

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsobjekt: Ehemalige Pension mit Garage,
Landwirtschafts- und Waldflächen

Adresse: Fürstenbergstraße 33
77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
Flurstück Nr. 216

Auftraggeber: Amtsgericht Freudenstadt
Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: 15-K 6/25

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2025



Hans G. Beirow

Diplom-Ingenieur
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

durch das Regierungspräsidium Freiburg für das Sachgebiet
Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen
Grundstücken

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert

zertifiziert durch die DIA Consulting AG Freiburg

Friedrichstraße 58
78073 Bad Dürkheim
Telefon: 07726 38909-21

Email: info@immobilienbewertung-beirow.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN.....	3
1.1	Kurzbeschreibung und Besonderheiten	3
1.2	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	ALLGEMEINES	5
3	GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Makrolage.....	8
3.1.2	Mikrolage	9
3.2	Gesamtbeurteilung der Lage.....	10
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	11
3.4	Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten.....	14
3.5	Grundstücksbeschreibung	16
3.6	Gebäudebeschreibung.....	17
3.7	Objektbeurteilung.....	22
4	WERTERMITTLUNG	24
4.1	Verfahrenswahl.....	24
4.2	Bodenwert.....	26
4.3	Sachwertverfahren.....	32
4.3.1	Sachwert der baulichen Anlagen.....	33
4.3.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	41
4.3.3	Sachwertfaktoren.....	42
4.3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.3.5	Sachwertberechnung.....	45
4.4	Plausibilisierung des Verkehrswerts.....	46
5	ZUBEHÖR.....	47
6	VERKEHRSWERT	48
7	ANLAGEN.....	49
7.1	Lageinformationen	49
7.2	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	53
7.3	Hochwasserrisikokarte.....	54
7.4	Baupläne	56
7.5	Fotodokumentation	63

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

1.1 Kurzbeschreibung und Besonderheiten

Grundbuchrechtliche Angaben	Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach Grundbuch von Rippoldsau Nr. 241 Flurstück Nr. 216
Objektart	bebaut mit ehemaliger Pension mit integrierter Garage, Bewertungsgrundstück mit Landwirtschafts- und Waldfläche
Nutzungssituation	Nutzung vermutlich als Zweifamilienwohn- haus nach Feststellung bei der Ortsbesichtigung durch Eigentümer
Altlasten	keine Hinweise
Hausschwamm	unbekannt, da kein Zugang
Baubehördliche Beschränkungen oder Be- anstandungen	nichts bekannt
Baulasten	kein Eintrag im Baulastenverzeichnis
Herrschermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	Benutzungsrecht im Wohnhaus Lagerbuch Nr. 208 von 1883 nicht mehr nachvollziehbar
Lasten und Beschränkungen Abt. II des Grundbuchs	<ul style="list-style-type: none">• Wegerecht von 1886• Unterlassungsverpflichtung von 1942• beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu- gunsten der Mineralwasser- quelle von 1996
Hinweis	Bewertungsobjekt sowie Bewertungs- grundstück waren nicht zugänglich

1.2 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Wertermittlungstichtag	11.07.2025
Qualitätstichtag	11.07.2025
Ortstermin	11.07.2025
Grundstücksgröße	3.001 m ²
Bodenrichtwert Bauland	70,00 €/m ²
Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaftflächen	0,50 €/m ²
Bodenwert Gartenland	7,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Bauland	67,90 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenwert Land- und Forstwirtschaft	0,56 €/m ²
Bodenwert (absolut)	51.022 €
Ursprungsbaujahr ca.	unbekannt
gewichtetes Baujahr	1958
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	13 Jahre
Wohnfläche Erdgeschoss	147 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	178 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss	93 m ²
Bruttogrundfläche	788 m ²
Vorläufiger Sachwert	256.738 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung	0,86
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	220.795 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
Sachwert	218.795 €

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	11.07.2025	219.000 €
--	-------------------	------------------

Zubehör war mangels Zutritts nicht feststellbar.

2 ALLGEMEINES

Zweck des Gutachtens Aktuelle Verkehrswertermittlung nach §194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung

Mitarbeit an diesem Gutachten Dieses Gutachten wurde unter der Mitarbeit von Frau Andrea Beirow erstellt. Es handelt sich dabei um eine Mitarbeit im Sinne der Sachverständigenordnung (Recherche und Gutachtenentwurf).

Bewertungsobjekt Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einer ehemaligen Pension, gemäß der Pläne bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss und vermutlich entgegen den Plänen einem voll ausgebauten Dachgeschoss mit integrierter Garage.

Bauliche Nutzung Das Bewertungsobjekt wird nach dem äußeren Eindruck nur zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung konnten nicht festgestellt werden.

Grundbuchrechtliche Angaben Amtsgericht Sigmaringen
Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach
Grundbuch von Rippoldsau Nr. 241

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	216	Fürstenbergstraße 33 Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Unland Verkehrsfläche Waldfläche	3.001 m ²

Eigentümer Eigentümer ist laut dem vorgelegten Grundbuchauszug vom 22.04.2025

Herr X

Hausverwaltung Es gab keine Hinweise auf die Bestellung einer Hausverwaltung.

- Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung wurde nach schriftlicher Einladung vom 21.05.2025 am 11.07.2025 durchgeführt. Anwesend waren:
- Herr Hans G. Beirow als ö.b.u.v. Sachverständiger
Frau Andrea Beirow als zertifizierte Sachverständige
- Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Die Verkehrswertermittlung erfolgt aufgrund der Außenbesichtigung. Auch das Bewertungsgrundstück war nicht zugänglich, da eingezäunt. Aufgrund von starkem Wildwuchs war das Grundstück im land- und forstwirtschaftlichen Bereich nur bedingt einsehbar.
- Wertermittlungsstichtag** Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung am 11.07.2025.
- Die Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 18.09.2025 abgeschlossen.
- Qualitätsstichtag** Der Qualitätsstichtag kennzeichnet den Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er weicht dann vom Wertermittlungsstichtag ab, wenn aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein abweichender Grundstückszustand unterstellt werden muss.¹
- Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Bewertungsfall dem Wertermittlungsstichtag.
- Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen** Vom Amtsgericht Freudenstadt wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
- Auszug aus dem Grundbuch Nr. 241 vom 22.04.2025
- Nachfolgend aufgeführte Unterlagen und Informationen wurden von mir beschafft:
- Lageplan Geoportal Baden-Württemberg
 - Schriftliche Auskünfte der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach vom 22.05.2025
 - Baugenehmigungspläne aus der Bauakte bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach
 - Auskünfte des zuständigen Schornsteinfegermeisters vom 14.07.2025

¹ Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA) v. 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Gebäudeenergiegesetz GEG vom 08.08.2020
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der ab dem 01.03.2015 gültigen Fassung
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV)

Literatur

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020 und Kleiber digital, Reguvis Verlag
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015
- Wertermittlungsverfahren – Taschenkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2016
- GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik und Wertermittlung, Kleiber/Jürgen Simon/Weyers/Thore Simon, Werner Verlag bis aktuelle Ausgabe 5/2025
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag Hubert Wingen Essen, 25. Auflage
- Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Diese wird unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Basisdaten²	Bundesland	Baden-Württemberg
Freudenstadt	Regierungsbezirk	Karlsruhe
	Landkreis	Freudenstadt
	Einwohner ca.	2.035 (31.12.2024)

Bad Rippoldsau-Schapbach liegt im Nordschwarzwald ca. 98 km südlich von Karlsruhe und ca. 100 km südwestlich von Stuttgart. Vor Ort sind 2 Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen besuchen die Schüler*innen in Freudenstadt. Einkaufsmöglichkeiten bestehen eingeschränkt. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind im ca. 18 km entfernten Freudenstadt erreichbar. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist gesichert. Ein Apotheke ist vor Ort. Bad Rippoldsau-Schapbach liegt in der Nationalparkregion Schwarzwald. Naherholungsmöglichkeiten sind in vielfältiger Weise erreichbar.

Verkehrsanbindung Im öffentlichen Nahverkehr bestehen Busverbindung nach Freudenstadt und Wolfach. Ein Bahnhof ist in Freudenstadt erreichbar. Über die ca. 8 km entfernte Bundesstraße B 28 besteht ein Anschluss an das deutsche Fernstraßennetz. Die Autobahnen A 5 und A 8 verlaufen in einer Entfernung von ca. 55 bis 60 km.

Wirtschaft und Demografie Der wirtschaftliche Schwerpunkt der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach liegt im Tourismus und Kurbetrieb (Rehabilitation). Kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Mineralbrunnen Unternehmen prägen den Wirtschaftsstandort.

Bad Rippoldsau-Schapbach verzeichnet einen Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung.

² <http://www.freudenstadt.de>

3.1.2 Mikrolage

Wohnlage

Bei Wohnimmobilien steht das Wohnen als Nutzung im Vordergrund. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Eigennutzung oder um Vermietung handelt. Dementsprechend beurteilt sich die Wohnlage entscheidend nach folgenden Parametern:³

- Erreichbarkeit der örtlichen Versorgungseinrichtungen
- Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Grünanteil der Umgebung
- gesellschaftliches Ansehen der Lage
- Immissionslage
- das kleinräumige Straßenbild und die großräumige Quartierslage
- Nutzungsdichte
- klein- und großräumige Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortsende des Ortsteils Rippoldsau. Das Wohnumfeld wird durch Wohnhäuser, sowie ein Landhotel und eine Rehaklinik geprägt. Die Bebauung ist entlang der Fürstenbergstraße angeordnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft die Wolf, ein Nebenfluss der Kinzig. Das Wohnumfeld wirkt durch die lockere Bebauung stark durchgrünt. Ein Kindergarten ist in ca. 1,7 km, die Grundschule in ca. 9 km erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten bestehen eingeschränkt in ca. 1 km. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind in Freudenstadt gelegen. Eine Bushaltestelle ist in ca. 250 m erreichbar.

Parkplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Garagenstellplatz und ca. 2 - 3 Außenstellplätze

Immissionen

Bei der Fürstenbergstraße handelt es sich um eine Ortsdurchgangsstraße. Bei der Ortsbesichtigung konnte stetiges Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen festgestellt werden.

Hochwassergefahr

Gemäß der Hochwasserrisikokarte besteht für das Bewertungsgrundstück Hochwassergefahr bei Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}). Ein Extremhochwasser ist seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten. I

Weitere Beeinträchtigungen Weitere Beeinträchtigungen waren nicht feststellbar.

³ Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichsverfahrens > 6 Berücksichtigung von abweichenden Merkmalen des Grund und Bodens (§ 25 Satz 2 ImmoWertV) > 6.4 Abweichende Grundstücksmerkmale > 6.4.9 Lage > 6.4.9.3 Wohnlage

3.2 Gesamtbeurteilung der Lage

Makrolage

Lagebeurteilung:

Infrastruktur	mäßig
Überregionale Verkehrsanbindung	mäßig
Demografische Entwicklung	leichter Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung
Wirtschaftliche Entwicklung	mäßig
Immobilienmarkt	leicht steigende Preise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei gleichzeitig steigenden Bauzinsen; weitere Unsicherheiten am Immobilienmarkt wegen wirtschaftlicher Unwägbarkeiten und geopolitische Risiken.

Es ist eine einfache Makrolage festzustellen.

Mikrolage

Aus den Feststellungen zur Mikrolage ergibt sich insgesamt eine einfache Lage.

Ergebnis

Die Lagemerkmale werden in den nachfolgenden Berechnungen wie folgt berücksichtigt:

- in der Bodenwert-Berechnung durch Anpassung des Bodenrichtwertes
- im Sachwertwertverfahren durch Anpassung des Sachwertfaktors

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge Es ist unbekannt, ob Vermietungen bestehen. Nach dem äußeren Eindruck wird das Bewertungsobjekt nur vom Eigentümer genutzt.

Bestandsverzeichnis Es ist folgender Herrschvermerk eingetragen:

Der Eigentümer hat Benutzungsrechte im Wohnhaus Lagerbuch Nr. 208 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band VIII Nr. 104 Seite 590 vom 18.01.1883.

Vom Grundbuchzentralarchiv wurde mir nur eine Zusammenstellung nach der „alten badischen Ordnung“ zugesandt. Diese enthält keine Detailinformationen zu dem Benutzungsrecht.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs liegen zulasten des Bewertungsgrundstücks folgende Eintragungen vor.

Lfd. Nr. 1

Der Eigentümer duldet Wegrecht zugunsten des Eigentümers von Lagerbuch Nr. 217 nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band IX Nr. 14 Seite 109 vom 07. August 1886.

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor, ist aber aufgrund von Sütterlinhandschrift für mich nicht entzifferbar. Ein Lageplan ist nicht beigelegt. Zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem begünstigten Grundstück verläuft ein Weg, teilweise asphaltiert, teilweise als Wiesenweg (siehe Fotos Seite 66). Das Bewertungsgrundstück ist in diesem Bereich auch nicht eingezäunt.

Lfd. Nr. 2

Lastend auf zugeschriebenen 167 qm (Fl. 215/103):

Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke L.B. Nr. 220, 221 und 222 wurden folgende Verpflichtungen übernommen:

a) Unterlassung von Um-, An- und Neubauten auf den Grundstücken, die den Charakter der benachbarten Bauten stören oder beeinträchtigen würden;

b) Unterlassung der Errichtung von nicht mit dem Mineralwasserbetrieb zusammenhängenden Gewerbebetrieben ohne Genehmigung des Eigentümers der Grundstücke L.B. Nr. 220, 221 u. 222.

Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 03. Dezember 1942

Eingetragen am 23. Juli 1943, A.S. 1-45.

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Die Grundstücke Flurstücke Nr.215/103 und 221 sind nicht mehr nachvollziehbar.

Bei der Ortsbesichtigung war nicht nachvollziehbar, welche Um-, An- und Neubauten den Charakter der Umgebungsbebauung stören oder

beeinträchtigen könnten. Des Weiteren unterstelle ich, dass auch die unter dem Punkt b) genannte Einschränkung nicht mehr relevant ist. Die Löschung der Eintragung ist zu prüfen.

Lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Mineralquellen, betr. Unterlassung von Handlungen, die zu einer Verunreinigung des Untergrundes bzw. einer Beeinträchtigung der führen können.

Bezug: Bewilligung vom 19. März 1996, UR. Nr. 177/1996 Notariat Freudenstadt III.

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 215 befindet sich eine Quelfassung.

Lfd. Nr. 4

Bereits gestrichen

Lfd. Nr. 5

Zwangsversteigerungsvermerk

Altlasten

Über einen Eintrag im Altlastenverdachtsverzeichnis ist nichts bekannt. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Auf einen kostenpflichtigen Auszug aus dem Altlastenkataster wurde verzichtet. Dem Altlastenkataster liegt großteils die flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten zugrunde. Es handelt sich dabei um Altablagerungen und Altstandorte. Bei den Altstandorten werden insbesondere Grundstücke mit vorheriger gewerblicher oder industrieller Nutzung im Altlastenkataster geführt.

Baurecht

Laut Auskunft der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ob dem Bad“. Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet WA 1
Zahl der Vollgeschosse II + 1 Untergeschoss
Grundflächenzahl 0,20
Geschossflächenzahl 0,60
offene Bauweise
Satteldach 30°-50°

Im Textteil des Bebauungsplans ist für WA 1 Folgendes ausgeführt:

Gebiet rechts und links der Straße, umfasst im Wesentlichen die vorhandene zweigeschossige Bebauung, am Hang mit talseitig zusätzlich ausgebautem Untergeschoss, mit Satteldach und Ziegelerdeckung.

Baulasten Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Sonstiges Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes. Das Gebäude ist auch nicht denkmalgeschützt.

Abgabenrechtliche Situation Laut Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach sind die Erschließungsbeiträge vollständig abgegolten.

Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

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

3.4 Beurteilung der rechtlichen Gegebenheiten

Bestandsverzeichnis Die Benutzungsrechte sind nach den mir vorliegenden Unterlagen nicht
Herrschvermerk nachvollziehbar. Eine Befragung des Eigentümers war nicht möglich.

**Lasten und Be-
schränkungen in
Abt. II des Grund-
buchs**

Lfd. Nr. 1

Die Wertminderung durch das Wegerecht ist minimal und geht in der Rundung des Verkehrswerts unter.

Lfd. Nr. 2

Bei der Ortsbesichtigung war nicht nachvollziehbar, welche Um-, An- und Neubauten den Charakter der Umgebungsbebauung stören oder beeinträchtigen könnten. Des Weiteren unterstelle ich, dass auch die unter dem Punkt b) genannte Einschränkung nicht mehr relevant ist. Die Löschung der Eintragung ist zu prüfen.

Lfd. Nr. 3

Die Eintragungsbewilligung liegt mir vor. Auf dem benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 215 befindet sich eine Quelfassung. Die Unterlassung von Handlungen, die zu einer Verunreinigung bzw. einer Beeinträchtigung der Rippoldsauer Mineralwasserquelle führen könnten, schließt sich nach dem Wasserhaushaltsgesetz aus.

Lfd. Nr. 5

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet. Nach § 194 BauGB sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen und beeinflussen somit den Verkehrswert nicht.

Altlasten

Es gab keine Hinweise auf Altlasten. Ich unterstelle Altlastenunbedenklichkeit.

Von Immobilien.de bereitgestellt durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Baurecht

Es liegen Baugenehmigungsunterlagen vom 05.07.1976 zur Aufstockung und des Umbaus eines Wohnhauses vor.

Der Grundriss des Dachgeschosses sieht einen Balkon nach Süden, jedoch keinen Ausbau vor. Ob ein Ausbau tatsächlich erfolgt ist, war mangels Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht feststellbar.

Nach überschlägiger Überprüfung ist das Bewertungsobjekt in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen. Nach § 50 Abs. 2 Nr. 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 verfahrensfrei.

Ich empfehle, dies mit der Baurechtsbehörde zu klären. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses könnten erhöhte Brandschutzmaßnahmen erforderlich geworden sein. Das Risiko berücksichtige ich bei der Ableitung des Sachwertfaktors.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück liegt teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich (siehe Bebauungsplan in den Anlagen Seite 53).

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

3.5 Grundstücksbeschreibung

- Grundstücksform** Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. An der Erschließungsstraße Fürstenbergstraße beträgt die Grundstückslänge ca. 30 m. Die größte Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 95 m.
- Grundstücksgröße** Laut Grundbuchangabe beträgt die Grundstücksfläche insgesamt 3.001 m². Die Grundstücksfläche wird durch den Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümnachweis) bestätigt.
- Topografie** Das Grundstück steigt im Bereich der Bebauung um ca. 4,80 m an. Im Garten- und Außenbereich ist nochmals eine Höhendifferenz von ca. 30 m gegeben. Ein weiteres Gefälle besteht teilweise von Nord nach Süd zwischen ca. 2 und 30 m.
- Erschließung** Das Grundstück wird von der Fürstenbergstraße sowie den angrenzenden Gebäuden begrenzt. Der Hauseingang und die Zufahrt erfolgen über die Fürstenbergstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung (z. B. Kanal, Wasser und Strom) über die Fürstenbergstraße verläuft.
- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

