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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Gutachten Nr. 83-2025

Objekt: Flst.Nr. 4162, Dorfstraße 83, 77797 Ohlsbach

Eigentümer:



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

Tag der Wertermittlung:	04.03.2026
Wertermittlungsstichtag:	04.03.2026
Qualitätsstichtag:	04.03.2026
Verkehrswert (belastet):	**290.000 €**
Verkehrswert (unbelastet):	**350.000 €**

Besetzung

stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtlicher Gutachter

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht 4
2 Allgemeine Angaben 5
2.1 Vorbericht 5
2.2 Ortsbesichtigung 5
2.3 Unterlagen 5
2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum 6
3 Lage 8
3.1 Makrolage 8
3.2 Mikrolage 8
4 Beschreibung des Grundstücks 9
4.1 Zuschnitt und Form 9
4.2 Erschließung und bauliche Nutzung 9
4.3 Baurechtliche Situation 10
4.4 Altlasten/Kontaminierung 10
4.5 Baulasten 10
4.6 Hochwassergefahren 10
5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 11
5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 11
5.2 Gebäudekonstruktion 11
5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 12
5.4 Raumaufteilung 12
5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand 13
5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand 13
5.7 Außenanlagen 14
6 Wertermittlung 15
6.1 Grundsätze 15
6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) 15
6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 15
6.1.3 Sachwertermittlung 15
6.1.4 Bodenwertermittlung 16
6.2 Ermittlung des Bodenwerts 17
6.2.1 Bodenrichtwert 17
6.2.2 Anpassungen 17
6.2.3 Berechnung des Bodenwertes 17
6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 17
6.3.1 Basis der Sachwertermittlung 17
6.3.2 Gebäudekategorisierung 17
6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe 18
6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010 18
6.3.5 Baupreisindex 18
6.3.6 Alterswertminderung 19
6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen 19
6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts 20
6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 21
6.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 21

Vorinformationen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.4.2 Besondere Bauteile 24
6.4.3 Ausbauzustand Dachspitz 24
6.4.4 Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 25
7 Verkehrswert (§ 194 BauGB) 26
8 Allgemeine Hinweise 27
9 Literaturhinweise 30
10 Anlagen 31
10.1 Flächenaufstellung 31
10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung 32
10.3 Ansichten/Schnitt 34
10.4 Grundrisse 36
10.5 Lageplan 38
10.6 Bilder 39

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

1 Übersicht

Objektadresse:	Dorfstraße 83 in 77797 Ohlsbach	
Objektart:	Zweifamilienhaus	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	04.03.2026
	Wertermittlungsstichtag:	04.03.2026
	Qualitätsstichtag:	04.03.2026
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	73
	Flurstücksnummer(n):	4162
Objektdaten:	Baujahr:	1960
	Bewertungsrelevantes Baujahr:	1973
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	27 Jahre
	Baualter:	53 Jahre
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	669 m²
	Bruttogrundfläche:	298 m²
	Wohnfläche:	144 m²
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert:	113.700 €
	Vorläufiger Sachwert:	281.000 €
	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:	337.200 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	-49.790 €
	Sachwert rund:	290.000 €
	Verkehrswert (belastet):	**290.000 €**
	Verkehrswert (unbelastet):	**350.000 €**

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Offenburg (2 K 12/25) ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 16.09.2025.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Nr. 4162, geführt im Grundbuch Nr. 73 der Gemarkung Ohlsbach. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 04.03.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Der Eigentümer war beim Ortstermin anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Ohlsbach, Blatt Nr. 73 vom 22.09.2025,
- Baulastenauskunft der Gemeinde Ohlsbach vom 03.11.2025,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 23.09.2025,
- Denkmalschutzauskunft der Gemeinde Ohlsbach vom 29.01.2026,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Gemeinde Ohlsbach vom 23.09.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 29.01.2026,
- Baupläne (vom Eigentümer zur Verfügung gestellt).

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

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Ohlsbach Nr. 73

Auszug vom 22.09.2025

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung / b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3			4		
3		152.39	4162	Dorfstraße 83 Gebäude- und Freifläche		6	69

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st	
5	6	7	8
	Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 28.04.2015.		

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2		3	Spalte 1 Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 28.04.2015.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1 R

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

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

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1

Lfd.Nr. der Eintra-gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	3	**Grunddienstbarkeit (Durchgangs- und Durchfahrtsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Lgb.Nr. 217**. Bezug: Bewilligung vom 15.01.1958. Eingetragen am 22.04.1958 in Band 24 Heft 10. Hierher übertragen am 26.11.1974.
4	3	**Wohnungsrecht** für **als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Loschbar auf Todesnachweis.** Rang nach Abteilung III Nr. 6. Bezug: Bewilligung vom 10.06.2013 (Notar UR 1001/2013 N). Eingetragen (AS 95) am 19.06.2013. Nr. 1, 3 bereits gelöscht. Nr. 2, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 28.04.2015. Gehring
5	3	Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 14.08.2025 (2 K 12/25). Eingetragen (ACH041/247/2025) am 21.08.2025.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ohlsbach	Ohlsbach	73	1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd.Nr. der Spalte 1		Lfd.Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

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

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Ohlsbach
Kreis:	Ortenaukreis
Einwohnerzahl:	3.354 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 3.462 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +3,2 %).[1]
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 45,0 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 39,3 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.[2]
Wirtschaft:	In Ohlsbach gibt es ein Gewerbegebiet. Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe.
Verkehr:	Die Gemeinde ist über die Landesstraße 99 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über diese besteht, in etwa 11 km Entfernung, Anschluss an die Bundesautobahn 5. Ohlsbach ist nicht an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Ohlsbach gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten mit 2 Kindergrippen und ein Waldkindergarten.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Ohlsbach		
Individualverkehr:	gute Verkehrslage		
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in einer Entfernung von rd. 3,0 km vorhanden.		
Entfernungen:	Ortszentrum und Rathaus:	ca.	1,1 km
	Bundesstraße (B33):	ca.	3,6 km
	Autobahn (A5):	ca.	11,4 km
	Bahnhof von Gengenbach:	ca.	4,6 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	1,2 km
Lagebeurteilung:	durchschnittliche Wohnlage		

[1] Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.
[2] Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

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

Immissionen:	lagetypisch, gering
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	überwiegend I-II -geschossige Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser)

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca.	26 m
	Grundstückstiefe:	ca.	26 m
Grundstücksform:	nahezu rechteckig		
Grundstücksgröße:	669 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)		
Topographie:	von Westen nach Osten leicht abfallend		

