

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!**

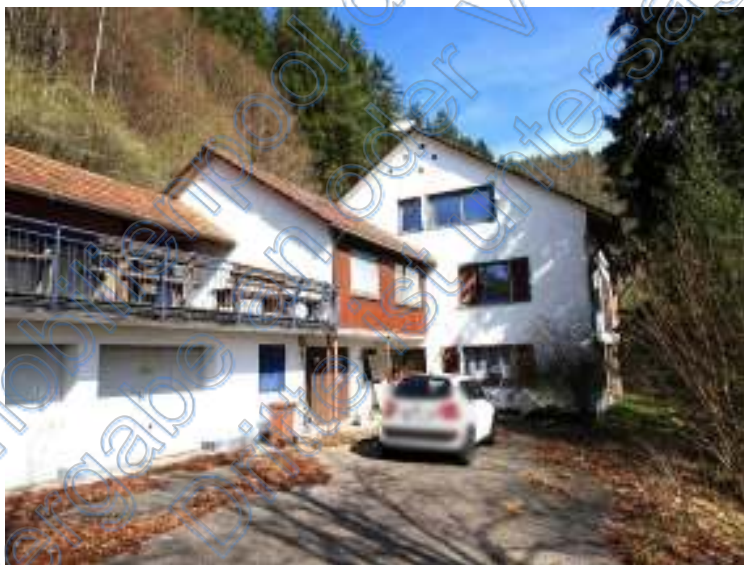
Zuständig für:

Alpirsbach, Bad-Rippoldsau-Schapbach,
Bairersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten,
Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler,
Schopfloch, Seewald, Waldachtal, Wörnersberg

Datum: 09.04.2026
Az.: G25031

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in 72270 Baiersbronn, Labbronnerweg 51



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 09.04.2026 in der Besetzung

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 19.03.2026 ermittelt mit rd.
124.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inklusive 7 Anlagen.

¹ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Gemeinde Baiersbronn - im Gutachten „GGA Baiersbronn“ genannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Allgemeine Angaben		4
1.1	Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags	4
1.2	Maßgaben des Auftraggebers / Vorgaben für die Gutachtenerstellung	4
1.3	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage und Topografie	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einfamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Bauabschnitte	13
3.2.3	Modernisierungen	13
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.7.2	Gesamtobjekt	14
3.2.7.3	Untergeschoss	14
3.2.7.4	Erdgeschoss	15
3.2.7.5	Dachgeschoss	15
3.2.7.6	Anbau	15
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17

4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	18
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	26
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	27
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.7	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags

Mit dem Schreiben vom 02.06.2025 wurde die Erstellung des nachfolgenden Gutachtens durch das Amtsgericht Freudenstadt in Auftrag gegeben. Eine erste vollständige Besichtigung der leerstehenden Immobilie hat am 15. Januar 2026 stattgefunden. Nach Bekanntwerdens eines Feuerwehreinsatzes aufgrund Wasser, das aus dem Gebäude trat, erfolgte am 21. Januar 2026 eine erneute Begutachtung durch den Vorsitzenden sowie einer Mitarbeiterin der Geschäftsstelle. Am 19. März 2026 wurde eine weitere Besichtigung durch die Geschäftsstelle sowie zwei ehrenamtlicher Sachverständiger als Mitglied des Gutachterausschusses durchgeführt.

Ausgangslage: Das Untergeschoss befindet sich noch im ursprünglichen Zustand. Im Rahmen der Erstbesichtigung konnten hier jedoch Feuchtigkeitsschäden, insbesondere an den Außenwänden, festgestellt werden. In weiten Teilen der Wohnräume war Schimmelbildung sichtbar. Das Ober- sowie das Dachgeschoss wurden in Teilen aus- und umgebaut, jedoch nicht vollständig fertig gestellt. Eine Baugenehmigung hierfür liegt vor. Im Rahmen dieses Besichtigungstermins wurden bereits eingefrorene und in Teilen geborstene Heizungs- und Wasserinstallationen festgestellt.

Durch den Wasserschaden im Dachgeschoss wurden im Rahmen der weiteren Besichtigungen große Schäden in allen Geschossen festgestellt. Die Feuchtigkeitsschäden waren in Böden, Decken und Wänden zu erkennen. Im Erd- sowie im Obergeschoss waren großflächige Schimmelbildungen sichtbar. Eine empfohlene Bauschadensbegutachtung wurde vom Amtsgericht Freudenstadt nicht in Auftrag gegeben.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt Baiersbronn, würde die Immobilie, die sich im Außenbereich befindet, durch einen Abriss ihren Bestandsschutz verlieren, was einen Wiederaufbau unmöglich machen würde. Aufgrund der Lage sowie der Grundstücksgröße und der sich daraus ergebenden Chancen auf dem Grundstücksmarkt, wird im Rahmen des Gutachtens und im Sinne einer nachhaltigen Nutzung unterstellt, dass eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Immobilie auch weiterhin erhalten bleiben soll.

1.2 Maßgaben des Auftraggebers / Vorgaben für die Gutachtenerstellung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

1.3 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Labbronnerweg 51 72270 Baiersbronn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von, Blatt 2481
Katasterangaben:	Flurstück 949/1, Fläche 6.065 m ²

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 02.06.2025, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	19.03.2026 (Tag der jüngsten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.03.2026

Ortsbesichtigung: Zu dem ursprünglichen Ortstermin am 20.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung: Das Gebäude wurde außen und innen vollständig besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Eigentümer laut Grundbuch:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Freudenstadt als Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 06.05.2025

Von der Geschäftsstelle des GGA Baiersbronn wurden unter anderem folgende Unterlagen beschafft, beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt:

- Flurkartenauszug und Orthofoto
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Eigene Marktdatenableitung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Stadt / Gemeinde Baiersbronn am 15.07.2025
- Digitale Auskunft zum Bauplanungsrecht aus dem Bürger – GIS des Landratsamts Freudenstadt (<https://gis.kreis-fds.de/BuergerGIS/synserver?project=kreisatlas&client=core&language=de>)
- Auskunft zum Bauordnungsrecht vom 15.07.2025
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts
- Altlastenauskunft des Landratsamts Freudenstadt vom 24.07.2025

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Großräumige Lage:	Baiersbronn
Bundesland:	Baden-Württemberg
Region:	Nordschwarzwald
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Freudenstadt
Gemeinde:	Baiersbronn
Teilort / Gemarkung:	Baiersbronn
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde:	15.118 Einwohner (Stand 31.03.2025)
Einwohnerzahl Baiersbronn (-Dorf):	5.409 Einwohner (Stand 31.03.2025)

