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. 8-2026

Objekt: Flst.Nr. 3805/1, Zehntfreistraße 4, 77799 Ortenberg
Flst.Nr. 3800, Im Grießacker

Eigentümer:



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

Tag der Wertermittlung:	06.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2026
Qualitätsstichtag:	06.05.2026
Verkehrswert Flst. Nr. 3805/1:	**430.000 €**
Verkehrswert Flst. Nr. 3800:	**4.500 €**

Besetzung

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 7
3.1 Makrolage 7
3.2 Mikrolage 7
4 Beschreibung des Grundstücks 8
4.1 Grundstück Flst. Nr. 3805/1 - bebautes Grundstück 8
4.1.1 Zuschnitt und Form 8
4.1.2 Erschließung und bauliche Nutzung 9
4.1.3 Baurechtliche Situation 10
4.1.4 Altlasten/Kontaminierung 10
4.1.5 Baulasten 10
4.1.6 Hochwassergefahren 10
4.2 Grundstück Flst. Nr. 3800 - Landwirtschaftsfläche 11
4.2.1 Zuschnitt und Form 11
4.2.2 Lage, Erschließung und bauliche Nutzung 11
4.2.3 Planungsrechtliche Situation 12
5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 13
5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht 14
5.2 Gebäudekonstruktion 14
5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 15
5.4 Raumaufteilung 15
5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand 16
5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand 16
5.7 Außenanlagen 17
6 Wertermittlung 18
6.1 Grundsätze 18
6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) 18
6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
6.1.3 Sachwertermittlung 18
6.1.4 Bodenwertermittlung 19
6.2 Ermittlung des Bodenwerts 20
6.2.1 Grundstück Flst.Nr. 3805/1 20
Bodenrichtwert Teilfläche I - Bauland 21
Berechnung des Bodenwertes Teilfläche I - Bauland 21
Berechnung des Bodenwertes Teilfläche II – Freizeitgartenfläche 22
Berechnung des gesamten Bodenwertes Grundstück Flst.Nr. 3805/1 22
6.2.2 Grundstück Flst.Nr. 3800 23
6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 24
6.3.1 Basis der Sachwertermittlung 24

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

6.3.2 Gebäudekategorisierung 24
6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe 24
6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010 25
6.3.5 Baupreisindex 26
6.3.6 Alterswertminderung 26
6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen 27
6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts 28
6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale 29
6.4.1 Lasten und Beschränkungen 29
6.4.2 Besondere Bauteile 29
6.4.3 Zusammenfassung Allg. und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 30
7 Verkehrswert (§ 194 BauGB) 31
7.1 Grundstück Flst. Nr. 3805/1 31
7.2 Grundstück Flst. Nr. 3800 31
8 Allgemeine Hinweise 32
9 Literaturhinweise 35
10 Anlagen 36
10.1 Flächenaufstellung 36
10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung 37
10.3 Ansichten/Schnitt 40
10.4 Grundrisse 43
10.5 Lagepläne 45
10.6 Bilder 47

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

1 Übersicht

Objektadresse:	Zehntfreistraße 4 in 77799 Ortenberg	
Objektart:	Einfamilienhaus mit Ökonomiegebäude und Landwirtschaftsfläche	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	06.05.2026
	Wertermittlungsstichtag:	06.05.2026
	Qualitätsstichtag:	06.05.2026
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	316
	Flurstücksnummer(n):	3805/1, 3800
Objektdaten:	Baujahr (Ursprung):	1890
	Gewichtetes Baujahr:	1903
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre
	Baualter:	136 Jahre
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	1937 m²
	Bruttogrundfläche Wohngebäude:	215 m²
	Bruttogrundfläche Wohngebäude:	44 m²
	Wohnfläche:	148 m²
	Bruttogrundfläche Ökonomiegebäude:	119 m²
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert Bauland:	320.000 €
	Bodenwert Freizeitgartenfläche:	24.000 €
	Vorläufiger Sachwert:	390.000 €
	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:	390.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	15.000 €
	Verkehrswert Flst.Nr. 3805/1:	**430.000 €**
	Verkehrswert Flst.Nr. 3800:	**4.500 €**

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag vom Amtsgericht Offenburg, Hindenburgstraße 5, 77654 Offenburg 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 15.01.2026.

Gegenstände der Wertermittlung sind antragsgemäß folgende Grundstücke, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 316 der Gemarkung Ortenberg:

- Flst. Nr. 3805/1, bebautes Grundstück
- Flst. Nr. 3800, unbebautes Grundstück

Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs die Erbengemeinschaft bestehend aus:

- Herr geb.
- Frau geb. geb.
- Frau geb. geb.
- Herr geb.
- Frau geb.

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 06.05.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Die im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer waren 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 Ortenberg, Blatt Nr. 316 vom 21.01.2026,
- Baulastenauskunft der Gemeinde Ortenberg vom 21.01.2026,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 21.01.2026,
- Denkmalschutzauskunft der Gemeinde Ortenberg vom 22.02.2026,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Gemeinde Ortenberg vom 21.01.2026,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 25.04.2026,
- Bauakte, digitalisiert, zugesendet am 16.02.2026.

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

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Ortenberg Nr. 316

Auszug vom 21.01.2026

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Ortenberg	Ortenberg	316	1

Lfd.Nr. der Grund-stücke	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		
18		150.37	3805/1	Gebäude- und Freifläche Zehntfreistraße 4		19	37
19		149.37	3800	Landwirtschaftsfläche Im Grießacker		1	80

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ortenberg	Ortenberg	316	1

Lfd.Nr. der Eintra-gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands-verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2		12, 15, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 34, 36, 37	Durch Erbfolge übergegangen und aufgrund öffentlichem Testament vom 19.02.2005 des Notars in Offenburg (1 UR 41/2005) nebst Eröffnungsprotokoll des Amtsgerichts Offenburg vom 27.03.2019 (A 902 IV 6281/18) sowie Erbschein des Amtsgerichts Offenburg vom 05.06.2020 (902 VI 334/2020 berichtigend eingetragen (ACH034/457/2019) am 24.02.2021.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Ortenberg	Ortenberg	316	1

Lfd.Nr. der Eintra-gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	18, 19	Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 15.12.2025 (2 K 28/25). Eingetragen (ACH008/1553/2025) am 02.01.2026.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Ortenberg
Kreis:	Ortenaukreis
Einwohnerzahl:	3.553 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 3.584 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +0,9 %).[1]
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 46,5 Jahren (Jahr 2024). Im Jahr 2000 lag er bei 41,1 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.[2]
Wirtschaft:	In Ortenberg gibt es ein Gewerbegebiet. Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe.
Verkehr:	Die Gemeinde ist über die Bundesstraße 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über diese besteht in etwa 6 km Anschluss an die Bundesautobahn 5. Ortenberg ist nicht an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Ortenberg gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Ortenberg, Ortsteil Käfersberg Westlich vom Fessenbacher Weg (K 5326) gelegen, in Ortsrandlage		
Individualverkehr:	gute Verkehrslage		
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in unmittelbarer Distanz vorhanden.		
Entfernungen:	Rathaus Ortenberg:	ca.	1,3 km
	Autobahn:	ca.	8,0 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca.	4,0 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	0,1 km
Lagebeurteilung:	gute 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:	keine Besonderheiten
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	I-II -geschossige Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser), teilweise mit Nebengebäude, landwirtschaftliche Grundstücke