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt nördlich und östlich (Eckgrundstück) über die Straße mit der Bezeichnung „Dorfstraße“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	„Dorfstraße“: Straße ist hergestellt, ca. 6 m mittlere Straßenbreite, teilweise Gehweg einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt etwa 4 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Straße.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, kein Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	nicht vorhanden
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ohlsbach (E-Mail vom 23.09.2025) sind die Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück bisher bereits vollständig abgerechnet.
Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

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

4.3 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 23.09.2025) handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

4.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ohlsbach (E-Mail vom 03.11.2025) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem direkt angebauten Schopf bebaut. Das Zweifamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), ein ausgebautes Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Des Weiteren ist der Dachspitz teilweise ausgebaut.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus: eingeschossig, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss und teilweise ausgebauter Dachspitz (über Raumspartreppe erreichbar) Schopf: massiv gebaut, mit Satteldach abgedeckt und direkt an das Wohnhaus angebaut
Wohnfläche:	rd. 144 m²
Mietverhältnisse:	selbstgenutzt
Baujahr:	ca. 1960
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ohlsbach (E-Mail vom 29.01.2026) ist Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	2014: Dacherneuerung 2014: Modernisierung der Fenster und Hauseingangstür 2014: Wärmedämmung der Außenwände
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht in etwa dem der Bauzeit.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv (40 cm im UG /24 cm im EG-DG)

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

Innenwände:	massiv (24 cm/11,5 cm)	
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke	
Treppen:	Außen:	geschlossene Betontreppe mit Eisengeländer
	Innen:	EG-UG: geschlossene Betontreppe ohne Belag und Geländer.
		EG-DG: geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer.
		DG-DS: Raumspartreppe mit Holzstufen und Eisengeländer.
Hauseingangsbereich:	Kunststoffeingangstür mit Glasausschnitt, Klingelanlage, Briefkasten. Zur Haupteingangstüre führt eine Treppe mit 4 Stufen (nicht barrierefrei).	
Terrassen/Balkone:	Erdterrasse im Garten	
Dach:	Konstruktion:	Holz
	Form:	Satteldach
	Eindeckung:	Ziegel

5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vorhanden
Abwasserinstallationen:	vorhanden
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unterverteilung
Heizungsinstallation:	Öl-Zentralheizung, Herst.: Viessmann, Baujahr: ca. 2000, Öltank mit insgesamt 8.000 l Fassungsvermögen Wärmeabgabe überwiegend über Heizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral

5.4 Raumaufteilung

Untergeschoss:	Treppenhaus, Flur, 2 Kellerräume, Garage, Heizraum
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Abstellraum
Dachgeschoss:	Treppenhaus, Flur, offener Wohn-/Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Zimmer, Bad
Dachspitz:	Einfach ausgebauter Raum, Speicher

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

Grundrissgestaltung:	Die Wohnräume und Funktionsbereiche sind an den zentralen Flur angeschlossen.
Lichte Raumhöhen:	UG: zwischen ca. 2,10 m und 2,40 m EG: ca. 2,50 m DG: max. ca. 2,50 m mit Dachschrägen DS: max. ca. 2,50 m mit Dachschrägen

5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Fliesen und PVC
Wandbekleidungen:	überwiegend tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	überwiegend tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen
Innentüren:	überwiegend Holztüren in Holzzargen, teilw. mit Glaseinsatz
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung als Dreh-/Kipp-Elemente und Rollläden an Gurt, Dachflächenfenster
Sanitärausstattung:	EG: Bad: Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie. DG: Bad: Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie.

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Erdterrasse überdacht, Schopf
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Besonnung/Belichtung:	Erdterrasse Nord und Garten mit Südausrichtung
Bauschäden und Baumängel:	Es konnten augenscheinlich keine Baumängel/Bauschäden festgestellt werden. Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen waren in einem für das Baualter üblichen Umfang erkennbar. Diese sind im Ansatz zur Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt. Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

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

Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermins in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Innenausstattung renovierungsbedürftig

5.7 Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung:	Die befestigten Bereiche sind teilweise mit Pflastersteinen und teilweise mit Waschbetonplatten angelegt. Die Grünflächen sind gärtnerisch gestaltet und mit Rasen, Büschen und Bäumen bewachsen. Die Treppe im Außenbereich ist sehr uneben.
Einfriedungen:	Das zu bewertende Grundstück ist teilweise über Hecken und Büsche, teilweise über eine Steinmauer und teilweise über einen Holzflechtzaun eingefriedet.

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

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze

6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert
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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich das Grundstück Flst. Nr. 4162, das mit einem Zweifamilienhaus und einem Schopf bebaut ist. Es liegen aufgrund der individuellen Bauweise des Gebäudes keine Vergleichspreise vor. Nach Auffassung des Gutachterausschusses steht bei dem Anwesen die Eigennutzung im Vordergrund. Der Gutachterausschuss nimmt daher eine Bewertung, wie bei eigengenutzten Objekten marktüblich, im Sachwertverfahren vor.

6.1.3 Sachwertermittlung

§ 35 ImmoWertV – Grundlagen des Sachwertverfahrens
(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vom Immobilienpool.de lizenziertes Werk
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.1.4 Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 5 ImmoWertV - Weitere Grundstücksmerkmale

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst.

§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundtücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasste beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Vorschau - Version ohne Wasserzeichen bereitgestellt
Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.2 Ermittlung des Bodenwerts

6.2.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für unbebaute Grundstücke gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwert:	**170 €/m²**
Stichtag:	01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche

6.2.2 Anpassungen

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (04.03.2026) haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant verändert. Daher bedarf es keiner zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts.

b) Weitere Anpassungen

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Nach Auffassung des Gutachterausschusses entspricht das Bewertungsgrundstück der durchschnittlichen Lage sowie dem Nutzungspotential der oben angeführten Bodenrichtwertzone.

6.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück den Bodenrichtwert zu Grunde. Somit ergibt sich folgender marktkonforme Bodenwert:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)					**Betrag**
Flst. Nr. 4162 (Bauland)	669 m²	x	170 €/m²	=	113.730 €
Gesamtbodenwert rd.					**113.700 €**

6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.3.1 Basis der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK), Basis 2010, ermittelt. Diese enthalten neben Kostenkennwerten für die jeweilige Gebäudeart auch weitere Angaben wie Baunebenkosten, Korrekturfaktoren und weitere Erläuterungen. Flächengrundlage der Berechnung ist die Bruttogrundfläche des/der Gebäude(s) nach der DIN 277/87. Die Berechnungen können jedoch teilweise von der DIN abweichen und sind deshalb lediglich als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

6.3.2 Gebäudekategorisierung

Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist gem. der Gebäudekategorisierung der NHK 2010 aufgrund seiner Bauweise als freistehendes Zweifamilienhaus des Gebäudetyps 1.01 (voll unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) einzustufen. Der Schopf wird pauschal zum Zeitwert bewertet.