Überörtliche Anbindung und Entfernung (ohne Umleitungen und / oder Straßensperrungen):

Nächstgelegene größere Städte:	Freudenstadt, ca. 7 km entfernt; Horb a.N., ca. 32 km entfernt; Baden-Baden, ca. 46 km entfernt; Rastatt, ca. 56 km entfernt; Offenburg, ca. 55 km entfernt; Karlsruhe, ca. 75 km entfernt; Straßburg, ca. 70 km entfernt
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 93 km entfernt
Bundesstraßen:	B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe) führt direkt durch den Ort; B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 8 km entfernt; B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 6 km entfernt
Autobahnzufahrten:	A 81 (Stuttgart-Singen) Anschlussstellen: · Horb a.N., ca. 36 km entfernt; · Rottweil, ca. 47 km entfernt A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstellen: · Rastatt, ca. 52 km entfernt; · Achern, ca. 40 km entfernt A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstelle: · Pforzheim, ca. 64 km entfernt
Bahnhof (nächstgeleg.):	Baiersbronn – Zwei Haltestellen der S-Bahn „Karlsruhe – Freudenstadt“
Flughafen:	Stuttgart, ca. 90 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 56 km entfernt; Straßburg / Entzheim, ca. 85 km entfernt; Frankfurt a. M., ca. 201 km entfernt

Wirtschaftsdaten für die Gemeinde Baiersbronn:

Funktion lt. Regionalplan 2015: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen (2023): (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	Baiersbronn: Unterzentrum 5.204
Einpendler / Auspendler (2023): (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)	1.617 / 3.323
Kaufkraft für den Einzelhandel 2024 – Gemeinde Baiersbronn: (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg – über IHK Nordschwarzwald)	7.315 € / Einwohner Index (D = 100) = 96,9

Zentralitätskennziffer 2024 – Gemeinde Index (D = 100) = 74,4

Baiersbronn:

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg
– über IHK Nordschwarzwald)

Wissenswertes zur Gemeinde Baiersbronn:

Fläche: 18.970 Hektar, Gesamtgemeinde
Höhenlage: 560 bis 790 m über N.N., Baiersbronn
Ausdehnung: ca. 88 km Gemarkungsgrenze
Gewässer: 40 km Murg-Wasserlauf zahlreiche Bäche und Rinnsale, 5 Karseen (Buhlbachsee, Ellbachsee, Huzenbacher See, Sankenbachsee, Wildsee)
Wald: Mit einem Waldanteil von über 81% der Gesamtmarkung ist Baiersbronn die größte Waldgemeinde Baden-Württembergs.

2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage: Außenbereich
Umgebungsbebauung im Ortsteil: Landwirtschaftliche- und wohnbauliche Nutzung
Parkplatzsituation im Umfeld: Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden.
Visuelle Präsenz: Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus eingeschränkt sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe: Vier Kindergärten sind im Ort vorhanden:
Im Oberrain 3 Baiersbronn Mitteltal, ca. 2 km entfernt
Wilhelm-Münster-Str. 6 Baiersbronn, ca. 3 km entfernt
Pappelweg 13 Baiersbronn, ca. 4 km entfernt
Alte Reichenbacher-Straße 26 Baiersbronn, ca. 4,5 km entfernt
Beethovenstraße 47 Baiersbronn, WaldKiGa, ca. 5 km entfernt

Grundschule: Otto-Gittinger-Weg 6, Mitteltal, ca. 1,5 km entfernt
Wilhelm-Münster-Straße 6a Baiersbronn, ca. 3 km entfernt

Weiterführende Schulen: Werkrealschule und Realschule: Nogent-le-Rotrou Straße 8, ca. 4 km entfernt
Gymnasium: Oberdorfstraße 68, ca. 4,5 km entfernt
Fachgymnasien, Walddorfschule, Berufliche Schulen, sowie eine Außenstelle der Universität Stuttgart in Freudenstadt – jeweils mit Bus- und Bahnanbindung

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf: Durch die Funktion als Unterzentrum sind in Baiersbronn verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckereien, Metzgerei, Vollsortimenter sowie verschiedene Discounter) vorhanden. Mittlere bis gute Einkaufsmöglichkeiten – je nach Branche. Wenige Spezial- oder Fachmärkte am Ort. Der weitere Bedarf wird über die Stadt Freudenstadt (Mittelzentrum) abgedeckt.

Sport und Kultur: Vielfältiges Sport- und Kulturangebot

Senioren- und Pflegeeinrichtung: Im Ort sind neuwertige Einrichtungen vorhanden, weitere Häuser mit unterschiedlicher Ausrichtung in einzelnen Teilorten

Ärztliche Versorgung und Apotheke:

Mehrere Ärzte – auch Fachärzte und Zahnärzte, sowie Physiotherapeuten sind in Baiersbronn angesiedelt. Ein kleines Ärztezentrum ist ebenso vorhanden, im Nebengebäude befindet sich eine Apotheke: Freudenstädter Str. 36, ca. 3,5 km entfernt

Weitere Allgemeinmediziner sowie Fachärzte und Kreiskrankenhaus befinden sich in Freudenstadt

Öffentlicher Nahverkehr:**Bushaltestelle:**

In fußläufiger Entfernung Im Ort vorhanden (ca. 1 km fußläufig entfernt)

Bahnhof:

In Baiersbronn sind zwei Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe vorhanden: Baiersbronn Bahnhof (ca. 4,0 km entfernt), Nogent-le-Rotrou-Straße, (beim Schulzentrum ca. 3,5 km entfernt)

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin keine erkennbar

Topografie:

Das Grundstück weist starke Niveauunterschiede auf
Von der Straße aus ansteigend

Lagebeurteilung:

Insgesamt gute Aussichtslage ohne wahrnehmbare Beeinträchtigungen.

2.2 Gestalt und Form-**Gestalt und Form:**

Straßenfront:
keine (private Zufahrt)

Grundstücksgröße:
insgesamt 6065,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.**Straßenart:**

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr
private Zufahrt zum Grundstück

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden;
Keine Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss
über sonstige Anschlüsse ist nichts bekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Gefahr von Hochwasser
ist nicht vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW.

