

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!**



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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 2 K 30/25



Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 12860 in 76356 Weingarten (Baden), Lindenberg 14 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **11.09.2025** ermittelt zu

EUR 505.000,00

(in Worten: Fünfhundertfünftausend Euro).

Gaggenau, 19.12.2025
Az (SV-intern): WG 218/25-76356

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 19.12.2025 | 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	26
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	35
- Hinweise auf ggf. problematische Bauteile	36
VIII. Verkehrswertermittlung	37
- Ermittlung Bodenwert	37
- Ermittlung Ertragswert	39
- Hinweise zur Ertragswertermittlung	40
- Ermittlung Sachwert (nachrichtlich)	42
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	44
- Verkehrswert	45
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- 9
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 7
- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8

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

Geschäftsnummer: **2 K 30/25**
Beschluss vom: 27.06.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt: **Wohnhaus mit Nebengebäude**
Flurstück-Nr.: 12860
Straße: Lindenweg 14
Ort: 76356 Weingarten (Baden).

Wohnfläche

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

Wohnung EG.	ca.	88,1	qm
Wohnung OG.	ca.	88,1	qm
Wohnung DG.	ca.	52,7	qm

Wohnfläche	ca.	228,9	qm
-------------------	------------	--------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, Waschküche, Heizraum;
Hauszugang, Hoffläche, Nebengebäude;
Spitzboden;
Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Aufgrund unvollständiger Flächenberechnung wurden im Ortstermin Kontrollmessungen vorgenommen sowie die Wohnung im DG. aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohnflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig.

Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohnflächen ergeben.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Karlsruhe
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 23,
76133 Karlsruhe.



- 1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).
- 1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag wie folgt genutzt:

Sämtliche Nutzungseinheiten des Bewertungsobjektes waren leerstehend.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen mit folgender Ausnahme: die beiden Garagen des Nebengebäudes waren im Ortstermin nicht zugänglich und konnten nur von außen durch ein Fenster in Augenschein genommen werden.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe - Vollstreckungsgericht - vom 27.06.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 27.06.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Weingarten (Baden)
- in mehreren Erbengemeinschaften - an

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Weingarten	12860	Gebäude- und Freifläche	Lindenweg 14	465	5400

hat das Amtsgericht Karlsruhe am 27.06.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungsstichtag/e: 11.09.2025

Qualitätsstichtag/e: 11.09.2025

4. Ortsbesichtigung: 11.09.2025, 12:45 Uhr

Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Herr _____ ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnung EG. und OG. sowie Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes;

Wohn-/Nutzfläche/n u. 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 11.09.2025;

Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.



6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 20.03.2025, Amtsgericht Maulbronn.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 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 Weingarten, Blatt Nr. 5400.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
Lfd.Nr. 1:
Flurstück-Nr. 12860,
Gebäude- und Freifläche,
Lindenweg 14,
465 qm.
 - 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.
 - 7.4 In Abt. II ist eingetragen:
Lfd.Nr. der Eintragung: 1:
Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 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).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen 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 Wertermittlungstichtag 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).

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 Schwertverfahren 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.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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.

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.

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 Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, 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.

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

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.

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 folgenden 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-

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

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).

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.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

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.

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: Weingarten.

1.2 Ortsteil: Waldbrücke.

1.3 Straße: Lindenweg 14.

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.

2.2 Straßenqualität:
Wohn-/Anliegerstraße (Tempo-30-Zone).

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathausplatz ca. 2,7 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 450 m;
Bahn/S-Bahn: ca. 1,4 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Bruchsal: ca. 11,0 km;
Karlsruhe: ca. 15,0 km;
Autobahnanschluss (A5):
ca. 10,0 km;
ICE-Bahnhof (Karlsruhe):
ca. 18,0 km;



Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 55 km.

3. Wohnlage: Einfache bis mittlere ortsteilspezifische Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit Wohnbebauung, nahegelegenen auch Vogelpark Waldbrücke; Offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind in Weingarten vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosshzahl: überwiegend 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe: Trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 465 qm;
Grundstückstiefe: ca. 32 m;
Straßenfront/Breite: ca. 14,5 m.
8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Wohn-/Anliegerstraße.
- 8.2 Gehweg/e bzw. Gehwegbereiche:
Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
Im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar nicht vorhanden;
nahegelegene Waldflächen.

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Geringe Verkehrsimmissionen
durch Wohn-/Anliegerverkehr;
je nach Lage/Orientierung auf
dem Grundstück bzw. im Gebäude
wahrnehmbare Verkehrsimmissionen
durch nahegelegene Autobahn (A5, Entfernung Luftlinie
ca. 300 m);
keine sonstigen Immissionen/
Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

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

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

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Mehrseitige Grenzbebauung in Teilbereichen des zu bewertenden Grundstücks; sonst offene Bebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.
11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal gewachsener u. 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.
13. Denkmalschutz/Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
- Die Fläche liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.
15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans mit

der Bezeichnung „Waldbrücke“, rechtskräftig seit 15.02.1963.

Der Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO;

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse: II;

Bauweise: offene bzw. halboffene Bauweise.

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.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde sind weder zu Gunsten noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz) sind für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte:

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw.

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

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



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Wohnhaus mit Nebengebäude

Flurstück-Nr.: 12860

Straße: Lindenweg 14

Ort: 76356 Weingarten (Baden).

Baujahr:

Ca. 1964/1965; spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen (u.a. Erneuerung der Heizzentrale ca. 1994; Erneuerung von Fenstern zu unterschiedlichen Zeitpunkten; Erneuerung der Heizkörper sowie der Sanitär- und Elektroinstallationen ca. 2023/2024).

Dachform:

Jeweils Satteldach.

Wohnfläche

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

Wohnung EG.	ca.	88,1	qm
Wohnung OG.	ca.	88,1	qm
Wohnung DG.	ca.	52,7	qm

Wohnfläche	ca.	228,9	qm
-------------------	------------	--------------	-----------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, Waschküche, Heizraum;

Hauszugang, Hoffläche, Nebengebäude;

Spitzboden;

Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Aufgrund unvollständiger Flächenberechnung wurden im Ortstermin Kontrollmessungen vorgenommen sowie die Wohnung im DG. aufgemessen. Die mit Hilfe der vor Ort genommenen Maße sowie der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelten Wohnflächen der baulichen Anlagen sind plausibel.

Für eine exakte Ermittlung der Wohnflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) notwendig.

Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar. Nach sachverständigem Ermessen würde sich hierdurch auch keine wesentliche Abweichung von den vorgenannten, überschlägig ermittelten Wohnflächen ergeben.

Gebäudenutzung/en:

Wohnhaus (3 Wohnungen)

UG.: Treppenhaus, Flur, Keller-
räume, Waschküche, Heizraum.

EG.: Hauseingang mit Treppenhaus;
Wohnung bestehend aus: Flur/Diele,
Bad/WC, Esszimmer mit offener Küche
und Balkon, 3 Zimmer;
Hauszugang, Hoffläche;
Vor-/Gartenbereich/e.

OG.: Treppenhaus;
Wohnung bestehend aus: Flur/Diele,
Bad/WC, Esszimmer mit offener Küche
und Balkon, 3 Zimmer.

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

Spitzboden: Nicht ausgebaut; Zugang
über DG.-Wohnung (Dachbodenluke mit
Einklapptreppe).

Nebengebäude

EG.: 2 Garagen (davon 1 Garage gem.
Angabe im Ortstermin mit Arbeits-
grube); Abstell-/Lagerfläche.

DG.: Abstell-/Lagerfläche.

Geschosskonstruktion/en: Massivbauweise.