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

6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie enthalten außerdem die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer. Des Weiteren wird bei den Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen unterschieden. Für den bewertungsrelevanten Gebäudetyp 1.01 gibt es die Standardstufen 1 (niedrigster Standard) bis 5 (höchster Standard). Alle wertrelevanten Standardmerkmale sind entsprechend sachverständig einzustufen. Dabei ist eine Mehrfachnennung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungsstandards ist das Zweifamilienhaus wie folgt einzustufen:

Merkmal	**Standardstufe**					**Wägungs-**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**anteil**
Außenwände	0,00	0,00	**1,00**	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	0,00	**1,00**	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	0,00	0,00	**1,00**	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	0,00	0,00	**1,00**	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,00	**0,50**	**0,50**	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	**0,50**	**0,50**	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 1.01	**655**	**725**	**835**	**1.005**	**1.260**	**€/m² BGF**

Basierend auf der vorstehenden Tabelle und der entsprechenden Gewichtung, ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall, ein objektspezifischer Kostenkennwert in Höhe von 800,00 €/m² BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 2,7. Die detaillierte Ermittlung ist der Anlage 10.2 zu entnehmen.

6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010

In den NHK 2010 werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des Kostenkennwerts aufgrund von speziellen Merkmalen des Bewertungsobjekts erlauben. Für den vorliegenden Gebäudetyp ist der Korrekturfaktor 1,05 (Zweifamilienhaus) angegeben.

6.3.5 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten müssen auf den Wertermittlungsstichtag bezogen werden. Dafür ist der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes[3] (Baupreisindex) heranzuziehen. Der Baupreisindex ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt umzubasieren:

Umbasierung Baupreisindex von Basisjahr 2021=100 auf 2010=100	**Quartal**	**Index**
Baupreisindex 2021 = 100	4/2025	135
durchschnittlicher Baupreisindex 2021 = 100	Ø 2010	70,8
Baupreisindex Wohngeb. Basis 2010 = 100	**4/2025**	**1,907**

[3] siehe https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648

Von immobilienpool.de freigestellt
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt!

6.3.6 Alterswertminderung

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer längeren wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Hierfür kann auf die Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV herangezogen werden. Bei unterlassenen Instandhaltungen kann sich die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auch entsprechend verkürzen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser bei 80 Jahren. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1960 errichtet. Des Weiteren wurden wie in Abschnitt 5.1 bereits aufgeführt, verschiedene Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV sind für das Bewertungsobjekt folgende Modernisierungspunkte zu vergeben:

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**objektspez. Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Mod. Fenster und Außentüren	2	1,5
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Mod. Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Mod. von Bädern	2	0
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Modernisierungspunkte insgesamt	**20**	**5**

Unter Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ($RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND$) ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören beispielsweise befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Ein Ansatz in Höhe von 4,00% wird im vorliegenden Bewertungsfall als marktkonform beurteilt.

Vom Immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		**Betrag**
Zweifamilienhaus Typ 1.01		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m² BGF		800 €/m²
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus gem. NHK 2010	x 1,050	840 €/m²
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (4/2025 / Wohngeb.)	x 1,907	1.602 €/m²
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m² BGF		1.602 €/m²
Bruttogrundfläche	x 298 m²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		477.396 €
Alterswertminderungsfaktor (27 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,3375	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt		161.121 €

Außenanlagen/sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)	**Betrag**
Außenanlagen (ca. 4,00 % des Gebäudewerts)	6.445 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen insgesamt	6.445 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (161.121 € + 6.445 €)	167.566 €

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts		**Betrag**
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		167.566 €
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	+	113.700 €
Vorläufiger Sachwert		281.266 €
Vorläufiger Sachwert	**rd.**	**281.000 €**

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

6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

6.4.1 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

6.4.1.1 Abteilung II, lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Es ist eine Grunddienstbarkeit (Durchgangs- und Durchfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 217 eingetragen. Gemäß der vorliegenden Bewilligungsurkunde ist der Eigentümer verpflichtet, eine Möglichkeit zu schaffen, auf den auf der nördlichen Seite des zu bewertenden Flurstücks verlaufenden Weg zu den westlich davon gelegenen Feldern zu gelangen. Für diesen Weg wird ein jederzeitiges unentgeltliches und ungehindertes Durchgangs- und Durchfahrtsrecht eingeräumt. Im Lageplan zu der Bewilligung ist der Weg wie folgt dargestellt (Flst.Nr. 217/2 = Flst.Nr. 4162):

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

Der Weg verläuft direkt entlang der Grundstücksgrenze. Die Beeinträchtigung durch ein Wegerecht ist i.d.R. auf die Wegerechtsfläche beschränkt. Dieser beträgt gemäß überschlägiger Ermittlung mithilfe des internen Geoinformationssystems rd. 70 m². In der Fachliteratur[4] ist die Wertminderung abhängig von der Beanspruchung/Einschränkung/Betroffenheit des belasteten Grundstücks. Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Lage entlang der Grundstücksgrenze in Verbindung mit entsprechend einzuhaltenden Grenzabständen bei einer potenziellen Bebauung und der Lage auf der eigenen Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von einer geringen Betroffenheit ausgegangen (Wertminderungsquote zwischen 5 und 15 % des Bodenwerts der Wegerechtsfläche). Somit ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall folgende marktübliche Wertminderung für das Wegerecht:

[4] Kleiber - Wertermittlerportal > Teil VIII - Rechte und Belastungen > 4 Beschränkt dingliches Recht (Rechte Dritter) > 4.2 Dienstbarkeit > 4.2.6 Wegerecht > 4.2.6.2 Wertermittlungsgrundsätze

Wertminderung Wegerecht			**Betrag**
Bodenwert Wegerechtsfläche (70 m² x 170 €/m²)			11.900 €
Wertminderungsquote	10,00%		
Wertminderung Wegerecht insgesamt		**rd.**	**1.190 €**

6.4.1.2 Abteilung II, lfd. Nr. 4, lastend auf lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Unter der lfd. Nr. 4 ist ein Wohnungsrecht zugunsten von eingetragen. [redacted] ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits verstorben. Somit begünstigt das Recht noch Gemäß Bewilligungsurkunde bezieht sich das Wohnungsrecht auf die Erdgeschosswohnung, bestehend aus drei Zimmer, Küche und Bad. Mit dem Wohnungsrecht ist außerdem verbunden der freie Umgang auf dem Grundstück und die Mitbenutzung der üblicherweise zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere an den Kellerräumen und dem Garten.