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt vom 24.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Überfahrtslast (kein Werteinfluss, da sich Lasten und Rechte gem.- Bestandsverzeichnis ausgleichen) Wässerungslast (kein Werteinfluss, da sich Lasten und Rechte gem.- Bestandsverzeichnis ausgleichen) Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Haltung und Unterhaltung von Abwasserleitungen für die Gemeinde Baiersbronn sowie Haltung und Unterhaltung einer Straße (kein Werteinfluss).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Baiersbronn am 15. Juli 2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.
---------------------------------------	---

Denkmalschutz:

Die digitale Abfrage über das Geoportal Baden-Württemberg hat ergeben, dass es sich beim Bewertungsobjekt **nicht** um ein Kulturdenkmal handelt ([https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidonav:karten\)\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidonav:karten)))

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Keine Flächennutzungsplan vorhanden

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde augenscheinmäßig geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den vorgelegten Bauunterlagen wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das vorliegende Baugesuch ist mit einem Genehmigungsstempel versehen

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an:

- Erschließungsbeitrag Straße i.S.d. § 127 i.V.m. § 132 BauGB

Nach Angaben der Gemeinde Baiersbronn werden die Kosten für eine Straßenerschließung erst geltend gemacht, sobald die Straße als endgültig hergestellt gilt. Es liegen keine Informationen über einen geplanten Ausbau der Straße vor.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze sowie mehrere Außenstellplätze. Das Objekt ist leerstehend und aufgrund der vorhandenen Schäden derzeit nicht bewohnbar.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; teilunterkellert (Hanglage); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1962
Modernisierung:	Einbau neuer Fenster (rd. 5 Jahre – genaue Jahreszahl unbekannt)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 300 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 560 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

3.2.2 Bauabschnitte

1962: Neubau eines Wohnhauses mit Ökonomieteil und Garage
1968: Bau einer Ölfeuerungsanlage mit unterirdischer Öllagerung
1972: Ausbau des bestehenden Heuraumes
1977: Garagenanbau
2017: Umbau und Modernisierung des bestehenden Wohnhauses

3.2.3 Modernisierungen

Konkrete Angaben zu Modernisierungen liegen der Bewertung nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde festgestellt, dass große Teile der Fenster (bis auf Teile der Fenster im UG sowie des Anbaus) jüngst ausgetauscht wurden. Eine Jahreszahl liegt nicht vor. Darüber hinaus wurden die Bäder in Teilen modernisiert.

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnung 1 (im Ursprungszustand) mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellflächen

Obergeschoss:

Wohnung 2 (in Teilen ausgebaut) mit Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer 1 (ausgebaut), Badezimmer 2 (ausgebaut), WC (ausgebaut)

Dachgeschoss:

Wohnung 3 (in Teilen ausgebaut) als Loftwohnung mit Koch- Wohn- und Schlafbereich, Badezimmer (ausgebaut), WC (ausgebaut)

3.2.5 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament
vermutlich

Keller:

Stampfbeton und Hochlochziegel im UG, Hochlochziegel, Bims-
hohlblock und ausgemauertes Holzfachwerk im EG und DG

Umfassungswände:

Stampfbeton und Hochlochziegel im UG, Hochlochziegel, Bims-
hohlblock und ausgemauertes Holzfachwerk im EG und DG

Innenwände:

tragende Innenwände Hochlochziegel i m UG, ausgemauertes
Holzfachwerk im EG und DG;

nichttragende Innenwände Hochlochziegel i m UG, ausgemau-
ertes Holzfachwerk im EG und DG

Geschossdecken:

Decke über UG: Fertigbalkendecke System Klumpp, Decke über
EG: Holzbalkendecke

Treppen:

Geschosstreppe:

Treppe UG in EG: Beton mit Fliesen, Treppe EG in DG:
Holztreppe

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang ver-
nachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Elektroinstallationen überwiegend veraltete. In Teilen (EG und OG) wurden neuen Installationen eingebaut. Qualität kann nicht abschließend beurteilt werden
Heizung:	Elektronisch gesteuerte Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die einzelnen Stockwerke. Sie beschreibt den grundlegenden Ausbauzustand

3.2.7.2 Gesamtobjekt

Gesamtobjekt	Teile der Immobilie (insbesondere im EG und DG) wurden in den letzten Jahren umgebaut und modernisiert. Die Arbeiten im EG wurden jedoch nie fertiggestellt. Die Wohnung im Untergeschoss ist bislang noch im Ursprungszustand.
--------------	---

Nach einem **Wasserschaden**, welcher allem Anschein nach aus einer defekten Wasserleitung im Dachgeschoss resultiert, weißt das gesamte Gebäude große Schäden auf. Dieser zieht sich über sämtliche Stockwerke und verbaute Materialien.

3.2.7.3 Untergeschoss

Bodenbeläge:	Überwiegend Vinyl, ansonsten Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Überwiegend Putz, ansonsten Tapete, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Putz

Sanitäre Installation: Badezimmer mit Toilette, Duschwanne und Waschtisch

3.2.7.4 Erdgeschoss

Bodenbeläge: Fliesen in den Badezimmern, Toilette und im Kinderspielzimmer im Anbau, ansonsten Laminat, Teppich und Rohbauboden

Wandbekleidungen: Überwiegend verputzt und tapeziert, Fliesen in den Badezimmern und WC, Tapeten und Holzpaneele im Kinderspielzimmer im Anbau

Deckenbekleidungen: Überwiegend Putz, Tapeten im Kinderspielzimmer im Anbau

Sanitäre Installation: WC mit Toilette und Anschluss für Waschbecken, 1 Badezimmer mit Toilette und Anschluss für Dusche und Waschbecken, 1 Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Anschluss für Waschbecken und Dusche

3.2.7.5 Dachgeschoss

Bodenbeläge: Überwiegend Vinyl, Fliesen in Badezimmer und WC

Wandbekleidungen: Überwiegend Tapeten, Fliesen in Badezimmer und WC

Deckenbekleidungen: Überwiegend Tapeten

Sanitäre Installation: WC mit Toilette und Waschtisch, Badezimmer mit Dusche und Waschtisch

3.2.7.6 Anbau

Anbau mit Doppelgarage und Lagerflächen im UG, Terrasse und ausgebautes Kinderspielzimmer im EG und Dachboden im OG. UG in Massivbauweise (Mauerwerk und Beton), Dachterrasse mit Terrassenplatten und überdachtem Untersitz. Beschreibung des Kinderspielzimmers siehe 3.2.7.4

Der Anbau war allem Augenschein nach von dem Wasserschaden nicht betroffen, weist allerdings große altersbedingte Schäden an der Substanz, insbesondere am Mauerwerk und Beton auf. Im Rahmen des Ortstermins am 19.03.2026 konnte im Kinderspielzimmer ein Schimmelgeruch festgestellt werden.