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundstück Flst. Nr. 3805/1 - bebautes Grundstück

4.1.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca. 8 bis 26 m
	Grundstückstiefe, max.:	ca. 95 m

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

Abbildung 1: Zuschnitt und Form des Grundstücks Flst. Nr. 3805/1 (Quelle: Geoinformationssystem vom 25.04.2026)

Grundstücksform:	Vieleck
Grundstücksgröße:	1.937 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Topographie:	nach Norden leicht ansteigendes Gelände

4.1.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Zehntfreistraße“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	„Zehntfreistraße“: Straße ist hergestellt, ca. 4 m Straßenbreite, Gehweg einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt etwa 3,00 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Straße und etwa 1,50 m über dem Niveau der Hoffläche. Das Gelände liegt etwa 1,50 m über dem Straßenniveau. Eine Stützmauer aus Granitsteinen zur Straße ist vorhanden.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude mit dem angebauten Ökonomiegebäude befindet sich vollständig auf dem eigenen Grundstück. Nachbarliche Gemeinsamkeiten oder Grenzbebauung bestehen nicht.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ortenberg (E-Mail vom 21.01.2026) sind die Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück bereits vollständig abgerechnet.
Für Amtsgericht: Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

Von Immobilienportale bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.1.3 Baurechtliche Situation

Der Bewertungsgegenstand liegt im Geltungsbereich des seit dem 19. November 1970 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans „Zehntfreistraße“.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan
(Quelle: Bebauungsplan „Zehntfreistraße“ – Baufluchtenplan)

4.1.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 21.01.2026), 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.

4.1.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ortenberg (E-Mail vom 21.01.2026) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.1.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Abruf am 25.04.2026).

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

4.2 Grundstück Flst. Nr. 3800 - Landwirtschaftsfläche

4.2.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca.	8 m
	Grundstückstiefe:	ca.	22 m

Abbildung 3: Zuschnitt und Form des Grundstücks Flst. Nr. 3800
(Quelle: Geoinformationssystem vom 25.04.2026)

Grundstücksform:	näherungsweise Rechteck
Grundstücksgröße:	180 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Topographie:	nach Norden leicht ansteigendes Gelände

4.2.2 Lage, Erschließung und bauliche Nutzung

Lage:	Das Grundstück liegt im Norden des bebauten Ortskerns von Ortenberg, Ortsteil Käfersberg, nördlich angrenzend an das Wohngebiet an der „Zehntfreistraße“.
Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über einen landwirtschaftlichen Weg sowie über das vorderliegende Grundstück Flst. Nr. 3805/1. Der landwirtschaftliche Weg ist mit Gras bewachsen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nachbarliche Gemeinsamkeiten oder Grenzbebauung bestehen nicht.
Tatsächliche Nutzung:	Ackerland; Gartennutzung möglich, daher erfolgt die Bewertung als Freizeitgartenfläche
Für Amtsgericht: Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

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

4.2.3 Planungsrechtliche Situation

Entsprechend des Festsetzungen des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen.

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

Abbildung 4: Darstellung Grundstück Flst. Nr. 3800
(Quelle: Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Ortenberg, 1. Änderung)

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück Flst.Nr. 3805/1 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Einfamilienhaus verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Westlich des Wohngebäudes befindet sich ein Anbau (Waschküche und Heizraum). Nördlich an das Einfamilienhaus schließt ein Ökonomiegebäude an, das ehemals als Scheune, Stallungen sowie Geräte- und Heulager genutzt wurde.

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

Abbildung 5: Übersicht der Gebäude
(Quelle: Geoinformationssystem vom 25.04.2026)

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 3800 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück (Landwirtschaftsfläche).

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.

6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus: eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss Anbau: eingeschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss Ökonomiegebäude: nicht unterkellert, nördlich an das Wohngebäude angebaut
Wohnfläche:	rd. 148 m²
Mietverhältnisse:	Bewohnt von einem Erben
Baujahr:	1890: Ursprung
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ortenberg (E-Mail vom 22.02.2026) ist Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	1970: Anbau (Waschküche und Heizraum)
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, teilweise Steingewänder um die Fenster

6.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	unbekannt
Umfassungswände:	KG: Bruchsteine; Mauerwerk EG - DG: Mauerwerk 0,25 m; 0,12 m teilweise ausgemauerte Holzständerwände
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecken vereinzelt Bereich im Keller mit Eisen- sowie Betonträgerdecken
Treppen:	Außen: • Hauszugangstreppe mit Steinbelag und Metallgeländer • Kellertreppe mit Steinbelag • Treppe im westlichen Innenhof mit Zugang zur Küche sowie zum Dachraum des Anbaus (Baujahr etwa 1970): Sandsteintreppe bzw. Betontreppe Innen: KG - EG: Betonstufen EG - DG: Holztreppe

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

Hauseingangsbereich:	Holzeingangstür mit Glasausschnitt, Zur Haupteingangstüre führt eine Treppe (6 Treppenstufen), nicht barrierefrei	
Dach:	Konstruktion:	Holz, einfache Wärmedämmung, in Teilbereichen mit Heraklitplatten bzw. Dämmwolle
	Form:	Satteldach
	Eindeckung:	Ziegeleindeckung

6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vorhanden
Abwasserinstallationen:	vorhanden
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen
Heizungsinstallation:	Heizungsanlage mit Ölfeuerung (Baujahr 1989), Zentralheizung, Heizöllagertanks 3 x 2.000 Liter Kachelofen mit Heizeinsatz für feste Brennstoffe (nicht in Betrieb)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

6.4 Raumaufteilung

- nach Bauakte –

Kellergeschoss:	Kellerraum, Tankraum, 2 Kellerräume vom Hofbereich zugänglich	
Erdgeschoss:	Küche, Flur, 4 Zimmer, Bad/WC	
Dachgeschoss:	4 Zimmer, Flur, Dusche/WC	
Dachspitz:	Lagerfläche über Scheune zugänglich	
Grundrissgestaltung:	gefangene Zimmer sind vorhanden	
Lichte Raumhöhen:	KG:	ca. 2,75 m
	EG:	ca. 2,30 m
	DG:	max. ca. 2,45 m mit Dachschrägen

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

3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Kellergeschoss: Naturgrundboden PVC, einfache Holzböden, Teppich, Fliesenbelag in den Sanitärbereichen und Küche
Wandbekleidungen:	Putz, Tapeten, Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidung:	überwiegend Tapeten mit Anstrich, teilweise Putz gestrichen, vereinzelt Holzdecken
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	überwiegend Holzisolierglasfenster mit Rollläden, vereinzelt Holzverbundfenster, Dachflächenfenster jeweils unterschiedliche Baujahre
Sanitärausstattung:	EG: WC/Dusche: bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken DG: WC/Dusche: WC, Waschbecken, Dusche mit Duschkabine

3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Ökonomiegebäude, Überdachung im westlichen Hofbereich (Baujahr etwa 2020) mit darunterliegender Sitzfläche
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Bei der Besichtigung konnten keine Bauschäden oder Baumängel festgestellt werden. Lediglich die Glasüberdachung im westlichen Hofbereich ist geringfügig gerissen. Für Amtsgericht: Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermins in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. In Teilbereichen ist ein Renovierungsrückstau ersichtlich. Der Sanitärbereich im Erdgeschoss wurde saniert.

