>2</sup> ;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ist das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke zugelassen. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen demnach nicht.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Heizungsraum  
Abstellfläche  
WC mit Waschbecken

Erdgeschoss:

Wohnzimmer  
Küche mit Essbereich

Obergeschoss:

Kinderzimmer 1  
Kinderzimmer 2  
Badezimmer

Dachgeschoss:

Elternschlafzimmer  
Badezimmer  
Flurbereich

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

**Hinweis:** Eine Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Insofern basiert die Beschreibung der Gebäudekonstruktion auf der Inaugenscheinnahme innerhalb der Besichtigung.

Konstruktionsart: Gemischte Bauweise – Untergeschoss in Mauerwerk, darüber überwiegend ausgeriegeltes Holzfachwerk

Keller: Mauerwerk aus Sandstein

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Ausmauerung

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Hauseingang:  
Gemauert mit Sandstein, Treppenstufen gefliest

Geschosstreppe:  
Einfache, schmale Holztreppe, teilweise ohne Geländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:  
Satteldach mit Zwerchgiebel

Dacheindeckung:  
Dachziegel

Dachraum zugänglich aber nicht für Wohnzwecke zugelassen (besitzt kein Ausbaupotenzial), Dachflächen augenscheinlich gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1999; Niedertemperatur-Heizkessel. Zusätzlicher Kaminanschluss für Kaminofen.  Gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers darf die Ölheizung aktuell auch bei einem Eigentümerwechsel im Gebäude verbleiben.  Der Kaminofen ist schadhaft und muss erneuert werden – ein Mangelbericht wurde erstellt und der zuständigen Baubehörde vorgelegt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Gesamtobjekt

Gesamtobjekt Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Allgemein befindet sich die Raumausstattung sowie der generelle Ausbau in einem sehr einfachen Zustand mit großem Sanierungsbedarf.

#### 3.2.5.3 Untergeschoss

Bodenbeläge:	Betonboden, teilweise gefliest
Wandbekleidung:	Mauerwerk, gestrichen
Deckenbekleidung:	Holzbalkendecke
Sanitäre Installation:	Toilette, Waschtisch

#### 3.2.5.4 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete Fliesen in Sanitären Räumen

	Fliesen in Küche (halbhoch – darüber Tapete)
Deckenbekleidungen:	Styroporplatten

### 3.2.5.5 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Parkett Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete Fliesen im Badezimmer
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Styroporplatten Spiegelfliesen im Badezimmer
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Toilette

### 3.2.5.6 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete Fliesen in Badezimmer
Deckenbekleidungen:	Styroporplatten Spiegelfliesen im Badezimmer
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Toilette

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, überdachter Anbau (Mülltonnenabstellfläche) neben Kellereingang
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden und Baumängel waren im Rahmen der Besichtigung nicht zu erkennen. Allgemein bestehen jedoch ein großer Instandhaltungsstau und grundsätzlicher Modernisierungsbedarf.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine über den generellen Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf hinausgehende
Allgemeinbeurteilung:	Es herrscht ein allgemeiner hoher Instandhaltungsstau und großer Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung. Die Terrassenfläche befindet sich auf fremdem Eigentum und ist somit kein Bestandteil der Bewertung. Auf dem Grundstück sind keine ausgewiesenen PKW-Stellplätze vorhanden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72270 Baiersbronn, Uhlandweg 19 zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Baiersbronn	12578	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Baiersbronn		2488/1	105 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	105 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.04.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	105	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	105 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	18.900,00 € <b>rd. 18.900,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 insgesamt **18.900,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Anhand aktueller Auswertungen des GGA Baiersbronn ist davon auszugehen, dass eine signifikante Entwicklung der Grundstückswerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag nicht stattgefunden hat. Auf eine "zeitliche" Anpassung wird daher verzichtet.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ 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, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür

gezählten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	665,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	189,30 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	125.884,50 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	232.508,67 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	232.508,67 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		86,25 %
• Faktor	x	0,1375
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	31.969,94 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.800,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	33.769,94 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>33.769,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.688,50 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>35.458,44 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>18.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>54.358,44 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,50</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>81.537,66 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>81.537,66 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>81.500,00 €</b>

### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung durchgeführt, unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht des GGA Baiersbronn dargestellten Vorgehensweise zur Flächenanrechnung bei der Ableitung der Sachwertfaktoren. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) 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.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

## Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,4	0,6		
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	0,3	0,7			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	37,3 %	47,1 %	15,6 %	0,0 %	0,0 %

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	575,00	10,0	57,50
2	640,00	90,0	576,00
3	735,00	0,0	0,00
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 633,50 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**gewogene, standardbezogene NHK 2010 633,50 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- ausgebauter Spitzboden × 1,050

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 665,18 €/m<sup>2</sup> BGFrd. 665,00 €/m<sup>2</sup> BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Mülltonnenabstellanbau	300,00 €
Balkon	1.500,00 €
Summe	1.800,00 €

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn beträgt der Regionalfaktor 1,0.