Wirtschaftlicher Nachteil und Bewirtschaftungskosten

Gemäß Anlage D ImmoWertA erfolgt die Wertermittlung eines Wohnungsrechts insbesondere durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile. Der wirtschaftliche Nachteil für den Eigentümer ergibt sich hierbei durch die entgangenen Mieten oder Pachten und ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten und Pachten berücksichtigt wurden. Die Wertminderung ergibt sich dann aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Werden hierbei Kosten von den Berechtigten übernommen, die üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, sind diese werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind weitere Vor- und Nachteile zu beachten, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Für Ohlsbach konnten folgende Mieten recherchiert werden:

Mietrecherche Ohlsbach	**von**	**bis**	**Ø**
Homeday Preisatlas	-	-	8,70 €/m²
Angebotsmieten Immobilienportale	7,00 €/m²	12,00 €/m²	9,00 €/m²
Interne Datenbank Gutachterausschuss	5,50 €/m²	11,00 €/m²	9,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, des Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes sowie der weiteren objektspezifischen Gegebenheiten wird eine marktübliche Miete in Höhe von 8,50 €/m² Wohnfläche als angemessen beurteilt. Insgesamt ergibt sich somit der wirtschaftliche Nachteil wie folgt:

Wirtschaftl. Nachteil für den Eigentümer	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Wohnung	74,17 m²	8,00 €/m²	593,36 €	7.120 €
Wirtschaftl. Nachteil für den Eigentümer insgesamt			**593,36 €**	**7.120 €**

Die Instandhaltungskosten (gewöhnliche und außergewöhnliche) hinsichtlich der Wohnrechtsräume gehen zu Lasten des Übernehmers (bzw. des Eigentümers), Schönheitsreparaturen zu Lasten des Wohnungsberechtigten, der auch die Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Kaminfeger und Müll für die Wohnrechtsräume trägt. Dementsprechend ergibt sich ein zusätzlicher Vorteil für den Eigentümer lediglich aus den (ersparten) Verwaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

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

Kapitalisierungszinssatz

Bei der Wertermittlung eines Wohnungsrechts orientiert sich der Kapitalisierungs-zinssatz gem. ImmoWertA in der Regel an dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Der Gutachterausschuss von Offenburg veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023/2024 für Ein-/Zweifamilienhäuser für den Teilmarkt „Kinzigtal“ Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 1,60% bis 2,30% und einem Mittelwert von 1,90%. Unter Berücksichtigung der Lage, der Bauweise, des Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes sowie der weiteren objektspezifischen Gegebenheiten wird im vorliegenden Bewertungsfall ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,90% als marktüblich und angemessen beurteilt und als Kapitalisierungszinssatz für die Wertermittlung des Wohnungsrechts herangezogen.

Leibrentenbarwertfaktor

Der Wert des Rechts ist an das Leben der Berechtigten gebunden, weshalb zur Ermittlung der Leibrentenbarwertfaktor heranzuziehen ist. Dabei sind Leibrenten periodische Zahlungen (, die bis zum Lebensende der Berechtigten erfolgen. Als Kalkulationsgrundlage dienen hierbei Versicherungsbarwerte, die auf Basis der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt wurden. Dabei ist zu beachten, dass die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Leibrentenbarwertfaktoren die Lebenserwartung mit der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Ein separater Ansatz für die Wahrscheinlichkeit, dass die Berechtigten seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreiten, wird nicht vorgenommen. Mit Ausnahme des Alters und Geschlechts der Berechtigten werden keinerlei persönlich Lebendumstände berücksichtigt. Des Weiteren ist für die Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors die jeweilige Zahlungsweise maßgeblich (monatlich bzw. jährlich und vorschüssig bzw. nachschüssig). Hinsichtlich der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich folgender Leibrentenbarwertfaktor für die Wertermittlung des Wohnungsrechts:

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

Wertermittlung des Wohnungsrechts:

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der Wert des Wohnungsrechts wie folgt:

Wertermittlung Wohnungsrecht			**Betrag**
Wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer			
entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			7.120 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	8,6920	
Barwert der entgangenen jährlichen Nettokaltmiete			-61.887 €

Wirtschaftlicher Vorteil für den Eigentümer (Entfall nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten)				
Verwaltungskosten jährlich (351,00 € pro WE)			+	351 €
Instandhaltungskosten jährlich (0,00 €/m² Wfl.)			+	0 €
Mietausfallwagnis jährlich (2,00% des Jahresrohertrags)			+	142 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt				493 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	8,6920		
Barwert der Bewirtschaftungskosten				4.285 €
Entfall von Lasten sowie weitere Kosten und Lasten			+	0 €
ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile			+/-	0 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht			+/-	0 €
Wert des Wohnungsrechts				-57.602 €
Wert des Wohnungsrechts			**rd.**	**-57.600 €**

6.4.1.3 Abteilung II, lfd. Nr. 5, lastend auf lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die Eintragung den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet sind und diese nach § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

6.4.2 Besondere Bauteile

Gemäß § 36 ImmoWertV sind nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Kosten sind hierbei insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert eingehen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind als besondere Bauteile, wie in Abschnitt 5.6 beschrieben, zu berücksichtigen:

Besondere Bauteile	**Betrag**
Schopf und Erdterrasse und Überdachung	6.000 €
Besondere Bauteile insgesamt	**6.000 €**

6.4.3 Ausbauzustand Dachspitz

Im vorstehenden Sachwertverfahren ist nicht berücksichtigt, dass ein Teilbereich des Dachspitz ausgebaut ist. Unter Berücksichtigung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 m² BGF für ein ausgebautes Dachgeschoss im Vergleich zu einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und der überschlägig ermittelten Bruttogrundfläche für den ausgebauten Teilbereich ergibt sich folgender Wertansatz für den ausgebauten Teilbereich des Dachspitz:

Ausbauzustand Dachspitz				**Betrag**
Differenz Kostenkennwert ausgebaut/nicht ausgebautes Dachgeschoss				133 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (4/2025 / Wohngeb.)	x	1,907		254 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m² BGF				254 €
Bruttogrundfläche	x	35 m²		
Herstellungswert inkl. Baunebenkosten				8.800 €
Alterswertminderungsfaktor (27 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x	0,3375		
Zeitwert Ausbauzustand Dachspitz				2.970 €
Zeitwert Ausbauzustand Dachspitz			**rd.**	**3.000 €**

Vertrauensvolle Immobilienprofis bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.4.4 Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Zusammengefasst ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall folgende allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**Betrag**
Wegerecht		-1.190 €
Wohnungsrecht		-57.600 €
Besondere Bauteile		6.000 €
Ausbauzustand Dachspitz		3.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**rd.**	**-49.790 €**

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

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist noch entsprechend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen. Diese Berücksichtigung erfolgt mithilfe des Sachwertfaktors.

