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.

Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 2 K 28/25

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

Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garagen, Baujahr ca. 1956, Wohnfläche ca. 145 qm, Grundstücksgröße: 1.010 qm.

Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 429/1 in 76461 Muggensturm, Waldstraße 15 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026** ermittelt zu

EUR 610.000,00
(in Worten: Sechshundertzehntausend Euro).

Gaggenau, 06.05.2026
Az (SV-intern): WG 248/25-76461

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert | signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 06.05.2026 | mit: digiSeal® by secrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen .. 3

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien 7

III. Wertermittlungsverfahren 9

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen 13

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz 17

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung 20

VII. Gebäudebeschreibung 28

– Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau 39

VIII. Verkehrswertermittlung 40

– Ermittlung Bodenwert 40

– Ermittlung Sachwert 43

– Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich) 47

– Zusätzliche Angaben und Feststellungen 48

– Verkehrswert 50

IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)

- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14
- Luftbild u. Lageplan ..... Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen ..... Anlage 3, Blatt 1- 7
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt ..... Anlage 4, Blatt 1- 6
- Grundbuchauszug ..... Anlage 5, Blatt 1- 8

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

Das Gutachten umfasst 53 Seiten und 5 Anlagen mit 37 Blatt

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer:	**2 K 28/25**
Beschluss vom:	20.11.2025
In Sachen:	
	wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft
Bewertungsobjekte:	**Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garagen** Flurstück-Nr.: 429/1 Straße: Waldstraße 15 Ort: 76461 Muggensturm.

Wohnfläche
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

Wohnung EG.	ca.	72,38 qm
Wohnung OG.	ca.	72,38 qm
Wohnfläche	**ca.**	**144,76 qm**

zuzügl. Nutzflächenbereiche:
UG./Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum;
Hauszugang, Hoffläche, Nebengebäude, Doppelgarage, Einzelgarage;
Dachgeschoss;
Vor-/Gartenbereich/e.

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Rastatt Vollstreckungsgericht Herrenstraße 18 76437 Rastatt
1.a) Eigentümer/in:	Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).
1.b) Nutzer/Mieter:	Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung und Angaben im Ortstermin wie folgt genutzt: leerstehend.
2. Besichtigte Räume:	Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab. Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

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

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Rastatt – Vollstreckungsgericht – vom 20.11.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 20.11.2025:

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragsteller –

gegen

1)

- Antragsgegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

2)

- Antragsgegner –

Prozessbevollmächtigte:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Muggensturm

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Muggensturm	429/1	Gebäude- und Freifläche	Waldstraße 15	1.010	975

hat das Amtsgericht Rastatt am 20.11.2025 beschlossen:

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

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/e:	**22.01.2026**
Qualitätsstichtag/e:	**22.01.2026**

4. Ortsbesichtigung: 22.01.2026
Bei dem **Ortstermin** (OT) waren anwesend:
Frau ;
Herr ;
Herr ;
Herr ;
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Planunterlagen mit Flächenangaben sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;
Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/ Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 22.01.2026;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
6.1 Grundbuchauszug vom 24.10.2024, Amtsgericht Achern.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.

6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

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

6.4 Bauakte der Gemeindeverwaltung.

6.5 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Muggensturm, Blatt Nr. 975.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

Lfd.Nr. 1:
Flurstück-Nr. 429/1,
Waldstraße 15,
Gebäude- und Freifläche,
1.010 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Lfd.Nr. 1:
Zwangsversteigerungsvermerk.

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

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahre nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1988, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 – ImmoWertV – ersetzt und trat am 1.Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.
Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 – WertR 06 – ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie -VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

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

Die drei neuen Richtlinien ersetzten die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) – nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung" der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint.
Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungsstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die ***nicht*** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**
Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

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

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

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

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.
Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet.
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741,1742 Rn. 11).
Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

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

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

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

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgende Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.

- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.

- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

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

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.

- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.

- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.

- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

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

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.
In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.
Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens[1]

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

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

[1] Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über: www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Muggensturm, Landkreis Rastatt.

1.2 Ortsteil: -.

1.3 Straße: Waldstraße 15.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.

Hinweis: Trotz der T-Einmündung der gleichnamigen Stichstraße ist das Grundstück bewertungstechnisch als Mittelgrundstück einzuordnen, da die Stichstraße ausschließlich Anliegerfunktion ohne Durchgangsverkehr besitzt und die typischen Merkmale eines Eckgrundstücks nicht gegeben sind.

2.2 Straßenqualität: Anliegerstraße/Wohnstraße, Tempo-30-Zone.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum: Rathaus: ca. 600 m.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel: Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke): Bus: ca. 800 m; Bahn/S-Bahn: ca. 1,7 km.

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

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Rastatt: ca. 7 km;
Karlsruhe: ca. 20 km;
Baden-Baden: ca. 21 km;
Autobahnanschluss A5 (Rastatt Nord): ca. 3,5 km;
ICE-Bahnhof (Baden-Baden): ca. 15 km;
Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 23 km.

3. Wohnlage: Durchschnittliche Wohnlage.

4. Geschäftslage: Keine bzw. mäßige Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).

5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, nahegelegen auch Kindergarten Edith-Stein, Seniorendomizil Haus Sibylla sowie Kinderspielplatz am Tiergehege;
offene Bauweise, teils auch Reihenhausbebauung;
Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungseinrichtungen);
Geschosszahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.

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

6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe: Nahezu trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 1.010 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 25 m;
Straßenfront/Breite: ca. 42 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Anliegerstraße/ Wohnstraße.

8.2 Gehweg/e:
Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden, nahegelegen Waldfläche.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden,

8.6 Immissionen:
Überwiegend geringe Verkehrsimmissionen durch Wohn-/ Anliegerverkehr;
keine sonstigen Immissionen/ Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

Hinweis: Ggf. wahrnehmbare Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb des nahegelegenen Kindergartens gelten gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung.

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

9. Ver-/Entsorgung / Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit:

Mehrseitige Grenzbebauung in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (natürlich gewachsener und normal tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

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

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß der Liste der „Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege" des Landesamtes für Denkmalpflege (LAD) stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/ Nord" vom 16.12.2003.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Das Grundstück ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung" heranzuziehen.

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

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

Hinweis: im Zuge der Einsichtnahme in das bei der Gemeinde Muggensturm geführte Baulastenverzeichnis ist dem Sachverständigen bekannt geworden, dass für die auf dem Grundstück befindliche Einzelgarage in einfacher Bauausführung nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Muggensturm keine Baugenehmigung vorliegt.
Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 50 qm sind außerhalb des Außenbereichs gemäß § 50 Abs. 1 LBO BW i.V.m. Anhang 1 Nr. 1 Buchst. b) verfahrensfreie Vorhaben.
Weil das Bewertungsobjekt im Innenbereich liegt und die Einzelgarage die genannten Schwellenwerte deutlich unterschreitet, war für ihre Errichtung eine Baugenehmigung nicht erforderlich. Die formell fehlende Baugenehmigung ist insoweit bewertungsrechtlich unbeachtlich.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.

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

19. Altlastenkataster:

Mögliche Altlasten und altlastverdächtige Flächen sowie schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, die von einem anderen Grundstück oder den baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück ausgehen, sind im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

20. PFC-Karte:

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß aktueller PFC-Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht innerhalb eines belasteten Gebietes.

Gleichwohl wird auf die Problematik mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) im Raum Rastatt hingewiesen. Weitere Informationen hierzu sind über die Website der LUBW erhältlich.[1]

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

[1] Siehe: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online

21. Hochwassergefahren-karte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100[1] geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

22. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

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

[1] Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garagen
Flurstück-Nr.: 429/1
Straße: Waldstraße 15
Ort: 76461 Muggensturm.