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

5.7 Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung:	Die Zufahrt und der Hofbereich sind mit Pflastersteinen befestigt. Die nicht überbaute Grundstücksfläche im Norden ist als Wiese mit Baumbestand angelegt, teilweise Nutzgartenbereiche. Kleiner Vorgartenbereich zur Straße. Mehrere Überdachungen und Kleingebäude ohne besonderen Wert sind vorhanden.
Einfriedungen:	Die Einfriedung des Grundstücks ist überwiegend offen gestaltet. Nur einzelne Bereiche sind durch Hecken, Zäune oder sonstige Begrenzungen abgegrenzt. Straßenseitig befindet sich eine etwa 1,50 m hohe Stützmauer, die das Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgrenzt.

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. 3805/1, das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau (Heizraum und Waschküche) und einem angebautem Ökonomiegebäude bebaut ist.
Bei dem Grundstück Flst.Nr. 3800 handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche.

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.

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

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

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.

Vom Internet-Portal.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.2 Ermittlung des Bodenwerts

6.2.1 Grundstück Flst.Nr. 3805/1

Aufteilung des Grundstücks nach wertrelevanten Nutzungen
Zur Ermittlung des Bodenwerts unterteilt der Gutachterausschuss das zu bewertende Grundstück in zwei Teilflächen. Bei der südlichen Teilfläche, angrenzend an die Zehntfreistraße, handelt es sich um Bauland. Im rückwärtigen Bereich, bei der nördlichen Teilfläche, liegt private Grünfläche vor. Die Unterteilung der Nutzungsarten erfolgt anhand der Bodenrichtwertzonen.



Abbildung 6: grafische Unterteilung Bewertungsobjekt in Teilflächen
Quelle: Geoinformationssystem vom 25.04.2026

Die Bodenwerte der zwei Teilflächen werden im Folgenden separat hergeleitet.

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

Bodenrichtwert Teilfläche I - Bauland

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:	**330 €/m²**
Stichtag:	01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land
Art der Nutzung:	WA - allg. Wohngebiet
WGFZ:	0,4
Geschosszahl:	II
Fläche:	780 m²

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

Anpassungen

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Aufgrund der Aktualität der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2025) erfolgt keine Marktanpassung des Bodenrichtwerts.

b) Anpassung Maß der baulichen Nutzung

Nach Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ist in Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8, eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwerts in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen; im Einzelfall muss jedoch die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße berücksichtigt werden.[3] Diesen Untersuchungen folgend verzichtet der Gutachterausschuss im vorliegenden Bewertungsfall auf eine Wertanpassung wegen Abweichungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bei dem Bewertungsgrundstück gegenüber dem Richtwertgrundstück.

c) 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.

Berechnung des Bodenwertes Teilfläche I - Bauland

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

Bodenwert					**Betrag**
Flst. Nr. 3805/1 (Bauland)	969 m²	x	330 €/m²	=	319.770 €
Gesamtbodenwert rd.					**320.000 €**

[3] Vgl. Kleiber; Seite 1468; Syst. Darst. Vergleichswertverfahren; Rd. Nr. 228.

Berechnung des Bodenwertes Teilfläche II – Freizeitgartenfläche

Für die Teilfläche II ist eine Nutzung als Freizeitgarten möglich. Gemäß der Einschätzung des Gutachterausschusses wird daher der Bodenrichtwert für Freizeitgartenfläche zugrunde gelegt.

Stadt/Gemeinde	Acker [EUR/m²]	Grünland [EUR/m²]	Weingarten [EUR/m²]	Forst [EUR/m²]	Freizeitgartenfläche [EUR/m²]	Unland [EUR/m²]
Ortenberg	3,00	1,50	5,00	0,80	25,00	k. A.

Abbildung 7: Bodenrichtwerte Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Auszug)
(Quelle: Immobilienmarktbericht 2023/2024 – Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal)

Diese Vorgehensweise entspricht der tatsächlichen Nutzung der Fläche und gewährleistet eine sachgerechte Bewertung im Rahmen des Verkehrswertgutachtens.

Daher ergibt sich für die Teilfläche II im rückwärtigen Grundstücksbereich des zu bewertenden Grundstücks folgender Bodenwert:

Bodenwert					**Betrag**
Flst. Nr. 3805/1 (Freizeitgartenfläche)	968 m²	x	25 €/m²	=	24.200 €
Gesamtbodenwert rd.					**24.000 €**

Berechnung des gesamten Bodenwertes Grundstück Flst.Nr. 3805/1

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung folgenden marktkonformen Bodenwert zu Grunde:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)					**Betrag**
Flst. Nr. 3805/1 (Bauland)	969 m²	x	330 €/m²	=	319.770 €
Flst. Nr. 3805/1 (Freizeitgartenfläche)	968 m²	x	25 €/m²	=	24.200 €
Gesamtbodenwert rd.					**344.000 €**

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

6.2.2 Grundstück Flst.Nr. 3800

Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche

Der Gutachterausschuss hat für landwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Stadt/Gemeinde	Acker [EUR/m²]	Grünland [EUR/m²]	Weingarten [EUR/m²]	Forst [EUR/m²]	Freizeitgartenfläche [EUR/m²]	Unland [EUR/m²]
Ortenberg	3,00	1,50	5,00	0,80	25,00	k. A.

Abbildung 8: Bodenrichtwerte Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Auszug)
(Quelle: Immobilienmarktbericht 2023/2024 – Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal)

Für das Grundstück Flst.Nr. 3800 ist eine Nutzung als Freizeitgarten möglich. Gemäß der Einschätzung des Gutachterausschusses wird daher der Bodenrichtwert für Freizeitgartenfläche zugrunde gelegt. Diese Vorgehensweise entspricht der tatsächlichen Nutzung der Fläche und gewährleistet eine sachgerechte Bewertung im Rahmen des Verkehrswertgutachtens.

Berechnung des Bodenwertes Grundstück Flst.Nr. 3800

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung folgenden marktkonformen Bodenwert zu Grunde:

Bodenwert					**Betrag**
Flst. Nr. 3800 (Landwirtschaftsfläche)	180 m²	x	25 €/m²	=	4.500 €
Gesamtbodenwert rd.					**4.500 €**

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

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 Einfamilienhaus wird gemäß der Gebäudekategorisierung der NHK 2010 als Gebäudetyp 1.01 (unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) eingestuft. Der Anbau entspricht dem Gebäudetyp 2.22 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut). Aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und Nutzungen werden beide Einheiten separat bewertet.

Zusätzlich befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich ein Ökonomiegebäude, das dem Gebäudetyp 18.5 zugeordnet wird. Die Bewertung des Ökonomiegebäudes erfolgt wird in Kapitel 6.4.2 gesondert berechnet.

Die Unterteilung des Wertermittlungsobjekts ist im Folgenden grafisch dargestellt:

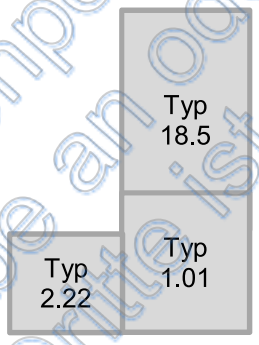


Abbildung 9: Unterteilung des Wertermittlungsobjekts hinsichtlich der NHK-Gebäudetypen

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 sowie 2.22 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 Einfamilienhaus wie folgt einzustufen:

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

Gebäudetyp 1.01

Merkmal	Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,00	**1,00**	0,00	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	**1,00**	0,00	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 725,00 €/m² BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 2,0.