Fundamente: Beton.

Kellerwände: Beton u./o. Mauerwerk.



Außenwände/Fassade:	Mauerwerk, Putzfassade m. Anstrich; Balkone als auskragende Betonplatten mit Eisengeländer mit Sicht-/Windschutzplatten.
Innenwände:	Mauerwerk.
Geschossdecke/n:	FT-/Einlegedecke/n mit Überbeton; DG. mit Holzbalken-/Decke.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodesten, Kunststeinstufen und Eisengeländer; Spitzboden mit Einklapptreppe; Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer; Nebengebäude mit einfacher Holz-/Stiege.
Aufzüge:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	LM-/Hauseingangstürelement mit Seitenteil, Isolierglaseinsätzen und integrierten Briefkästen; <u>Wohnungen jeweils ohne Wohnungseingangstüren, ohne Türzargen und ohne Innentürelemente;</u> UG. teils mit einfachen Holztüren, teils mit Stahl-/Blechtüren und mit Holz-/Außentürelement mit Drahtglaseinsatz; Nebengebäude bzw. Garagen m. Stahl-/Blech-Schwingtoren (manuelle Steuerung) und mit Stahl-/Blechtüre.

Fenster:	Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollläden; Fenster vereinzelt mit abschließbaren Beschlägen; Holz-/Dachliegeisolierglasfenster ohne Rollläden; Kunststoff-/Dachliegeisolierglasfenster überwiegend ohne Rollläden, teils mit Innenjalousien, 1 Fenster mit elektr. Rollläden; Nebengebäude mit baujahresgemäßen Stahlrahmen-/Einfachglasfenstern.
Deckenflächen:	<u>Überwiegend ohne Deckenbeläge</u> , vereinzelt Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung.
Wandfläche/n:	<u>Überwiegend ohne Wandbeläge</u> bzw. nur Putz, vereinzelt Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Treppenhaus mit Rau-/Strukturputz mit Anstrich; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch.
Bodenbeläge:	<u>Überwiegend ohne Bodenbeläge</u> bzw. nur Estrich, vereinzelt bzw. im Bereich der Küchen Fliesenbodenbeläge; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; Balkone mit Fliesenbelägen; UG. und Nebengebäude überwiegend Betonboden mit Beschichtung.
Heizung/Warmwasserversorg.:	Warmwasser-/Zentralheizung m. Heizkörper/Radiatoren mit Thermostatventilen (Heizmedium Gas); Zentrale Warmwasserversorgung.
Sanitäranlage/n:	UG.: Hausanschlüsse; Waschküche mit Waschmaschinenanschlüssen;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche, Waschbecken und WC;

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche, Waschbecken und WC;

DG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC;

Elektroinstallation:

Modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattungen und E-Verteilungen; FS-Anschlüsse; teils Netzwerkverkabelung;

Klingel-/Gegensprechanlage;

Nebengebäude mit Stromanschluss.

Einbauküche/n:

Keine Einbauküchen vorhanden.

Einbauten/Schränke:

Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten:

Keine wertrelevanten vorhanden.

Dachkonstruktion/en:

Jeweils Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; jeweils ohne Unterspannbahn; Wohnhaus mit Glaswolle-/Zwischensparrendämmung.

Grundrissgestaltung:

Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;

Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht;

Wohnungen EG. und OG. jeweils mit Balkon;

Treppenhaus (UG. u. DG.) mit eingeschränkter lichter Durchgangshöhe; Nebengebäude mit 2 Garagen und Abstell-/Lagerfläche vorhanden.

Barrierefreiheit:

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Bauauflagen o. behördl. Be-

schränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Außenanlagen:

Hauszugang befestigt mit Betonplattenbelag; Hoffläche befestigt mit Betonpflastersteinen;

Hauseingang mit Vordach und Eingangspodest;

Teilbereich (Straßenseite) mit Gartenmauer mit Eisenzaun und zwei-flügligen Hof- bzw. Gartentoren;

Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer;

Überdachte Abstellfläche (einfache Eisen-/Holzkonstruktion mit Drahtglaseinsätzen und Kunststoffwellplatteneindeckung);

Teilbereiche m. Grenz-/Gartenzaun (Maschendraht) auf Betonsockel;

Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt.

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen¹ Unterhaltungszustand.

Zum Wertermittlungsstichtag besteht in Teilbereichen baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf sowie umfangreicher Restfertigstellungsbedarf bezüglich der gemäß Angabe im Ortstermin in 2023/2024 begonnen Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten in allen Wohnungen.

Ausstattungsqualität:

Durchschnittliche Ausstattungsqualität.

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.

Vermiet-/Vermarktbarkeit

bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und kann als durchschnittlich beurteilt werden. Ggf. ist aufgrund des vorhandenen, umfangreichen Restfertigstellungsbedarfs mit einer verlängerten Vermarktungsdauer zu rechnen.

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.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

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

- Teil-/Instandsetzung der Kunststoff-/Isolierglasfenster (Einstellen/Nachstellen der Beschläge, ggf. Austausch von Fensterdichtungen);
- Diverse Restfertigstellungsarbeiten in allen Wohnungen, u.a.:
 - Einbau von Türzargen, Wohnungsabschlusstüren und Innentüren einschließlich erforderlicher Nebenarbeiten;
 - Verputz-, Tapezier- und Malerarbeiten;
 - Verlegung von Bodenbelägen in allen Wohnräumen mit Ausnahme der Küchenbereiche sowie der Sanitärräume;
- Teil-/Instandsetzung der Fliesenbeläge der Balkone (diverse Rissbildungen und entsprechende Ablösungen erkennbar) sowie der Eisengeländer der Balkone (diverse Korrosionsstellen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung Holz-/Außentürelement UG. (Malerarbeiten);
- Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr ca. 1994);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungs-/Restfertigstellungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau und vorhandenem Restfertigstellungsbedarf nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 75.000,-**.

Hinweise auf ggf. problematische Bauteile

Die Wind-/Sichtschutzplatten der Balkone sind augenscheinlich aus Faserzementplatten hergestellt, die eventuell Asbest enthalten könnten.

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).

Der Sachverständige weist außerdem darauf hin, dass die vorhandene Zwischensparrendämmung der Dachkonstruktion des Wohnhauses aus künstlichen Mineralfasern der alten Generation bestehen könnte, deren Verwendung erst seit dem Jahr 2000 verboten wurde. Eine 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.

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	12860	465,00 qm
Gebäude-/Freifläche		465,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

11.09.2025

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

01.01.2025

qm/ebf.

390,00 €

Bodenrichtwertzone: 35250016 (B, WA, EFH/ZFH, f 500 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wert-
ermittlungsstichtag, 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		390,00 €	
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 1,02)		397,80 €	
Ermittelter Bodenwert in €/qm, rd.		397,80 €	
Bodenwert	465,00 *	397,80 € =	184.977,00 €
Bodenwert gerundet	465,00 qm	=	184.977,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal 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.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone bzw. im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine leichte Untergröße auf.

