

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,
Baiersbronn, Dornstetten, Freudenstadt, Glatten,
Grömbach, Loßburg, Pfalzgrafenweiler,
Schopfloch, Seewald, Waldachtal, Wörnersberg

Datum: 09.04.2026
Az.: G25032

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **Flurstück 969**,
Grundbuch Baiersbronn Blatt 2481,
genutzt als Fläche der Landwirtschaft



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

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 15.01.2026 ermittelt mit rd.
4.160 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten inklusive 4 Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsgrundstück	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheit des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.4.1	Bauplanungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.6	Derzeitige Nutzung	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Vergleichswertermittlung.....	10
3.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	11
3.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
3.5	Verkehrswert.....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software	15
5	Verzeichnis der Anlagen	16

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Art des Grundstückes:	Grünland / landwirtschaftliche Fläche
Lage laut Grundbuch	Labbronnen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Baiersbronn Blatt Nr. 2481
Katasterangaben:	Flurstück 969 Fläche: 4.161 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Freudenstadt Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
---------------	---

Auftrag vom 02.06.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	29.07.2026 / erneute Besichtigung am 15.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Gutachterausschuss Baiersbronn: _____ _____ _____

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
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

1.4 Besonderheit des Auftraggebers

Im Rahmen dieser Bewertung erfolgt auftragsbedingt eine Bewertung des Flurstückes ohne Baumbestand und Aufwuchs.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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 (nächstgelegener):

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: Baiersbronn: Unterzentrum
 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte
 Arbeitnehmer/innen (2023): 5.204
 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Einpendler / Auspendler (2023): 1.617 / 3.323
 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Kaufkraft für den Einzelhandel 2024 - 7.315 € / Einwohner
 Gemeinde Baiersbronn: Index (D = 100) = 96,9
 (Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg – über IHK Nordschwarzwald)

Zentralitätskennziffer 2024 – Gemeinde Baiersbronn: Index (D = 100) = 74,4
 (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 Kleinräumige Lage

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage: Außenbereich
 Umgebungsbebauung im Ortsteil: Landwirtschaftliche Nutzung
 Visuelle Präsenz: Das Grundstück ist von der Straße aus gut sichtbar.

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin keine erkennbar

Topografie:

Das Grundstück weist geringe Niveauunterschiede auf

Lagebeurteilung:

Insgesamt durchschnittliche Lage ohne Geräuschbeeinflussung.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

rd. 90 m

Grundstücksgröße:4.161 m²Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege nicht vorhanden

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Wässerungslast nach Servituten. Buch 163/164

(kein Werteeinfluss, da sich Lasten und Rechte gem.- Bestandsverzeichnis ausgleichen)

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Baiersbronn bestehend in dem Recht zur Haltung und Unterhaltung von Abwasserleitungen samt Schächten sowie Benutzungsbeschränkung (kein Werteeinfluss aufgrund Marktüblichkeit).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Über weitere, nicht eingetragene Rechte und Lasten ist nichts bekannt.

2.4.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): reine landwirtschaftliche Fläche (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.6 Derzeitige Nutzung

Landwirtschaftliche Nutzfläche

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland / Landwirtschaftsfläche genutzte Flurstück in, Labbronnen zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>
Baiersbronn	2481

<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Baiersbronn	696	4.161 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.01.2026
Grundstücksfläche (f)	=	4.161 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks 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	15.01.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.161	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1,00 €/m²	
Fläche	× 4.161 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.161,00 € rd. 4.160,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 insgesamt **4.160,00 €**.

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.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks 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 (vgl. Bodenwertermittlung)		4.160,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	4.160,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	4.160,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	4.160,00 €
	rd.	4.160,00 €

3.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

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.

3.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.160,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück in, Labbronnen

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Baiersbronn	2481	2
<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	
Baiersbronn	696	

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 mit rd.

4.160 €

in Worten: viertausendeinhundertsechzig 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



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Baiersbrunn 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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 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

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.01.2026) erstellt.