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden in allen Stockwerken, Schimmelbildung, getätigte Umbauarbeiten geprägt durch die Eigenleistung des bisherigen Eigentümers – Qualität und daraus resultierende mögliche Baumängel können nicht abschließend bewertet werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: gravierende Wertminderungen aufgrund der Nichtbewohnbarkeit der Immobilie

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht.
Die Immobilie ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar und muss grundlegend saniert werden

3.3 Nebengebäude

Anbau mit Abstellflächen im UG, Kinderspielzimmer im EG und Abstellraum im DG, Garagenanbau mit Dachterrasse

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung (Hecken), Schuppen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Hinweis zu den folgenden Berechnungen

Das Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, den **wahrscheinlichsten Preis** zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Dabei orientiert sich die Immobilienbewertung an der Frage, welche Nutzung und welches Vorgehen am Bewertungsstichtag mit der größten Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. **Diese Verkehrswertermittlung stellt auf das Ergebnis ab, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Gebäude sanieren würde um das Grundstück weiterhin für wohnwirtschaftliche Zwecke nutzen zu können.**

Der Wert eines bebauten Grundstücks ergibt sich grundsätzlich aus dem **Wert des Bodens** plus dem Wert der **nutzbaren baulichen Anlagen**. Sind die baulichen Anlagen jedoch **nicht mehr wirtschaftlich nutzbar** (z. B. wegen gravierender Schäden und extrem kurzer Restnutzungsdauer), dann ist der Wertbeitrag des Gebäudes **negativ**: Das Gebäude stellt eine Belastung dar, weil es abgerissen oder aufwändig saniert werden müsste. Durch die Lage der Immobilie im baurechtlichen Außenbereich würde ein Abriss zum Verlust des Bestandschutzes führen. Unter der Annahme der grundsätzlichen Erhaltung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung mit entsprechender Sanierung, wird der Restwert des Gebäudes als negativer Wert (Liquidationswert) angesetzt und vom vorläufigen Sachwert abgezogen.

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72270 Baiersbronn, Labbronnerweg 51 zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>
Baiersbronn	2481
<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
949/1	6.065 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohnhaus	Einfamilienhaus	1.081,78 m ²
Restfläche	Grünland	4.983,22 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.065 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.065 m ² Bewertungsteilbereich = 1.081,78 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	110,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.081,78	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	110,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	110,00 €/m²	
Fläche	×	1.081,78 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	118.995,78 € <u>rd. 119.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 insgesamt **119.000,00 €**.

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

E1

Anhand aktueller Auswertungen des GGA Baiersbronn ist davon auszugehen, dass eine signifikante Entwicklung der Grundstückswerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag nicht stattgefunden hat. Auf eine zeitliche Anpassung wird daher verzichtet.

E2

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wurden auf Basis von Kaufpreisen für Baulandflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Innenbereich ermittelt. Insofern finden Sie bei der Bewertung keine Anwendung.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		

• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	561,56 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	423.977,80 €
Baupreisindex (BPI) 19.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	808.101,69 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	808.101,69 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		1 Jahre
• prozentual		98,75 %
• Faktor	x	0,0125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	10.101,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		10.101,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	505,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	10.606,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	119.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	129.606,33 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	129.606,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.606,33 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnhaus“	=	119.000,00 €
	rd.	119.000,00 €

Da das Gebäude aufgrund der extrem kurzen Restnutzungsdauer und gravierender Schäden keinen positiven Wertbeitrag mehr leistet, reduziert sich der Verkehrswert des Grundstücks nach Abzug des Gebäuderestwerts faktisch auf den Bodenwert. Dies entspricht der bewertungstechnischen Systematik und der Marktpraxis, da in solchen Fällen der Bodenwert als maßgeblicher Wertanteil verbleibt.

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung durchgeführt, unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht des GGA Baiersbronn dargestellten Vorgehensweise zur Flächenanrechnung bei der Ableitung der Sachwertfaktoren. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer,

wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,4	0,6		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,6	0,4		
Fußböden	5,0 %	0,3	0,4	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,3	0,3	0,4		
Heizung	9,0 %	0,3		0,5	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,3	0,4		
insgesamt	100,0 %	8,7 %	66,5 %	23,0 %	1,8 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	8,7	56,98
2	725,00	66,5	482,13
3	835,00	23,0	192,05
4	1.005,00	1,8	18,09
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 749,25 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

749,25 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Dreifamilienhaus	×	1,050
--------------------	---	-------

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1= 786,71 €/m² BGFrd. 787,00 €/m² BGF**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 Garage**

Nutzungsgruppe:

Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Anbauweise:

massiv

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245	0,0	0,00
4	485	100	100
5	780	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 1,5 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2rd. 485,00 €/m² BGF**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m ²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	787,00	502,48	89,48	704,21
Gebäudeteil 2	485,00	59,08	10,52	51,02
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				755,00

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen

Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (10.101,27 €)	505,06 €
Summe	505,06 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Für Wohngebäude beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Aufgrund der festgestellten massiven Baumängel und Bauschäden, insbesondere des gravierenden Wasserschadens, ist die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ohne Sanierung nicht mehr möglich. Die Kosten einer Sanierung übersteigen den Gebäudewert erheblich, eine weitere Nutzung ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Die Restnutzungsdauer wird daher sachverständig auf 1 Jahr festgesetzt. Diese Vorgehensweise entspricht den Vorgaben der ImmoWertV (§ 6) sowie der einschlägigen Fachliteratur und Rechtsprechung.

Dieser Ansatz wird der Tatsache gerecht, dass die Immobilie durch ihre baurechtliche Lage im Außenbereich nicht abgerissen werden kann und unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Immobilie umfassend saniert und deren Nutzbarkeit wieder herstellt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt mit einer Restnutzungsdauer von nur noch 1 Jahr und gravierenden Bauschäden existieren keine am Markt abgeleiteten Sachwertfaktoren, da vergleichbare Objekte faktisch nicht gehandelt werden. Die Anwendung eines marktüblichen Sachwertfaktors ist daher nicht möglich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da das Gebäude aufgrund der extrem kurzen Restnutzungsdauer und gravierender Schäden keinen positiven Wertbeitrag mehr leistet und kein marktgängiger Sachwertfaktor anwendbar ist, wird der Gebäuderestwert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung vom vorläufigen Sachwert abgezogen. Der Gebäudewert ist auf den Liquidationswert zu reduzieren; der Marktwert des Grundstücks wird im Wesentlichen durch den Bodenwert bestimmt.