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

3.6 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung	Die Beschreibung der baulichen Anlagen beruht auf mir vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, Feststellungen bei der Außenbesichtigung und Vermutungen. Sie stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient als Übersicht. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.	
Gebäudeart	Ehemalige Pension mit integrierter Garage, bestehend aus Unter-, Erd- und Obergeschoss sowie vermutlich ausgebautem Dachgeschoss Landwirtschafts- und Waldfläche	
Baujahr	unbekannt	
Gewichtetes Baujahr	1958	
Bauweise	Fundamente	vermutlich Natursteinblöcke
	Außenwände	Keller bzw. Hanggeschoss Natursteinmauerwerk Erd-, Ober- und Dachgeschoss überwiegend Riegelfachwerk verputzt, teilweise mit Holzschindelbekleidung, teilweise Mauerwerk verputzt
	Fenster	Erdgeschoss Holzverbundfenster, teilweise mit Kunststoffrollläden Ober und Dachgeschoss vermutlich Holzfenster isolierverglast mit Kunststoffrollläden
	Haustür	Holztür isolierverglast
	Innenwände	vermutlich Riegelfachwerk verputzt
	Decken	Holzbalkendecke
	Treppen	vermutlich Holztreppen über alle Geschosse
	Dachkonstruktion	vermutlich Pfettendach aus Nadelholz
	Dachdeckung	Betondachsteine
	Dachrinnen und -abläufe	verzinktes Stahlblech
Installationen	Wasserleitungen	unbekannt
	Abwasserleitungen	unbekannt
	Gasleitungen	unbekannt
	Elektroinstallation	unbekannt

	Heizung	nach Auskunft des Schornsteinfegermeisters Ölzentralheizung Baujahr 1988, Niedertemperaturkessel; bei letzter Begehung im Mai 2025 bei Kehrarbeiten und Abgaswegeüberprüfung keine Mängel feststellbar Kachelofen Baujahr ca. 1930, der als historische Feuerstätte eingestuft ist
Ausbau	Fußböden	unbekannt
	Wände	unbekannt
	Fenster	unbekannt
	Decken	unbekannt
	Türen	unbekannt
	Sanitäre Einrichtungen	unbekannt
	Küchenausstattung	unbekannt
	Terrasse im Erdgeschoss	Betonplatten
	Balkon im Obergeschoss	unbekannt
	Weitere Ausstattung	unbekannt
Außenanlagen	Einfriedung	zur Fürstenbergstraße kein Einfriedung, Land- und Forstwirtschaftsfläche soweit einsehbar Maschendrahtzaun
	Befestigungen	Asphalt
	Garage	Im Erdgeschoss integrierte Garage
	Weitere Kfz-Stellplätze	asphaltiert
	Gartengestaltung	zum Hauseingang Bodendecker und Efeu, ansonsten Wildwuchs, Gehölze, Laubbäume und teilweise Fichten
Zustand Baumängel/ Bauschäden	Kleinere Mängel sind in der Alterswertminderung enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Im vorliegenden Bewertungsfall konnten Bauschäden und Baumängel aufgrund der eingeschränkten Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Es erfolgt eine Risikoabschlag bei der Ableitung des Sachwertfaktors.	
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. Es ist die Nachrüstpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 wie folgt zu prüfen: <ul style="list-style-type: none">• Austausch einer alten Heizkesselanlage, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt wird (§ 72 GEG)• Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)	

- Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen (§ 71 GEG)

Nach Auskunft des Schornsteinfegermeisters handelt es sich um eine Niedertemperaturanlage, die nicht der Austauschpflicht unterliegt.

Ob die wärmeleitenden Leitungen im Untergeschoss wärmeisoliert sind ist unbekannt.

Unbekannt ist auch, ob die oberste Geschosdecke bzw. die Dachflächen wärmeisoliert sind.

Einzelraum- feuerungsanlagen

Das Bewertungsobjekt verfügt nach Auskunft des Schornsteinfegermeisters über einen Kachelofen, der gemäß § 26 Abs. 3 Nr. 5 BImSchV als historische Feuerstätte eingestuft ist.

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

Aufteilung der Wohnfläche

Die Aufteilung kann den Bauzeichnungen in der Anlage entnommen werden. Eine Wohnflächenberechnung des Architekten liegt mir für das Erd- und Obergeschoss vor. Diese wurde jedoch auf der Grundlage der zurückgezogenen DIN 283 erstellt. Ich habe die wohnlich nutzbare Fläche überschlägig anhand der Pläne und einer für die Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung WoFIV wie folgt ermittelt.

Nach dem äußeren Anschein ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Ein Grundriss mit der Raumaufteilung liegt nicht vor. Ich habe die Wohnfläche des Dachgeschosses überschlägig auf 93 m² ermittelt.

Erdgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Flur Garderobe	1,00	1,40	2,85	3,99 m ²	-0,12 m ²	3,87 m ²
	1,00	0,65	1,50	0,98 m ²	-0,03 m ²	0,95 m ²
Wohndiele	1,00	6,10	3,00	18,30 m ²	-0,55 m ²	17,75 m ²
	1,00	3,80	0,25	0,95 m ²	-0,03 m ²	0,92 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,70	0,50	-0,35 m ²		-0,35 m ²
Küche	1,00	5,40	2,90	15,66 m ²	-0,47 m ²	15,19 m ²
WC	1,00	1,00	1,45	1,45 m ²	-0,04 m ²	1,41 m ²
Flur	1,00	4,38	1,45	6,35 m ²	-0,19 m ²	6,16 m ²
	1,00	1,30	1,45	1,89 m ²	-0,06 m ²	1,83 m ²
Schlafen	1,00	5,00	4,30	21,50 m ²	-0,65 m ²	20,85 m ²
Bad	1,00	4,00	1,85	7,40 m ²	-0,22 m ²	7,18 m ²
Abstellraum	1,00	2,42	1,85	4,48 m ²	-0,13 m ²	4,35 m ²
Flur	1,00	4,40	0,85	3,74 m ²	-0,11 m ²	3,63 m ²
Dusche	1,00	2,65	0,85	2,25 m ²	-0,07 m ²	2,18 m ²
WC	1,00	1,65	0,85	1,40 m ²	-0,04 m ²	1,36 m ²
Schlafen	1,00	3,51	3,95	13,86 m ²	-0,42 m ²	13,44 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Schlafen	1,00	2,45	3,95	9,68 m ²	-0,29 m ²	9,39 m ²
	-1,00	2,00	0,20	-0,40 m ²		-0,40 m ²
Schlafen	1,00	4,30	3,60	15,48 m ²	-0,46 m ²	15,02 m ²
Wohnen	1,00	4,35	5,30	23,06 m ²	-0,69 m ²	22,37 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss						146,85 m²
gerundet						147,00 m²

Obergeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche	3% Abzug	
					Putz	Nettofläche
Flur	1,00	3,52	1,30	4,58 m ²	-0,14 m ²	4,44 m ²
WC	1,00	0,90	1,50	1,35 m ²	-0,04 m ²	1,31 m ²
Diele	1,00	1,42	8,25	11,72 m ²	-0,35 m ²	11,37 m ²
Diele	1,00	5,63	1,30	7,32 m ²	-0,22 m ²	7,10 m ²
Wohnen	1,00	4,35	5,30	23,06 m ²	-0,69 m ²	22,37 m ²
Schlafen	1,00	3,90	5,30	20,67 m ²	-0,62 m ²	20,05 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Kind	1,00	2,40	5,30	12,72 m ²	-0,38 m ²	12,34 m ²
Wohnen	1,00	4,06	5,85	23,75 m ²	-0,71 m ²	23,04 m ²
abzüglich Kamin	-1,00	0,50	0,50	-0,25 m ²		-0,25 m ²
Balkon	0,25	3,00	1,50	1,13 m ²	-0,03 m ²	1,10 m ²
Schlafen	1,00	5,00	3,10	15,50 m ²	-0,47 m ²	15,03 m ²
Dusche	1,00	1,00	1,50	1,50 m ²	-0,05 m ²	1,45 m ²
Schlafen	1,00	5,00	2,25	11,25 m ²	-0,34 m ²	10,91 m ²
	1,00	2,40	1,10	2,64 m ²	-0,08 m ²	2,56 m ²
Dusche / WC	1,00	2,50	1,00	2,50 m ²	-0,08 m ²	2,42 m ²
Schlafen	1,00	4,38	3,61	15,81 m ²	-0,47 m ²	15,34 m ²
Dusche / WC	1,00	2,28	1,74	3,97 m ²	-0,12 m ²	3,85 m ²
Vorraum	1,00	0,80	1,30	1,04 m ²	-0,03 m ²	1,01 m ²
WC	1,00	0,80	1,30	1,04 m ²	-0,03 m ²	1,01 m ²
Dusche	1,00	1,38	2,70	3,73 m ²	-0,11 m ²	3,62 m ²
Kochen / Essen	1,00	2,00	4,54	9,08 m ²	-0,27 m ²	8,81 m ²
Balkon	0,25	6,50	1,00	1,63 m ²	-0,05 m ²	1,58 m ²
enden	0,25	10,00	1,25	3,13 m ²	-0,09 m ²	3,04 m ²
	0,25	15,00	1,25	4,69 m ²	-0,14 m ²	4,55 m ²
Wohnfläche Obergeschoss gerundet						177,80 m²
						178,00 m²
Dachgeschoss	Faktor	Breite	Tiefe	Fläche		
Grundfläche auf h= 1,50 m	1,00	11,00	10,00	110,00 m ²		
	1,00	4,20	3,00	12,60 m ²		
abzüglich Treppenhaus	-1,00	3,00	3,20	-9,60 m ²		
Balkon 1	0,25	1,25	7,00	2,19 m ²		
Balkon 2	0,25	3,00	1,50	1,13 m ²		
				116,31 m ²		
abzüglich Konstruktionsfläche und Putz				-20%	-23,26 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss				93,05 m ²		93,00 m²
Wohnfläche gesamt						418,00 m²

3.7 Objektbeurteilung

Bausubstanz Eine Beurteilung der Bausubstanz nach dem äußeren Eindruck ist nicht möglich.

Funktionalität des Bewertungsobjekts Die Grundrisse lassen auf einen früheren Beherbergungsbetrieb als Gästehaus oder Pension schließen. Die Aufteilung der Wohnfläche entspricht nur eingeschränkt den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Räume sind nach den vorliegenden Plänen gut belichtet, natürlich belüftet und ausreichend bemessen. Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei erreichbar.

Instandhaltung Ob das gesamte Gebäude bewohnt und laufend bewirtschaftet wird, ist unbekannt. Bei der eingeschränkten Außenbesichtigung wurden keine über die normale Alterswertminderung hinausgehenden Instandhaltungsrückstände, Bauschäden und Baumängel festgestellt. Bauschäden und Baumängel können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ich berücksichtige dies durch einen Risikoabschlag im Sachwertfaktor.