**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 wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Für diese Wertermittlung erfolgt der Ansatz nach dem Modell der Ableitung für die Sachwertfaktoren.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (33.769,94 €)	1.688,50 €
Summe	1.688,50 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Für Wohngebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1914 errichtete Gebäude wurde im Laufe der Nutzung modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hierbei sind nur Modernisierungen maßgeblich, die innerhalb der letzten 15 Jahren durchgeführt wurden.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1914 = 111 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1956.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der GGA Baiersbronn hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Diese können jedoch aus den ermittelten Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch sachgerechte Anpassungen abgeleitet werden.

Für diese Wertermittlung dienen die vorliegenden Sachwertfaktoren als Basis und werden durch gegebenenfalls verfügbare Angaben von benachbarten Gutachterausschüssen bzw. von bundesdurchschnittlichen Werten plausibilisiert.

Darüber hinaus wird der verwendete Sachwertfaktor mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der angesetzte Sachwertfaktor bildet den regionalen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag ausreichend ab.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Restnutzungsdauer (§ 4 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Weiterhin kann sich unter Bewertungsgesichtspunkten ein "wirtschaftlicher Mangel" auch als funktionaler oder ästhetischer Mangel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen (zum Beispiel in Form von nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Siehe "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	110,00	-	6,50	715,00	8.580,00
Summe			110,00	-		715,00	8.580,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.580,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.070,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.509,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 0,97 % von <b>18.900,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>183,33 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.326,07 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,97 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	x	<b>10,386</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>65.702,56 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>18.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>84.602,56 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>84.602,56 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>84.602,56 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>84.600,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden im Rahmen der Gutachtererstellung durchgeführt. Für gewerbliche Flächen erfolgt eine Orientierung an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung, für die wohnwirtschaftlichen Nutzungen an den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) in Verbindung mit der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Darin sind die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Wohnflächen / Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisse aus Rohbaumaßen ermittelt und im Ortstermin durch Stichproben überprüft. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Freudenstadt (unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts)
- aus der eigenen Mietdatenbank und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Daten aus der ImmoWertV21 zu Grunde gelegt, da diese auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 € = 359,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	110,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> = 1.540,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	171,60 €
Summe		2.070,60 €

##### Liegenschaftszinssatz

Da weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse der benachbarten Landkreise noch der Obere Gutachterausschuss bzw. die Zentrale Geschäftsstelle Liegenschaftszinssätze für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Erfahrungswerte des GGA, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt und angesetzt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Für Wohngebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV21 angewendet.

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

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **81.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **84.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72270 Baiersbronn, Uhlandweg 19

Grundbuch Baiersbronn	Blatt 12578	lfd. Nr. 1
Gemarkung Baiersbronn	Flur	Flurstück 2488/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2025 mit rd.

**81.500 €**

**in Worten: einundachtzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

Das Gutachten wurde durch \_\_\_\_\_ erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 27.05.2025 beschlossen.

Baiersbronn, den 27.05.2025

\_\_\_\_\_



### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist lediglich gestattet für Gutachten, die für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt wurden.

### **Hinweise zum Gutachterausschuss und der Erstellung von Gutachten**

Gutachterausschüsse haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Diese sind in der Immobilienwirtschaft sachkundige Personen aus den verschiedensten Tätigkeitsbereichen, wie zum Beispiel Sachverständigenwesen, Architektur, Bautechnik, Vermessung, Handwerk, Landwirtschaft, Kredit- und Finanzwesen.