Dies entspricht der Marktpraxis und den Vorgaben der ImmoWertV sowie der einschlägigen Fachliteratur.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.606,33 €
• Restwert des Gebäudes -10.606,33 €	
Summe	-10.606,33 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 6.065 m² Bewertungsteilbereich = 5.265 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	6.065	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,00 €/m²	
Fläche	×	5.265 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	5.265,00 € rd. 5.270,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.03.2026 insgesamt **5.270,00 €**.

Erläuterungen zu den Anpassungen des Bodenrichtwertes

E1

Anhand aktueller Auswertungen des GGA Baiersbronn ist davon auszugehen, dass eine signifikante Entwicklung der Grundstückswerte seit dem letzten Bodenrichtwertstichtag nicht stattgefunden hat. Auf eine zeitliche Anpassung wird daher verzichtet.

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		5.270,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	5.270,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	5.270,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	5.270,00 €
	rd.	5.270,00 €

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
Wohnhaus Restfläche	5.270,00 €	119.000,00 €
Summe		124.270,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **124.270,00 €** ermittelt. Der Vergleichswert wurde zum Stichtag mit 5.270,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72270 Baiersbronn, Labbronnerweg 51

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
	2481	
Gemarkung	Flur	Flurstück
		949/1

wird zum Wertermittlungstichtag 19.03.2026 mit rd.

124.000 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten wurde durch _____ erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 09.04.2026 beschlossen.

Baiersbronn, den 09. April 2026



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist lediglich gestattet für Gutachten, die für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt wurden.

Hinweise zum Gutachterausschuss und der Erstellung von Gutachten

Gutachterausschüsse haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern. Diese sind in der Immobilienwirtschaft sachkundige Personen aus den verschiedensten Tätigkeitsbereichen, wie zum Beispiel Sachverständigenwesen, Architektur, Bautechnik, Vermessung, Handwerk, Landwirtschaft, Kredit- und Finanzwesen.

Für die Erstellung von Gutachten wird der GGA Baiersbronn in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern / Gutachterinnen tätig.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Zur Genauigkeit der Verkehrswertermittlung: Der Verkehrswert ist eine Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten Kauffall; er ist ein Marktwert. Methodisch wird der Verkehrswert in allen Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage von Kaufpreisen für vergleichbare Objekte geschätzt. Mit allen Wertermittlungsverfahren wird quasi die Frage zu beantworten versucht: Welchen Preis hätten dann die Marktteilnehmer, welche Kaufpreise für vergleichbare Objekte ausgehandelt haben, am wahrscheinlichsten im Durchschnitt für das Bewertungsobjekt ausgehandelt? In diesem Zusammenhang wird der statistische Wahrscheinlichkeitsbereich in der Wertermittlungsliteratur mit 10 bis 15% des ermittelten Verkehrswertes angegeben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Kontext der Veröffentlichung von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten im Internet bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books Online-Wissensdatenbank, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Onlineversion über "Reguvis – Wertermittlerportal"
- [4] vdp Immobilienpreis-Index

[5] Datenableitungen des Gutachterausschusses

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.03.2026) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Belastungen in Abt. II des Grundbuchs
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

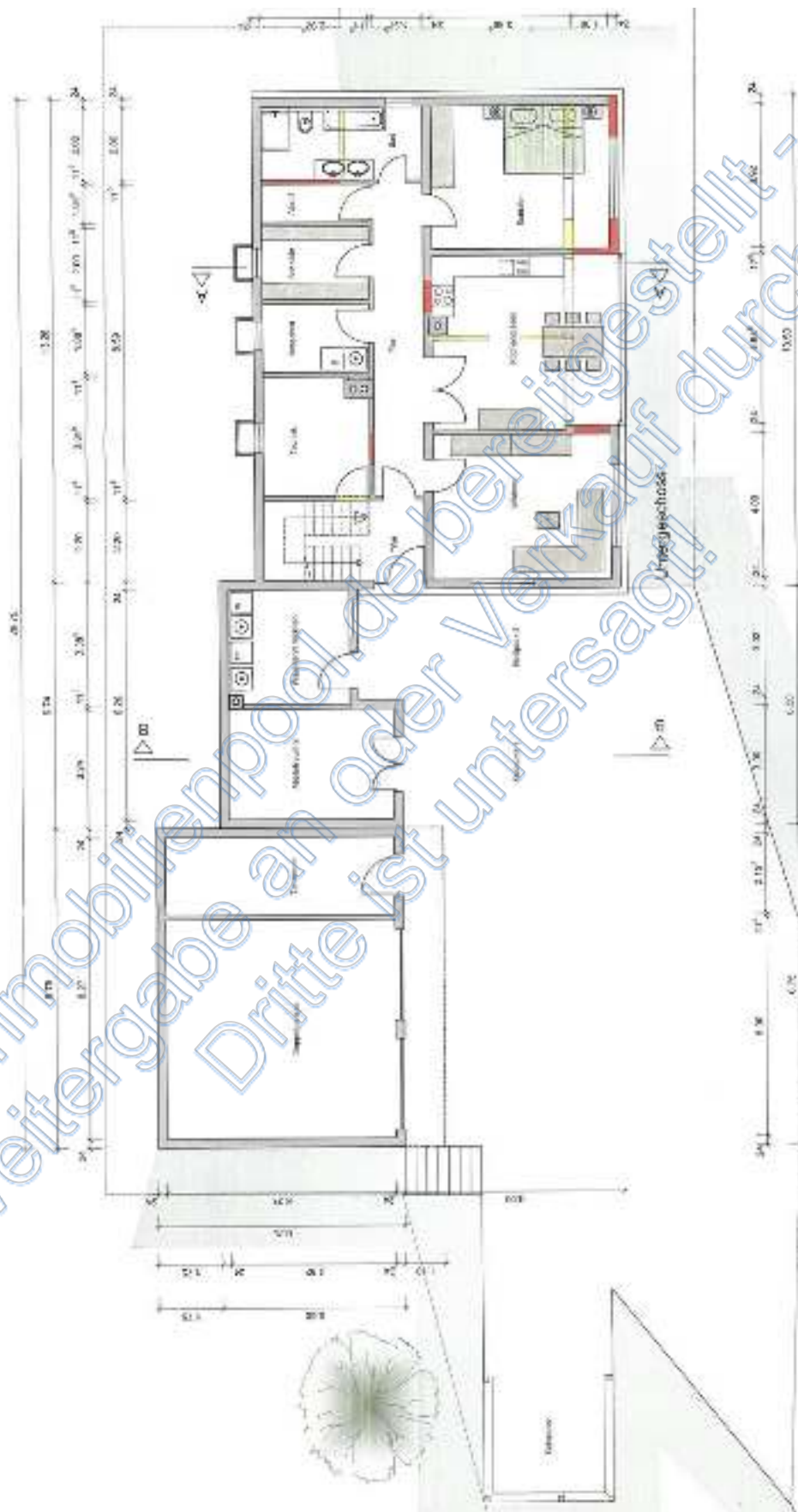
Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Seite 1 von 1