Modernisierung Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Durch Modernisierung wird die Qualität eines Gebäudes erheblich verbessert und damit die Restnutzungsdauer verlängert.

Gemäß der Bauakte wurde das Bewertungsobjekt 1976 aufgestockt und umgebaut. Ob danach Modernisierungen stattgefunden haben, ist unbekannt.

Energetische Eigenschaften Da kein Energieausweis vorgelegt wurde und eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann keine verbindliche Angabe zur Energieeffizienzklasse des Gebäudes gemacht werden.

Nach dem äußeren Eindruck schätze ich überschlägig eine Einordnung zum Wertermittlungsstichtag in die Energieeffizienzklasse G-H.

Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	≤ 10
A	≤ 15
B	≤ 25
C	≤ 40
D	≤ 55
E	≤ 70
F	≤ 90
G	≤ 110
H	> 110

Quelle: GEG 2020 Anlage 10 (zu § 86)

Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters besteht nach dem Gebäudeenergiegesetz für den Niedertemperaturkessel aus dem Jahr 1988 keine Austauschpflicht.

Weiteres ist unbekannt.

**Einzelraum-
feuerungsanlagen**

Nach § 26 Abs. 3 Nr. 5 BImSchV ist eine Nachrüstung oder Außerbetriebnahme des Kachelofens aufgrund seiner Einordnung als historische Feuerstätte nicht erforderlich. Dieser darf laut Auskunft nur gelegentlich und nicht öfters als 30 Tage im Jahr betrieben werden.

Vermietbarkeit

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind keine Mietobjekte und werden als solche selten auf dem Markt angeboten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bau- und Grundstückskosten i.d.R. zu einer kalkulatorischen Kostenmiete führen, die über dem vom Markt akzeptierten Mietpreisniveau liegt.

Ob das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten vermietbar ist, konnte mangels Zugangs nicht festgestellt werden

Vermarktbarkeit

Die Nachfragesituation lässt auf eine eher schwierige Vermarktbarkeit schließen. Aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts und der damit verbundenen Risiken gehe ich von einer erschwerten Vermarktbarkeit aus.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Ober Verkauft durch!
Dritte ist untersagt!

4 WERTERMITTLUNG

4.1 Verfahrenswahl

Wertermittlungs- verfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Begründung der Verfahrenswahl

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein ehemalige Pension mit Garage, Landwirtschafts- und Waldfläche. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen oder nach dem Sachwert.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stellen die Gutachterausschüsse nicht die hierfür erforderlichen wertrelevanten Merkmale der Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet.

Eine Überprüfung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts ist wegen fehlender Informationen über die Beschaffenheit und die Ausstattung des Gebäudes im Inneren weder über Vergleichspreise noch über den Ertragswert möglich.

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert Bauland

Den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach zum Stichtag 01.01.2025 habe ich dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS BW entnommen.⁴

Der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 liegt bei 70,- €/m² erschließungsbeitragsfrei.

Den Bodenrichtwerten liegen folgende wertrelevante Merkmale zugrunde:

⁴ https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de

Anpassung Bauland

Die Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Diese Werte sind hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale wie der Lage, der Größe, der Ausformung, der baulichen Nutzung und der Topografie des Grundstücks sowie auf eine konjunkturelle Anpassung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Ferner ist zu prüfen, ob die Grundstücksfläche in der Gesamtheit als Bauland zu bewerten ist oder eine Bodenwertaufteilung vorzunehmen ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende Anpassungen zu überprüfen:

Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Ortsdurchgangsstraße. Ich halte einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Größe

Das Bewertungsgrundstück weicht von der angegebenen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Der gemeinsame Gutachterausschuss Baiersbronn hat Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Hieraus ergibt sich folgender Korrekturfaktor:

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:
Die Auswertung der Kaufpreise für Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Innenbereichen erfolgte unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksgröße. Hierzu wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten verwendet.

Grundstücksfläche in m ²	Flächenkoeffizient (nicht GFZ bereinigt)
300	1,28
400	1,18
500	1,12
600	1,05
700	1,00
800	0,95
900	0,91
1000	0,86
1100	0,84
1200	0,81

Flächenumrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Immobilienbewertung)
Methodiken und Prozeduren, Kapitel 3.10.2 Absatz 1.2 (Stand: 30. September)

<u>Größe Bewertungsgrundstück</u>		<u>UK</u>
Größe Richtwertgrundstück	800	0,95
Bewertungsgrundstück	650	1,03
Korrekturfaktor		1,08

Ausformung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig ausgeformt. Ich halte wegen der damit verbundenen schlechteren Nutzbarkeit einen Anpassungsfaktor von 0,95 als angemessen.

Bauliche Nutzung

Den Bodenrichtwerten liegt keine wertrelevante Geschossflächenzahl eines Richtwertgrundstückes zugrunde. Eine Anpassung für die bauliche Nutzung ist deshalb nicht erforderlich.

Topografie

Das Bewertungsgrundstück weist eine starke Hanglage auf. Dies entspricht einer Vielzahl von Grundstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht vorzunehmen.

Hieraus ergibt sich folgender Anpassungsfaktor:

Kriterium	Beurteilung	Faktor
1. Lage	Durchgangsstraße	0,95
2. Größe	durchschnittlich	1,08
3. Ausformung	unregelmäßig	0,95
4. bauliche Nutzung	Korrekturfaktor	1,00
5. Topografie	Hanglage	1,00
6. Konjunkturelle Anpassung		1,00
Anpassungsfaktor		0,97

Bodenwert- aufteilung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine Bodenwertaufteilung in Bau- und Gartenland vorzunehmen.

Nach Kleiber⁵ weisen Hausgärten ca. 10%-30% des Bodenwertes des Vorderlandes auf. Der gemeinsame Gutachterausschuss Baiersbronn hat für hausnahes Gartenland in Ortsrandlagen aus Kaufpreisen einen Bodenrichtwert von ca. 10% der nahegelegenen Richtwertzonen Wohnen/Mischgebiet abgeleitet.

⁵ Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 9 Gartenland > 9.3 Sonstiges Gartenland > 9.3.2 Hausgarten

Die Grundstücksanteile habe ich über das Kartenwerkzeug des Geoportals Baden-Württemberg wie folgt ermittelt:

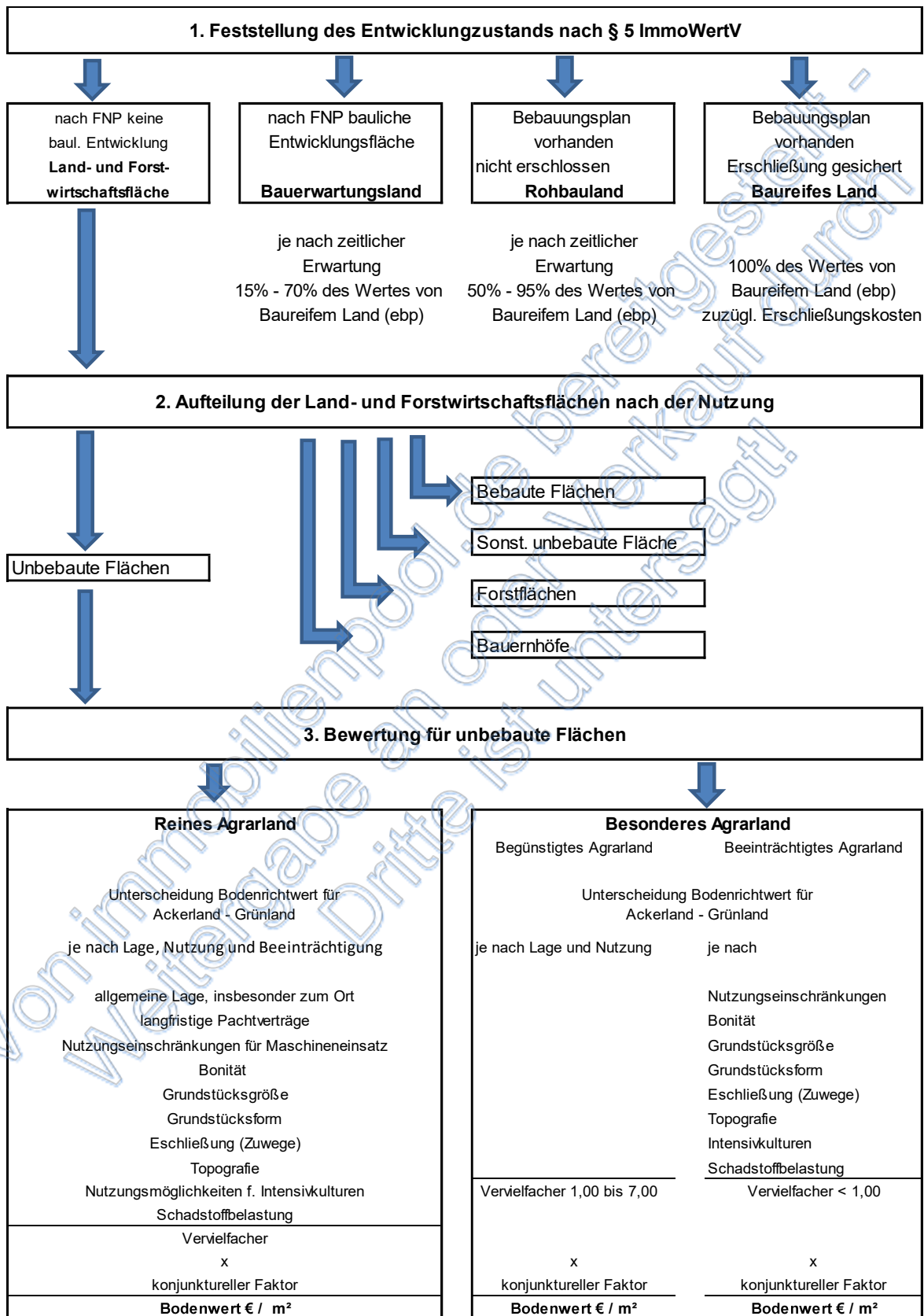
wobei LaFo = Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaftsflächen Die Bodenrichtwerte für Grünland und Forstwirtschaftsflächen liegen bei 0,50 €/m². Dabei ist zu beachten, dass die Bodenrichtwerte für Forstwirtschaftsflächen nicht den Aufwuchs beinhalten.