Für die Erstellung von Gutachten wird der GGA Baiersbronn in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern / Gutachterinnen tätig.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Zur Genauigkeit der Verkehrswertermittlung: Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu beantworten versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, welche Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt? In diesem Zusammenhang wird der statistische Wahrscheinlichkeitsbereich in der Wertermittlungsliteratur mit 10 bis 15% des ermittelten Verkehrswertes angegeben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Kontext der Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten im Internet bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GuAVO**

Gutachterausschussverordnung

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Onlineversion über “Reguvis – Wertermittlerportal”
- [] Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage 2015
- [] Datenableitungen des Gutachterausschusses

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 11.03.2025) erstellt.

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Fotodokumentation

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

**Anlage 1: Übersichtskarte** (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Seite 1 von 1

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



**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))**

Seite 1 von 1

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

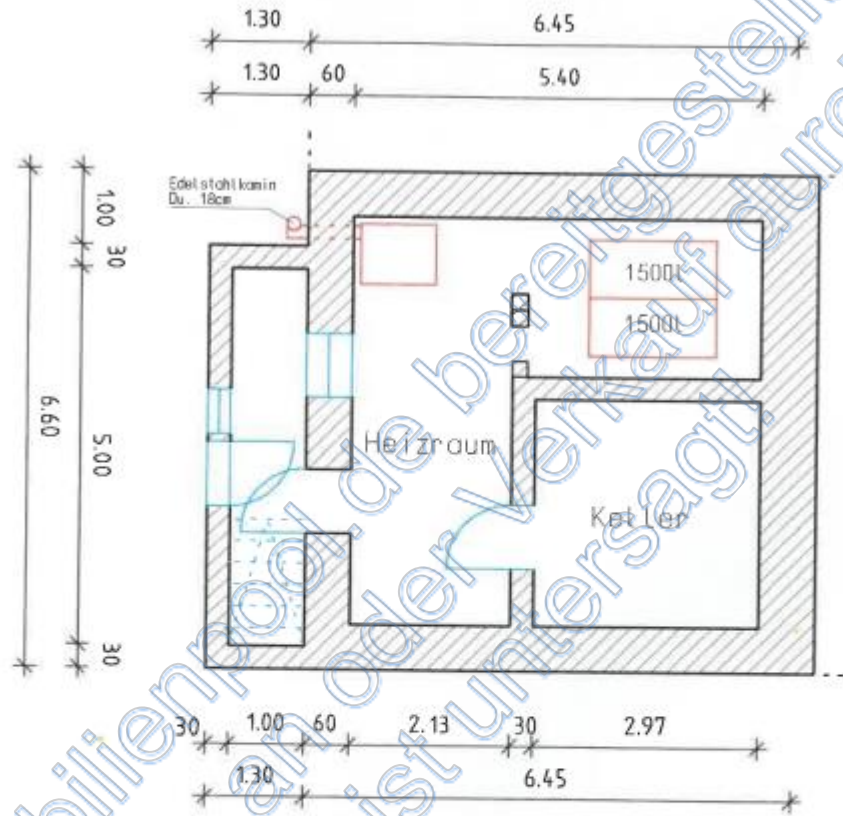
**Anlage 3: Orthofoto** (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)))