Baujahr:

Wohnhaus: ca. 1956; vereinzelt spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen (gem. Angabe und Feststellungen im Ortstermin u.a. Erneuerung von Fenstern ca. 1977; Erneuerung Heizzentrale ca. 1986; Erneuerung Warmwasserboiler ca. 1989; Modernisierung von Bädern/WCs ca. 2000; Erneuerung von Wand-, Decken- und Bodenbelägen sowie von Elektroinstallationen Wohnung OG. ca. 2021);
Doppelgarage: ca. 1966;
Baujahr Einzelgarage unbekannt.

Dachform:

Wohnhaus und Nebengebäude: Satteldach;
Garagen: Flachgeneigtes Pultdach.

Wohnfläche
(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

Wohnung EG.	ca.	72,38 qm
Wohnung OG.	ca.	72,38 qm
Wohnfläche	**ca.**	**144,76 qm**

zuzügl. Nutzflächenbereiche:
UG./Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum;
Hauszugang, Hoffläche, Nebengebäude, Doppelgarage, Einzelgarage;
Dachgeschoss;
Vor-/Gartenbereich/e.

Gebäudenutzung/en:

Zweifamilienwohnhaus

UG.: Treppenhaus, Flur, Kellerräume, Heiz-/Öltankraum.

EG.: Hauseingang mit Treppenhaus;

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

Wohnung bestehend aus: Flur/Diele m. Garderobe, Bad/WC, Küche, 3 Zimmer;
Hauszugang, Hoffläche, Doppelgarage (1 Garage mit Arbeitsgrube), Einzelgarage; Vor-/Gartenbereich/e.

OG.: Treppenhaus;
Wohnung bestehend aus: Flur/Diele m. Garderobe, Bad/WC, Küche, 3 Zimmer.

DG.: Treppenhaus;
Dachboden (nicht ausgebaut); Nutzung als Abstell-/Lagerfläche.

Hinweis: Eine etwaige Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses wurde mangels gesicherter bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Beurteilbarkeit sowie statisch-konstruktiver Eignung nicht wertbeeinflussend berücksichtigt. Eine belastbare Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Dachgeschossausbaus wäre nur im Wege einer Bauvoranfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde möglich. Dies war nicht Auftragsbestandteil des vorliegenden Wertgutachtens.

Nebengebäude

EG.: Waschküche, Lagerraum, ehem. Kleintierstall.

DG.: Holzremise (Brennholzlager), Zugang über außenliegende Treppe.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Kies- bzw. Stampfbeton.

Kellerwände: Außenwände Kies- bzw. Stampfbeton; Innenwände Mauerwerk (Ziegelstein);

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

	Nebengebäude und Garagen ohne Unterkellerung.
Außenwände/Fassade:	Mauerwerk; überwiegend Putzfassaden mit Anstrich; Teilbereich (1 Giebelseite Wohnhaus) mit Fassadenplattenbekleidung; Einzelgarage als Stahlskelettbau m. Heraklith-/Holzwolle-Leichtbauplatten.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecke/n:	Stahlschienen-/Einlegedecke/n mit Überbeton (Hourdis-Decken);
Treppe/n:	Halbgewendelte Tragbolzentreppe mit massiven Steinstufen und schmiedeeisernem Geländer; Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe mit Beton-/Stützmauern und Schrägklappenabdeckung aus lackiertem Stahlblech; Nebengebäude mit außenliegender Wangentreppe (einfache Stahlkonstruktion) mit Holzstufen.
Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Leichtmetall-/Hauseingangstürelement mit Ornamentverglasung; Nebengebäude mit Leichtmetall-/Eingangstürelement sowie mit zweiflügligem Holztor; Wohnung EG. mit baujahresgemäßem Holz-/Wohnungseingangstürelement mit Ornamentglaseinsatz; Wohnung OG. mit Holz-/Wohnungseingangstürelement mit Mehrfachverriegelung und Ornamentglaseinsätzen; Dachboden mit einfacher Holztüre;

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

	Holz-/Innentürelemente u./o. furnierte Türelement, teils mit Glas-/Ornamentglaseinsatz; Kellerräume teils mit Holz-/Lattentüren; Einzelgarage mit zweiflügligem Stahlrahmentor (manuelle Steuerung); Doppelgarage mit Stahl-/Blech-Schwingtoren (manuelle Steuerung).
Fenster:	Überwiegend Leichtmetall-/Isolierglasfenster (Baujahr 1977) m. Rollladen; vereinzelt baujahresgemäße Holz-/Einfachglasfenster ohne Rollladen; vereinzelt Kunststoff-/Isolierglasfenster ohne Rollladen; UG. mit Stahlrahmen-/Einfachglasfenster m. Mäusegitter.
Deckenflächen:	Teils Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Holz-/Deckenbekleidungen (Nut u. Feder u./o. Paneele), vereinzelt Spanndecke/n mit integrierter Beleuchtung; UG. teils Roh-/Decken mit Anstrich.
Wandfläche/n:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Wohnung OG. überwiegend Rau-/Strukturputz; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch; Küchen mit Fliesenspiegel.
Bodenbeläge:	Laminat-, Kork-, Fliesen-, Kunststoff- u./o. Vinylbodenbeläge; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; Nebengebäude, Garagen und UG. überwiegend mit Betonboden mit Beschichtung; Dachboden mit Spanplattenbelag;

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

Waschküche Nebengebäude mit Fliesenbelag (Klinker).

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Öl, Baujahr Heizzentrale ca. 1986, 4 Kunststoff-/Öltanks Baujahr 1986 mit je 1.000 Ltr. Fassungsvermögen); Nebengebäude ohne Beheizung;
Zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n: **UG.**: Hausanschlüsse;
EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne mit Duschtrennwand, Waschbecken und WC;
Waschküche Nebengebäude mit Ausgussbecken;
OG.: Küche mit Zu-/Abfluss und Waschmaschinenanschluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne mit Duschtrennwand, Waschbecken mit Unterschrank und WC.

Elektroinstallation: Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en;
FS-Anschlüsse / SAT-Anlage;
Klingel-/Gegensprechanlage.

Einbauküche/n: Eigentümereigene Einbauküche bzw. Küchenzeile in der Wohnung im OG. vorhanden; ohne Rest-/Zeitwert.
Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

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

Einbauten/Schränke:	Holz-/Einbauschränke vorhanden; ohne Rest-/Zeitwert.
Besondere Einbauten:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus und Nebengebäude: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach (ohne Unterspannbahn, ohne Wärmedämmung) mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Garagen: jeweils flachgeneigtes Pultdach (Stahlkonstruktion mit Welleternitplatteneindeckung).
Grundrissgestaltung:	Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Wohnungen jeweils ohne Balkon; Nebengebäude mit Waschküche und Abstell-/Lagerfläche/n vorhanden; Einzelgarage und Doppelgarage vorhanden (1 Garage mit Arbeitsgrube).
Energetische Qualität:	Überwiegend baujahresgemäße energetische Beschaffenheit (siehe Ausführungen in Kapitel V., oben). Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.

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

Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen:	Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.
Außenanlagen:	Hauszugang und Wege Gartenbereiche befestigt mit Beton-/Waschbetonplattenbelag; Hauseingang mit Vordach und massiver Eingangstreppe; Hoffläche und Garagenzufahrten befestigt mit Betonpflastersteinen, teils mit Waschbetonplattenbelag; Teilbereiche mit Garten-/Grenzzaun, Gartentoren und zweiflügligem Hoftor; Diverse Einfriedungen und Stützmauern; Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung; Überdachte Abstell-/Lagerfläche/n als Seitenanbau Einzelgarage (einfache Stahlkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung) sowie als Seitenanbau Nebengebäude (einfache Stahl-/Holzkonstruktion mit Welleternitplatteneindeckung); Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt und mit Baumbestand, Teilbereich/e als Nutzgarten.

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

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:	Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten Zustand. Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion überwiegend dem Baujahr bzw. der Bauzeit. Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/ Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben. Zum Stichtag besteht in Teilbereichen durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.
Unterhaltungszustand:[1]	Normal.