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

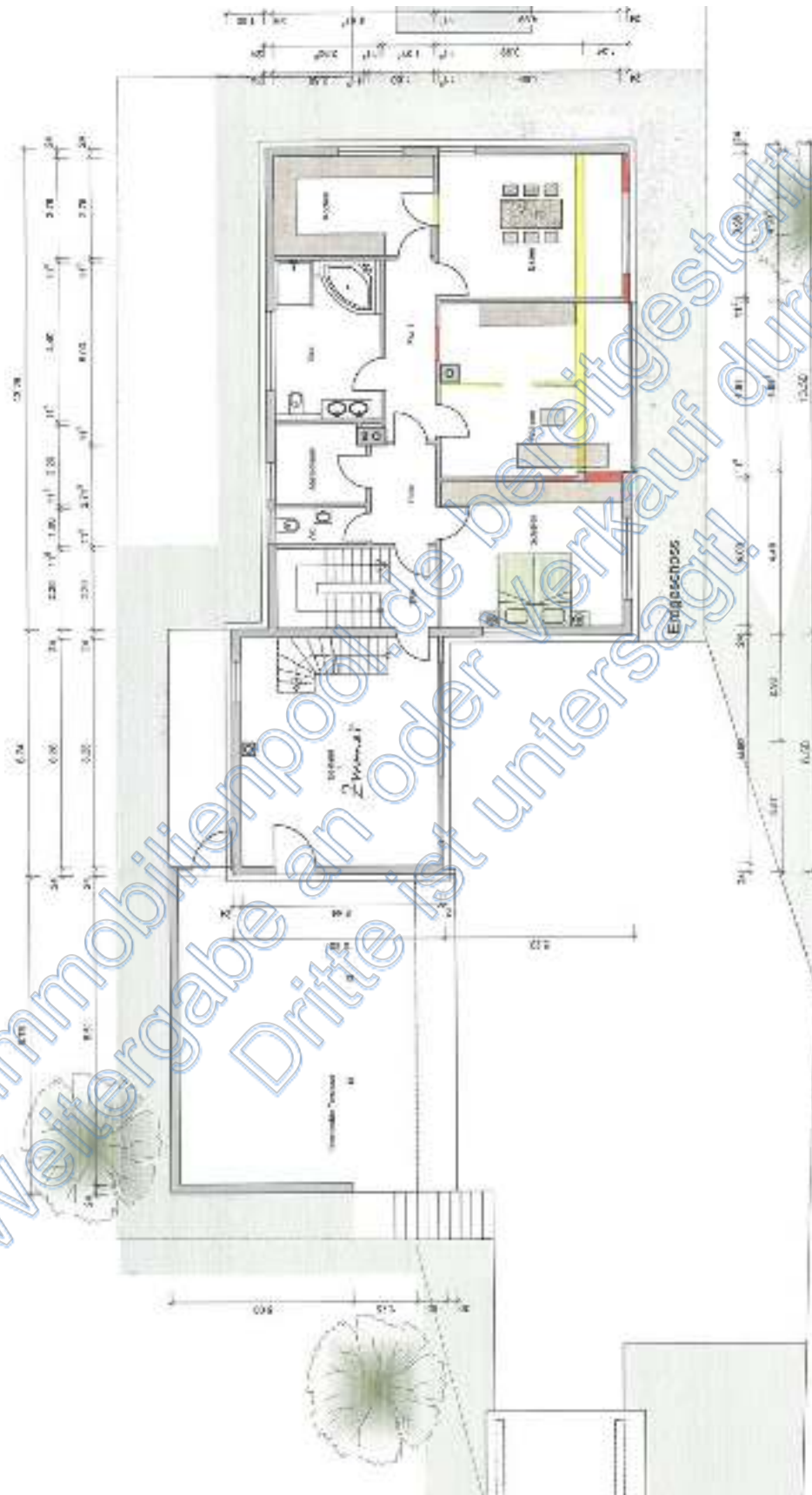
Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4 Untergeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4 Erdgeschoss



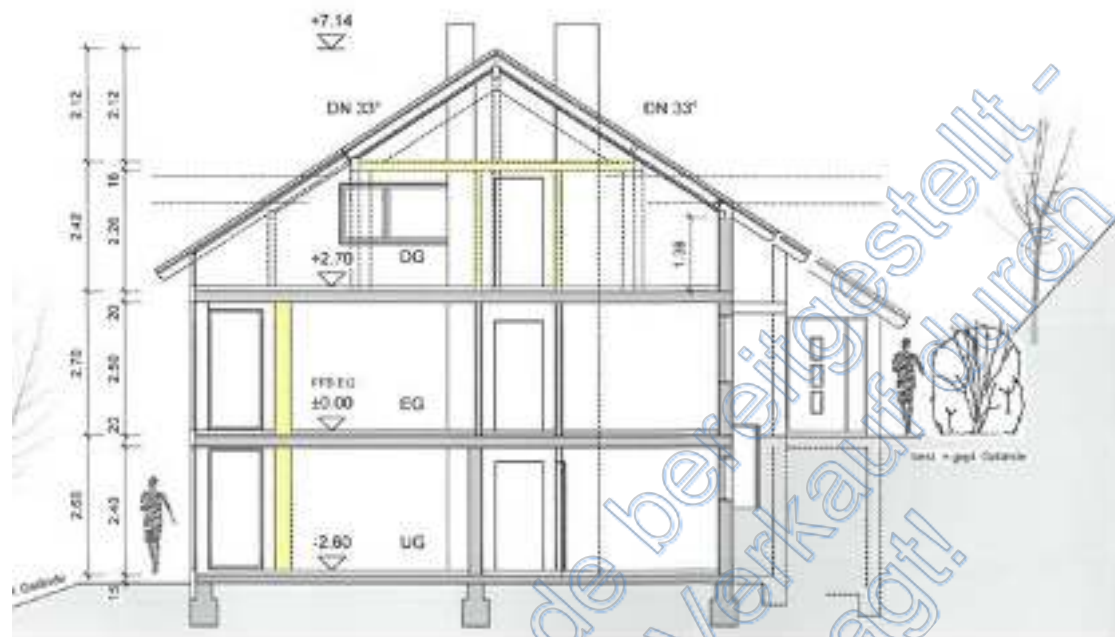
Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4 Dachgeschoss