5 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: 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))

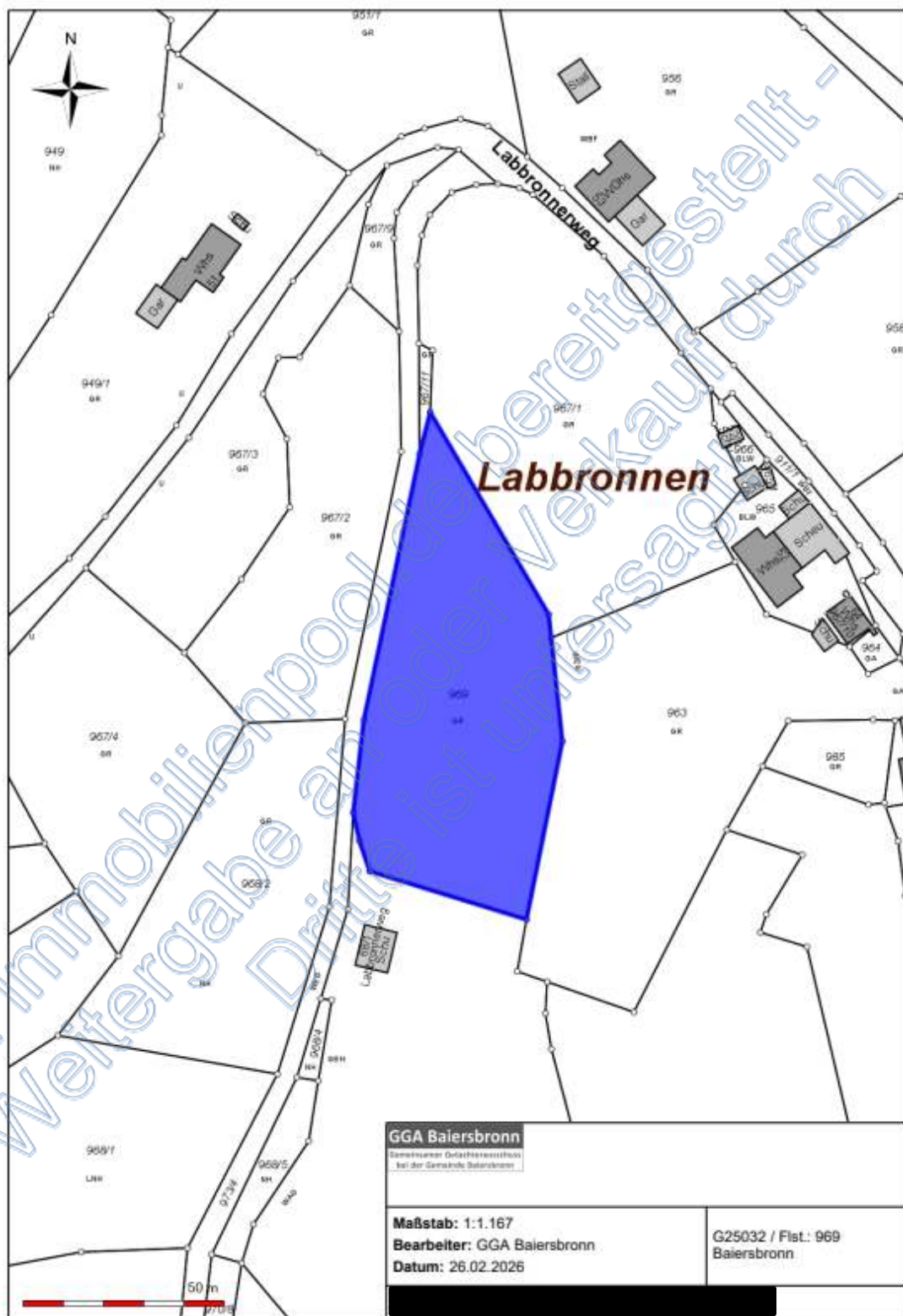
Seite 1 von 1

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



Anlage 3: Orthofoto

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 1



Außenansicht / Straßenseite



Außenansicht / Gartenseite