[1] Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

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

Ausstattungsqualität:	Überwiegend durchschnittliche Ausstattungsqualität, teils einfache Ausstattungsqualität (u.a. Nebengebäude und Garagen).
Vermiet-/Vermarktbarkeit bzw. Drittverwendung:	Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben u. kann als durchschnittlich beurteilt werden.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. **die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.** Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (**keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen**) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

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

Hinweise auf ggf. problematische Bauteile

Die Dächer der Garagen sowie der Seitenanbau des Nebengebäudes sind mit Faserzementplatten eingedeckt, die vermutlich Asbest enthalten.

Die Verwendung und Herstellung von Asbestprodukten wurde in Deutschland seit Beginn der 1980er Jahre schrittweise verboten. Ein generelles Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest existiert seit 1993. Ein Entfernungsgebot für Asbest aus Gebäuden bzw. gebäudetechnischen Anlagen gibt es jedoch nicht.

Grundsätzlich hängt die Freisetzung von Asbestfasern von der Mobilität der Fasern und der Bindungskraft ab, mit welcher diese in den asbesthaltigen Produkten gebunden sind. Durch Verwitterung und Materialermüdung können Asbestfasern aus verbauten Produkten freigesetzt werden. Hauptsächlich werden jedoch bei der Bearbeitung von Asbestzementprodukten ggf. Asbestfasern freigesetzt. Kritische Arbeitsverfahren sind solche, bei denen Asbestzement zerstört oder mechanisch bearbeitet wird (z. B. Bohren, Schneiden, Schleifen und Fräsen) oder bei denen Abrieb entsteht (z. B. Reinigung mit dem Hochdruckreiniger).

Asbesthaltige Materialien gelten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährliche Abfälle und sind als solche gesondert (d.h. als Sondermüll) zu entsorgen. Die Entsorgung mit anderen Abfällen (z.B. gemischter Bauabfall) oder als Hausmüll ist unzulässig.

Einen Überblick über die häufigsten Schadstoffe, die in der Bausubstanz von Gebäuden, Außenanlagen und technischen Anlagen auftreten einschließlich deren vermuteten Einbauorten und Verwendungszeiträumen wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bereitgestellt und ist über folgenden Link abrufbar: https://www.bfr-recycling.de/anhang_3.html.

Es wird abschließend darauf hingewiesen, dass eine Bauteiluntersuchung bzw. eine Schadstoffuntersuchung nicht stattgefunden hat. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Für die Wertermittlung wird folglich unterstellt, dass ein Zustand vorliegt, der keine Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezüglich schadstoffhaltiger Bauteile erforderlich macht. Abweichungen hiervon und ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert sind demgemäß nicht berücksichtigt worden.

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

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garage

- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n (diverse Verfärbungen, Rissbildungen und Ablösungen insbesondere in den Sockelbereichen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der Leichtmetall-/Isolierglasfenstern (u.a. Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung der noch vorhandenen Holzfenster (Schreiner-/Malerarbeiten, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Einzelne Verputz-/Maler-/Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten in der Wohnung EG.;
- Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr ca. 1986) notwendig;
- Teil-/Instandsetzung Außenwände UG., Doppelgarage und Nebengebäude (aufsteigende Bodenfeuchte mit entsprechenden Ablösungen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung flachgeneigtes Pultdach Doppelgarage (diverse Einregenstellen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der massiven Hauseingangstreppe (diverse Rissbildungen);
- Teil-/Instandsetzung Betonplattenbeläge Wege Gartenbereiche;
- Durchführung von Maßnahmen zur Taubenabwehr (gem. Angabe im Ortstermin nisten gelegentlich Tauben im Dachboden);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten (u.a. Erneuerung dauerelastische Silikonfugen Sanitärbereiche; Ausbesserungsarbeiten Fliesenspiegel Küchen).

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 60.000,-.**

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

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	429/1	1.010,00 qm
Gebäude-/Freifläche		**1.010,00 qm**

Wertermittlungsstichtag: **22.01.2026**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025	qm/ebf.	400,00 €

Bodenrichtwertzone: 36750120 (B, M, EFH/ZFH, f 390 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenwert in €/qm		400,00 €		
Umgriffsfläche (635 qm):				
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 0,90/1,00)		360,00 €		
Selbständig nutzbare Teilfläche (375 qm):				
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 1,02/1,00)		408,00 €		
Ermittelte Bodenwerte:				
Umgriffsfläche	635,00 *	360,00 €	=	228.600,00 €
Selbst. nutz. Teilfläche	375,00 *	408,00 €	=	153.000,00 €
Bodenwert gesamt	**1.010,00 qm**		**=**	**381.600,00 €**

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:
Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Bodensondierung bzw. Zonierung:
Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die vorhandene Bebauung sowie im Vergleich zu weiteren Grundstücken derselben Bodenrichtwertzone/n eine nicht unerhebliche Übergröße auf. Daher ist es nach sachverständigem Ermessen markt- und sachgerecht, das Bewertungsgrundstück in Teilflächen aufzuteilen (Bodensondierung).

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

Unterschieden wird bei der Bodensondierung zwischen der der vorhandenen Bebauung zurechenbaren Grundstücksteilfläche (Umgriffsfläche bzw. marktübliche objektbezogene Grundstücksfläche) und der darüber hinausgehenden sogenannten „selbständig nutzbaren Teilfläche".

Eine getrennte Wertermittlung der über die Größe der marktüblichen Grundstückfläche hinausgehenden, selbständig nutzbaren Teilfläche ist nach § 41 ImmoWertV vorgesehen. Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist nach allgemein anerkannter Definition (vgl. ehem. § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 sowie ImmoWertA zu § 41 ImmoWertV 2021) der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

In Bezug auf das Bewertungsgrundstück lässt sich nach Auffassung des Sachverständigen im nordöstlichen Grundstücksteil eine selbständig nutzbare Teilfläche mit einer Größe von rd. 375 qm bilden (siehe hierzu nachfolgende Abbildung).

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

Die Größe dieser Fläche wurde vom Sachverständigen überschlägig mit Hilfe der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg ermittelt (siehe https://www.geoportal-bw.de).

Die mit ca. 375 qm gekennzeichnete Teilfläche ist nach Einschätzung des Sachverständigen im Sinne § 41 ImmoWertV als selbständig nutzbare Teilfläche zu qualifizieren.
Aus der Perspektive eines verständigen Marktteilnehmers stellt sich die Teilfläche als eigenständig verwertbares Baulandpotenzial dar: Sie verfügt über eine eigenständige straßenseitige Anbindung an die Waldstraße, weist mit ca. 375 qm eine im örtlichen Markt für Einfamilienhausgrundstücke übliche Größenordnung auf (BRW-Bezugsgröße 390 qm) und liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB innerhalb der Bodenrichtwertzone

„Altdorf" (gemischte Baufläche EFH/ZFH). Die prägende Umgebungsbebauung (straßenbegleitende Wohnbebauung) lässt eine eigenständige Bebauung hinsichtlich Bautiefe und Nutzungsart aus Marktteilnehmersicht plausibel erscheinen. Ein verständiger Marktteilnehmer würde die Teilfläche mithin als selbständig herauslösbares und verwertbares Baugrundstück wahrnehmen und im Kaufpreis entsprechend berücksichtigen.