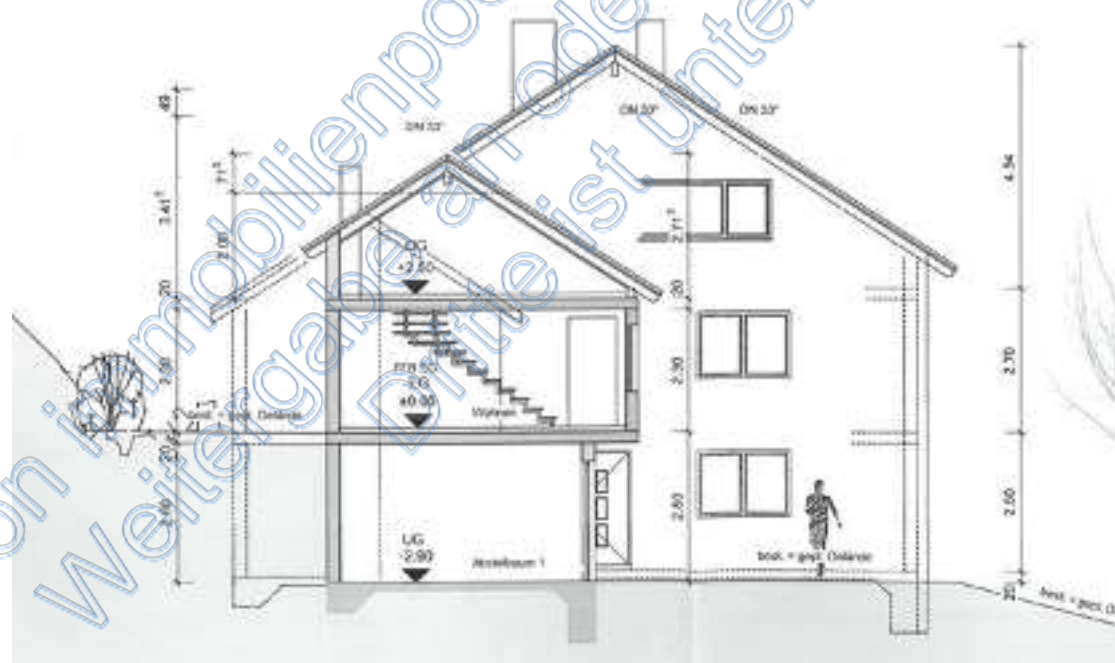


Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 4

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHE**BERECHNUNG NUTZFLÄCHE****Bestand****Nutzfläche Untergeschoss Nebenräume**

Heizung/Technik	3,32	X	2,93	=	9,70	qm
Waschen	1,885	X	2,93	=	5,51	qm
Keller 1	2,00	X	4,62	=	9,24	qm
Keller 2	3,40	X	4,97	=	16,90	qm
	0,76	X	4,95	=	3,76	qm
Abstellraum 1	3,24	X	3,32	=	10,76	qm
Abstellraum 2	3,365	X	3,32	=	11,24	qm
Öllager	2,15	X	6,27	=	13,48	qm

Nutzfläche US Bestand

80,59 qm

Nutzfläche Untergeschoss Garagen

Garage	6,00	X	6,27	=	37,62	qm
Fahrräder	3,20	X	3,00	=	9,60	qm

Bestand Nutzfläche Garagen/Fahrrad

47,22 qm

Nutzfläche Obergeschoss / Dachgeschoss (Anbau)

Abstellraum 3 OG	2,00	X	3,21	=	6,42	qm
	3,44	X	6,26	=	21,53	qm
Loggia	2,93	X	1,88	=	5,51	qm
Abstellraum 4 DG	4,26	X	2,46	=	10,48	qm

Bestand Nutzfläche OG/DG Anbau

43,94 qm

Nutzfläche gesamt Bestand

171,75 qm

Geplant**Nutzfläche Untergeschoss Nebenräume**

Heizung/Technik	3,32	X	2,93	=	9,70	qm
Waschen	3,385	X	3,25	=	11,00	qm
Abstellraum 2	3,24	X	4,52	=	14,64	qm
Öllager	2,15	X	6,27	=	13,48	qm

Nutzfläche US Geplant

48,82 qm

Nutzfläche Untergeschoss (Garagen)

Garage	6,00	X	6,27	=	37,62	qm
Fahrräder	3,20	X	3,00	=	9,60	qm

Nutzfläche Garagen/Fahrrad

47,22 qm

Nutzfläche Obergeschoss / Dachgeschoss (Anbau)

Abstellraum 3 OG	2,00	X	3,21	=	6,42	qm
	3,44	X	6,26	=	21,53	qm
Loggia	2,93	X	1,88	=	5,51	qm
Abstellraum 4 DG	4,26	X	2,46	=	10,48	qm

Bestand Nutzfläche OG/DG Anbau

43,94 qm

Nutzfläche gesamt Geplant

139,59 qm

Nutzfläche Abgang

31,76 qm

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 4

BERECHNUNG Wohnfläche Bestand**Wohnung 1- Untergeschoss**

Wohnen	4,00	X	4,865	=	19,46	qm
Essen	2,375	X	3,625	=	8,61	qm
Küche	2,20	X	3,625	=	7,98	qm
	-0,50	X	0,40	=	-0,20	qm
Schlafen	3,975	X	3,625	=	14,41	qm
Bad	2,135	X	2,00	=	4,27	qm
	-0,26	X	0,60	=	-0,16	qm
Flur	8,59	X	1,38	=	11,81	qm
überd. Sitzplatz *0,5	1,24	X	8,78	X	0,50	=
Wohnfläche Wohnung 1 - UG Bestand					71,62	qm