Entsprechend den Marktuntersuchungen (Immobilienmarktbericht 2023/2024) des Gutachterausschusses werden Ein-Zweifamilienhäuser für den Teilbereich „Kinzigtal“ mit einem vorläufigen Sachwert von 281.000 € in einer Bodenrichtwertzone bis 279 €/m² zu einem Verkehrswert gehandelt, der etwa 30,00% über dem jeweiligen Sachwert liegt. Das würde einem Sachwertfaktor von 1,30 entsprechen. Unter Berücksichtigung der Lage, des Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes sowie der weiteren objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird ein Sachwertfaktor von 1,20 als marktüblich und angemessen beurteilt. Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2026 wie folgt:

Verkehrswertermittlung (belastet)		**Betrag**
Vorläufiger Sachwert		281.000 €
Sachwertfaktor	1,20	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		337.200 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)		-49.790 €
Verkehrswert (belastet)		287.410 €
Verkehrswert (belastet)	**rd.**	**290.000 €**

Verkehrswertermittlung (unbelastet - ohne Wohnungsrecht)		**Betrag**
Vorläufiger Sachwert		281.000 €
Sachwertfaktor	1,20	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		337.200 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+	7.810 €
Verkehrswert (unbelastet)		345.010 €
Verkehrswert (unbelastet)	**rd.**	**350.000 €**

Ergebnisplausibilisierung: In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten für die Jahre 2023-2025 Kaufpreise für Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen recherchiert werden. Die weisen folgende Merkmale auf: Baujahr zwischen 1953 und 1974, Wohnfläche zwischen 130 m² und 240 m², Restnutzungsdauer zwischen 15 und 33 Jahren und Bodenrichtwert bis 270 €/m². Die recherchierten Verkaufspreise lagen innerhalb einer Bandbreite von rd. 1.710 €/m² Wfl. und 3.500 €/m² Wfl., mit einem Mittelwert von rd. 2.440 €/m² Wfl. Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts) des Bewertungsobjekts liegt bei rd. 2.430 €/m²Wfl. und somit im mittleren Bereich der Bandbreite und ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten als plausibel einzustufen.


[redacted]
(stellv. Vorsitzender)

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

8 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht
Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse
Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen
Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigefügten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag
Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung
Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung. Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit

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

der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund
Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Altlasten
Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen
Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung
Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Bausubstanz
Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

Standsicherheit und Statik
Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

Von unberechtigten Dritten ist Verkauf durch Weitergabe an Dritte untersagt!

Bauphysik
Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Innenausbau
Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)
Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel
Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

Bauliche Nutzung
Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen
Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell) Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom19.05.2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

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

10 Anlagen

10.1 Flächenaufstellung

Hinweis: Dem Gutachterausschuss lag keine Flächenberechnung vor. Die nachstehendend dargestellten Flächen wurden mithilfe der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Pläne und der Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung überschlägig ermittelt. Sie sind für die Zwecke der Wertermittlung hinreichend genau. Für deren Korrektheit wird keine Haftung übernommen.

Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Plänen		**Fläche**	
Zweifamilienhaus	Untergeschoss	99,44	m²
	Erdgeschoss	99,44	m²
	Dachgeschoss	99,44	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		298,32	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund		**298,00**	**m²**

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Plänen		**Fläche**	
Erdgeschoss	Flur	6,45	m²
	Wohnzimmer	17,16	m²
	Schlafzimmer	16,40	m²
	Küche	15,51	m²
	Zimmer	14,80	m²
	Abstellraum	1,80	m²
	Bad	4,34	m²
Dachgeschoss	Flur	5,45	m²
	offener Wohn-/Essbereich	31,30	m²
	Schlafzimmer	14,69	m²
	Zimmer	15,95	m²
	Bad	4,52	m²
Dachspitz	Zimmer	13,49	m²
Zwischensumme		**148,36**	**m²**
abzügl. 3% Putz		4,45	m²
Wohnfläche insgesamt		143,91	m²
Wohnfläche insgesamt rund		**144,00**	**m²**

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

10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert Typ 1.01:

Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	(0 x 23,00% x 655 €/m²) + (0 x 23,00% x 725) + (1 x 23,00% x 835 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.260 €/m²) =	192,05 €/m²
Dächer	(0 x 15,00% x 655 €/m²) + (0 x 15,00% x 725) + (1 x 15,00% x 835 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.260 €/m²) =	125,25 €/m²
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	91,85 €/m²
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	91,85 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 11,00% x 725) + (0,5 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	85,80 €/m²
Fußböden	(0 x 5,00% x 655 €/m²) + (1 x 5,00% x 725) + (0 x 5,00% x 835 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.260 €/m²) =	36,25 €/m²
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (1 x 9,00% x 725) + (0 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	65,25 €/m²
Heizung	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (1 x 9,00% x 725) + (0 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	65,25 €/m²
Sonstige techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 6,00% x 725) + (0,5 x 6,00% x 835 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.260 €/m²) =	46,80 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert =	800,35 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	**800,00 €/m²**

Ermittlung gewichtete, objektspezifische Standardstufe Typ 1.01

Merkmal	Ermittlung gewichtete Standardstufe	
Außenwände	(1 x 0,0 x 23,0%) + (2 x 0,0 x 23,0%) + (3 x 1,0 x 23,0%) + (4 x 0,0 x 23,0%) + (5 x 0,0 x 23,0%) =	0,690
Dächer	(1 x 0,0 x 15,0%) + (2 x 0,0 x 15,0%) + (3 x 1,0 x 15,0%) + (4 x 0,0 x 15,0%) + (5 x 0,0 x 15,0%) =	0,450
Außentüren u. Fenster	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,0 x 11,0%) + (3 x 1,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,330
Innenwände u. Türen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,0 x 11,0%) + (3 x 1,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,5 x 11,0%) + (3 x 0,5 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,275
Fußböden	(1 x 0,0 x 5,0%) + (2 x 1,0 x 5,0%) + (3 x 0,0 x 5,0%) + (4 x 0,0 x 5,0%) + (5 x 0,0 x 5,0%) =	0,100
Sanitäreinrichtungen	(1 x 0,0 x 9,0%) + (2 x 1,0 x 9,0%) + (3 x 0,0 x 9,0%) + (4 x 0,0 x 9,0%) + (5 x 0,0 x 9,0%) =	0,180
Heizung	(1 x 0,0 x 9,0%) + (2 x 1,0 x 9,0%) + (3 x 0,0 x 9,0%) + (4 x 0,0 x 9,0%) + (5 x 0,0 x 9,0%) =	0,180
Sonstige techn. Ausstattung	(1 x 0,0 x 6,0%) + (2 x 0,5 x 6,0%) + (3 x 0,5 x 6,0%) + (4 x 0,0 x 6,0%) + (5 x 0,0 x 6,0%) =	0,150
	Gewichtete Standardstufe =	2,685
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	**2,700**