Die abschließende baurechtliche Beurteilung der konkreten Bebaubarkeit bleibt einer Bauvoranfrage bei der zuständigen Baurechtsbehörde vorbehalten. Dies war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.
Maßgeblich für die Bewertung ist demgegenüber die Sichtweise eines verständigen Marktteilnehmers, der das Baulandpotenzial nach Einschätzung des Sachverständigen bereits aufgrund der erkennbaren Selbständigkeitsmerkmale preiswirksam berücksichtigen würde.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:
Das zu bewertende Grundstück bzw. sowohl die Umgriffsfläche als auch die selbständig nutzbare Teilfläche weisen im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück" eine Übergröße auf.
Aufgrund dieser Größenabweichungen – das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 390 qm – erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten
(Auszug „Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte", Gutachterausschuss Rastatt)

Umrechnungskoeffizienten		
Grundstücksgröße [m²]	freistehend, Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	Einwohnerzahl [Tsd.]	
	≤ 100 bis 700	≤ 100
150	1,21	1,39
200	1,15	1,27
300	1,06	1,11
390	1,00	1,00
500	0,95	
600	0,91	
700	0,88	
800	0,85	
1000	0,80	
1200	0,76	
1300	0,74	
1400	0,73	
1500	0,71	
1600	0,70	

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichen „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte" verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: https://www.gutachterausschuesse-bw.de).

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

Ermittlung Sachwert

Wertermittlungsstichtag: 22.01.2026

Nutzungsgruppe: Zweifamilienwohnhaus, freistehend
Standardstufe: 2 bis 3
Baujahr: 1956
Stichtagsjahr: 2026
Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 391 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010:		670 €/qm
BGF * NHK 2010	=	261.970 €
Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus)		261.970 €
Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010:		70,8
Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) IV. 2025:		135,0
Veränderungsrate:		90,68 %
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag:		499.524 €
Regionalfaktor:	*	1,0
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt:		499.524 €
Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1:		80 Jahre
Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1 u. 2:		30 Jahre
Wertminderung wegen Alters (linear)		62,50 %
Wertminderung	–	312.203 €
Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht erfasste Bauteile (Zeitwert) (Außentreppen, Vordach)	+	3.000 €
Zuschlag für Einbauten (Zeitwert)	+	0 €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus	=	190.321 €

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

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		190.321 €
2. Nebengebäude (pauschal)	+	7.500 €
3. Doppelgarage (pauschal)	+	4.000 €
4. Einzelgarage (pauschal)	+	1.500 €
Gebäudewert/e insgesamt	=	203.321 €
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen (5% Gebäudewert/e)	+	10.166 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen	=	213.487 €
Bodenwert (Umgriffsfläche)	+	228.600 €
Vorläufiger Sachwert	=	442.087 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	1,17
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	517.242 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge (selbst. nutzbare Teilfläche)	+	153.000 €
Abschlag (Instandhaltungsrückstau)	–	60.000 €
Marktangepasster Sachwert	=	610.242 €
Marktangepasster Sachwert (gerundet)		**610.000 €**

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:
Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.
Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten/unterlassenen Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.
Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Marktanpassung:
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.
Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.

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

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren und die zugehörige Regressionsfunktion wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt veröffentlicht.

Auszug Grundstücksmarktbericht 2024 Rastatt, S. 36
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser

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

Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsfunktion (siehe Grundstücksmarktbericht 2024, S. 36-37) führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 442.000,- zu einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,17. Der Sachwertfaktor kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung entnommen werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet.
Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 1,17 zum Wertermittlungsstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:
Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

1.) der als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,

2.) des als Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine Modellgröße der Wertermittlung dar.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

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

Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Wohnung EG.	72,38	9,00	651,42	7.817,04 EUR
Wohnung OG.	72,38	9,00	651,42	7.817,04 EUR
Nebengebäude (pauschal)			125,00	1.500,00 EUR
Einzelgarage (pauschal)			40,00	480,00 EUR
Doppelgarage (pauschal)			100,00	1.200,00 EUR
Summe rd.	qm 144,76		1.567,84	18.814,08 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd.	18,00%	–	3.386,53 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	15.427,55 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil	* Liegenschaftszinssatz		
228.600,00	1,50%	–	3.429,00 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	11.998,55 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd.	30 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezfisch angepassten Liegenschaftszins von	1,50%	*	24,0158
* Ertragswert der baulichen Anlagen		=	288.154,78 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks (Umgriffsfläche)		+	228.600,00 EUR
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		=	**516.754,78 EUR**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Abschlag (Instandhaltungsrückstau)		–	60.000,00 EUR
* Zuschlag (selbst. nutzbare Teilfläche)		+	153.000,00 EUR
* Marktangepasster Ertragswert		=	**609.754,78 EUR**
Marktangepasster Ertragswert (gerundet)		=	**610.000,00 EUR**

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

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um gesonderte und zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

I.
a) Verkehrs- und Geschäftslage
Mittlere Wohnlage; keine bzw. mäßige Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler); durchschnittliche Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen
Normaler Unterhaltungszustand mit überwiegend durchschnittlicher, teils einfacher Ausstattungsqualität. Zum Stichtag besteht in Teilbereichen durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm
Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.
a) Ökologische Altlasten:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:
-

c) Mieter/Pächter:
Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt leerstehend. Ein Miet-/Pachtvertrag besteht gem. Angabe im Ortstermin nicht.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:
Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:
Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:
Im Ortstermin waren wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

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

g) Energieausweis/Energiepass:
Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).
Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

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

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienst-leistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.
Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

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

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.
Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.
Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.

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

Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Garagen)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 429/1 in 76461 Muggensturm, Waldstraße 15 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026** ermittelt zu

EUR 610.000,00
(in Worten: Sechshundertzehntausend Euro).

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

Gaggenau, 06.05.2026 Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 1**

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 2**

Steckbrief Muggensturm

Die Gemeinde Muggensturm gehört zum Landkreis Rastatt im Bundesland Baden-Württemberg. Muggensturm zählt 6.103 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.889 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Muggensturm weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Muggensturm räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Muggensturm auf 23 Personen. Damit weist Muggensturm im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 918 bzw. 441 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -133 bzw. 35 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 42,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 34,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 22,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 26,3% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 22,7% (Deutschland: 16,4%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,8% (Deutschland: 23,5%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Muggensturm rund 32,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 20,5% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 16,1% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Muggensturm rund 31,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 22,4% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,1% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 31,4% (Deutschland: 30%), SPD mit 17,1% (Deutschland: 13,9%) und AfD mit 16,7% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Muggensturm weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 2.963 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.134 Einfamilienhäuser und 1.829 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 38,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) überdurchschnittlich. Mit 28% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,9%) und 7+ Räumen (15,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,47% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 81 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 1,9% oder 4.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 3.678 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Quelle: Fahrländer Partner (FPRE) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 3**

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks− und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienspezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3− und 2−Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

• Sehr gute Wohnlage
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen

• *Gute bis sehr gute Wohnlage*

• Gute Wohnlage:
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In−Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image

• *Durchschnittliche bis gute Wohnlage*

• Durchschnittliche Wohnlage:
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage

• *Einfache bis durchschnittliche Lage*

• Einfache Wohnlage: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.
Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 4**

Einwohnerdichte

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

Einwohner

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Einwohner, Gesamt	6.179	6.204	6.188	6.195	6.233	6.222	6.234	6.179	6.072	6.132	Δ -2,1 %

Bezugsort: Muggensturm

Einwohnerbewegung

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	5J-Entw.
Geburten	47	60	56	54	47	53	71	66	70	55	55	Δ 0,0 %
Sterbefälle	43	44	54	54	57	64	72	66	87	91	74	Δ -1,9 %
Natürlicher Saldo	4	16	2	0	-10	-11	-1	0	-17	-36	-21	Δ -32,4 %
Zuzüge	370	395	478	489	438	522	450	434	426	512	401	Δ -23,2 %
Fortzüge	349	451	437	465	441	484	405	446	397	490	427	Δ -1,8 %
Wanderungssaldo	21	-56	41	24	-3	38	45	-12	29	67	-26	Δ -168,4 %
Saldo Gesamt	25	-40	43	24	-13	27	44	12	12	26	47	Δ -71,4 %

Bezugsort: Muggensturm

Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 5**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