Seite 1 von 1

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

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

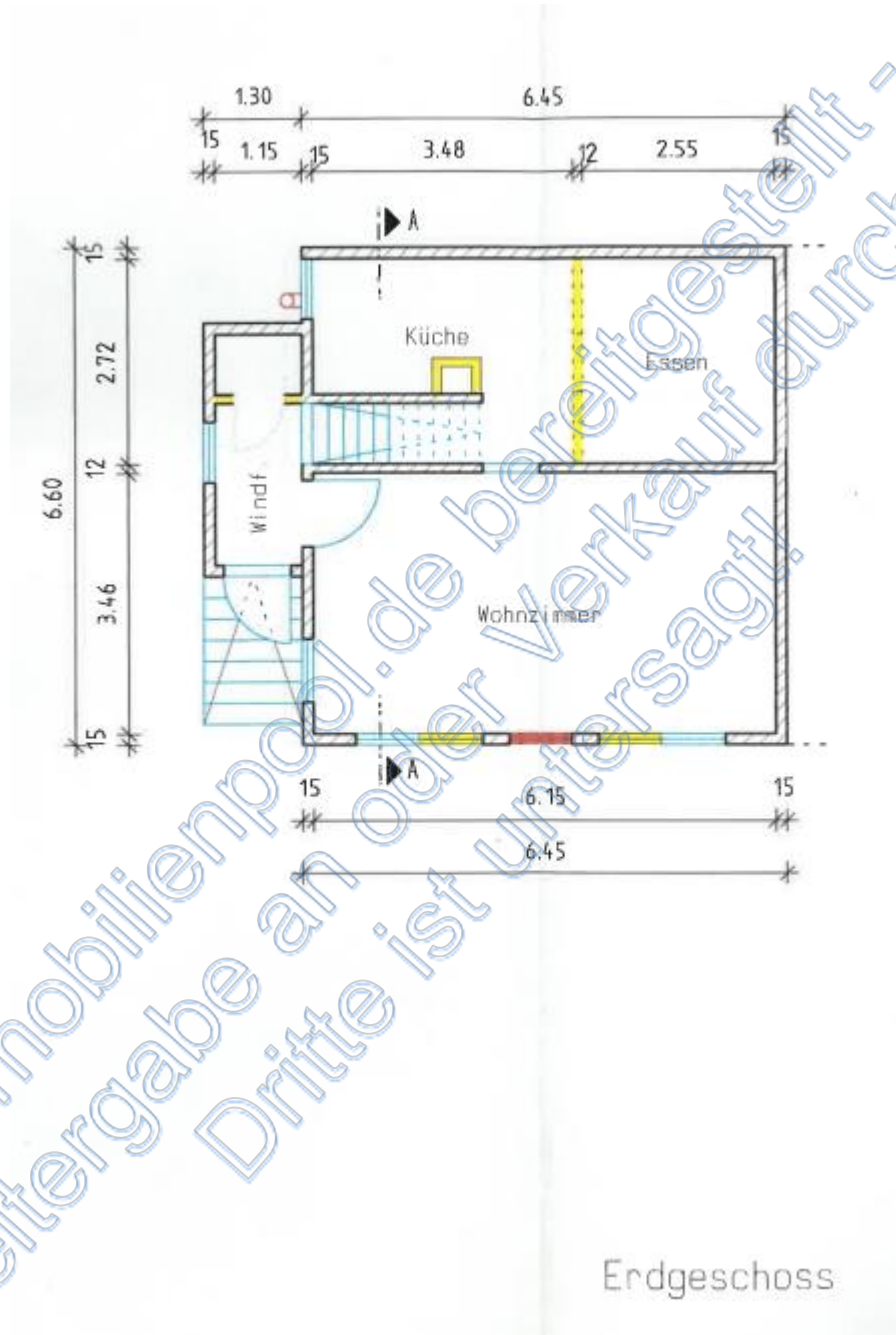
Seite 1 von 6



Untergeschoss

**Anlage 4: Grundriss und Schnitt**

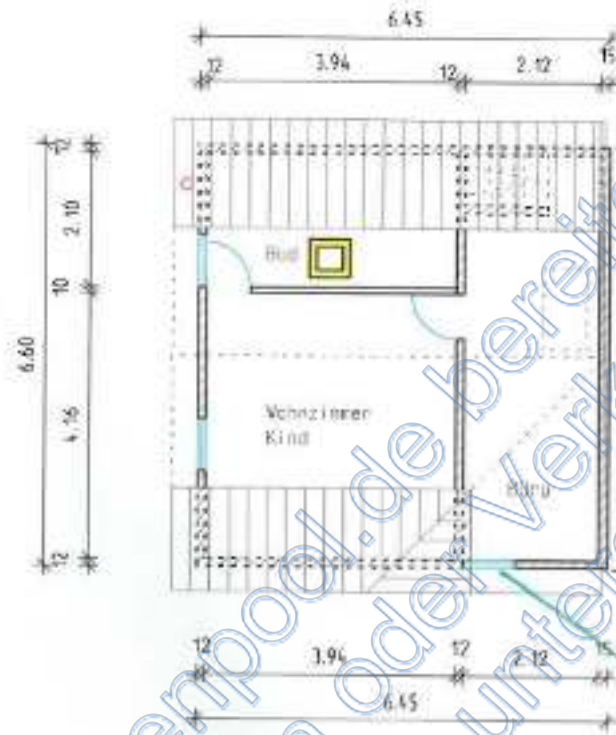
Seite 2 von 6





### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6



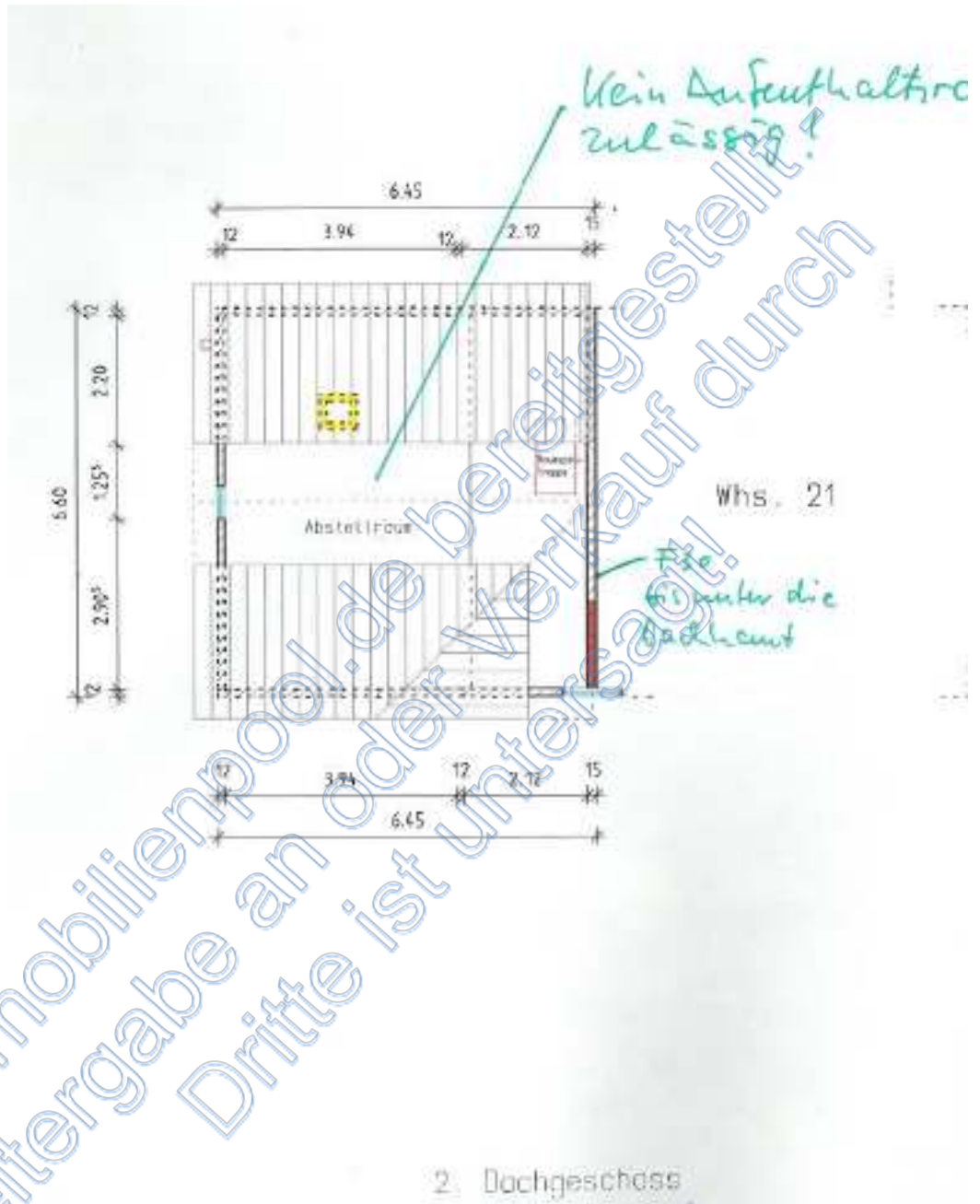
Whs. 21

1. Dachgeschoss  
Fenstergröße min. 90/90  
entspr. § 14 Abs. 5 LBO/ALB

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

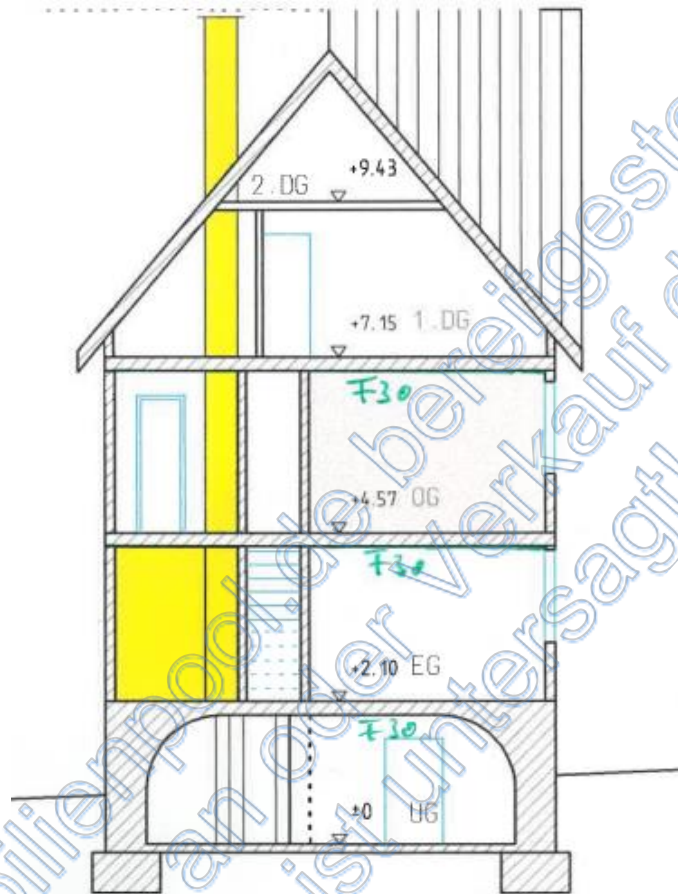
### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6



### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Schnitt A-A

**Anlage 5: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 2

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NEUER ZUSTAND**

ZEICHNUNG:		DATUM/ZEIT: 28.05.99		
Erdgeschoss Obergeschoss				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3-10%	NGF
WF EG Essen	2.720x2.550	6.9360 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	6.94	0.21 = 6.73 m <sup>2</sup>
WF EG Küche	2.250x1.800 2.720x1.230	4.0500 m <sup>2</sup> 3.3456 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	7.40	0.22 = 7.18 m <sup>2</sup>
WF EG Windfang	3.885x1.150	3.5247 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	3.52	0.11 = 3.41 m <sup>2</sup>