Gebäudetyp 2.22

Merkmal	Standardstufe					Wägungs-
	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	0,00	**1,00**	0,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,00	**1,00**	0,00	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	**1,00**	0,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 2.22	**550**	**610**	**700**	**845**	**1.055**	**€/m² BGF**

Basierend auf der vorstehenden Tabelle und der entsprechenden Gewichtung, ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall, ein objektspezifischer Kostenkennwert in Höhe von 620,00 €/m² BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 2,0.

Basierend auf den vorstehenden Tabellen und der entsprechenden Gewichtung, ergeben sich im vorliegenden Bewertungsfall nachfolgend aufgeführte objektspezifische Kostenkennwerte bzw. objektspezifische Standardstufen:

- Gebäudetyp 1.01: 725 €/m² BGF, Standardstufe 2,0
- Gebäudetyp 2.22: 620 €/m² BGF, Standardstufe 2,0

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 sind jedoch keine Korrekturfaktoren angegeben.

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

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[4] (Baupreisindex) heranzuziehen. Der Baupreisindex ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt umzubasieren:

Umbasierung Baupreisindex von Basisjahr 2021=100 auf 2010=100	**Quartal**	**Index**
Baupreisindex 2021 = 100	1/2026	137
durchschnittlicher Baupreisindex 2021 = 100	Ø 2010	70,8
Baupreisindex Wohngeb. Basis 2010 = 100	**1/2026**	**1,935**

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 1890 errichtet, im Jahr 1970 um einen Anbau erweitert.

Aufgrund der verschiedenen Baujahre wird ein gewichtetes Baujahr, abhängig der zugehörigen Bruttogeschossfläche, zugrunde gelegt. Dieses Baujahr ergibt sich wie folgt:

tatsächliches Baujahr		Bruttogeschossfläche in m²	Anteil an Gesamt BGF (%)	gewichtetes Baujahr
1890	Ursprung	215,10	83%	1903
1970	Anbau	44,00	17%	

Danach beläuft sich das gewichtete Baujahr auf 1903.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags im Jahr 2026 ein Baualter von 123 Jahren. Die rechnerische Restnutzungsdauer wäre danach abgelaufen. Es wurden keine wertbeeinflussenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnamen in den letzten 20 Jahren durchgeführt (s. Kapitel 5.1).

Unter Berücksichtigung der baulichen Substanz, der technischen Ausstattung sowie der wirtschaftlichen Nutzbarkeit wird die Restnutzungsdauer auf etwa 15 Jahre festgelegt.

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

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

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - 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**
Einfamilienhaus des Typs 1.01		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m² BGF		725 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus gem. NHK 2010	x 1,000	725 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (1/2026 / Wohngeb.)	x 1,935	1.403 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m² BGF		1.403 €
Bruttogrundfläche	x 215 m²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		301.785 €
Alterswertminderungsfaktor (15 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1875	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt		56.585 €

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		**Betrag**
Anbau des Typs 2.22		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m² BGF		620 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus gem. NHK 2010	x 1,000	620 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (1/2026 / Wohngeb.)	x 1,935	1.200 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m² BGF		1.200 €
Bruttogrundfläche	x 44 m²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		52.800 €
Alterswertminderungsfaktor (15 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1875	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt		9.900 €
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt		**66.485 €**

Außenanlagen/sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)	**Betrag**
Außenanlagen (ca. 4,00 % des Gebäudewerts)	2.659 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen insgesamt	2.659 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (66.485 € + 2.659 €)	69.144 €

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts		**Betrag**
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		69.144 €
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	+	320.000 €
Vorläufiger Sachwert		389.144 €
Vorläufiger Sachwert	**rd.**	**390.000 €**

Vorinformation bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

6.4.1 Lasten und Beschränkungen

Für das Bewertungsobjekt sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen.

6.4.2 Besondere Bauteile

Ökonomiegebäude
Das Ökonomiegebäude besteht aus mehreren Gebäudebereichen. Konstruktion teilweise in massiver Bauweise, teilweise als Holzbalkenkonstruktion mit Holzverschalung. Ein großes Holzzufahrtstor ist vorhanden. Die ursprüngliche Funktion als Nutztierställe, Geräteabstellflächen und Heuböden wurde überwiegend aufgegeben. Die Flächen werden am Besichtigungstag teilweise als Lager- und Abstellflächen genutzt oder sind mittlerweile ohne Funktion.
Die Restnutzungsdauer des Ökonomiegebäudes wurde analog zur Restnutzungsdauer des Wohngebäudes auf 15 Jahre festgelegt. Dies begründet sich damit, dass beide Gebäude eine wirtschaftliche Einheit bilden und ihrer Nutzung und Bewirtschaftung voneinander abhängig sind. Eine getrennte Betrachtung der Restnutzungsdauer würde den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht werden, da eine Nutzung des Ökonomiegebäudes über die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes hinaus wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint. Die einheitliche Festlegung der Restnutzungsdauer gewährleistet eine sachgerechte Bewertung der Immobilie im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

Ökonomiegebäude Gebäudetyp 18.5 - Standardstufe 4		**Betrag**
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m² BGF		245 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (1/2026 / Wohngeb.)	x 1,935	474 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m² BGF		474 €
Bruttogrundfläche	x 119 m²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		56.406 €
Alterswertminderungsfaktor (15 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1875	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung		10.576 €
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung	**rd.**	**11.000 €**

Sitzfläche mit Überdachung im westlichen Hofbereich (Baujahr ca. 2002)
An das Hauptgebäude sowie den Anbau angebaute Überdachung. Holzbalkenkonstruktion mit Holzverschalung
Dacheindeckung: Teilbereich mit Glasplatten bzw. Ziegeleindeckung
Außenfläche ca. 4 m x 7 m; rund 30 m²
Die Sitzfläche ist wie der Hofbereich mit Betonverbundpflaster befestigt.

Sitzplatz, befestigt		**Betrag**
Kostenansatz: 7.000 €		7.000 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (1/2026 / Wohngeb.)	x 1,935	13.545 €
Alterswertminderungsfaktor (15 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1875	2.540 €
	rd.	**2.500 €**

Überdachung		**Betrag**
Kostenansatz: 4.000 €		4.000 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (1/2026 / Wohngeb.)	x 1,935	7.740 €
Alterswertminderungsfaktor (15 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1875	1.451 €
	rd.	**1.500 €**

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

6.4.3 Zusammenfassung Allg. und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Insgesamt ergeben sich somit beim Wertermittlungsobjekt folgende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die wertmäßig zu berücksichtigen sind:

Werthaltige besondere Bauteile	Betrag
Ökonomiegebäude Gebäudetyp 18.5 - Standardstufe 4	11.000 €
Sitzfläche mit Überdachung	4.000 €
Werthaltige besondere Bauteile insgesamt	**15.000 €**

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

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

7.1 Grundstück Flst. Nr. 3805/1

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 Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von 390.000 € in einer Bodenrichtwertzone bis 389 €/m² zu einem Verkehrswert gehandelt, der etwa 20,00 % über dem jeweiligen Sachwert liegt. Das entspricht im vorliegenden Bewertungsfall einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,20.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Gebäudestruktur (ungünstige Wohnungsgrundriss/großer Anteil des ehemaligen Ökonomiegebäudes) legt der Gutachterausschuss den Sachwertfaktor um circa 15 % niedriger an, gerundet bei 1,0. Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 wie folgt:

Verkehrswertermittlung		**Betrag**
Vorläufiger Sachwert		390.000 €
Sachwertfaktor	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		390.000 €
Bodenwert Freizeitgartenfläche	+	24.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+	15.000 €
Verkehrswert		429.000 €
Verkehrswert	**rd.**	**430.000 €**

Ergebnisplausibilisierung:
In der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses wurden für das Jahr 2025 Vergleichspreise für bebaute Grundstücke in Ortenberg mit Baujahren zwischen 1780 und 1956 sowie Wohnflächen von etwa 183 m² bis 266 m² ermittelt. Die Preise bewegen sich in einer Spanne von rund 1.504 €/m² Wohnfläche bis etwa 2.260 €/m² Wohnfläche, wobei der Durchschnittspreis bei 1.886 €/m² Wohnfläche liegt. Das Bewertungsobjekt weist für die reine Wohnnutzung einen Verkehrswert von ca. 290.000 € auf. Das entspricht einem Wert von ca. 1.930 €/m². Dies liegt in etwa beim Durchschnittspreis der o.g. Preisspanne und plausibilisiert das Bewertungsergebnis.

7.2 Grundstück Flst. Nr. 3800

Zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2026 wurde das Grundstück Flst. Nr. 3800 in der Gemarkung Ortenberg als Freizeitgartenfläche bewertet.

Der Verkehrswert beträgt 4.500 €.

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

Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten und grobem Aufmaß		**Fläche**	
Einfamilienhaus	Erdgeschoss	71,70	m²
	Obergeschoss	71,70	m²
	Dachgeschoss	71,70	m²
Zwischensumme		215,10	m²
Anbau (Waschküche und Heizraum)		44,00	m²
Ökonomiegebäude		119,00	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		378,10	m²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund		**378,00**	**m²**

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten und grobem Aufmaß			**Fläche**	
Erdgeschoss	Zimmer		15,90	m²
	Zimmer		15,60	m²
	Dusche/WC		3,00	m²
	Flur		8,00	m²
	Küche		14,50	m²
	Zimmer		9,90	m²
	Zimmer		15,60	m²
Dachgeschoss	Zimmer		21,20	m²
	Zimmer		15,80	m²
	Dusche/WC		2,50	m²
	Flur		6,50	m²
	Zimmer		12,50	m²
	Zimmer		7,10	m²
Zwischensumme			**148,10**	**m²**
Wohnfläche insgesamt			148,10	m²
Wohnfläche insgesamt		**rund**	**148,00**	**m²**

Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten und grobem Aufmaß		**Fläche**	
Kellergeschoss		65,40	m²
Erdgeschoss/Obergeschoss	Anbau	44,00	m²
	Ökonomiegebäude	119,00	m²
Zwischensumme		**228,40**	**m²**
Nutzfläche insgesamt		228,40	m²

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

10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert

Gebäudetyp 1.01

Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	(0 x 23,00% x 655 €/m²) + (1 x 23,00% x 725) + (0 x 23,00% x 835 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.260 €/m²) =	166,75 €/m²
Dächer	(0 x 15,00% x 655 €/m²) + (1 x 15,00% x 725) + (0 x 15,00% x 835 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.260 €/m²) =	108,75 €/m²
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (1 x 11,00% x 725) + (0 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	79,75 €/m²
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (1 x 11,00% x 725) + (0 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	79,75 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	(0 x 11,00% x 655 €/m²) + (1 x 11,00% x 725) + (0 x 11,00% x 835 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.260 €/m²) =	79,75 €/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

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt. Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sonstige techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 655 €/m²) + (1 x 6,00% x 725) + (0 x 6,00% x 835 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.260 €/m²) =	43,50 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert =	725,00 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	**725,00 €/m²**

Gebäudetyp 2.22

Merkmal	**Ermittlung gewichteter Kostenkennwert**	
Außenwände	(0 x 23,00% x 550 €/m²) + (1 x 23,00% x 610) + (0 x 23,00% x 700 €/m²) + (0 x 23,00% x 845 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.055 €/m²) =	140,30 €/m²
Dächer	(0 x 15,00% x 550 €/m²) + (1 x 15,00% x 610) + (0 x 15,00% x 700 €/m²) + (0 x 15,00% x 845 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.055 €/m²) =	91,50 €/m²
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 550 €/m²) + (1 x 11,00% x 610) + (0 x 11,00% x 700 €/m²) + (0 x 11,00% x 845 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.055 €/m²) =	67,10 €/m²
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 550 €/m²) + (1 x 11,00% x 610) + (0 x 11,00% x 700 €/m²) + (0 x 11,00% x 845 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.055 €/m²) =	67,10 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	(0 x 11,00% x 550 €/m²) + (1 x 11,00% x 610) + (0 x 11,00% x 700 €/m²) + (0 x 11,00% x 845 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.055 €/m²) =	67,10 €/m²
Fußböden	(0 x 5,00% x 550 €/m²) + (1 x 5,00% x 610) + (0 x 5,00% x 700 €/m²) + (0 x 5,00% x 845 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.055 €/m²) =	30,50 €/m²
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 550 €/m²) + (1 x 9,00% x 610) + (0 x 9,00% x 700 €/m²) + (0 x 9,00% x 845	54,90 €/m²

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

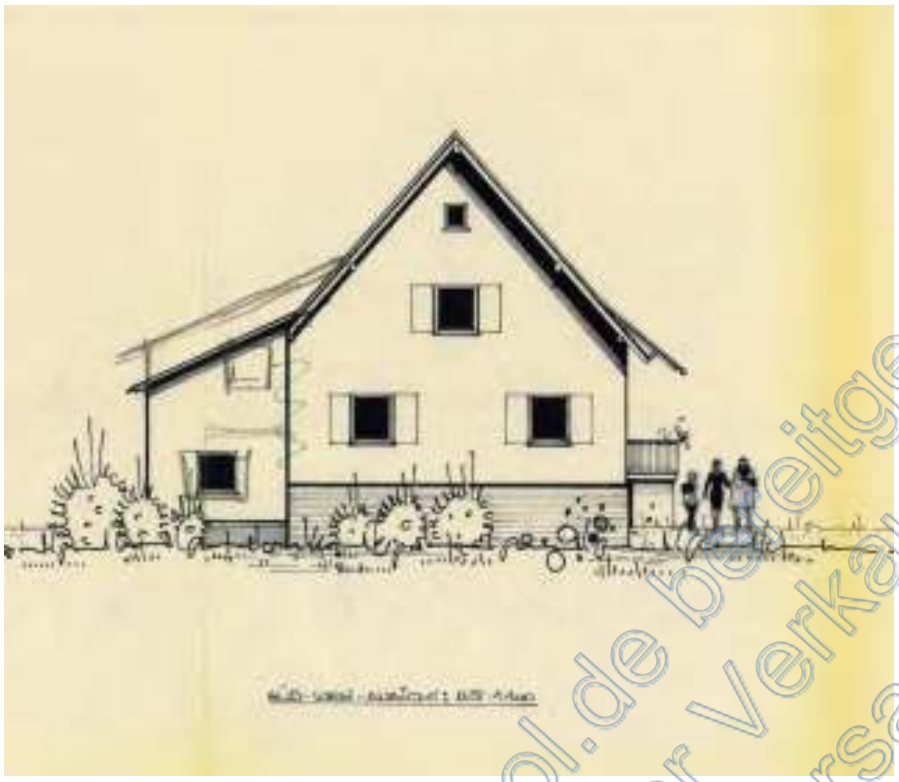
	€/m²) + (0 x 9,00% x 1.055 €/m²) =	
Heizung	(0 x 9,00% x 550 €/m²) + (1 x 9,00% x 610) + (0 x 9,00% x 700 €/m²) + (0 x 9,00% x 845 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.055 €/m²) =	65,25 €/m²
Sonstige techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 550 €/m²) + (1 x 6,00% x 610) + (0 x 6,00% x 700 €/m²) + (0 x 6,00% x 845 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.055 €/m²) =	36,60 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert =	620,35 €/m²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	**620,00 €/m²**