SVP-Beschäftigung

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	5J-Entw.
SVP Beschäftigte Gesam.	3.007	3.005	3.020	3.219	3.245	3.702	Δ 23,1 %
SVP Branchen: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei			0,2 %				
SVP Branchen: Produzierendes Gewerbe	37,9 %	38,4 %	38,3 %	36,[illegible] %	35,3 %	43,3 %	
SVP Branchen: Technologie, Medien, Telekommunikation		0,6 %		0,2 %	0,7 %		
SVP Branchen: GmK- und Finze handel	7,8 %	7,3 %	7,5 %	8,0 %	5,4 %	5,4 %	
SVP Branchen: Finanz, Kredit, Versicherung				1,6 %			
SVP Branchen: Gastgewerbe	0,7 %	0,7 %	0,8 %	0,6 %	0,8 %	0,8 %	
SVP Branchen: Logistik	21,3 %	20,7 %	20,1 %	18,4 %	18,2 %	15,2 %	
SVP Branchen: sonst. höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen					3,6 %		
SVP Branchen: Gesundheit, Soziales	6,2 %	6,6 %	5,3 %	5,7 %	5,8 %	5,4 %	
SVP Branchen: Sonstige	8,3 %	11,6 %	11,8 %	12,9 %	12,8 %	11,2 %	

Bezugsort: Muggensturm

Bruttowertschöpfung

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	5J-Entw.
BWS je Erwerbstätigen in €	78.894	79.042	69.933	78.382	85.622	90.932	Δ 14,5 %
BWS - Gesamt (in Mio. €)	9.460	9.129	8.329	9.205	10.032	10.540	Δ 11,3 %
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	0,4 %	
- Produzierendes Gewerbe	57,8 %	55,5 %	51,3 %	54,4 %	54,3 %	54,7 %	
- PG: Verarbeitendes Gewerbe	51,2 %	47,0 %	44,1 %	48,0 %	47,7 %	46,3 %	
- PG: Baugewerbe	4,9 %	5,0 %	5,2 %	4,6 %	4,1 %	4,6 %	
- Dienstleistungsgewerbe	42,2 %	46,0 %	48,4 %	45,3 %	45,2 %	44,9 %	
- DL: Handel und Verkehr	12,6 %	13,7 %	13,6 %	13,1 %	13,3 %	13,2 %	
- DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	18,1 %	19,8 %	21,1 %	19,3 %	19,0 %	18,9 %	
- DL: Öffentliche und private Dienstleistungen	11,5 %	12,6 %	13,7 %	12,9 %	12,9 %	12,8 %	

Bezugsort: Lkr. Rastatt

Arbeitslosigkeit

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	5J-Entw.
Arbeitslosenquote	3,4 %	3,4 %	2,9 %	2,8 %	2,9 %	3,8 %	3,7 %	3,6 %	3,8 %	4,0 %	3,8 %	Δ 0,0 %
Arbeitslose	4.418	4.475	3.931	3.703	3.955	5.163	4.995	4.816	5.127	5.435	5.245	Δ 1,6 %

Bezugsort: Lkr. Rastatt

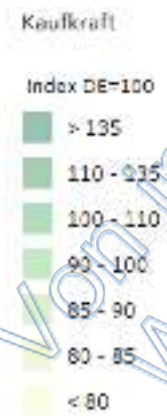
Quelle: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 6**

Kaufkraft

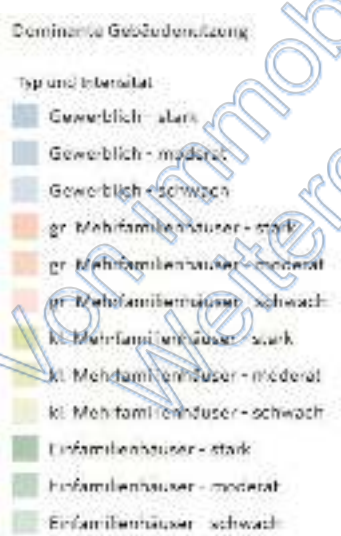
Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 7**

Dominante Gebäudenutzung



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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 8**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock−Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe
Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S−/U−Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U−Bahn−Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst &Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:
- Lebensmittel−Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB−Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnittenen LEH−Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

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

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 11**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

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

Quelle: on-geo GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 12**

Naturgefahrenanalyse

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

Quelle: on-geo GmbH

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 13**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

Quelle: Prognos AG

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 14**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.
Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Der Landkreis Rastatt erreicht Rang 145 und wird als Region mit leichten Chancen eingestuft.

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

Quelle: Handelsblatt und Prognos AG

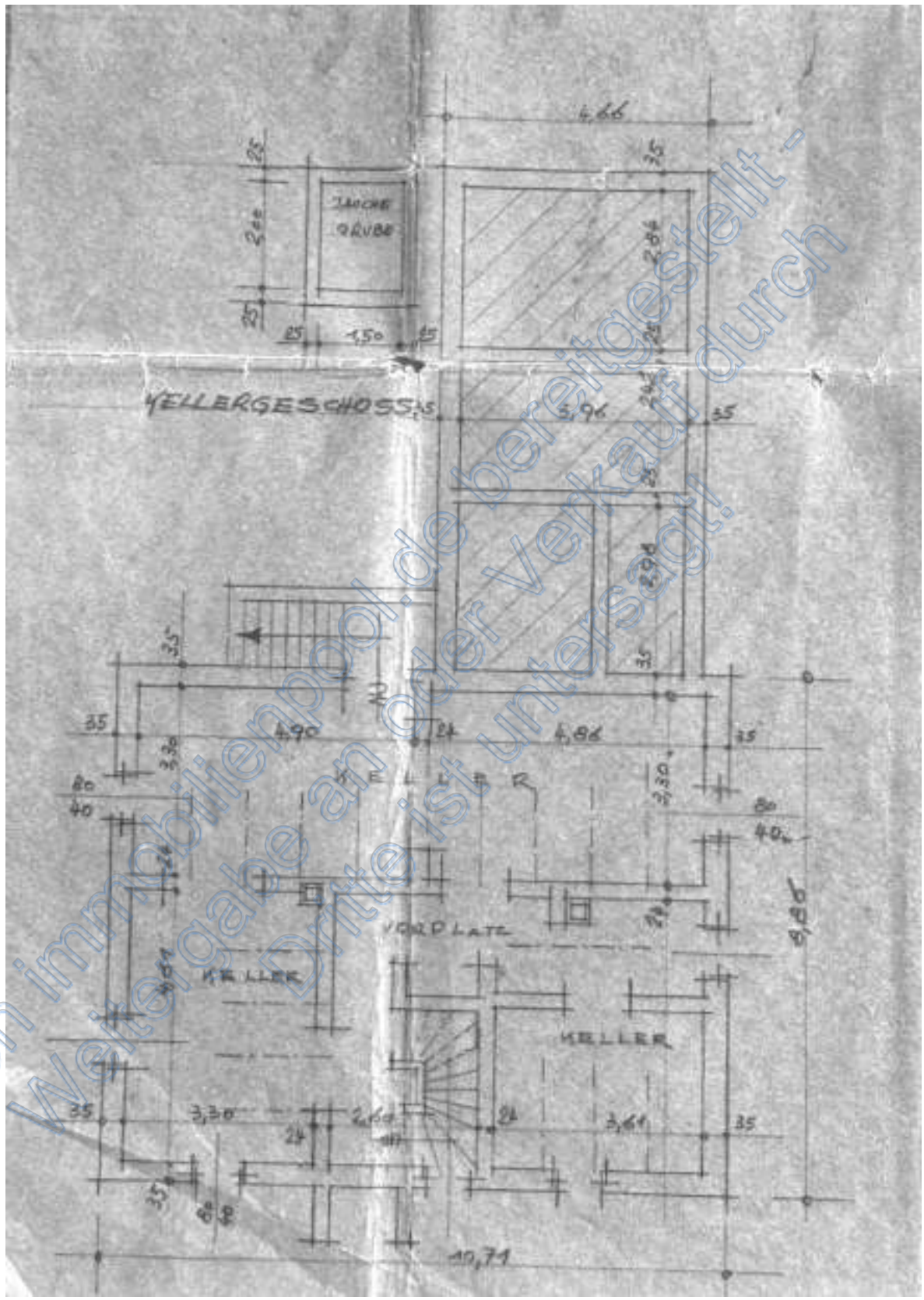
Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

