

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!**

GGA Baiersbronn

Gemeinsamer Gutachterausschuss
bei der Gemeinde Baiersbronn

Geschäftsstelle
Rosenplatz 1
72270 Baiersbronn
E-Mail: gga@gemeindebairersbronn.de
Internet: www.gga-bairersbronn.de

Zuständig für:

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

Datum: 22.08.2024
Az.: G24014
Aktenzeichen Amtsgericht: 20-K 30/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 72250 Freudenstadt, Hermann-Hesse-Straße 10**



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 22.08.2024 in der Besetzung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt mit rd.

390.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inklusive Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	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.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Zweifamilienhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.2.5.2	Gesamtobjekt	14
3.2.5.3	Untergeschoss	15
3.2.5.4	Erdgeschoss	15
3.2.5.5	Dachgeschoss.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung	20

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags

Im Rahmen der Erstattung von Gutachten für Zwangsversteigerungen werden Wertbeeinflussungen durch Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Diese Eintragungen sowie deren „Werte“, werden gegebenenfalls separat ausgewiesen. Es wird somit der Wert des „unbelasteten“ Grundstücks ermittelt.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaus-hälfte)

Objektadresse: Hermann-Hesse-Straße 10
72250 Freudenstadt

Grundbuchangaben: Grundbuch von Freudenstadt, Blatt 2795, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Freudenstadt, Flurstück 1853/6, zu bewertende Fläche 647 m²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag Gemäß Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Freudenstadt vom 15.03.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden

Wertermittlungstichtag: 13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 13.08.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Zum Ortstermin am 13.08.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen, bzw. mittels postalischem Schreiben über die Besichtigung informiert.

Umfang der Besichtigung: Das Gebäude wurde außen und innen vollständig besichtigt. Nicht zugänglich war der Öltankraum.

Während der Besichtigung wurden Fotos aufgenommen. **Mit den Mietern wurde mündlich abgeklärt, dass ein Teil dieser Bilder im Gutachten erscheinen dürfen.**

Teilnehmer am Ortstermin: GGA Baiersbronn:
[REDACTED]
Die Miteigentümer:
[REDACTED]

Anmerkung:
Die Miteigentümer haben während der Innenbesichtigung vor dem Objekt gewartet.

Weitere Teilnehmer:
[REDACTED]

Eigentümer:

In Erbengemeinschaft nach



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 20.12.2023

Vom Prozessbeauftragten eines Miteigentümers wurden die Mietverträge zur Verfügung gestellt.

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
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht bei der Stadt Freudenstadt am 10.04.2024
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation bei der Stadt Freudenstadt vom 03.04.2024 und von den Stadtwerken Freudenstadt am 17.04.2024
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Großräumige Lage:

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Region:	Nordschwarzwald
Landkreis:	Freudenstadt
Stadt:	Freudenstadt
Einwohnerzahl Gesamtstadt:	24.252 (Stand 30.04.2022)
Einwohnerzahl Kernstadt:	16.789 (Stand 30.04.2022)

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

Nächstgelegene größere Städte:	<p>Horb a.N., ca. 25 km entfernt; Nagold, ca. 31 km entfernt; Baden-Baden, ca. 52 km entfernt; Tübingen, ca. 58 km entfernt; Straßburg, ca. 64 km entfernt; Karlsruhe, ca. 85 km entfernt Stuttgart, ca. 90 km entfernt</p>
Landeshauptstadt:	Stuttgart, ca. 90 km entfernt
Bundesstraßen:	Die Bundesstraßen B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe) und B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg) führen direkt durch die Stadt;
Autobahnzufahrt:	<p>A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Horb a.N., ca. 30 km entfernt; • Rottweil, ca. 42 km entfernt; <p>A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pforzheim, ca. 66 km entfernt; • Stuttgart, ca. 73 km entfernt; <p>A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rastatt, ca. 63 km entfernt;
Bahnhof (nächstgelegener):	Freudenstadt – Haupt- und Stadtbahnhof, Haltestellen der Stadtbahn Karlsruhe, der Ortenaubahn in Richtung Offenburg und der Gäubahn in Richtung Stuttgart.
Flughafen:	<p>Stuttgart, ca. 86 km entfernt; Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 63 km entfernt; Straßburg / Entzheim, ca. 81 km entfernt; Frankfurt am Main, ca. 212 km entfernt</p>

Wirtschaftsdaten für Freudenstadt:

Funktion lt. Regionalplan 2015:	Freudenstadt: Mittelzentrum
*Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer/innen (2022):	11.099
Einpendler / Auspendler (2022)	6.630 / 5.870

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Kaufkraft für den Einzelhandel 2022 Freudenstadt:	7.249 € / Einwohner Index (D = 100) = 99,6
Zentralitätskennziffer 2022	Index (D = 100) = 157,0

(Quelle: Michael Bauer Research GmbH,
Nürnberg)

Wissenswertes zur Stadt Freudenstadt

Gemarkungsfläche	8.758 ha
Höhenlage	731 m über NN (Marktplatz) 968 m über NN (Kniebis – Alexanderschanze) 591 m über NN (Grüntal Rathaus)

Der größte Marktplatz Deutschlands mit seinen Arkadengängen und den Wasserfontänen bietet gute Einkaufsmöglichkeiten.