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

Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert Typ1.02:

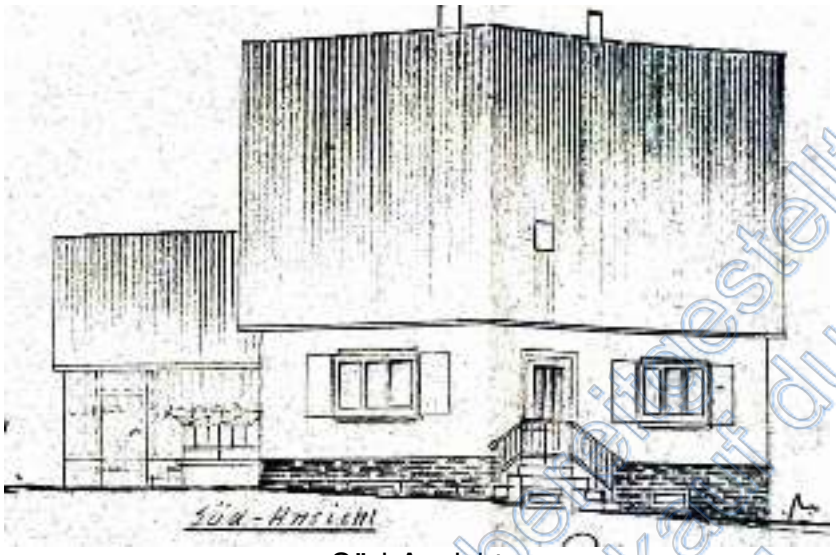
Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	(0 x 23,00% x 655 €/m²) + (0 x 23,00% x 725) + (1 x 23,00% x 835 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.260 €/m²) =	159,85 €/m²
Dächer	(0 x 15,00% x 655 €/m²) + (0 x 15,00% x 725) + (1 x 15,00% x 835 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.260 €/m²) =	104,25 €/m²
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	76,45 €/m²
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0 x 11,00% x 725) + (1 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	76,45 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 11,00% x 725) + (0,5 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	71,50 €/m²
Fußböden	(0 x 5,00% x 655 €/m²) + (1 x 5,00% x 725) + (0 x 5,00% x 835 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.260 €/m²) =	30,25 €/m²
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (1 x 9,00% x 725) + (0 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	54,45 €/m²
Heizung	(0 x 9,00% x 655 €/m²) + (1 x 9,00% x 725) + (0 x 9,00% x 835 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.260 €/m²) =	54,45 €/m²
Sonstige techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 655 €/m²) + (0,5 x 6,00% x 725) + (0,5 x 6,00% x 835 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.260 €/m²) =	39,00 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert =	666,65 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	**667,00 €/m²**

Ermittlung gewichtete, objektspezifische Standardstufe Typ 1.02:

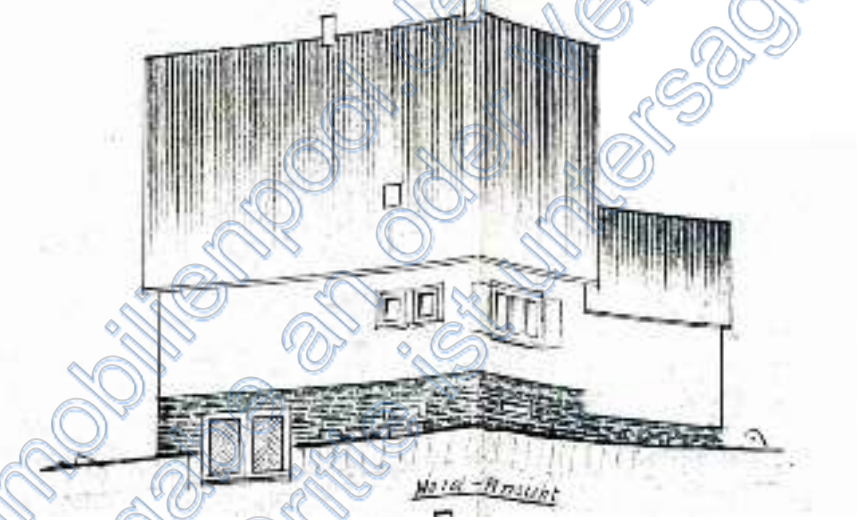
Merkmal	Ermittlung gewichtete Standardstufe	
Außenwände	(1 x 0,0 x 23,0%) + (2 x 0,0 x 23,0%) + (3 x 1,0 x 23,0%) + (4 x 0,0 x 23,0%) + (5 x 0,0 x 23,0%) =	0,690
Dächer	(1 x 0,0 x 15,0%) + (2 x 0,0 x 15,0%) + (3 x 1,0 x 15,0%) + (4 x 0,0 x 15,0%) + (5 x 0,0 x 15,0%) =	0,450
Außentüren u. Fenster	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,0 x 11,0%) + (3 x 1,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,330
Innenwände u. Türen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,0 x 11,0%) + (3 x 1,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,330
Deckenkonstruktion u. Treppen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 0,5 x 11,0%) + (3 x 0,5 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,275
Fußböden	(1 x 0,0 x 5,0%) + (2 x 1,0 x 5,0%) + (3 x 0,0 x 5,0%) + (4 x 0,0 x 5,0%) + (5 x 0,0 x 5,0%) =	0,100
Sanitäreinrichtungen	(1 x 0,0 x 9,0%) + (2 x 1,0 x 9,0%) + (3 x 0,0 x 9,0%) + (4 x 0,0 x 9,0%) + (5 x 0,0 x 9,0%) =	0,180
Heizung	(1 x 0,0 x 9,0%) + (2 x 1,0 x 9,0%) + (3 x 0,0 x 9,0%) + (4 x 0,0 x 9,0%) + (5 x 0,0 x 9,0%) =	0,180
Sonstige techn. Ausstattung	(1 x 0,0 x 6,0%) + (2 x 0,5 x 6,0%) + (3 x 0,5 x 6,0%) + (4 x 0,0 x 6,0%) + (5 x 0,0 x 6,0%) =	0,150
	Gewichtete Standardstufe =	2,685
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	**2,700**