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

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

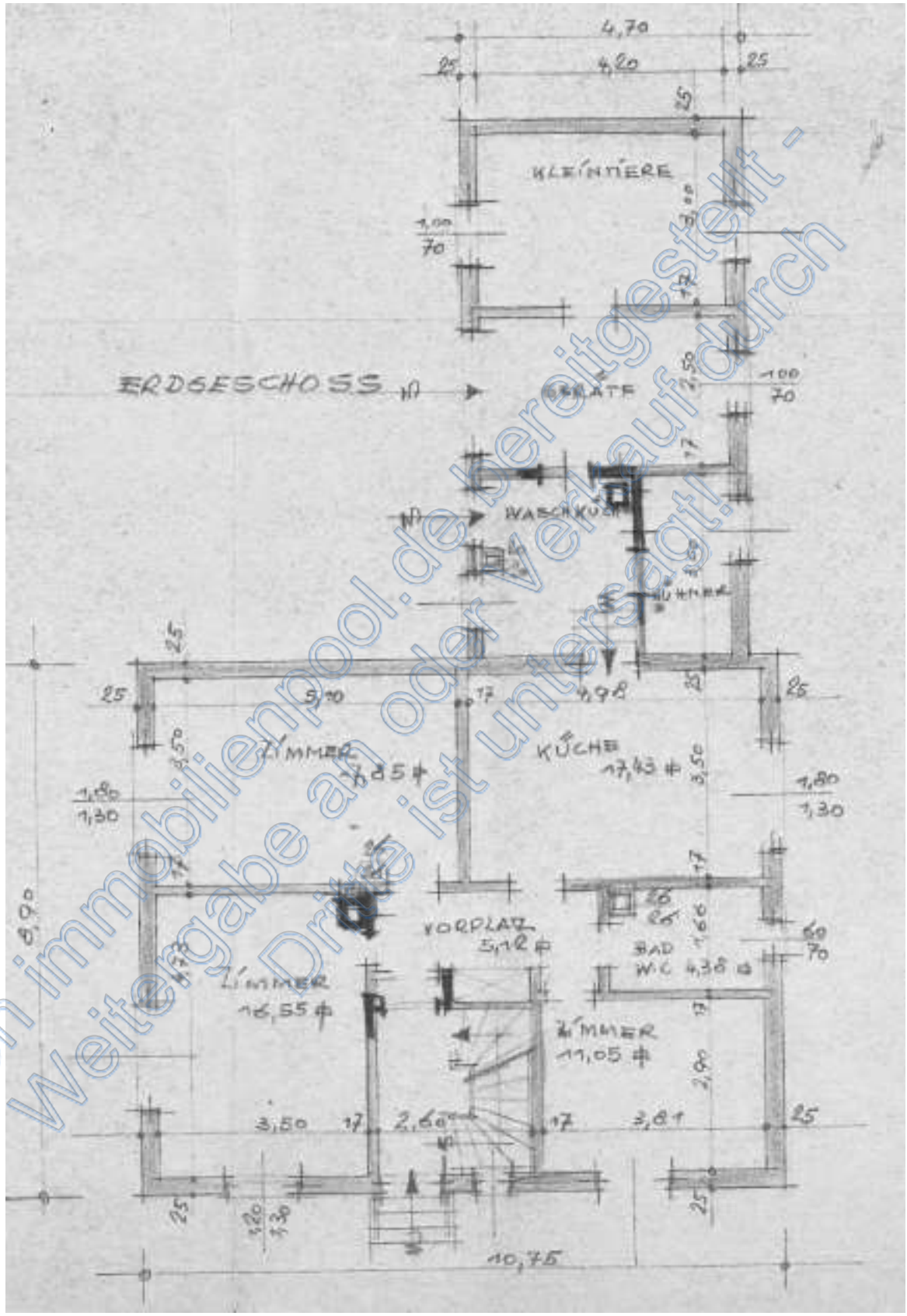
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 1



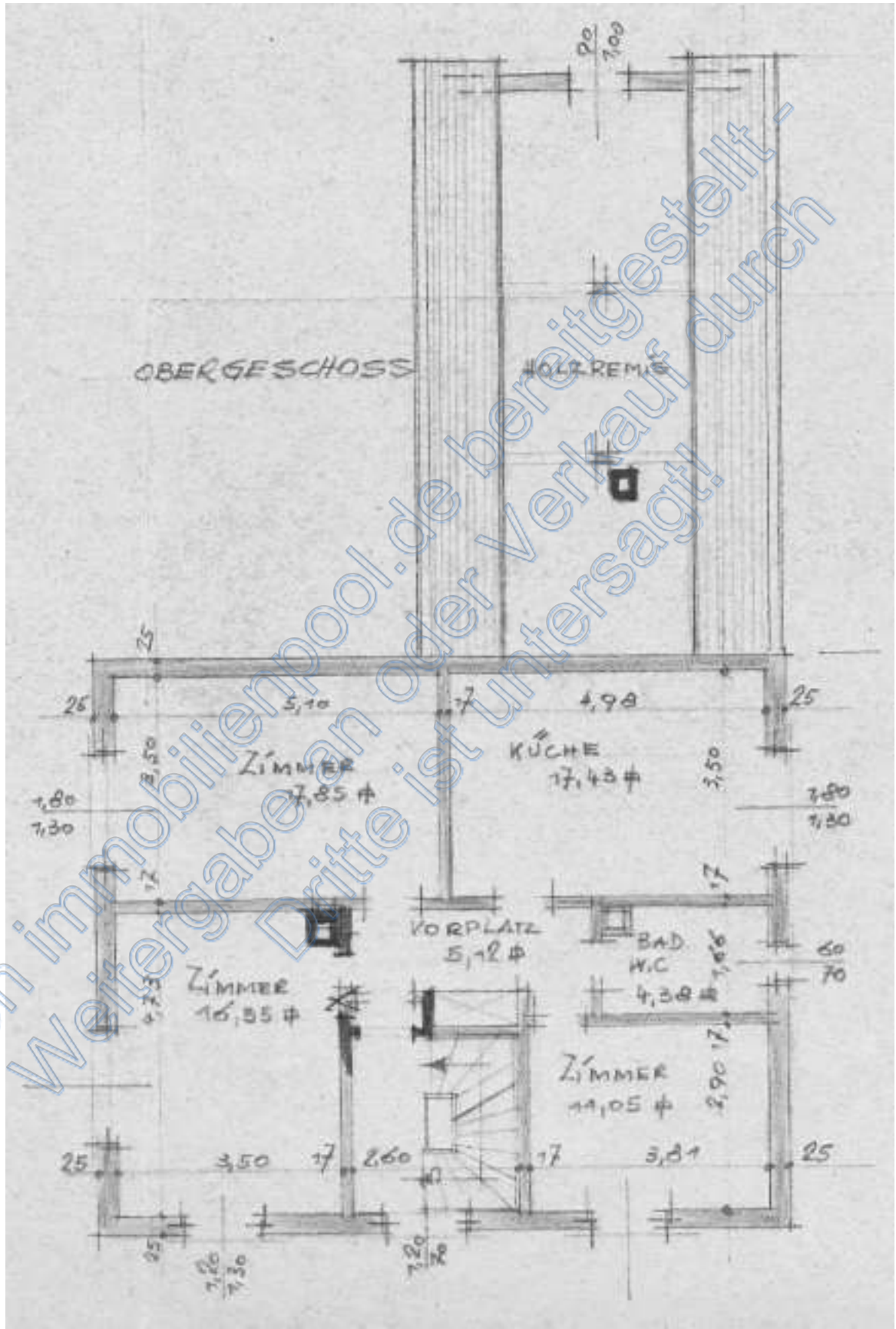
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 2