Wohnung 2 - Erdgeschoss

WC	2,92	X	1,00	=	2,92	qm
Bad	2,20	X	2,925	=	6,44	qm
	0,26	X	0,60	=	0,76	qm
Zimmer 1	4,40	X	2,92	=	12,85	qm
Zimmer 2	2,76	X	4,415	=	12,19	qm
Schlafen	3,87	X	3,975	=	15,38	qm
Küche	2,20	X	3,89	=	8,56	qm
	-0,50	X	0,50	=	-0,25	qm
Essen	2,50	X	3,895	=	9,74	qm
Wohnen	4,00	X	2,72	=	10,88	qm
Flur	5,00	X	1,995	=	9,98	qm
Diele	2,72	X	2,23	=	6,05	qm
Loggia*0,5	1,24	X	8,78	X	0,50	=
Wohnfläche Wohnung 2 -EG Bestand					100,93	qm

Wohnung 3 -Dachgeschoss

WC	2,23	X	1,00	=	2,23	qm
Bad	2,23	X	2,925	=	6,52	qm
	-0,26	X	0,60	=	-0,76	qm
Zimmer 1	4,40	X	2,92	=	12,85	qm
Zimmer 2	2,76	X	4,415	=	12,19	qm
Flur	1,37	X	3,975	=	5,45	qm
Diele	2,715	X	3,89	=	10,56	qm
Schlafen	3,975	X	0,50	=	1,99	qm
Küche	2,20	X	3,895	=	10,56	qm
	-0,50	X	0,50	=	-1,82	qm
Essen	2,50	X	3,64	=	9,10	qm
Wohnen	4,00	X	3,640	=	14,56	qm
Balkon*0,5	1,30	X	5,80	X	0,50	=
Wohnfläche Wohnung 3 -DG Bestand					87,19	qm

Wohnfläche gesamt Bestand**259,74 qm**

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung

Seite 1 von 4

BERECHNUNG Wohnfläche Geplant**Wohnung 1- Untergeschoss**

Wohnen	4,865	X	4,00	=	19,46	qm
Kochen/Essen	4,685	X	4,865	=	22,79	qm
	-0,40	X	0,40	=	-0,16	qm
Schlafen	3,920	X	4,865	=	19,07	qm
Bad	4,415	X	2,00	=	8,83	qm
Abstellraum	1,045	X	2,925	=	3,06	qm
Ankleide	2,00	X	2,925	=	5,85	qm
Waschen	1,89	X	2,925	=	5,51	qm
Flur	8,59	X	1,38	=	11,81	qm
Wohnfläche Wohnung 1 - UG geplant					96,22	qm

Wohnung 2 - Erdgeschoss

Diele	2,715	X	1,80	=	4,89	qm
WC	1,00	X	2,50	=	2,50	qm
Abstellraum	2,20	X	2,50	=	5,50	qm
Bad	4,40	X	2,925	=	12,87	qm
Kochen	2,76	X	4,415	=	12,19	qm
Essen	4,99	X	3,91	=	19,51	qm
Wohnen	4,81	X	4,99	=	24,00	qm
	-0,40	X	0,40	=	-0,16	qm
Schlafen	4,00	X	4,99	=	19,96	qm
Flur	1,38	X	5,00	=	6,88	qm
Wohnfläche Wohnung 2 - EG geplant					108,13	qm

Wohnung 3 - Dachgeschoss

WC	1,00	X	2,50	=	2,50	qm
Bad	2,20	X	2,50	=	5,50	qm
Loft	7,28	X	8,40	=	61,11	qm
	5,79	X	2,72	=	15,71	qm
	3,87	X	2,555	=	9,89	qm
	-0,40	X	0,40	=	-0,16	qm
	-0,50	X	0,40	=	-0,20	qm
Balkon*0,5	1,16	X	4,80	X	0,50	qm
Wohnfläche Wohnung 3 - DG geplant					97,13	qm

Wohnfläche gesamt geplant**301,48 qm****Wohnfläche Zugang****41,74 qm**

Anlage 6: Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

Seite 1 von 1

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

Anlage 7: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2

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

Anlage 7: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2

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

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 9

Hinweis: nWS = nach Wasserschaden

vWS = vor Wasserschaden



Außenansicht (nWS)



Außenansicht



Brachfläche



Dachterasse über Balkon



Außenansicht (vWS)



Gartenhütte

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Einfahrt



Landwirtschaftliche Nutzfläche



Landwirtschaftliche Nutzfläche



Schäden am Anbau



Doppelgarage



Öltank

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Flur UG (nWS)



Flur UG (nWS)



Badezimmer UG (nWS)



Badezimmer UG (nWS)



Wohnraum UG (nWS)



Wohnraum UG (nWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Küche UG (vWS)



Wohnraum UG (vWS)



Wohnzimmer UG (vWS)



Heizungsraum UG (vWS)



Technikraum UG (vWS)



Keller UG (vWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Schimmelbildung OG (nWS)



Badezimmer OH (nWS)



Wohnraum (nWS)



Wohnraum OG (nWS)



Wohnraum OG (nWS)



Flur OG (vWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 9



Schlafzimmer OG (vWS)



Badezimmer OG (vWS)



Wohnraum OG (vWS)



Badezimmer OG (vWS)



Wohnzimmer OG (vWS)



Schimmelbildung OG (vWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 7 von 9



Treppenhaus (nWS)



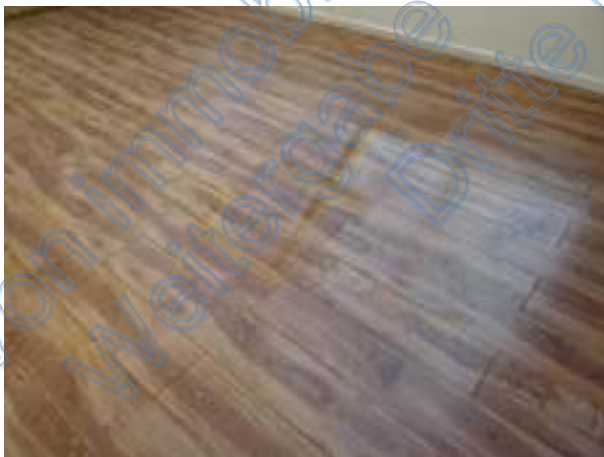
Wasserschäden OG (nWS)



Wasserschäden OG (nWS)



Wasserschäden OG (nWS)



Wasserschäden OG (nWS)



Balkon OG (nWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Unterverteiler OG (nWS)



Loft OG (vWS)



Loft OG (vWS)



Badezimmer OG (vWS)



Loftdecke mit Schäden (vWS)



Fenster im Loft mit Schäden (vWS)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 9 von 9



Kinderspielzimmer Anbau



Kinderspielzimmer Anbau



Kinderspielzimmer Anbau