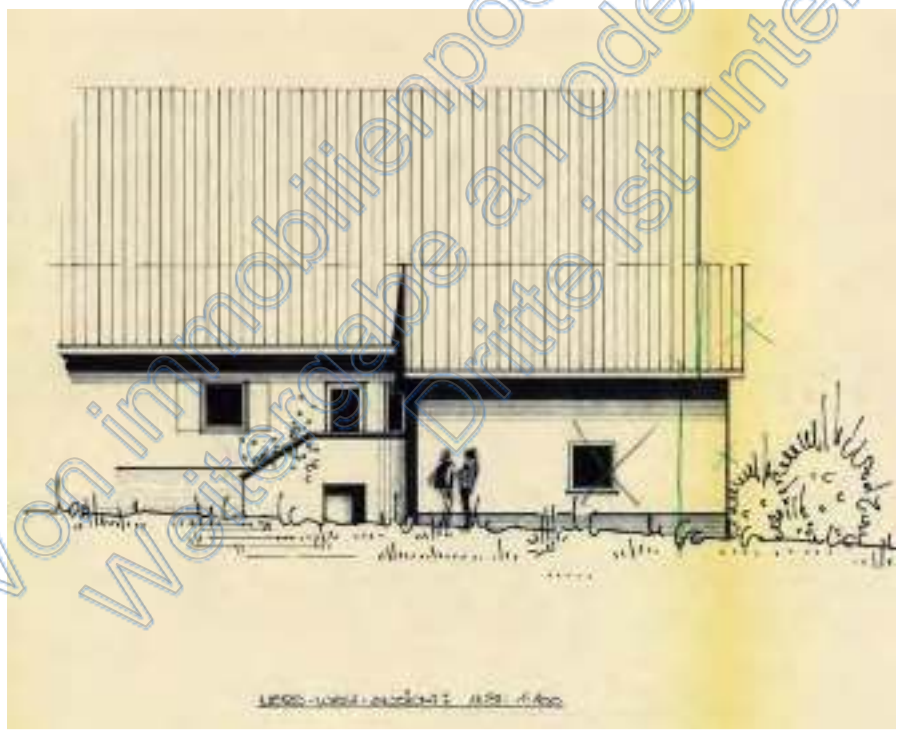
Ermittlung gewichtete, objektspezifische Standardstufe

Merkmal	**Ermittlung gewichtete Standardstufe**	
Außenwände	(1 x 0,0 x 23,0%) + (2 x 1,0 x 23,0%) + (3 x 0,0 x 23,0%) + (4 x 0,0 x 23,0%) + (5 x 0,0 x 23,0%) =	0,460
Dächer	(1 x 0,0 x 15,0%) + (2 x 1,0 x 15,0%) + (3 x 0,0 x 15,0%) + (4 x 0,0 x 15,0%) + (5 x 0,0 x 15,0%) =	0,300
Außentüren u. Fenster	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 1,0 x 11,0%) + (3 x 0,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,220
Innenwände u. Türen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 1,0 x 11,0%) + (3 x 0,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,220
Deckenkonstruktion u. Treppen	(1 x 0,0 x 11,0%) + (2 x 1,0 x 11,0%) + (3 x 0,0 x 11,0%) + (4 x 0,0 x 11,0%) + (5 x 0,0 x 11,0%) =	0,220
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 1,0 x 6,0%) + (3 x 0,0 x 6,0%) + (4 x 0,0 x 6,0%) + (5 x 0,0 x 6,0%) =	0,120
	Gewichtete Standardstufe =	2,000
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	**2,000**

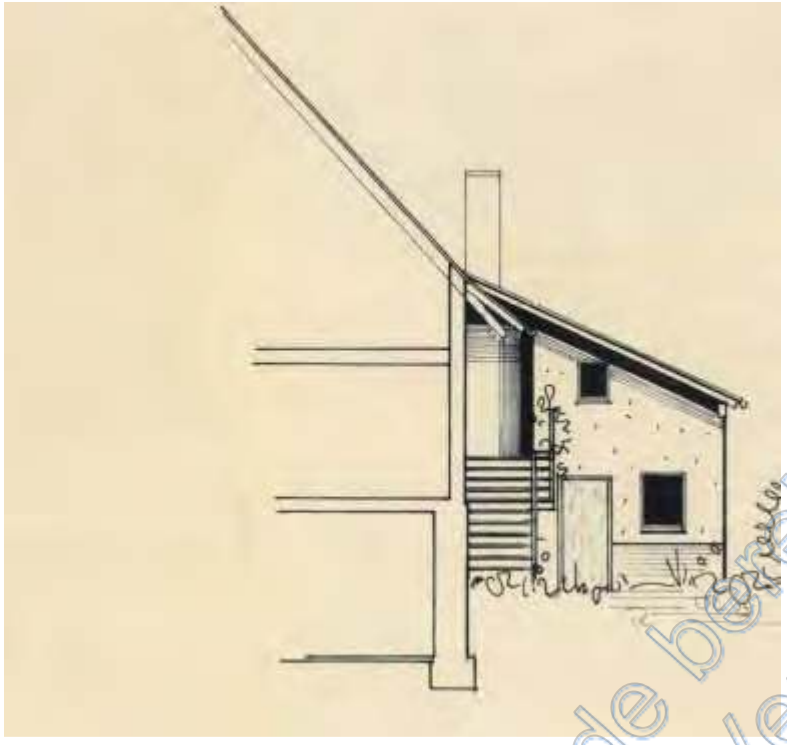
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe und Verkauf durch Dritte untersagt!