Den Bodenrichtwerten liegen keine wertrelevante Merkmale zugrunde.

Hinweis: Aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsgrundstück und des erkennbar starken Wildwuchses kann für den vorhandenen Aufwuchs kein separater Wert ausgewiesen werden.

Den Bodenwert für die Land- und Forstwirtschaftsfläche leite ich nach folgenden Schema ab:



Der Bodenrichtwert ist wie folgt anzupassen:

3. Bewertung für unbebaute Agrarflächen		Bodenrichtwert Gemarkung	LaFo
			0,50 €/m²
begünstigtes Agrarland		je nach Lage und Nutzung Faktor 1,0 - 4,0	
x	Vervielfacher für die Begünstigung	Außenbereich	1,50
beeinträchtigt Agrarland			
x	Grundstücksgröße	<0,25 ha	0,86
Maschineneignung beeinträchtigt durch:			
x	1.Grundstücksform	ungünstig stark unregelmäßig	0,95
x	2.Topografie	starke Hanglage	0,84
x	Nordhanglage	nein	1,00
x	Eschließung (Zuwege)	ungünstig	0,90
x	Bonität	gleich	1,00
x	langfristige Pachtverträge	nein	1,00
x	Schadstoffbelastung	nein	1,00
x	Faktor für konjunkturelle Einflüsse		1,21
=	Bodenwert pro m ²		0,56 €/m²

Die Land- und Forstwirtschaftsfläche (LaFo) ist der Flächenaufteilung auf Seite 29 zu entnehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Hieraus ergibt sich folgender, objektspezifisch angepasster Bodenwert:

Flst. Nr.	Größe	€/m ²	Anpassung	Bodenwert	
216	Bauland	650 m ²	70,00 €/m ²	0,97	44.135 €
	Gartenland	865 m ²	70,00 €/m ²	0,10	6.055 €
	Landwirtschaftsfläche	1.486 m ²	0,50 €/m ²	1,12	832 €
		3.001 m ²			51.022 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert					51.022 €

Freilegung

Aufgrund der Restnutzungsdauer ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 eine alsbaldige Freilegung nicht zu berücksichtigen.

4.3 Sachwertverfahren

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert aus dem Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

Quelle: ImmoWertA

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

4.3.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Bruttogrundfläche Die Bruttogrundfläche (BGF) bildet die Grundlage für die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlage inklusive Außenanlage.⁶

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen werden entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu bestimmten Bereichen getrennt ermittelt. In die Normalherstellungskosten gehen nur Grundflächen der Bereiche a und b ein:

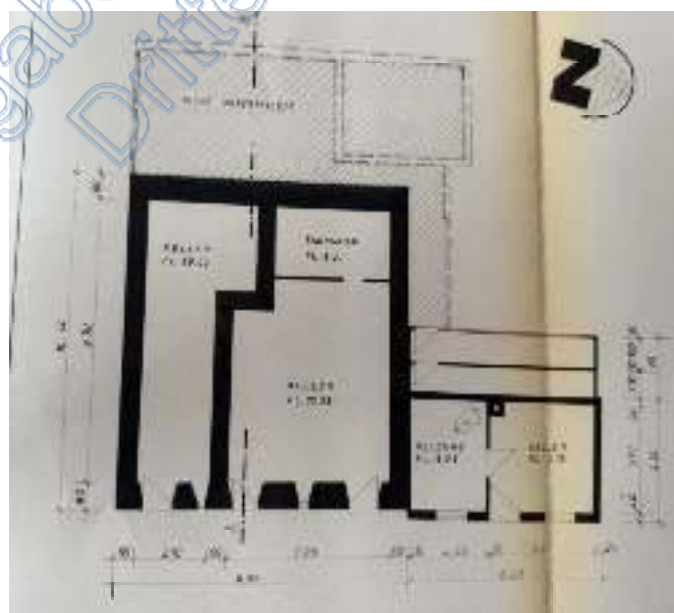
a-Flächen	überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
b-Flächen	überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
c-Flächen	nicht überdeckt

Die c-Flächen gehen nicht in die Ermittlung der Normalherstellungskosten ein. Sie werden im Rahmen der besonderen Bauteile berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall setzt sich das Wohnhaus aus zwei verschiedenen Gebäudetypen zusammen:

Typ 1.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss

Typ 1.31
Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert



⁶ Vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Wohnhaus				Teilbereiche	
Typ 1.31	Faktor	Breite	Tiefe	a	b
Erdgeschoss	1,00	8,95	15,25	136,49 m ²	
	1,00	6,40	6,05	38,72 m ²	
	1,00	1,35	5,40	7,29 m ²	
	1,00	2,25	3,80	8,55 m ²	
abzüglich 1.11	-1,00	8,95	10,40	-93,08 m ²	
	-1,00	6,40	6,05	-38,72 m ²	
Obergeschoss	1,00	15,35	7,28	111,67 m ²	
	1,00	11,20	8,35	93,52 m ²	
	-1,00	2,90	1,60	-4,64 m ²	
	1,00	2,90	1,60		4,64 m ²
	1,00	1,25	16,50		20,63 m ²
abzüglich 1.11	1,00	15,35	1,15		17,65 m ²
	-1,00	8,95	10,40	-93,08 m ²	
	-1,00	6,40	6,05	-38,72 m ²	
Dachgeschoss	1,00	15,35	6,05	92,87 m ²	
	1,00	12,45	1,60	19,92 m ²	
	1,00	11,20	8,45	94,64 m ²	
	1,00	1,25	11,80		14,75 m ²
abzüglich 1.11	-1,00	8,95	10,40	-93,08 m ²	
	-1,00	6,40	6,05	-38,72 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				203,63 m²	57,67 m²
				261,00 m²	

				Teilbereiche	
Typ 1.11				a	b
Untergeschoss	1,00	8,95	10,40	93,08 m ²	
	1,00	6,40	6,05	38,72 m ²	
Erdgeschoss	1,00	8,95	10,40	93,08 m ²	
	1,00	6,40	6,05	38,72 m ²	
Obergeschoss	1,00	8,95	10,40	93,08 m ²	
	1,00	6,40	6,05	38,72 m ²	
Dachgeschoss	1,00	8,95	10,40	93,08 m ²	
	1,00	6,40	6,05	38,72 m ²	
Bruttogrundfläche BGF in m²				527,20 m²	0,00 m²
				527,00 m²	

Für die integrierte Garage berücksichtige ich einen Ausbauschlag bei den besonderen Bauteilen.

Korrektur wegen fehlendem Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss ist zwischen Dachgeschossen mit und ohne Drempel zu unterscheiden. Nach Anlage 4 ImmoWertV 2021⁷ ist zu prüfen, ob im Dachgeschoss ein Drempel vorhanden ist.

Das Bewertungsobjekt weist im ausgebauten Dachgeschoss einen Drempel auf. Ein dachgeschossspezifischer Nutzflächenfaktor ist nicht zu berücksichtigen

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in der Regel in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten 2010 gewählt (Anlage 4 ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Bewertungsfall sind für die Berechnung der Herstellungskosten die Gebäudetypen 1.11 und 1.31 zugrunde zu legen.

⁷ Siehe ImmoWertV 2021 Anlage 4 I. Grundlagen Nr. 3

Korrekturen

Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor zu multiplizieren.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Baiersbronn hat Sachwertfaktoren abgeleitet. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angegeben.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels Baupreisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes auf den Wertermittlungstichtag anzupassen. Mit Veröffentlichung der Baupreisindizes für das II. Quartal 2024 wurden diese auf die Basis 2021=100 umgestellt, die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf die Basis 2010=100. Der zum Wertermittlungstichtag bekannte Baupreisindex zum 2. Quartal 2025 in Höhe von 133,6 muss mit einem Umbasierungsfaktor von 1,412 angepasst werden.

Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist bei den Normalherstellungskosten 2010 ein Korrekturfaktor von 1,05 zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Der Korrekturfaktor ist daher zu berücksichtigen.

Baunebenkosten

Baunebenkosten sind in den neuen NHK 2010 in Höhe von 17% für Wohngebäude bereits enthalten.

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach ImmoWertV 2021 Anlage 4

Die Einordnung erfolgt aufgrund von Informationen aus der Bauakte sowie Vermutungen. Das sich daraus ergebende Risiko wird bei der Ableitung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

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

Ermittlung der Kostenkennwerte

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes erfolgt auf der Basis der Beschreibung des vorangegangenen Gebäudestandards aus Anlage 4 ImmoWertV 2021. Die Kostenkennwerte (KKW) basieren auf den jeweiligen Gebäudetypen.

Die jeweiligen Anteile der Ausstattungsmerkmale am Gebäudestandard werden mit dem Wägungsanteil und dem Kostenkennwert multipliziert. Die Summe aller so ermittelten Wertanteile bilden den gewichtete Kostenkennwert für den jeweiligen Gebäudetyp.