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

10.3 Ansichten/Schnitt



Süd-Ansicht



West-Ansicht

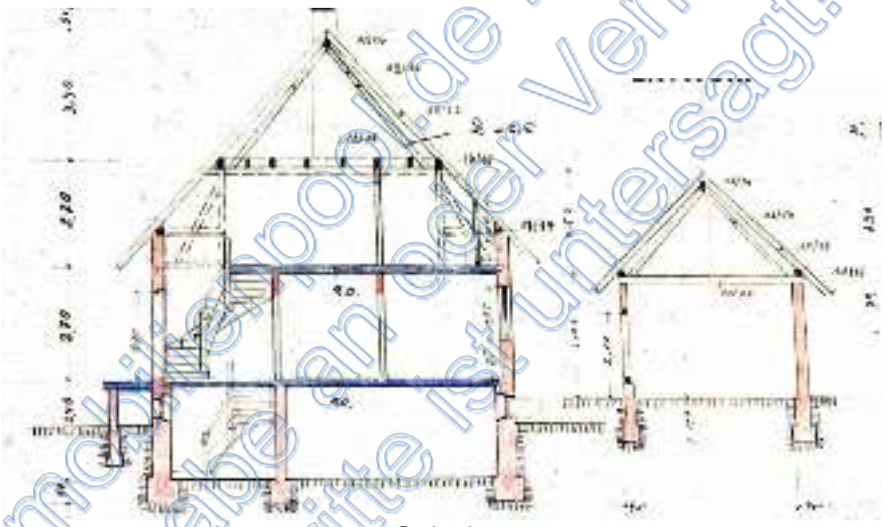


Ost-Ansicht

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



West-Ansicht

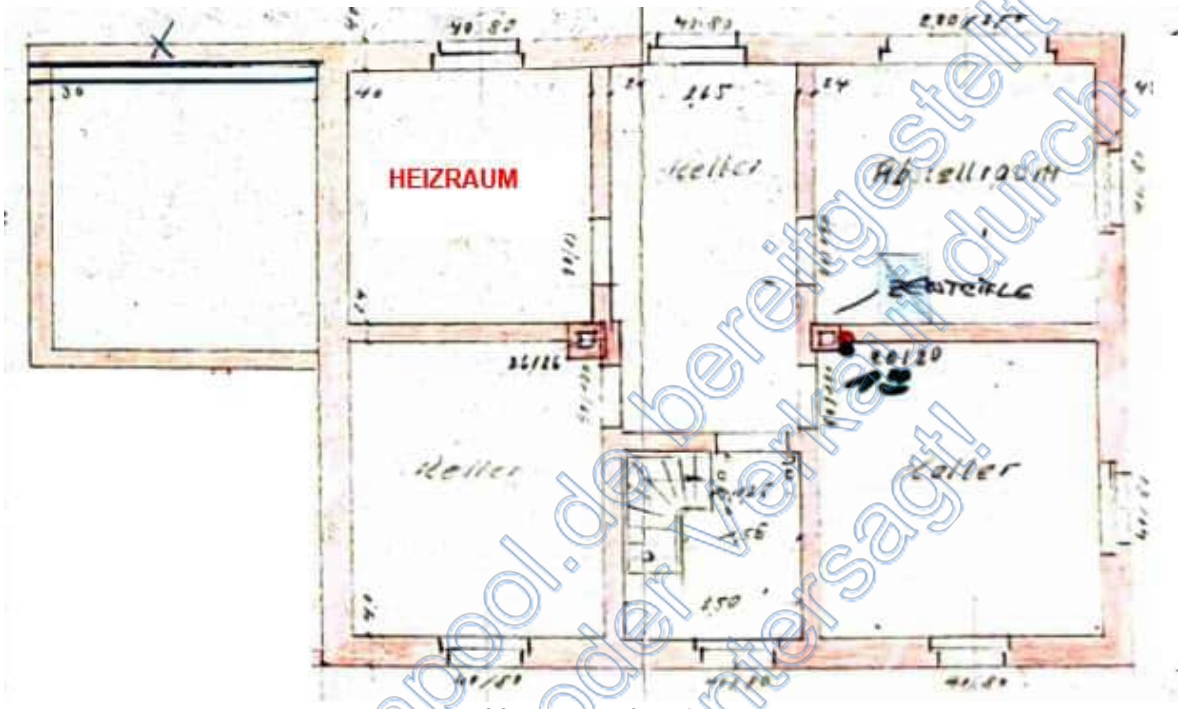


Schnitt

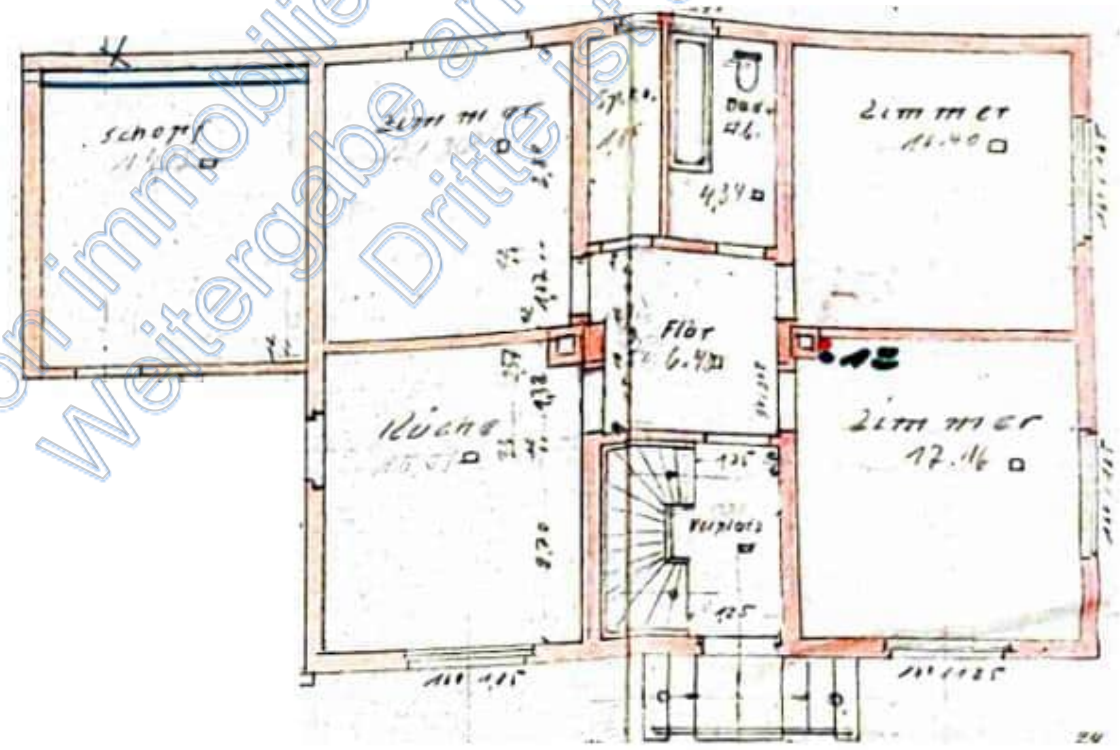
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10.4 Grundrisse

Hinweis: Im vorliegenden Bewertungsfall lag keine Bauakte vor. Die Pläne wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt und an die Gegebenheiten angepasst, die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt wurden (rot dargestellt). Es handelt sich um eine grobe, nicht maßstäbliche Darstellung.