15.2 Ansichten/Schnitt

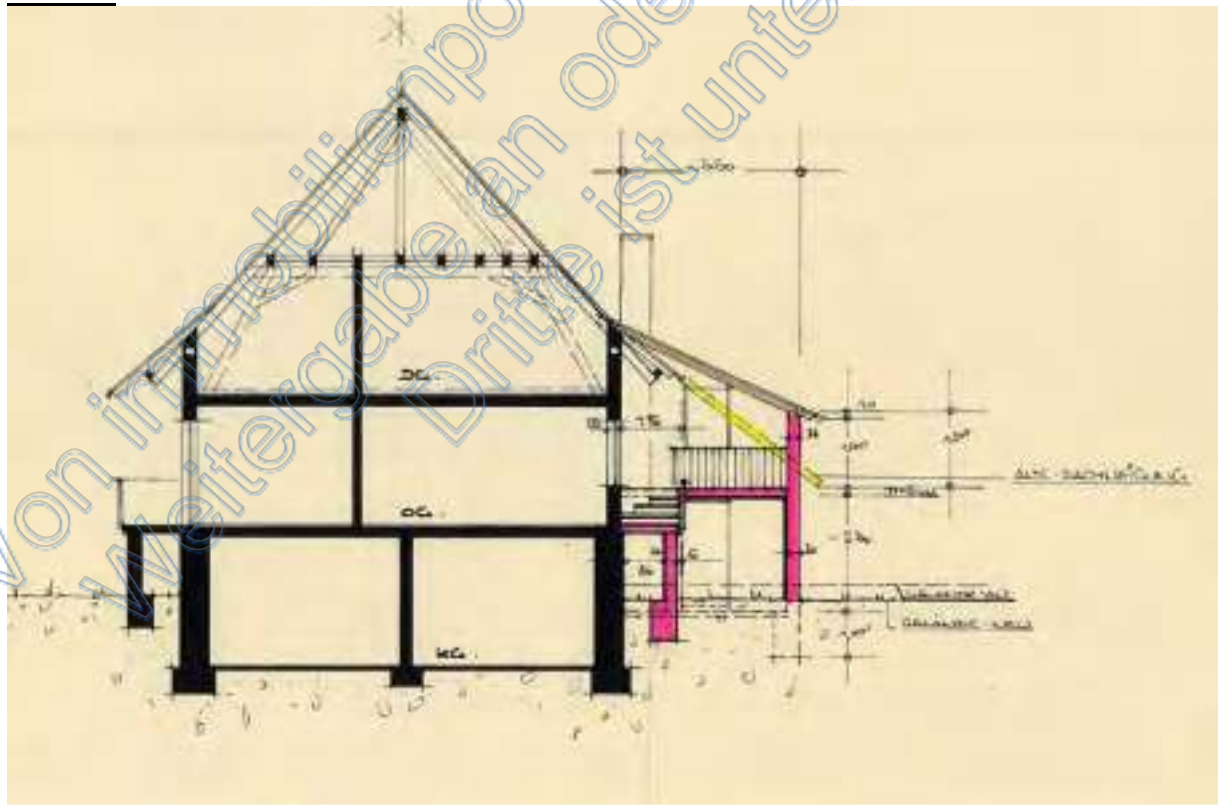




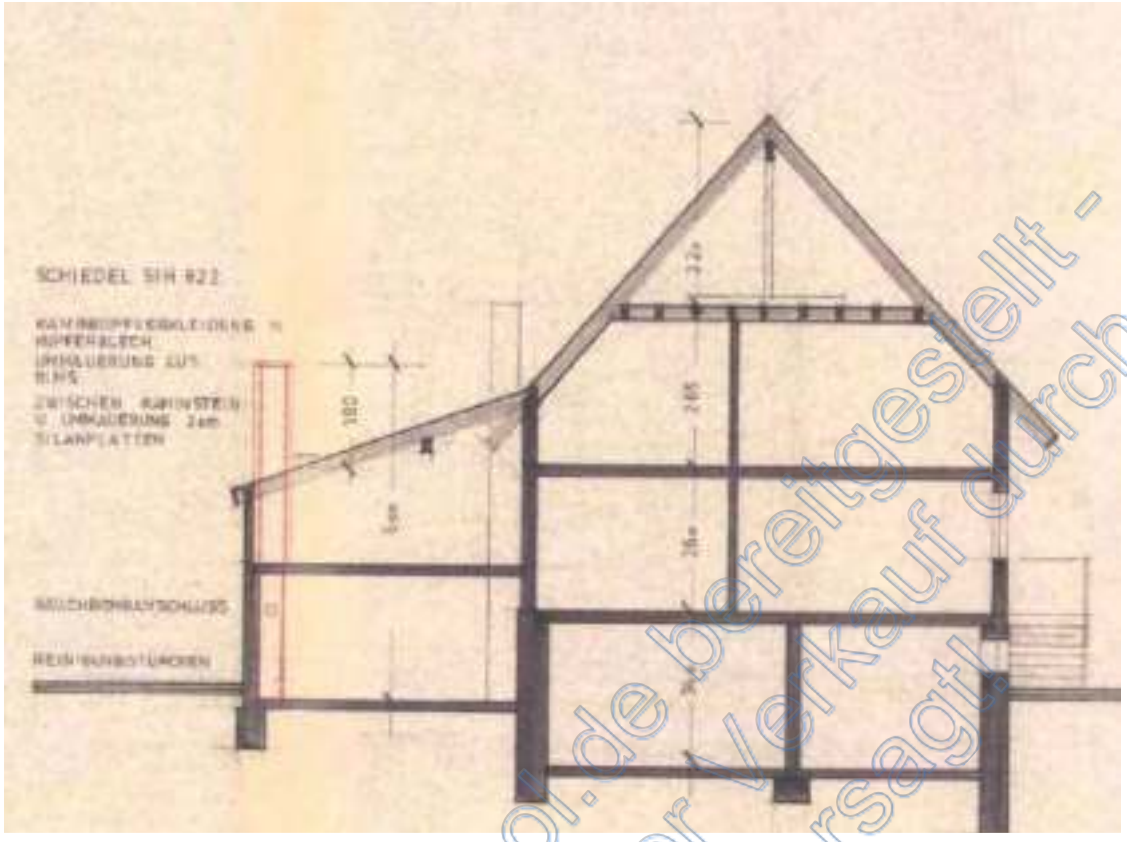
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Schnitt



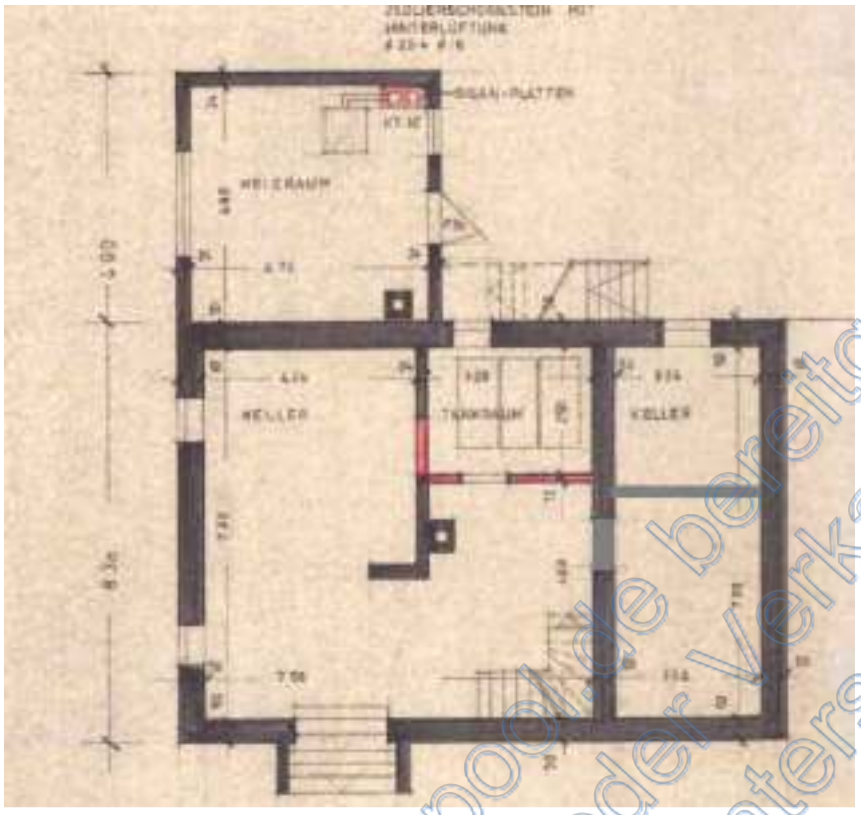
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