Im vorliegenden Bewertungsfall habe ich die Kostenkennwerte wie folgt ermittelt:

Ausstattungsmerkmale	anteilige Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,25	0,75	0,00	0,00	0,00	23%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15%
Außentüren und Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	9%
Heizung	0,00	0,00	0,90	0,10	0,00	9%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	6%

Kostenkennwerte €/m ² Typ	1.11	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		38,00 €	546,00 €	151,00 €	9,00 €	0,00 €	744,00 €

Kostenkennwerte €/m ² Typ	1.31	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €	Gesamt
gewichteter Kostenkennwert		41,00 €	602,00 €	167,00 €	10,00 €	0,00 €	820,00 €

Normalherstellungskosten im vorliegenden Bewertungsfall

Die gewichteten Kostenkennwerte sind für den Wertermittlungsstichtag wie folgt zu korrigieren:

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.11	744 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt)	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.474 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010	Typ	1.31	820 €/m ²
Baupreisindex (Statist.Bundesamt) aktuell	Wohnen	II / 2025	133,6
Umbasierungsfaktor			1,412
Regionalfaktor			1,00
Korrekturfaktor Zweifamilienwohnhaus			1,05
Normalherstellungskosten zum Stichtag			1.624 €/m²

In den Normalherstellungskosten nicht berücksichtigte Bauteile

In der Berechnung der Bruttogrundfläche sind die nachfolgend aufgelisteten Bauteile nicht berücksichtigt. Für diese erfolgt nach überschlägiger Berechnung ein Wertansatz von:

Besondere Bauteile	Menge	EP	Gesamt
Ausbauabschlag für integrierte Garage	-1	5.000 €	-5.000 €
Außentreppen	1	5.000 €	5.000 €
Dachspitz mit Dachkammer	1	5.000 €	5.000 €
gesamt			5.000 €

Für den als historische Feuerstätte eingestuften Kachelofen gemäß § 26 Abs. 3 Nr. 5 BImSchV erfolgt aufgrund der damit verbundenen Einschränkungen kein Wertansatz. Dieser ist über den Ausstattungsstandard bereits berücksichtigt.

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

Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt bzw. überprüft werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer ergeben sich grundsätzlich aus Anlage 1 ImmoWertV 2021.

Nach § 10 ImmoWertV 2021 ist bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderliche Daten (Sachwertfaktoren/Liegenschaftszinssätze) die Modellkonformität zu beachten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren die Gesamtnutzungsdauer laut Anlage 1 ImmoWertV 2021 für Wohngebäude mit 80 Jahren angenommen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Aufgrund der Aufstockung und des Umbaus ca. 1977 ermittle ich ein gewichtetes Baujahr. Ich schätze zusätzlich eine Nachkriegssanierung um 1960. Auf der Grundlage der Bruttogrundfläche ergibt sich ein gewichtetes Baujahr:

	Gewichtung	Baujahr	Ergebnis
Bauabschnitt 1	279 m ²	1900	333
Bauabschnitt 2	525 m ²	1960	646
Bauabschnitt 3	788 m ²	1977	979
gewichtetes Baujahr	1.592 m²		1958

Die Heizungserneuerung 1988 führt nicht mehr zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

gewichtetes Baujahr	1958
+ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahren
- Wertermittlungsstichtag	2025
= Restnutzungsdauer	13 Jahre

4.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Außenanlagen

Nach § 37 ImmoWertV 2021 ist der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nur gesondert zu berücksichtigen, soweit diese wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.⁸

Zusätzlich zu berücksichtigen sind unter anderem sofern nicht bereits mit dem Bodenwert erfasst:

- Aufwuchs sofern vom Bodenwert nicht erfasst
- Wege- und Platzbefestigungen
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Grundleitungen

Nach Erfahrungswerten liegen bei Ein- und Zweifamilienhäusern die baulichen Außenanlagen zumeist zwischen 1 und 10% des Gebäudezeitwerts.⁹

Der gemeinsame Gutachterausschuss Baiersbronn leitet die Bodenrichtwerte und sonstigen Daten für die Wertermittlung mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% ab. Die Modellkonformität ist zu beachten. Etwaige Abweichungen für das Bewertungsobjekt sind werterhöhend oder wertmindernd bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist im bebauten Bereich keine Bepflanzung auf, die wertmäßig gesondert zu erfassen ist. Berücksichtigt werden müssen noch die im Boden liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen, Befestigungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Im vorliegenden Fall halte ich einen Wertabschlag von gerundet 2.000 € auf die Herstellungskosten der baulichen Anlage als Außenanlagen bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als angemessen.

⁸Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens > 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens > 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) > 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen > 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen.

⁹ Dto.

4.3.3 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der gemeinsame Gutachterausschuss Baiersbronn hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 gemeinsamer Gutachterausschuss Baiersbronn

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Es erfolgt ein Risikoabschlag von 20%

Inwieweit für den Dachausbau eine Baugenehmigung erforderlich ist und ob dafür erhöhte Brandschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde zu klären. Ich berücksichtige dieses Risiko mit einem Abschlag von 5%.

Die Sachwertfaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Die konjunkturelle Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag leite ich aus dem DESTATIS Häuserpreisindex¹⁰ für dünn besiedelte ländliche Kreise wie folgt ab:

Häuserpreisindex		
I / 2025	155,1	94%
IV / 2022	164,8	100%
Differenz		-6%

Im vorliegenden Bewertungsfall wähle ich folgenden, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert	256.738 €	1,24
± Risikoabschlag wegen Außenbesichtigung	-20%	-0,25
Risikoabschlag Nachtragsbaunehmigung/Hochwasserrisiko	-5%	-0,06
± konjunkturelle Anpassung	-6%	-0,07
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,86

¹⁰ https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_preise_immobilien_hpi_haueser?origin=dashboard&db=wohnen&category=wohnen_bau

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Beseitigungskosten für Instandhaltungsrückstände / erforderliche Modernisierungen

Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich. Die damit verbundenen Risiken aufgrund von Instandhaltungsrückständen, erforderlichen Modernisierungen und evtl. vorhandener Baumängel/Bauschäden habe ich bei der Ableitung des Sachwertfaktor berücksichtigt. Mangels Unkenntnis über den Zustand im Inneren des Gebäude könnten auch höhere Kosten entstehen.

Weitere Umstände

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses sind 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Außenanlagen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall erachte ich einen um 2.000 € reduzierten Ansatz als sachgerecht.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus	
Gebäudetyp	1.11	1.31
Normalherstellungskosten zum Stichtag	1.474 €/m ²	1.624 €/m ²
x Bruttogrundfläche	527 m ²	261 m ²
= Zwischenwert	776.798 €	423.864 €
+ Nach Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile	5.000 €	0 €
= Herstellungskosten bauliche Anlagen ohne Außenanlagen	781.798 €	423.864 €
x Regionalfaktor	1,00	1,00
x Alterswertminderungsfaktor	0,1625	0,1625
= vorläufiger Sachwert der bauliche Anlagen gesamt	127.042 €	68.878 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5%	9.796 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		205.716 €
+ objektspezifisch angepasster Bodenwert		51.022 €
= vorläufiger Sachwert		256.738 €
x objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor Marktanpassung		0,86
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		220.795 €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-2.000 €
= Sachwert gerundet		218.795 € 219.000 €

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

4.4 Plausibilisierung des Verkehrswerts

Aufgrund der Unzugänglichkeit des Bewertungsobjekts und der damit verbundenen Unkenntnis über Ausstattung und Beschaffenheit kann keine Plausibilisierung erfolgen.

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

5 ZUBEHÖR

Zubehör war mangels Zutritts nicht feststellbar.

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

6 VERKEHRSWERT

Definition nach § 194 BauGB

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

Verkehrswert

Wie bereits ausgeführt, werden Zweifamilienwohnhäuser in der Regel nach dem Sachwert bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Eine Plausibilisierung des aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswerts ist wegen Unzugänglichkeit nicht möglich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 sachverständig geschätzt auf

219.000 €

in Worten: - zweihundertneunzehntausend - Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens und seiner Ergebnisse ausdrücklich nicht gestattet.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Gefertigt: Bad Dürrenheim, den 23.09.2025

Hans G. Beirow
Diplom-Ingenieur (FH)
Diplom-Sachverständiger (DIA)

von der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DIA Consulting AG Freiburg



7 ANLAGEN

Alle Pläne und Bauzeichnungen sind nicht maßstabsgetreu.

7.1 Lageinformationen

Übersichtsplan

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

Quelle: OpenStreetMap¹¹

¹¹ <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Stadtplan

Quelle: OpenStreetMap¹²

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

¹² <https://www.openstreetmap.de/karte.html>

Darstellung Lageplan mittels Kartenviewer des Geoportals Baden-Württemberg

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

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegen-
schaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

Luftbild

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Hinweis: Bei der Darstellung handelt es sich nicht um einen amtlichen Auszug aus dem Liegen-
schaftskataster. Die Darstellung ist nicht rechtsverbindlich.

7.2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Quelle: Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach

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

7.3 Hochwasserrisikokarte

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

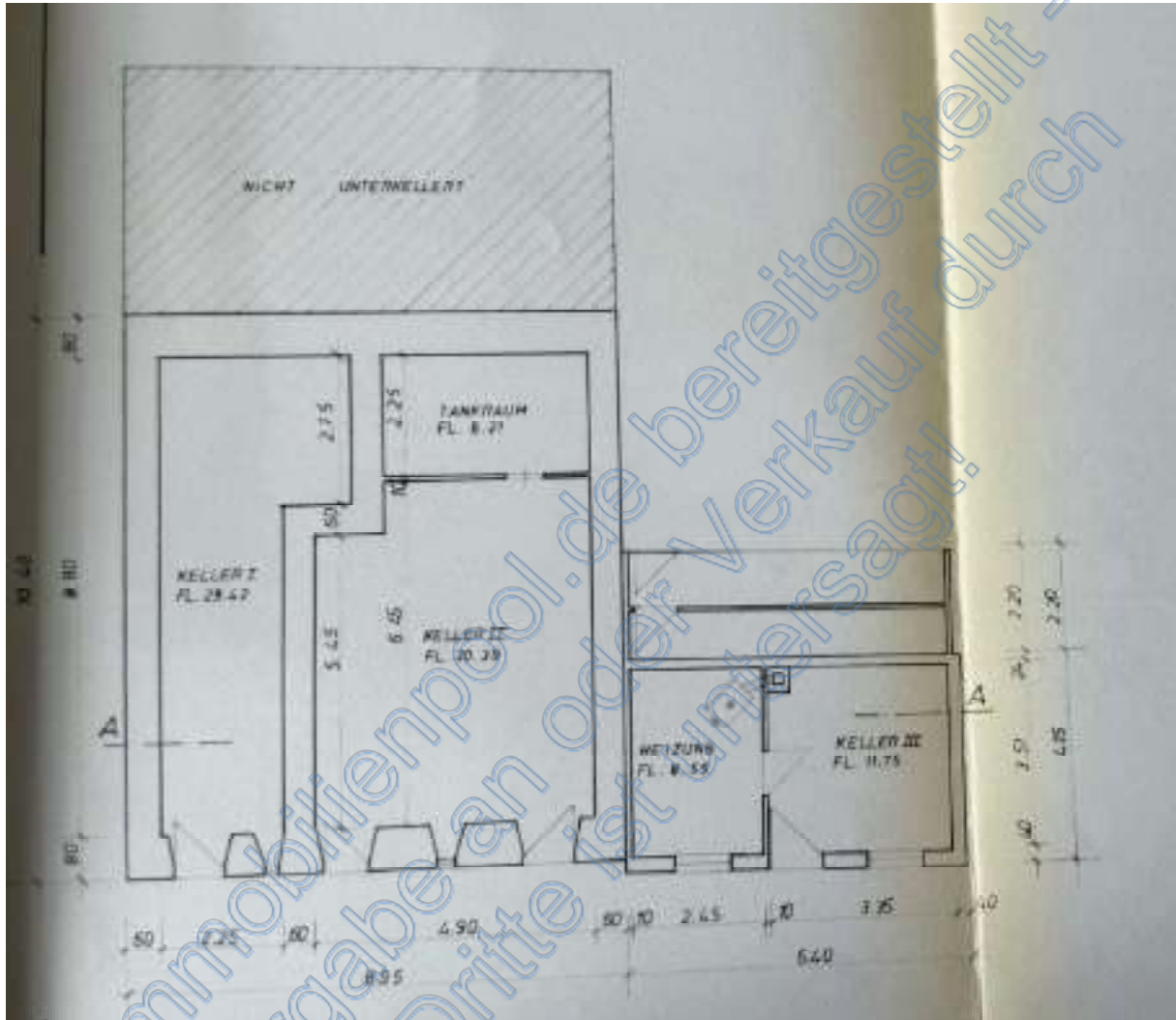
¹³ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>