WF EG Wohnzimmer	3.460x3.150	21.2790 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	21.28	0.84 = 20.64 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>				<b>37.95 m<sup>2</sup></b>
WF DG Bod	1.812x2.120	3.8372 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	3.84	0.12 = 3.72 m <sup>2</sup>
WF DG Balkon	0.50x5.600x1.450	3.9201 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	3.92	0.00 = 3.92 m <sup>2</sup>
WF DG Flur	0.780x2.730	2.0748 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	2.07	0.05 = 2.01 m <sup>2</sup>
WF DG Kinderzimmer	0.650x1.830 3.420x2.400	1.1895 m <sup>2</sup> 13.0080 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	14.20	0.43 = 13.77 m <sup>2</sup>
WF DG Schlafzimmer	3.472x3.670	12.7349 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	12.73	0.38 = 12.35 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>				<b>35.85 m<sup>2</sup></b>

SEITE 1

**Anlage 5: Wohnflächenberechnung**

Seite 2 von 2

Seite

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NEUER ZUSTAND**

ZEICHNUNG: Dachgeschoss		DATUM/ZEIT: 28.05.99 16:02		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 3,0%	NGF
WF DG Bad	3.940*2.100	8.2740 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	8,27 - 0,25 =	8,02 m <sup>2</sup>
WF DG Büro	2.120*6.360	13.4832 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	13,48 - 0,40 =	13,08 m <sup>2</sup>
W. DG Wohnzimmer	4.160*3.940	16.3904 m <sup>2</sup>		
		Summe GF:	16,39 - 0,49 =	15,90 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>				<b>37,00 m<sup>2</sup></b>
Alter Zustand:				106,57 m <sup>2</sup>
Zugang:				4,04 m <sup>2</sup>
Neuer Zustand:				110,61 m <sup>2</sup>

**Anlage 6: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs**

Seite 1 von 1

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

**Anlage 7: Altlastenauskunft**

Seite 1 von 2

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

**Anlage 7: Altlastenauskunft**

Seite 2 von 2

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

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Küche im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Treppenaufgang im Erdgeschoss



Balkon im Obergeschoss



Witterungs- und altersbedingte Schäden am Balkon



Kinderzimmer im Obergeschoss

### Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Badezimmer im Obergeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Abstellfläche im Untergeschoss



Abstellfläche

ss

## Anlage 8: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Heizungsanlage im Untergeschoss



Außenansicht

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