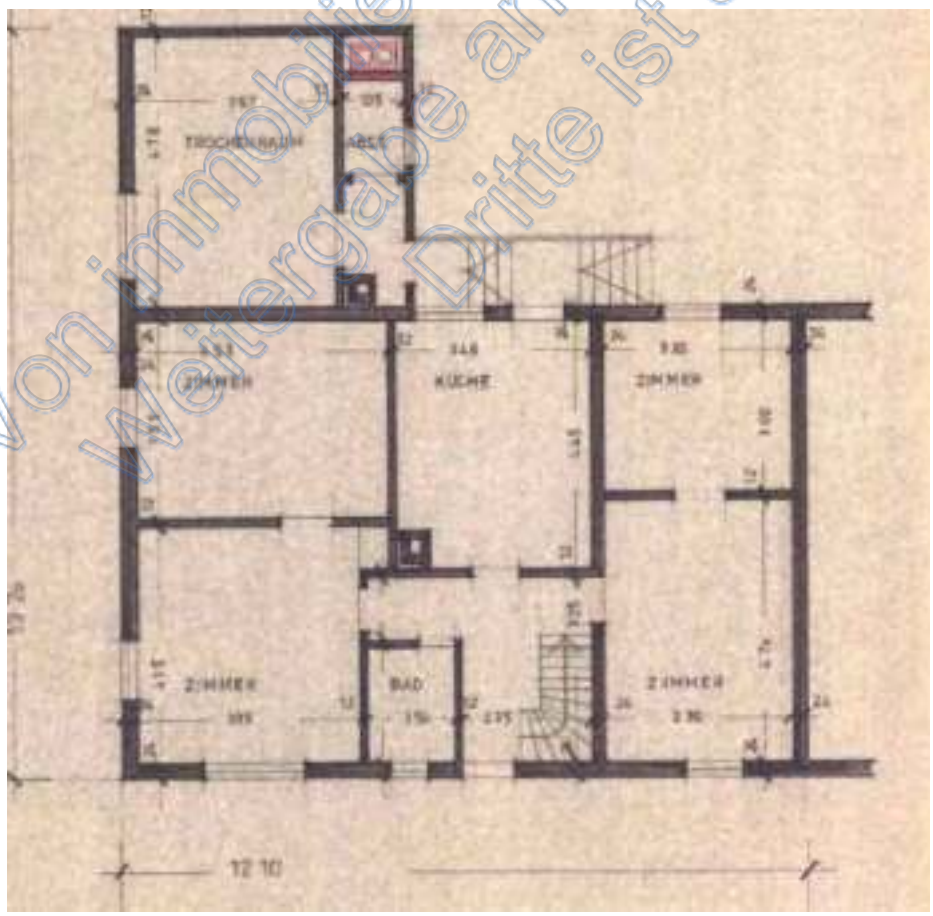
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10.4 Grundrisse

Kellergeschoss

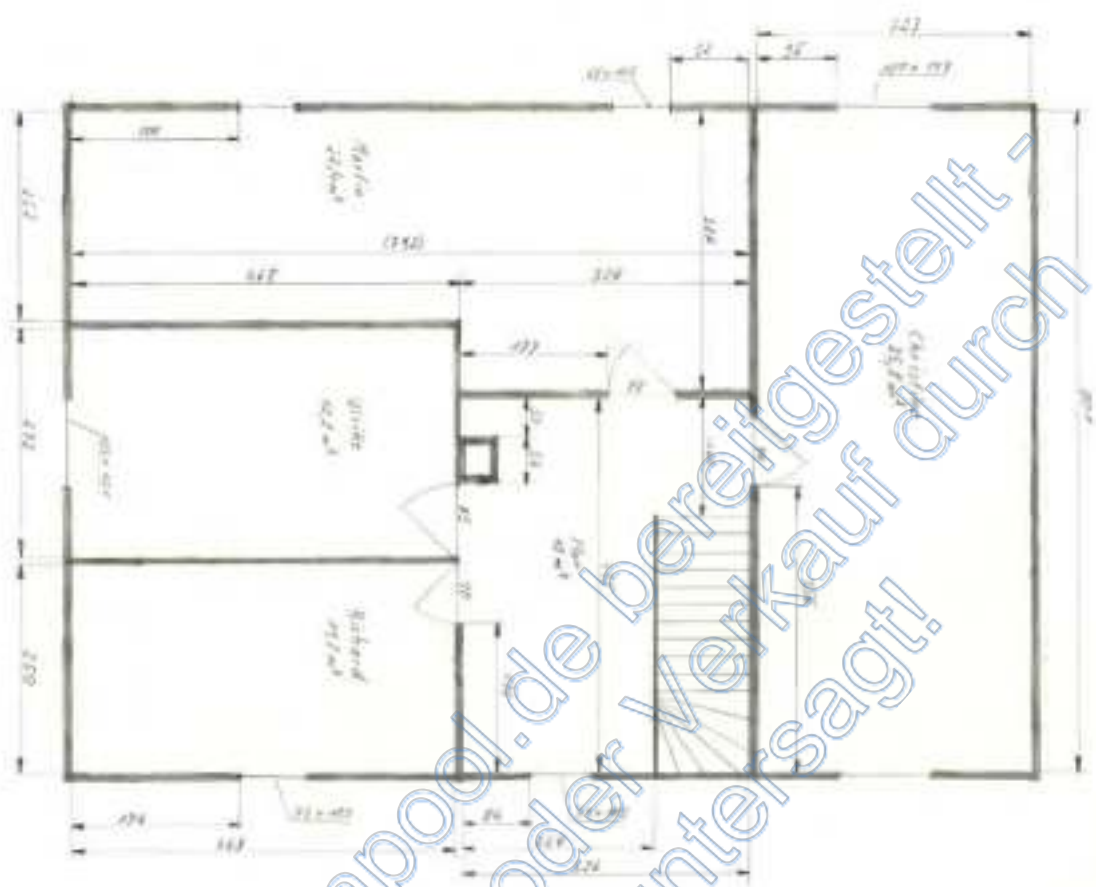


Erdgeschoss



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

Dachgeschoss



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

Lageplan zum Gutachten Nr. 8-2026

Gemeinde:	**Ortenberg**
Gemarkung:	**Ortenberg**
Flst.-Nr.:	**3805/1**
Straße/Gewann:	**Zehntfreistraße 4**
Fläche:	**1.937 m²**

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

Lageplan zum Gutachten Nr. 8-2026

Gemeinde:	**Ortenberg**
Gemarkung:	**Ortenberg**
Flst.-Nr.:	**3800**
Straße/Gewann:	**Im Grießacker**
Fläche:	**180 m²**

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

Maßstab 1:1000 ALKIS-Datenstand 04/2025

28/04/2026

Fredersdorf, Silke

19.5 Bilder



Außenansicht, straßenseitig



Ansicht Ökonomiegebäude, rückwärtig

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



Garten



Heizungsraum

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



Überdachung Sitzfläche

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

Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss

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

Zimmer im Erdgeschoss