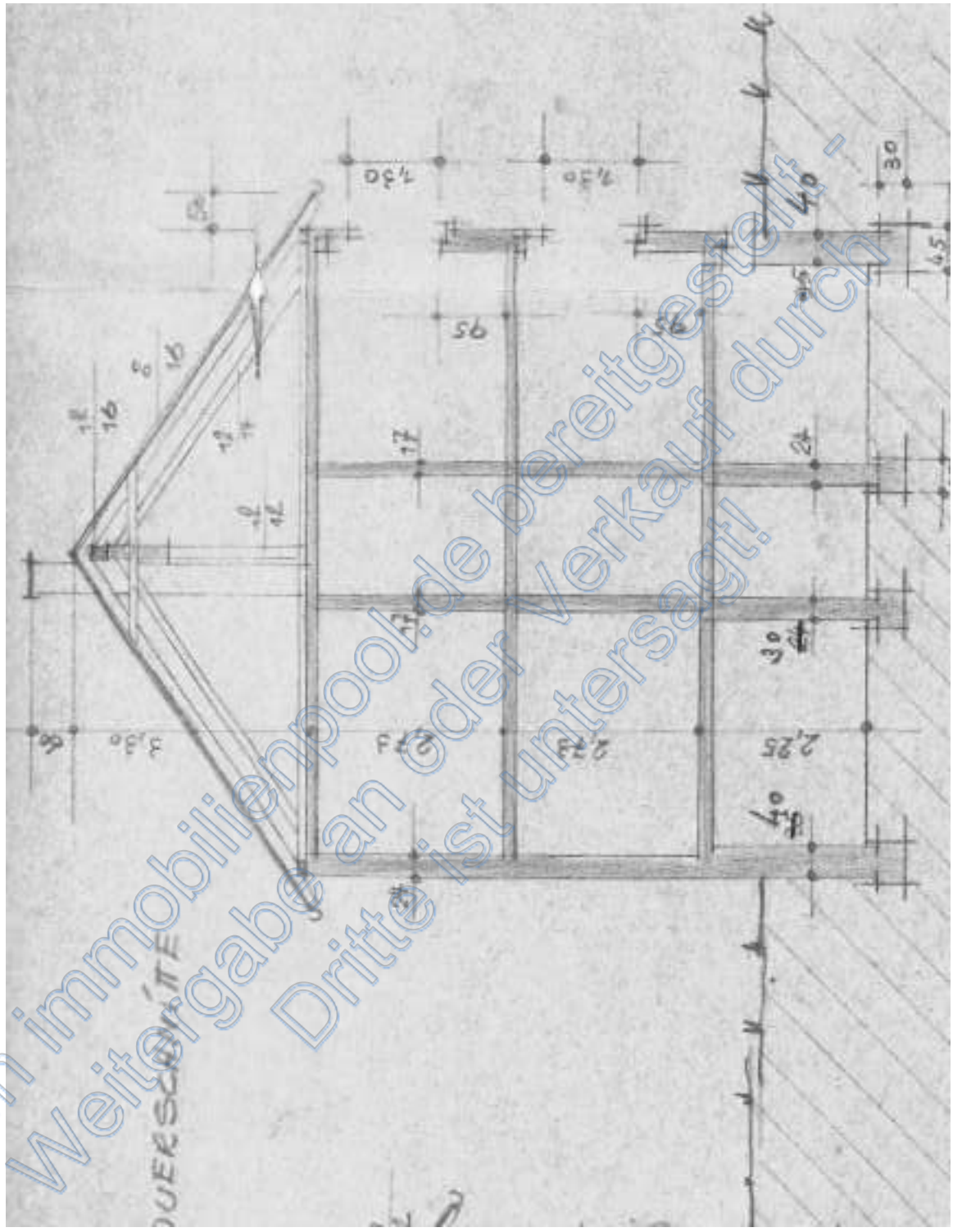
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 3



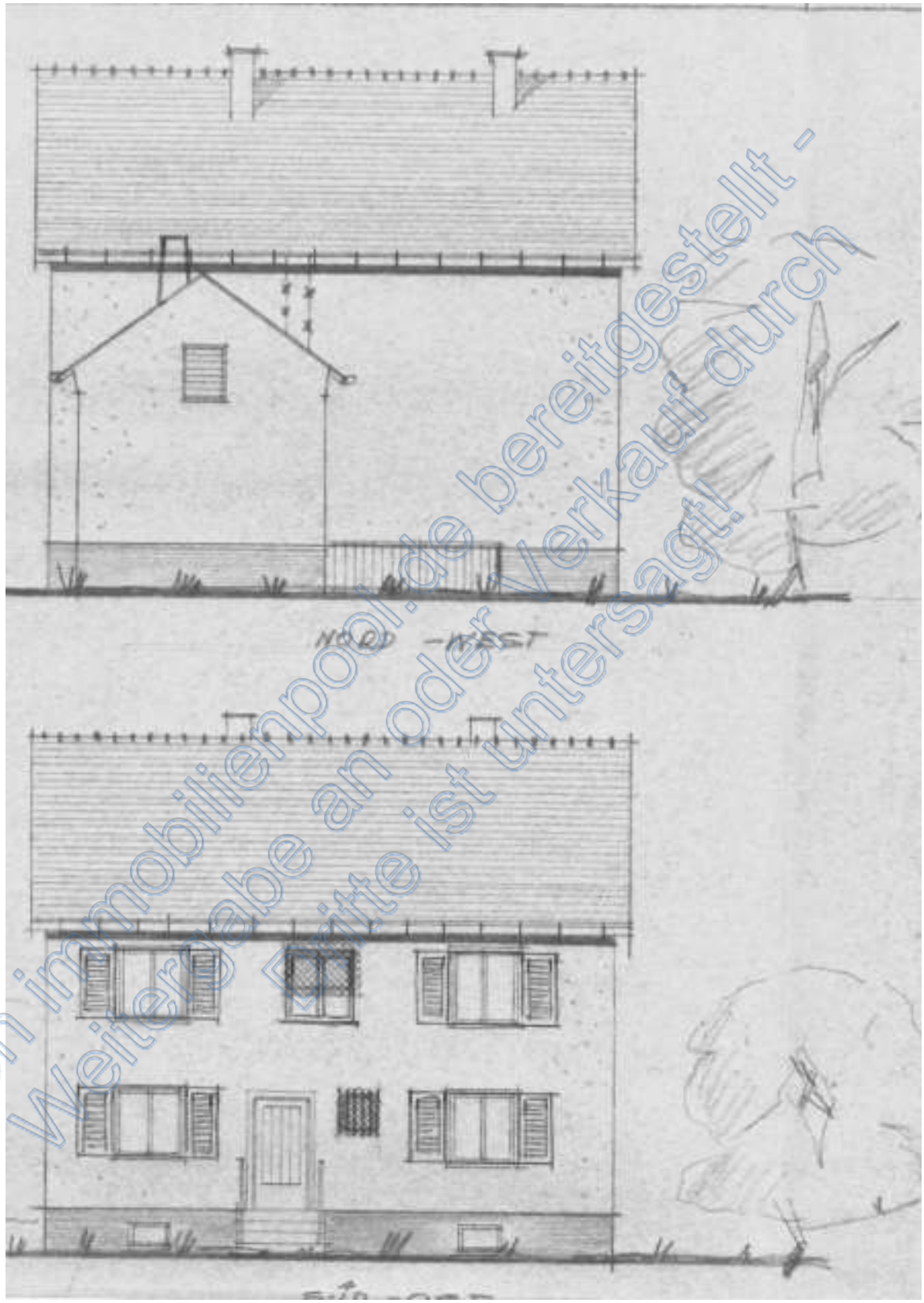
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 4