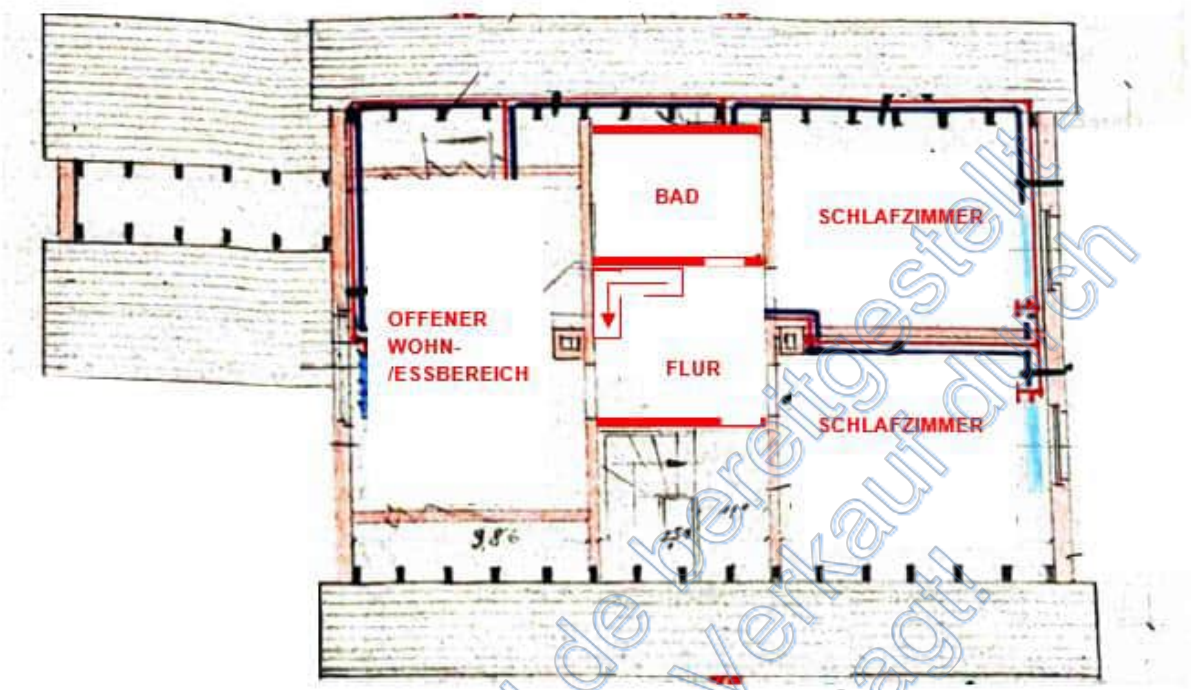


Untergeschoss

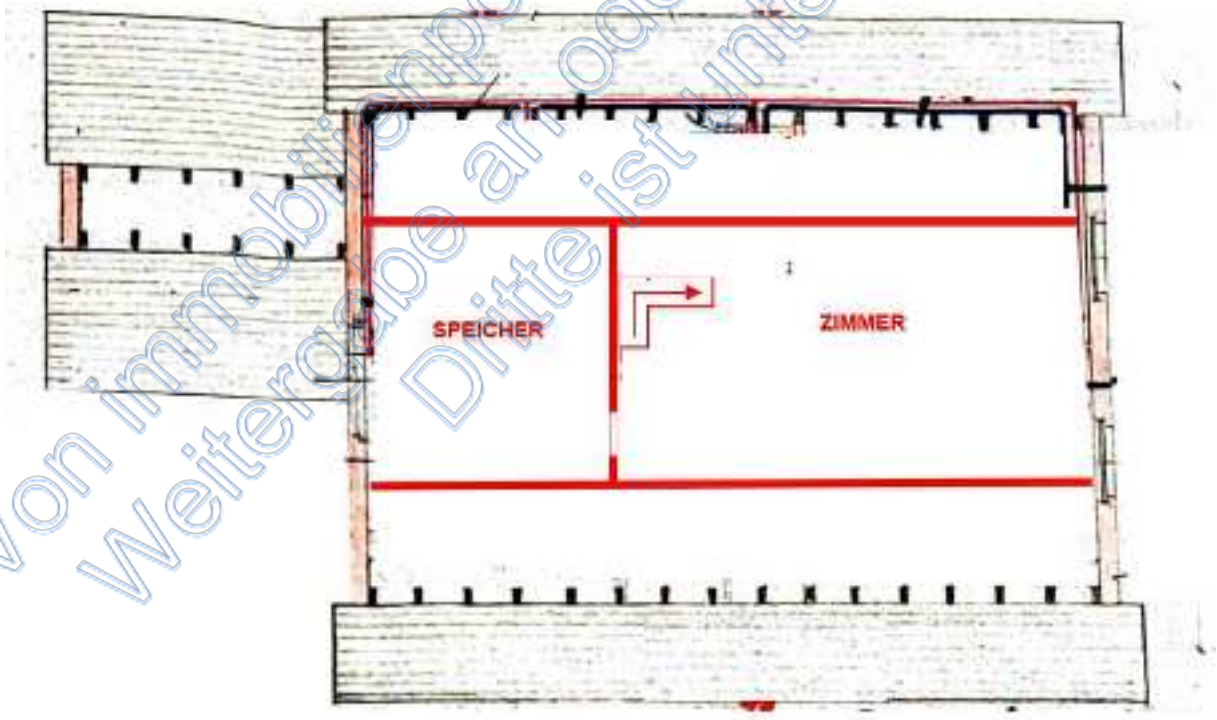


Erdgeschoss

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



Dachgeschoss



Dachspitz

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

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

10.6 Bilder



Ansicht Bewertungsobjekt



Ansicht Bewertungsobjekt



Ansicht Garten

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



Kellerraum im Untergeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss

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

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

Bad im Dachgeschoss

Zimmer im Dachgeschoss

Ausgebautes Zimmer im Dachspitz