Aufgrund dieser Größenabweichung - das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 500 qm - erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

(Auszug „Hinweise des Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der städtebaulichen Bodenrichtwerte 01.01.2025“, Gutachterausschuss Bruchsal)

Grundstücke < 500 m²

Für die Anpassung von Grundstücken mit Flächen kleiner 500 m² nutzt der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten. In der nachfolgenden Tabelle sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten aufgeführt. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten „Hinweisen des Gutachterausschusses zur Ableitung und Verwendung der städtebaulichen Bodenrichtwerte 01.01.2025“ verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg-Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

**Ermittlung Ertragswert**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Wohnung EG.	88,10	9,00	792,90	9.514,80 EUR
Wohnung OG.	88,10	9,00	792,90	9.514,80 EUR
Wohnung DG.	52,70	10,00	527,00	6.324,00 EUR
Nebengebäude (pauschal)			120,00	1.440,00 EUR
Summe rd.	qm 228,90		2.232,80	26.793,60 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd. 19,00% = 5.090,78 EUR

* jährlicher Reinertrag = 21.702,82 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
184.977,00 2,50% = 4.624,43 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 17.078,39 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 35 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von 2,50% * 23,150

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 395.364,73 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 184.977,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 580.341,73 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau/Restfertigstellung) - 75.000,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Marktangepasster Ertragswert = 505.341,73 EUR

Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 505.000,00 EUR

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Für die Ertragswertermittlung wurden daher marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Für Weingarten existiert weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. Für die Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt wurden vom Sachverständigen zur Orientierung u.a. folgende Quellen herangezogen:

- der Mietspiegel 2025 der benachbarten Stadt Karlsruhe;
- der Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal mit Angaben zu den lokalen Durchschnittsmieten für Eigentumswohnungen;
- die vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlichten Bestandsmieten für Weingarten¹;
- eine über den Datenanbieter on-geo GmbH, Erfurt beschaffte Angebotsmietenauswertungen (IS24 Mietpreise) für Wohnimmobilien in Weingarten.

Liegenschaftszinssatz:

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal veröffentlicht keine eigenen Liegenschaftszinssätze für Wohnhäuser.

Zur Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen daher zur Orientierung auf die Angaben aus dem aktuellen, im April 2025 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Karlsruhe zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss weist für Mehrfamilienhäuser mit drei Wohnungen eine Liegenschaftszinssatzspanne von -0,8% bis 3,8% und einen Median von 2,0% aus.

Aufgrund der geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzgrundstücks“) wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes in Weingarten ein leicht über dem vorgenannten Median liegender, objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5% als markt- und sachgerecht angesehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5% zum Stichtag angemessen beurteilt.

¹ Quelle: Deutschlandatlas des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022, abrufbar über:
<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Bestandsmieten.html>

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 35 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)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

**Ermittlung Sachwert (nachrichtlich)**

Wertermittlungsstichtag: 11.09.2025

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienwohnhaus

Standardstufe: 2 bis 3

Baujahr: 1964/1965

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 478 qm

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

Normalherstellungskosten 2010: 820 €/qm

BGF * NHK 2010 = 391.960 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 391.960 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010: 70,8

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) II. 2025: 133,6

Veränderungsrate: 88,7 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag: 739.629 €

Regionalfaktor: * 1,0

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 739.629 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Restnutzungsdauer geschätzt: 35 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 56,25 %

Wertminderung - 416.041 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 9.000 €

(Balkone (anteilig), Außentreppe, Vordach)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 0 €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 332.588 €



Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		332.588 €
2. Nebengebäude (pauschal)		12.000 €
Gebäudewert/e insgesamt		344.588 €
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen (5% Gebäudewert/e)	+	17.229 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen		361.817 €
Bodenwert	+	184.977 €
Vorläufiger Sachwert		546.794 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	1,06
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		579.602 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge	+	0 €
Abschlag (Instandhaltungsrückstau/Restfertigstellungsbedarf)	-	75.000 €
Marktangepasster Sachwert		504.602 €
Marktangepasster Sachwert (gerundet)		505.000 €

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

a) Mieter/Pächter:

Es besteht zum Stichtag kein Miet-/Pachtvertrag. Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

b) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Wertrelevante, eigentümergeigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen waren im Ortstermin nicht vorhanden.

d) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Keine bekannt.

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).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke 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.

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 Marktanpassungs- 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 Ertragswertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Sachwertverfahren angewandt und der Sachwert 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.



Der Verkehrswert für das **(mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 12860 in 76356 Weingarten (Baden), Lindenberg 14 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **11.09.2025** ermittelt zu

EUR 505.000,00

(in Worten: Fünfhundertfünftausend 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, 19.12.2025

Der Sachverständige

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





Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 1

Übersichtskarte und näheres Umfeld

Übersicht

Umfeld

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

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

Die Gemeinde Weingarten (Baden) gehört zum Landkreis Karlsruhe im Bundesland Baden-Württemberg. Weingarten (Baden) zählt 10.534 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.796 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,2 Personen beträgt. Weingarten (Baden) weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Weingarten (Baden) räumlich der Wohnungsmarktregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Weingarten (Baden) auf 30 Personen. Damit weist Weingarten (Baden) 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 1.514 bzw. 1.082 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -83 bzw. 103 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 43,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 23,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 26,4% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 19,9% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,6% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Weingarten (Baden) rund 37,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 19,8% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 13,2% FDP (Bundesland Baden-Württemberg: 10,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Weingarten (Baden) rund 32,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 18,1% DIE GRÜNEN (Deutschland: 11,6%) und 7,6% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33,9% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 17,9% (Deutschland: 20,3%) und DIE GRÜNEN mit 15,5% (Deutschland: 11,9%) die meisten Stimmen.

Weingarten (Baden) weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 5.047 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.654 Einfamilienhäuser und 3.393 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 32,8% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 25,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,3%) und 3 Räumen (16,4%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,48% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 140 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 2,5% oder 11.500 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 7.232 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).



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

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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 immobilienpezifische 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.



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 4

Einwohnerdichte

Einwohner

Einwohnerbewegung

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



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

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

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



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

Kaufkraft

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



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!



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

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

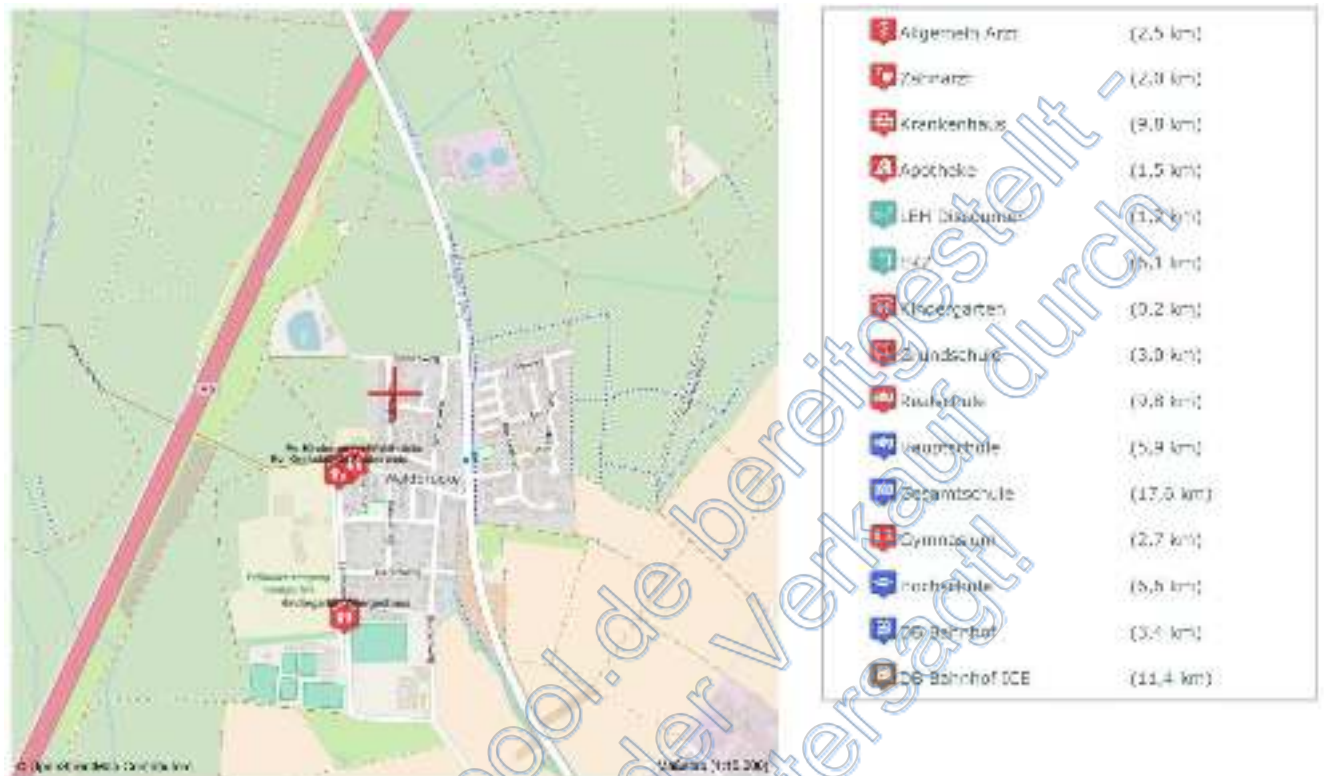
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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!

Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 11**Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)**

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!



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!



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

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



Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 1

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76356 Weingarten (Baden), Lindenweg 14



Geoport



17.12.2025 / 03900894 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 12860: 465 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Hausnummerierung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Dezember 2025



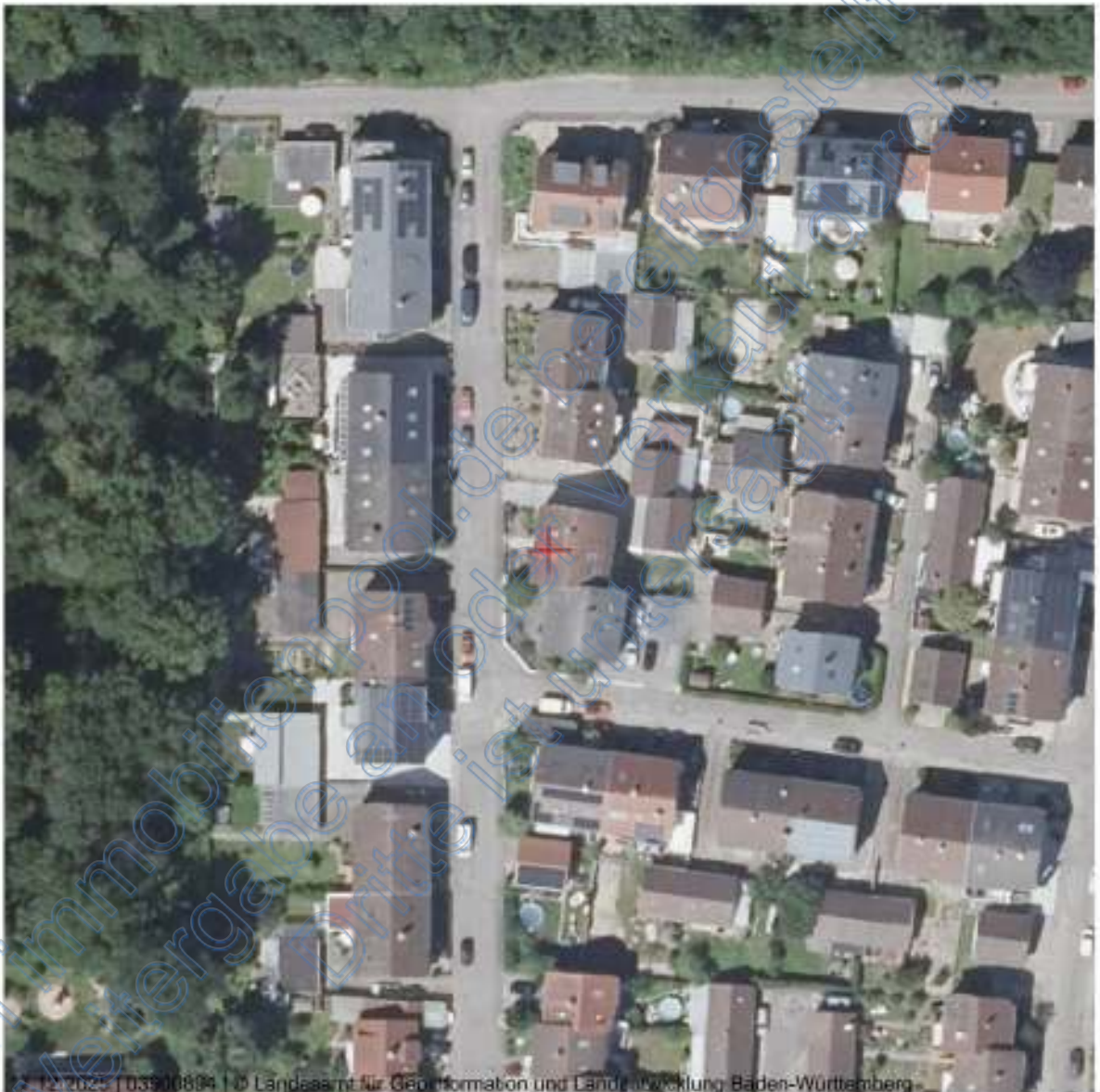
Anlage 2 - Luftbild und Lageplan - Blatt 2

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76356 Weingarten (Baden), Lindenweg 14



Geoport



12/2025 | 03900804 | © Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

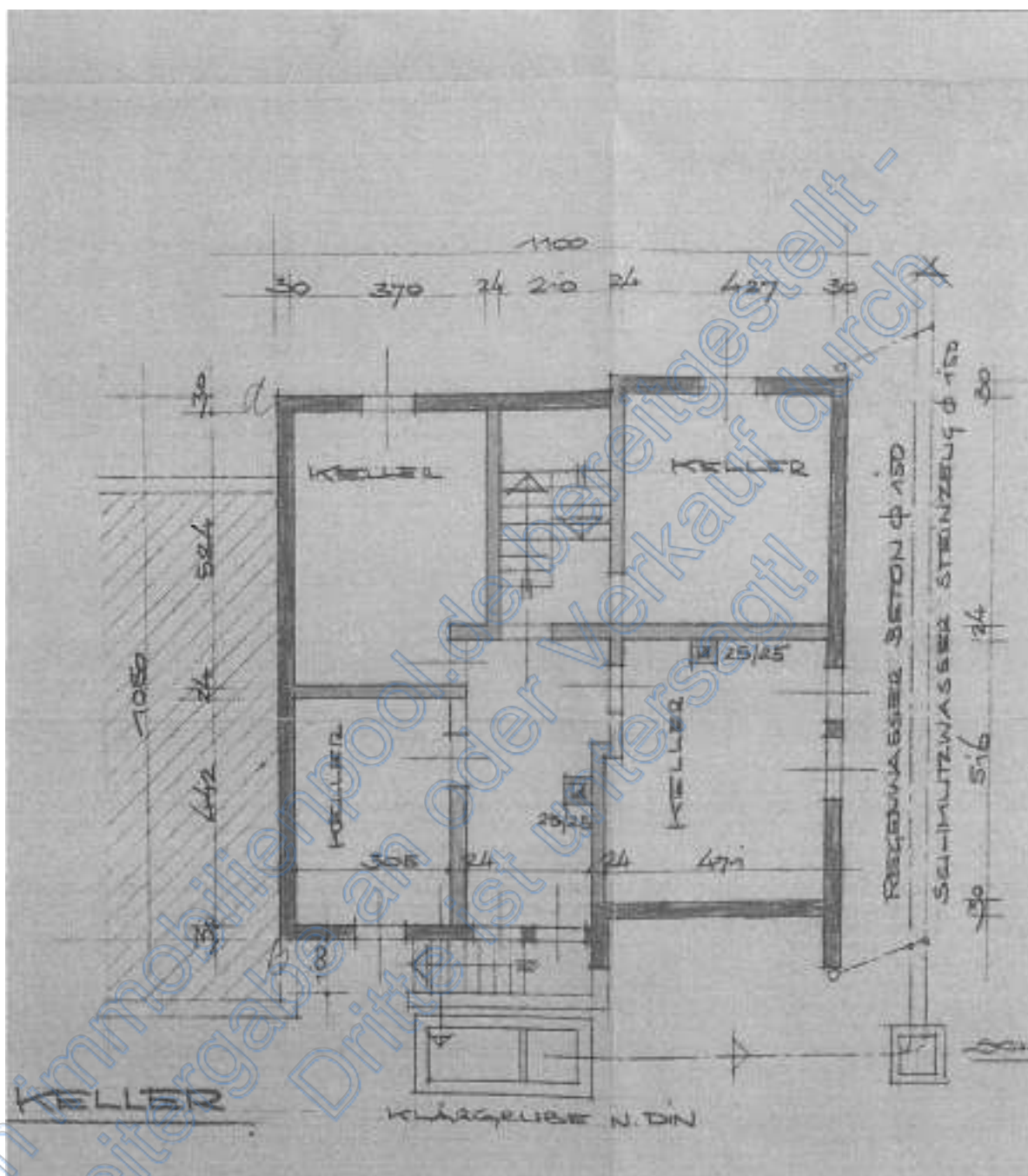
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