Detailausschnitt

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

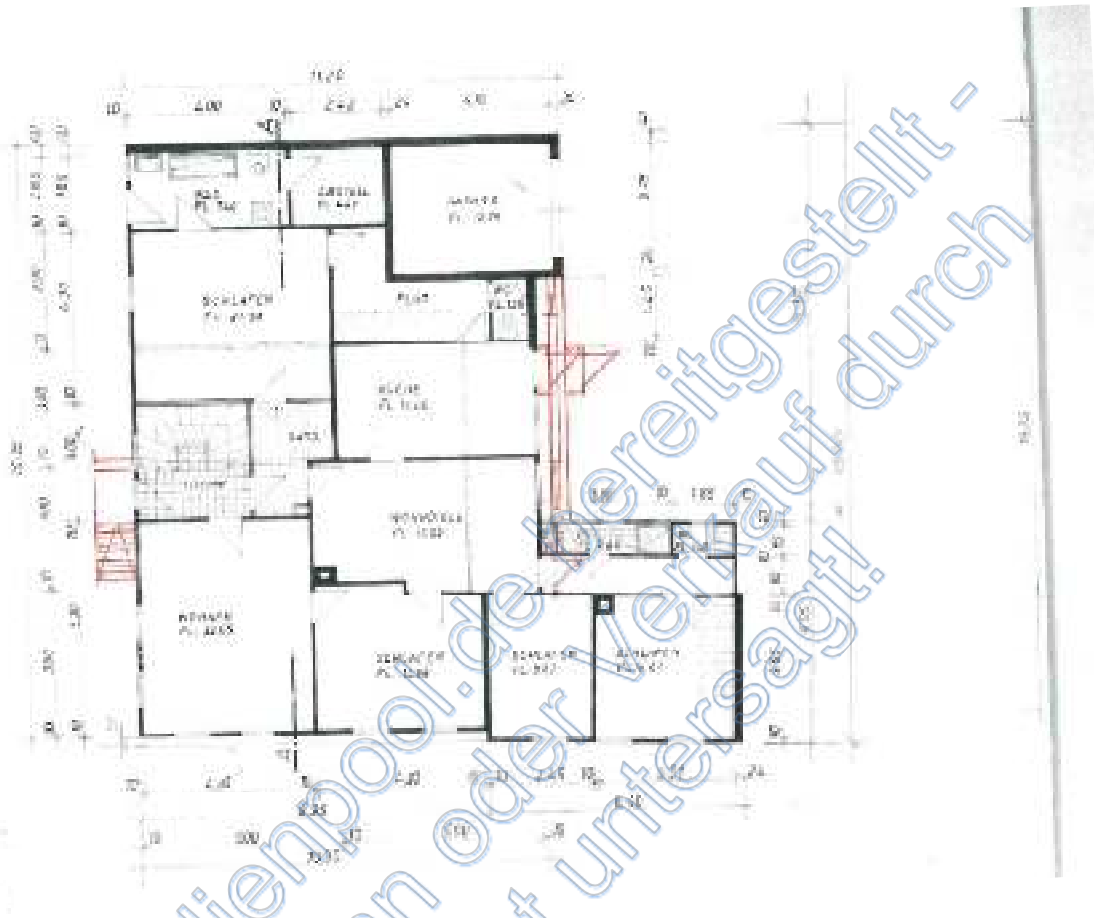
7.4 Baupläne¹⁴

Grundriss Untergeschoss



¹⁴ Quelle: Bauakte bei der Gemeinde Rippoldsau-Schapbach

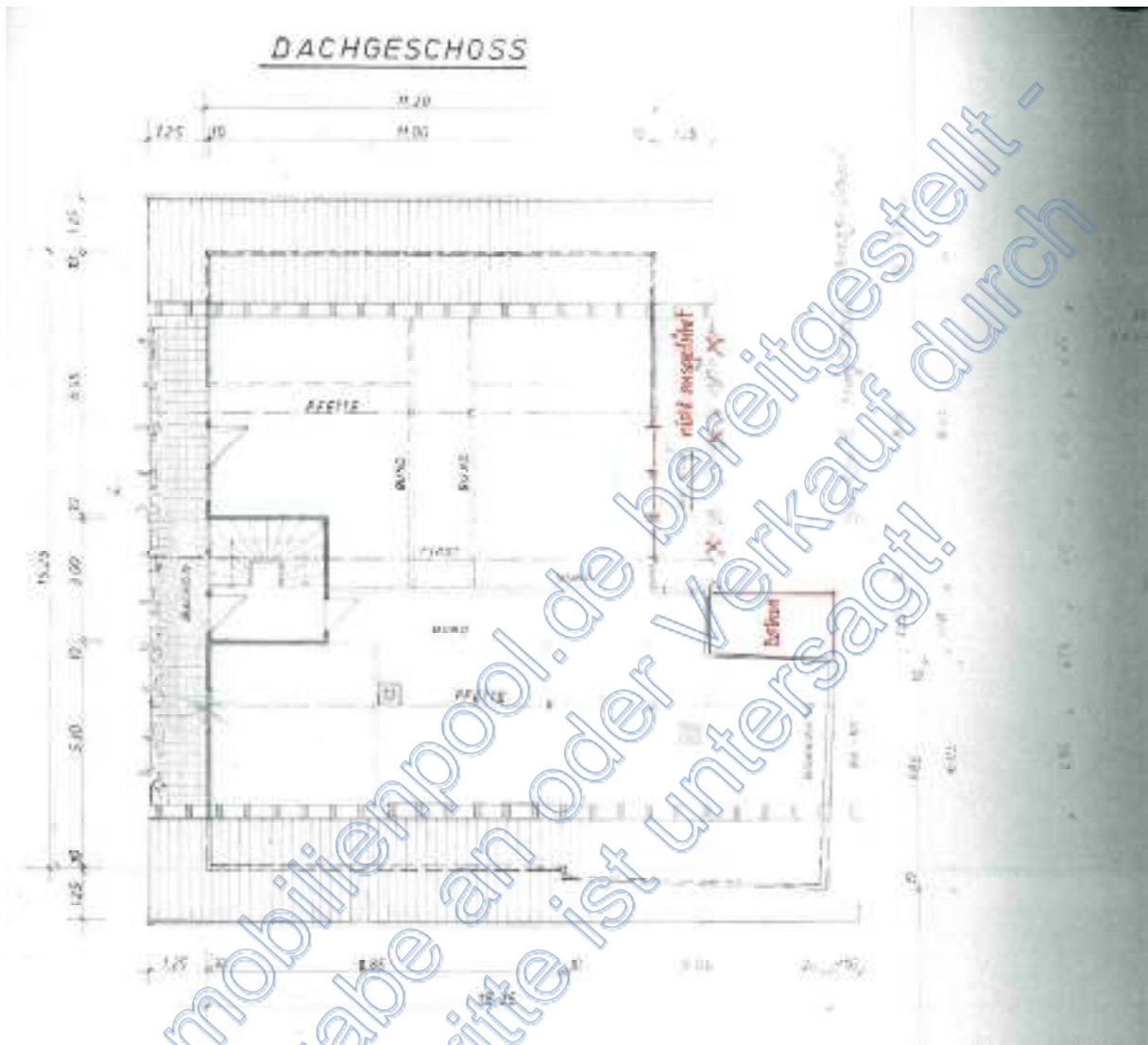
Grundriss Erdgeschoss



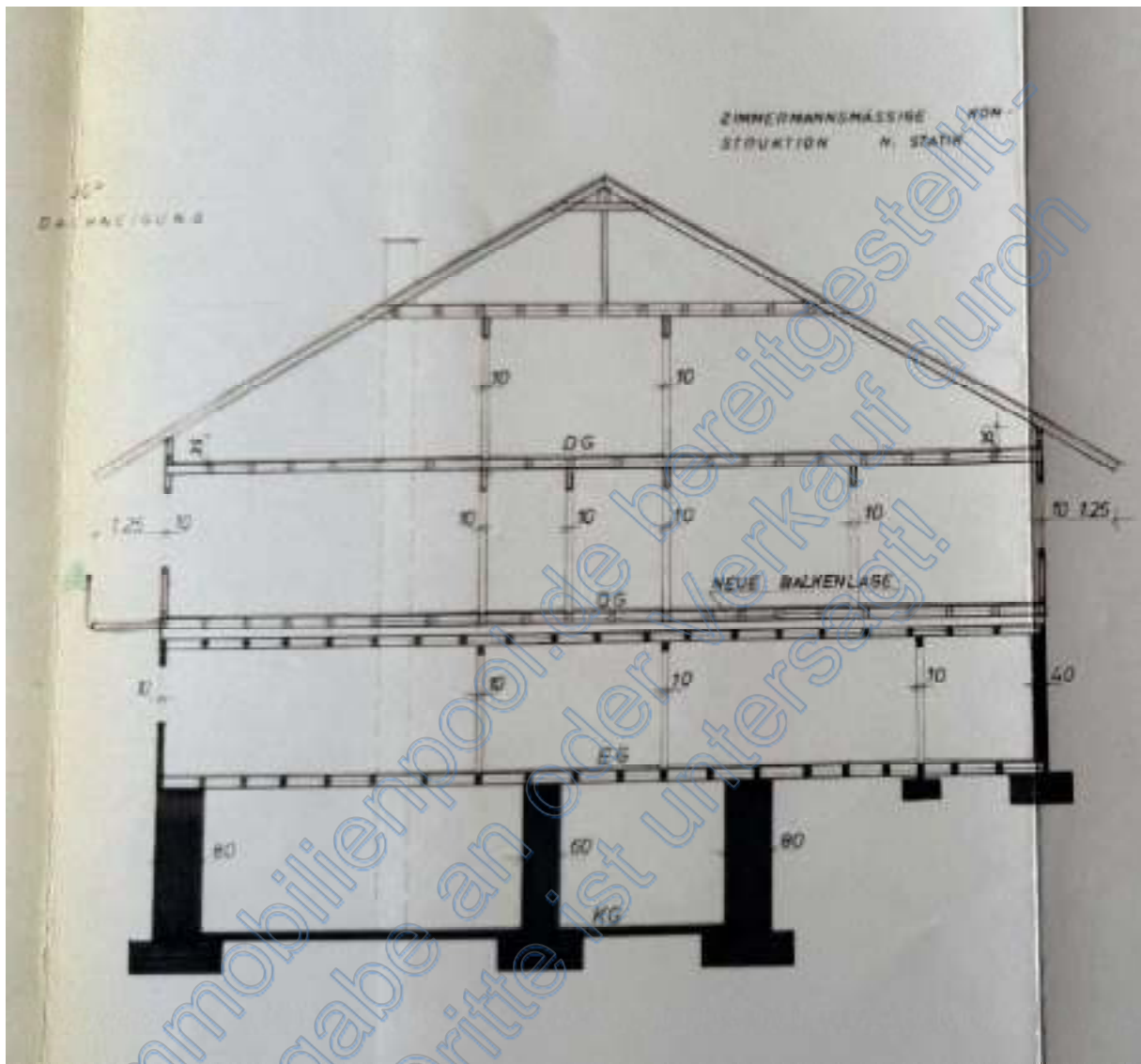
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



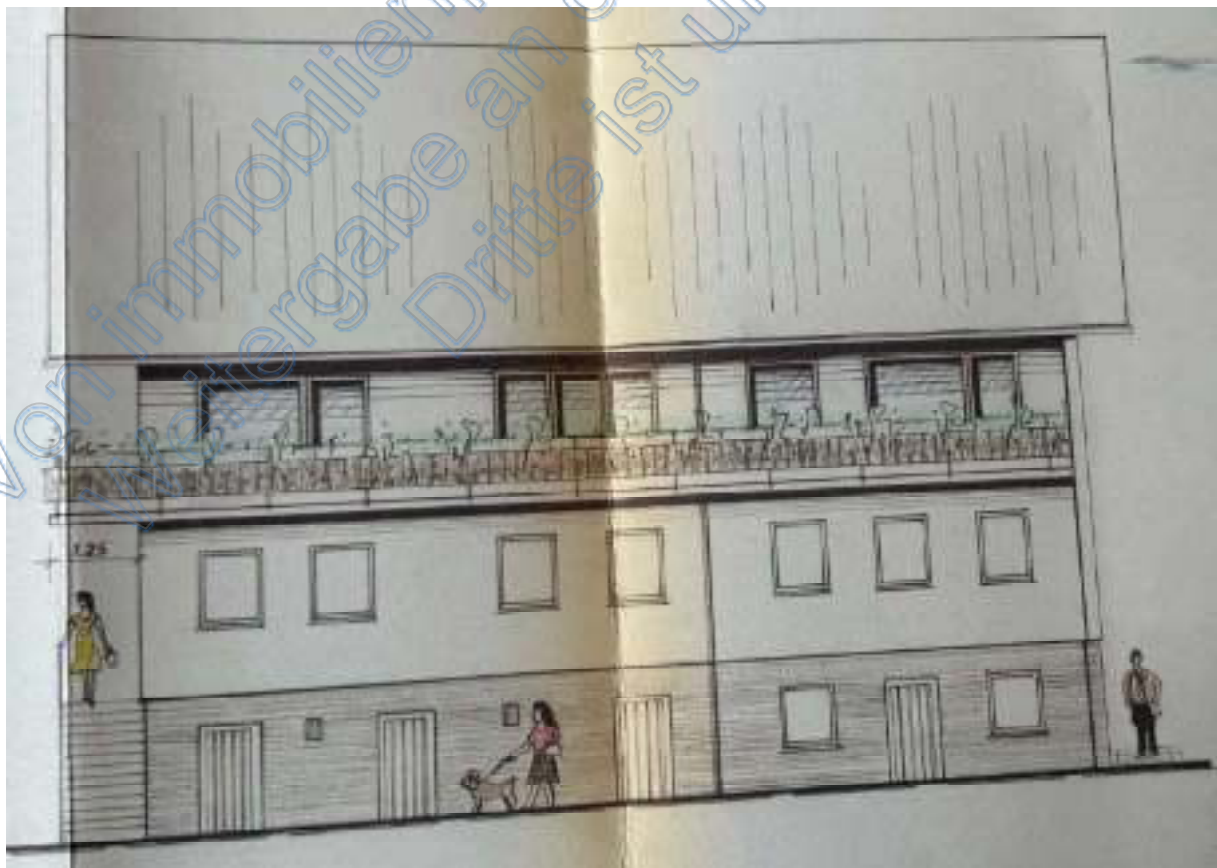
Gebäudeschnitt



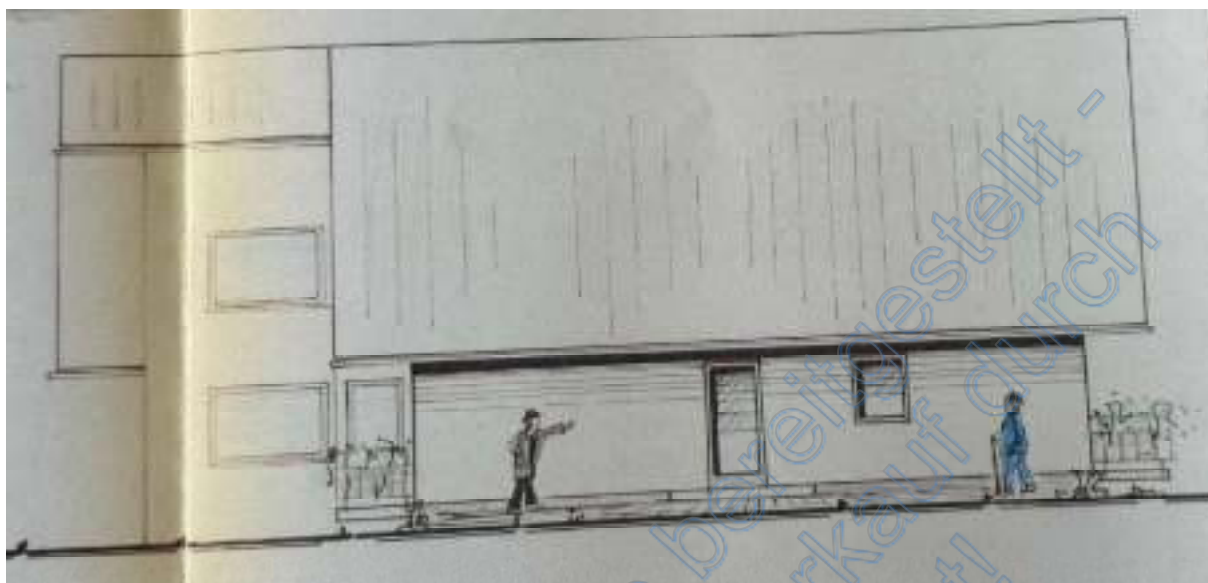
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



7.5 Fotodokumentation

Bild 1 Ansicht Ost



Bild 2 Ansicht Süd



Bild 3

Ansicht Nord



Bild 4

Hauszugang



Bild 5 Terrasse Erdgeschoss



Bild 6 Westlicher Grundstücksbereich (Hausgarten)



Bild 7 Weg auf dem Bewertungsgrundstück zwischen den Gebäuden Nr. 33 und 31, es handelt sich vermutlich um das Wegerecht zugunsten Grundstück Flurstück Nr. 217



Bild 8 Weg auf dem Bewertungsgrundstück zwischen den Gebäuden Nr. 33 und 31, es handelt sich vermutlich um das Wegerecht zugunsten Grundstück Flurstück Nr. 217 Wiesenweg



Bild 9

Land- und Forstwirtschaftsfläche - Ansicht Süd



Bild 10

Land- und Forstwirtschaftsfläche – Ansicht Süd



Bild 11

Land- und Forstwirtschaftsfläche – Ansicht Süd mit undurchdringbarem Wildwuchs



Bild 12

Bewuchs des Bewertungsgrundstücks von der Fürstenbergstraße aus