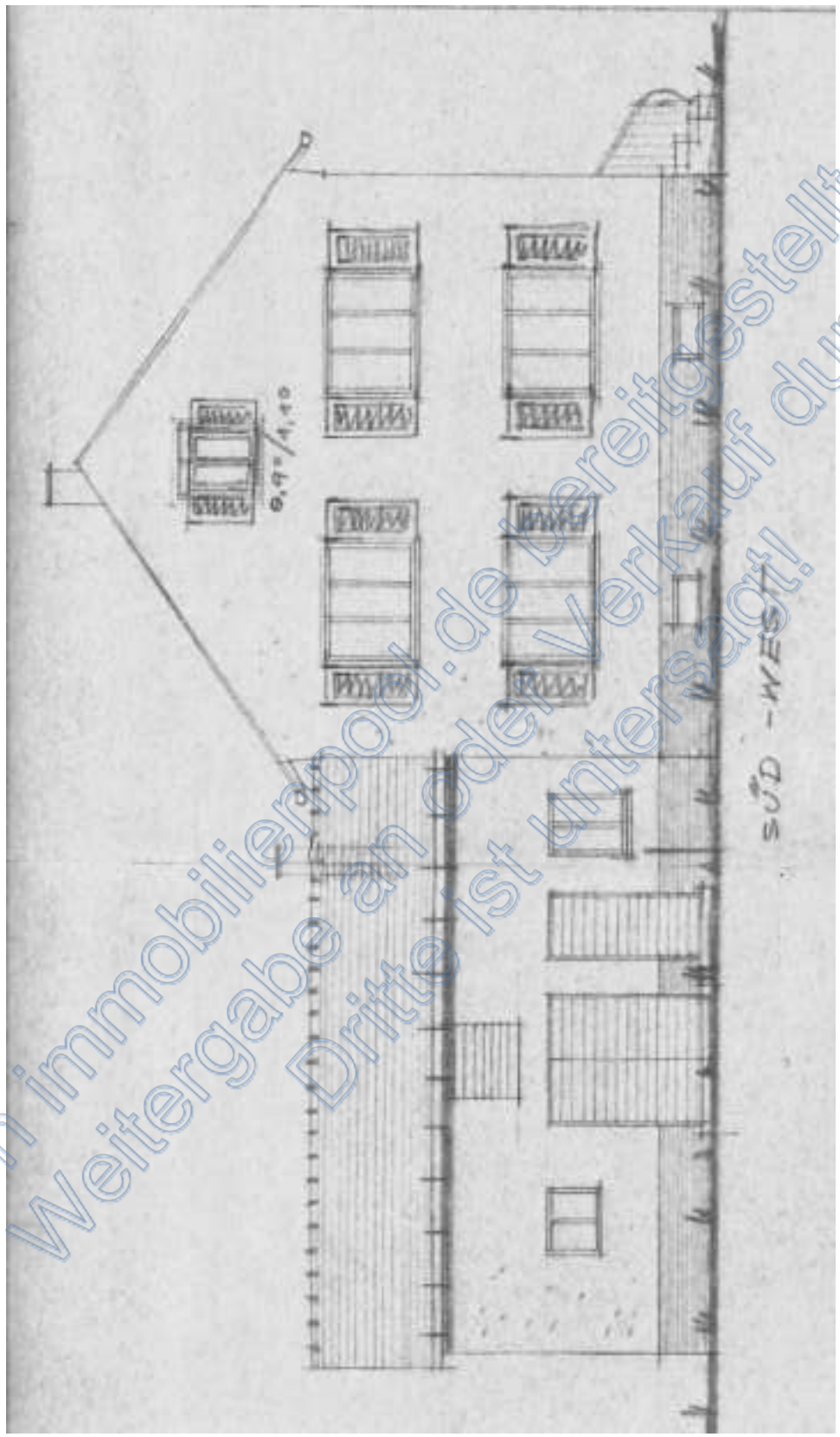
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 5



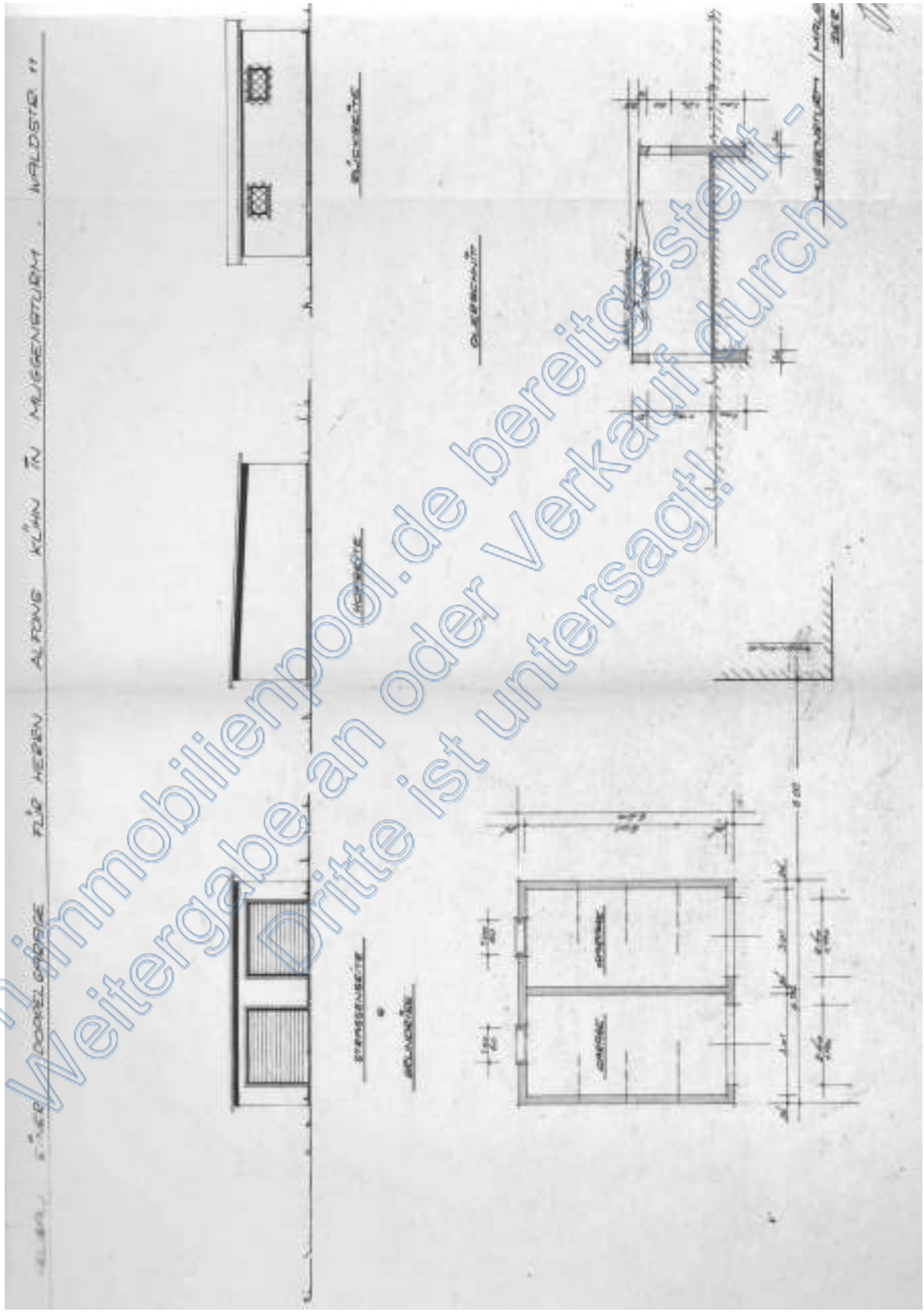
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 6



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

Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 7



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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 1**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 2**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 3**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 4**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 5**

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

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **– Blatt 6**

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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

Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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