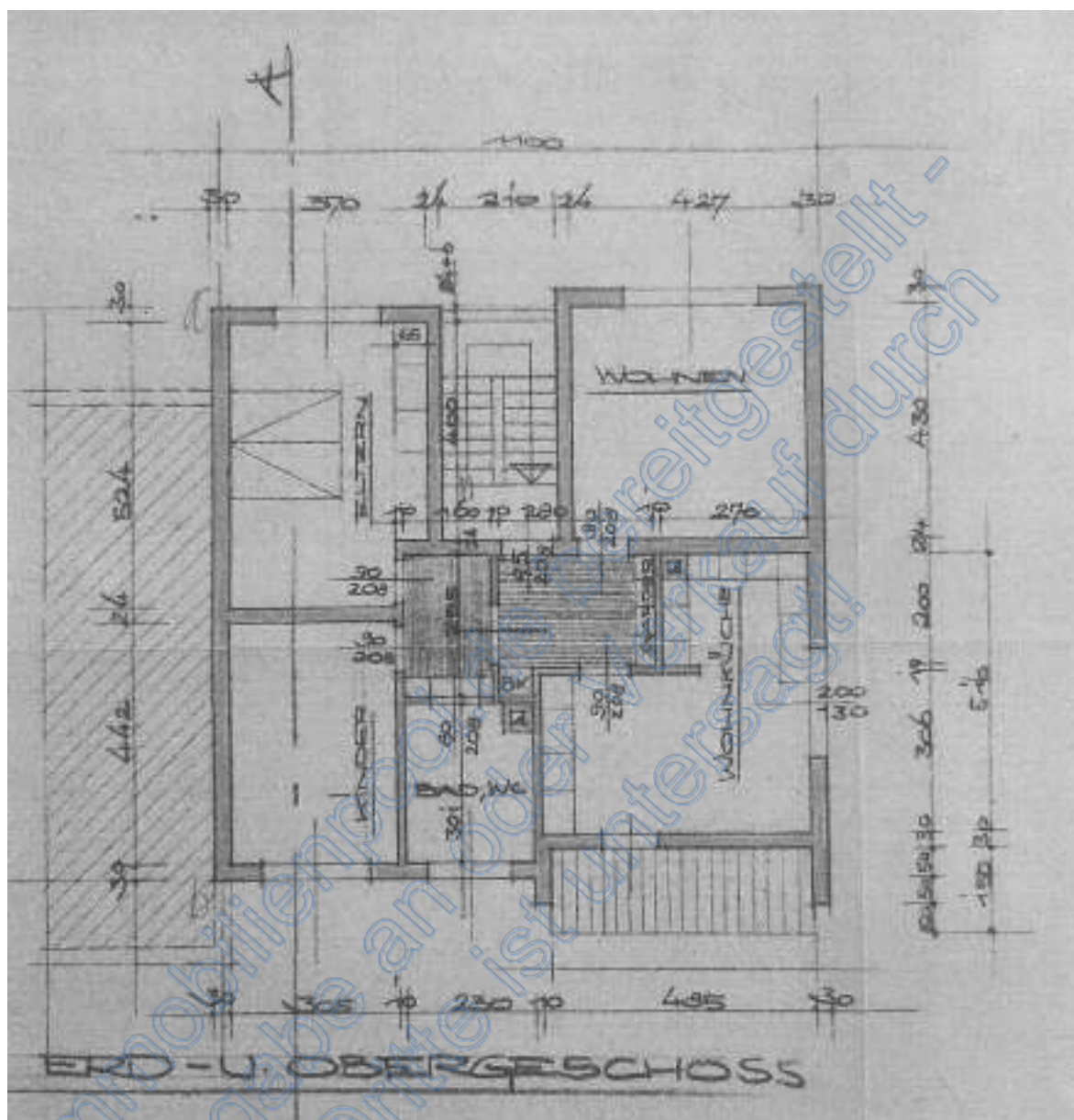


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1

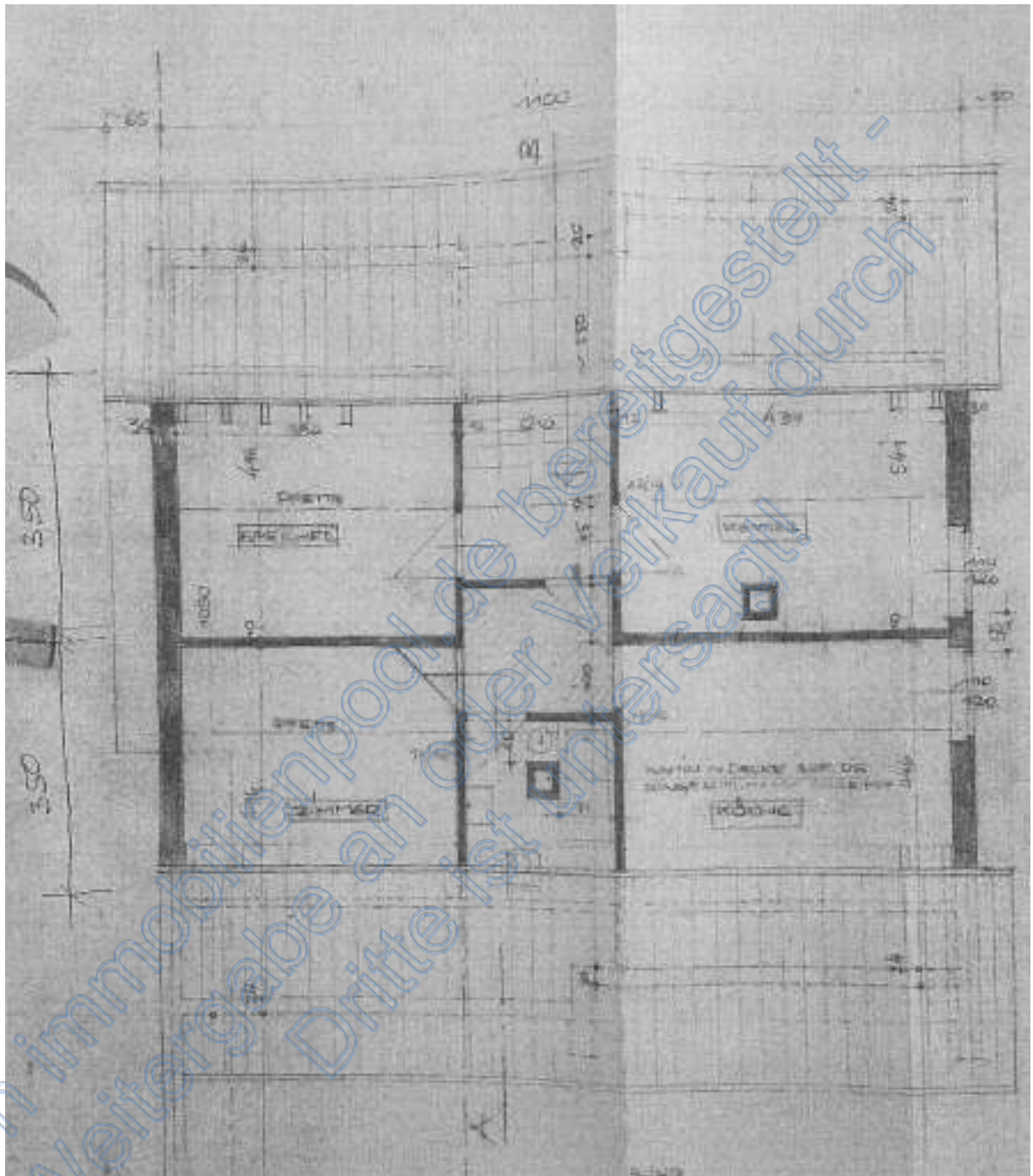




Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 2

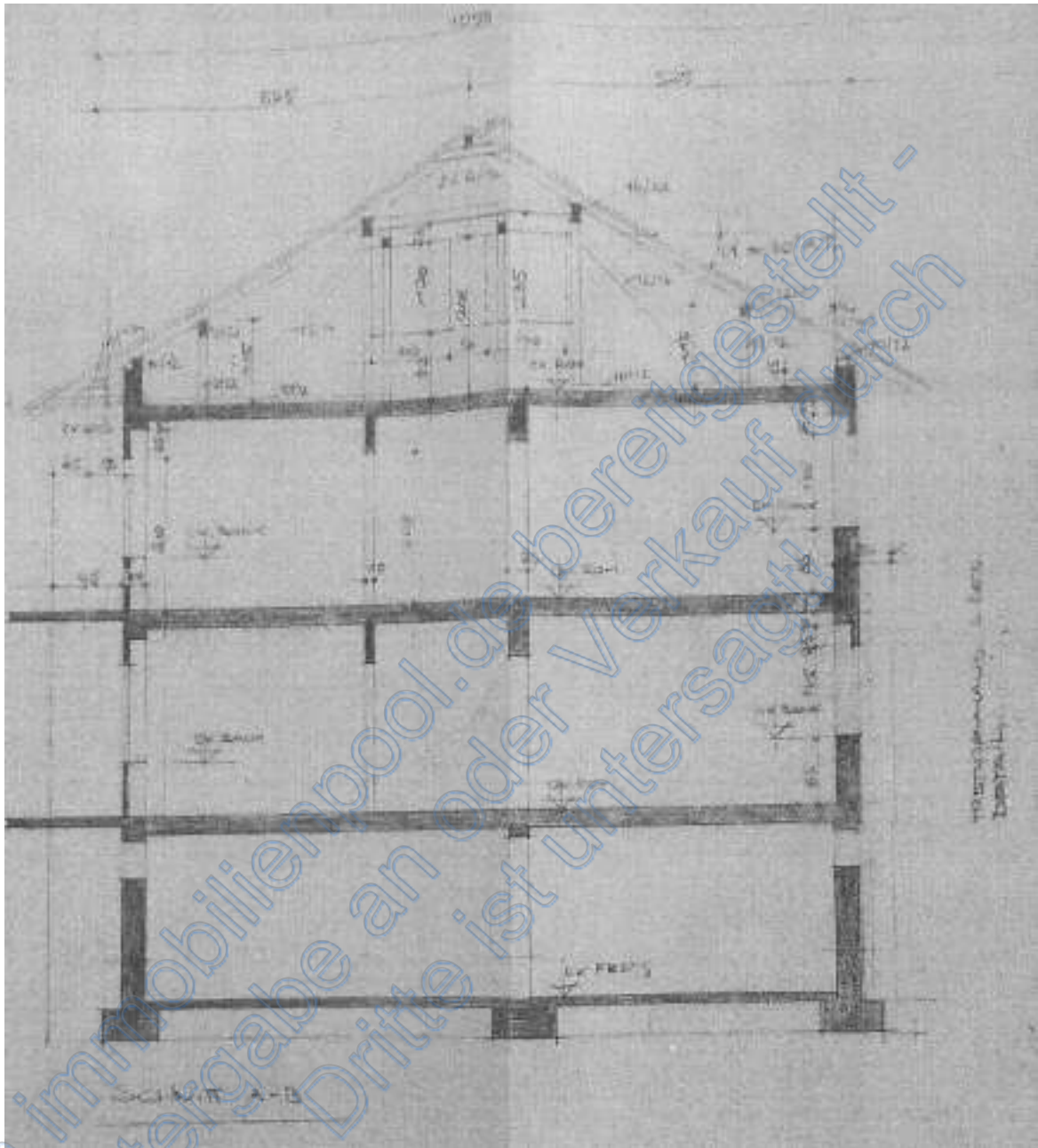


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3



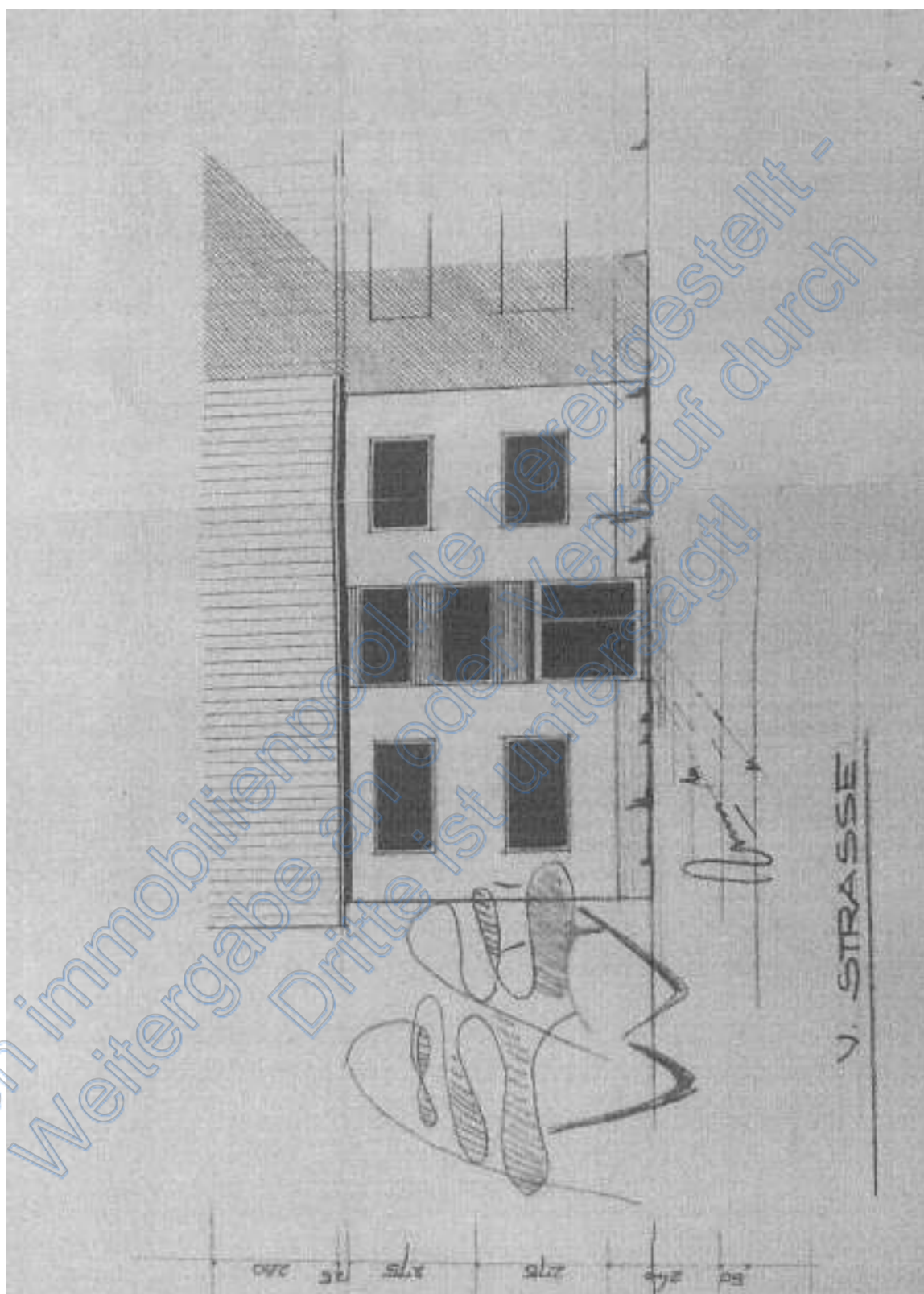


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4



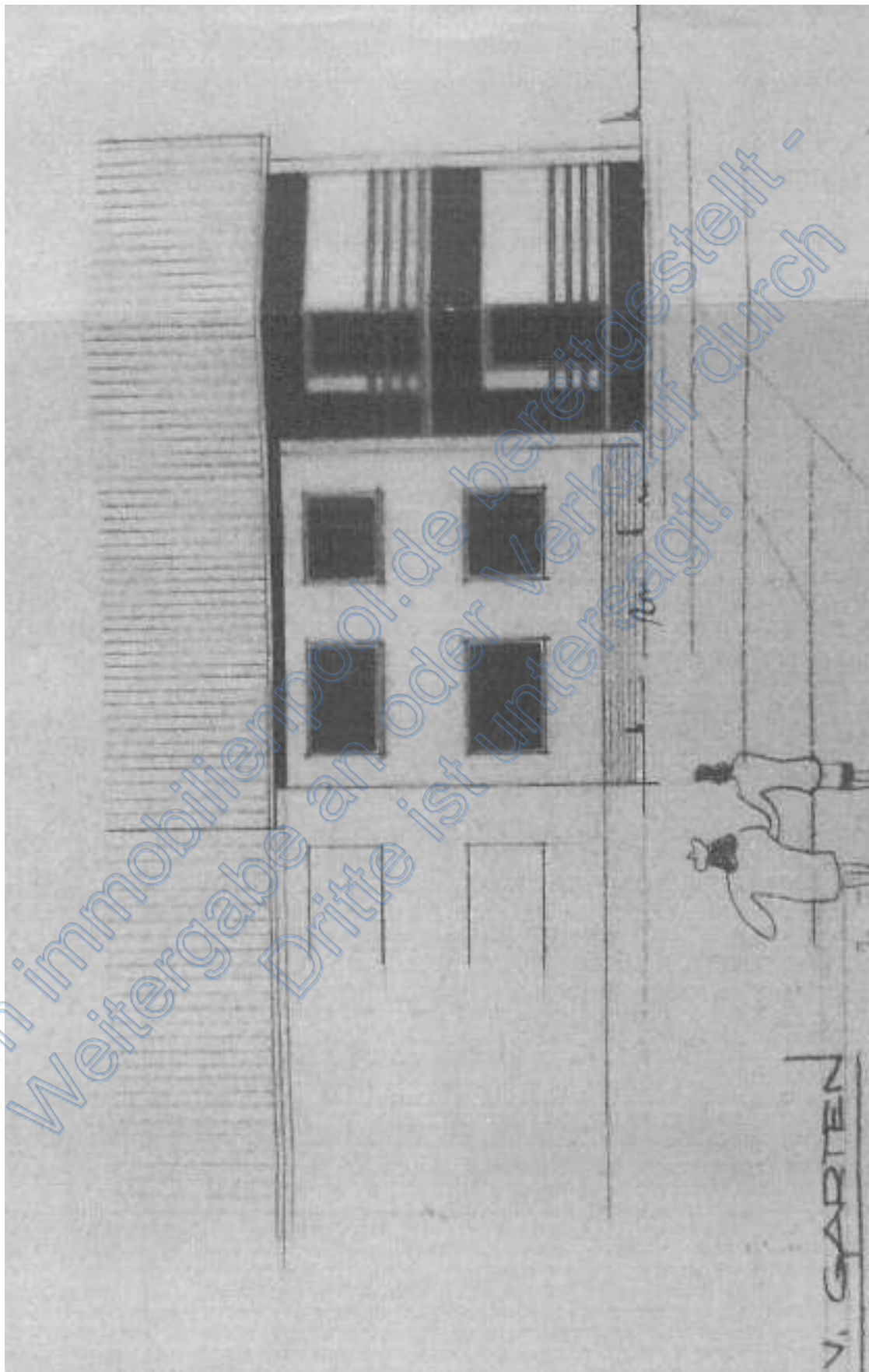


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5



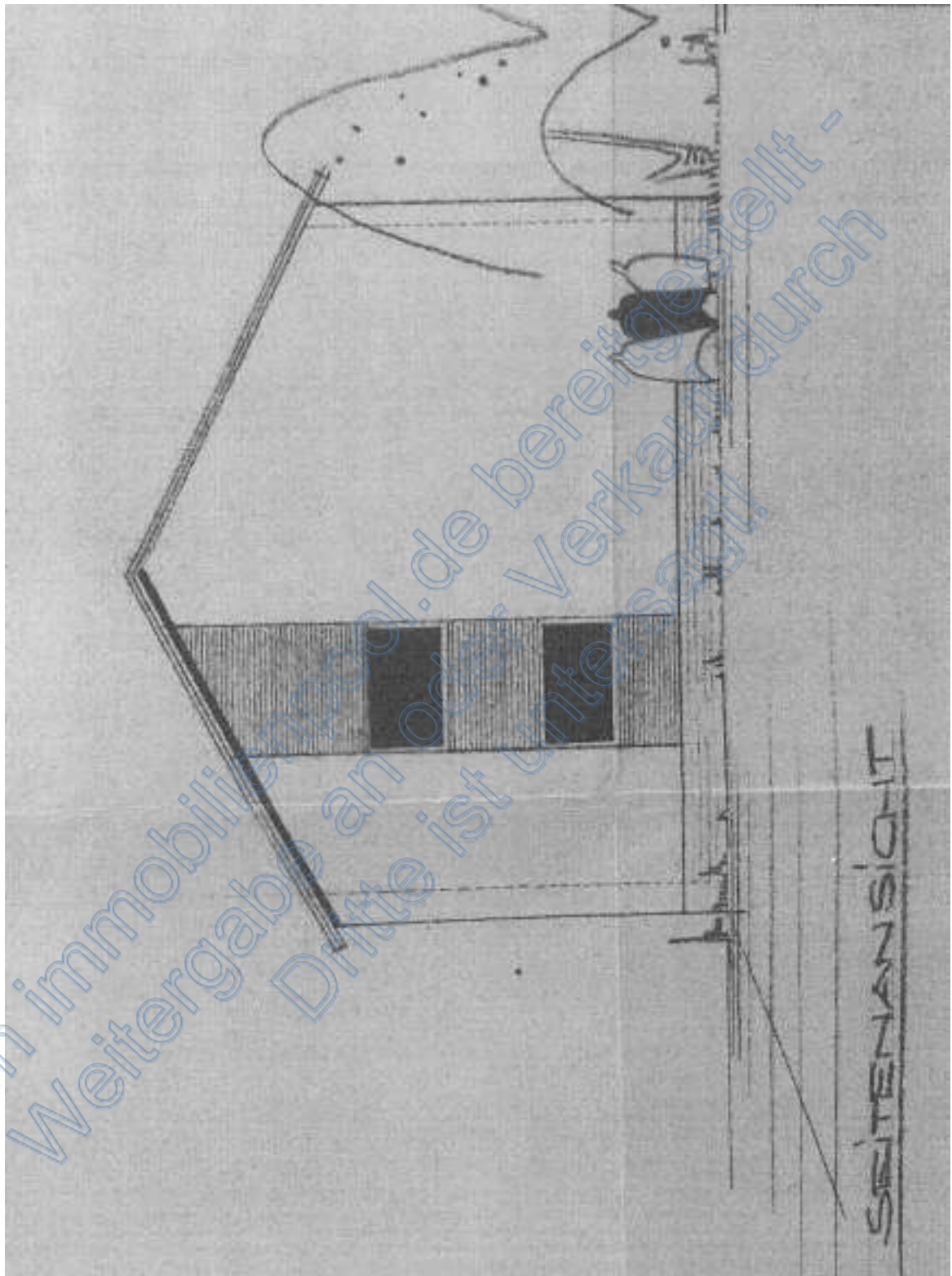


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6



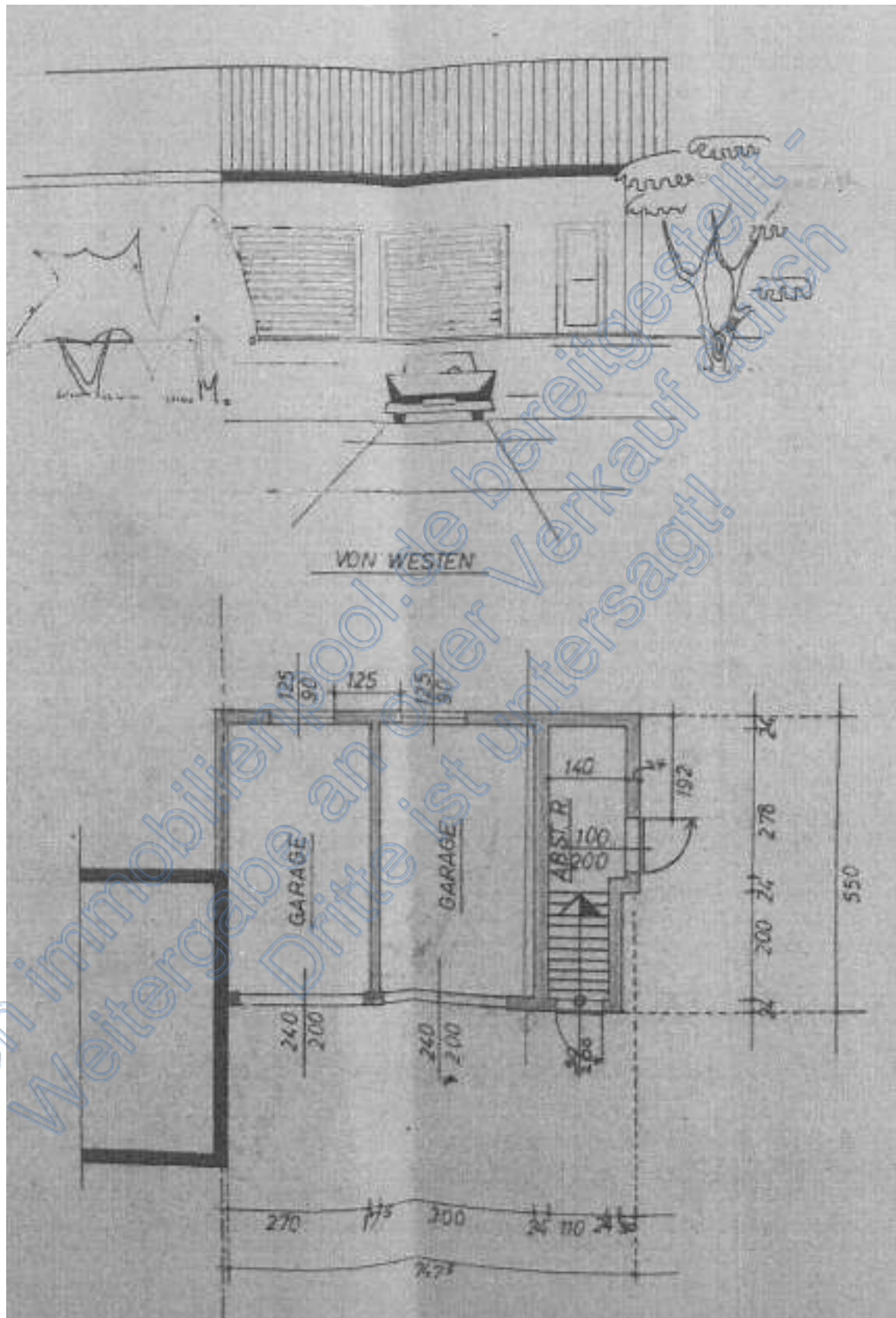


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 7





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 8





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 9

BEBAUTE FLÄCHE:
 $110 \cdot 10,6 = 1166 \text{ m}^2$

UNBEAUTETER RAUM:
 $116 \cdot 8,3 = 962 \text{ m}^3$

WOHNFLÄCHE:

WOHNZIMMER	$4,27 \cdot 4,30 =$	18,3
SCHLAFZIMMER	$4,00 \cdot 0,65 =$	2,6
	$+ 3,05 \cdot 5,24 =$	15,9
KINDERZIMMER	$4,42 \cdot 3,05 =$	13,4
KÜCHE	$4,85 \cdot 3,00 =$	14,5
	$+ 0 \cdot 2,70 =$	0,0
BAD + WC	$2,30 \cdot 3,01 =$	6,9
DELE	$2,55 \cdot 1,60 =$	4,1
	$+ 2,80 \cdot 2,00 =$	5,6
BALKON	$1,50 \cdot 4,65 =$	7,0
		90,8
AB		2,7
WOHNFLÄCHE/WOHNUNG:		<u>93,5</u>

Wohnhausneubau

EINGABE 11.100

WEINGARTEN 30.7.63

KITZ + BLT. BAUER 22



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





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 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 7**

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