Die große Anzahl inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte, zusammen mit Gastronomie und Hotellerie, dem großen Freizeit- und Kulturangebot, einem ausgereiften Schul- und Kindergartensystem und einer sehr guten Gesundheitsversorgung machen Freudenstadt zur „heimlichen Hauptstadt“ im Nordschwarzwald. Dazu tragen auch über 100 Brunnen in der Innenstadt und den Stadtteilen, der Skulpturenpfad, Museen und ein vielfältiges Kulturprogramm bei. Das Panorama-Bad mit angegliedertem Freibad, bietet Spaß und Wellness für die ganze Familie.

Ausgeschilderte Wander- und Nordic-Walking Wege, Loipennetz mit Nachtloipe sowie das Mountainbiking sind weitere Herausforderungen. Waldgeschichts-, Naturerlebnis- und Plenterwald Pfad. Ob zu Fuß zur Arbeit oder bequem im Stundentakt aus Richtung Stuttgart, Karlsruhe und Offenburg mit der S-Bahn, Freudenstadt ist gut erreichbar. (Quelle: Internet – Homepage der Stadt Freudenstadt)

2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Innerörtliche Lage: Erweiterter Stadtkern – bereits der „Südstadt“ zuzuordnen

Umgebungsbebauung in der Straße: Vorwiegend wohnbauliche Nutzung

Parkplatzsituation im Umfeld: Im öffentlichen Straßenraum sind wenige Stellplätze vorhanden.

Visuelle Präsenz: Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe: Eine Vielzahl von Kindergärten mit unterschiedlicher Trägerschaft – zum Teil mit Kindertagesstätten und / oder Kinderkrippen sind auf das Stadtgebiet verteilt. Die nächste Einrichtung ist fußläufig ca. 450 m entfernt.

Grundschule: Zwei Grundschulen, die als Ganztagessschulen geführt werden, eine Waldorfschule und eine Grundschule mit Förderschwerpunkt Lernen sind in der Stadt Freudenstadt vorhanden. Die nächste öffentliche Grundschule ist fußläufig in ca. 350 m erreichbar.

Weiterführende Schulen: Sämtliche weiterführenden Schulen sowie verschiedene berufliche Gymnasien, Berufsschulen und einer Freien Waldorfschule sind neben einer Außenstelle der Universität Stuttgart (Hochschule Campus Freudenstadt) in Freudenstadt angesiedelt.

Die Realschule ist ca. 170 m entfernt.
Weiterhin findet sich in der Stadt Freudenstadt ein vielfältiges Weiterbildungsangebot auf privater Basis, überwiegend in der Erwachsenenbildung.

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

Durch die Funktion als Mittelzentrum sind in Freudenstadt alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spezialläden und gute Einkaufsmöglichkeiten mit den entsprechenden Fachmärkten Freudenstadt vorhanden. Zum den nächsten Discountern sind es ca. 550 bis 600 m; ebenfalls in ca. 600 m Entfernung befindet sich ein Bio-Markt.

Ärztliche Versorgung und Apotheke:

In Freudenstadt gibt es außer dem Kreiskrankenhaus ein großes Angebot an Allgemein-Ärzten, Fachärzten, Kinderärzten, Hautärzten, Augenärzten sowie ein Facharztzentrum mit verschiedenen Fachbereichen.
Weiterhin verfügt Freudenstadt über mehrere Apotheken, Krankenkassen, Physio- und Massagepraxen mit verschiedenen Schwerpunkten, sowie eine Reha-Einrichtung.

Angebot für Sport und Kultur:

Sehr gutes und vielfältiges Kultur- und Sportangebot

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle:

Die nächste Haltestelle ist ca. 150 entfernt;
Hauptabfahrtsstellen in Freudenstadt am Marktplatz ca. 800 m entfernt und am Busbahnhof ca. 1,1 km entfernt.

Bahnhof:

Stadtbahnhof (Stadtbahn in Richtung Karlsruhe – ca. 1,2 km entfernt)
Hauptbahnhof (Gäubahn in Richtung Stuttgart und Ortenau-bahn in Richtung Offenburg – ca. 750 m entfernt)

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin keine erkennbar

Topografie:

Das Grundstück weist geringe Niveauunterschiede auf, von der Straße aus leicht abfallend.

Lagebeurteilung:

Insgesamt schöne Lage ohne Geräuschbeeinflussung.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 12 m;

mittlere Tiefe:
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 647,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße durch Wohngebiet (Zone 30); Straße ohne Klassifizierung mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; ebenfalls asphaltierte Gehwege beidseitig vorhanden;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung wäre möglich (Gasleitung ist in Straße vorhanden); Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss Nach aktuellem Kenntnisstand liegt derzeit kein Glasfaseranschluss im oder am Gebäude. Welche Bandbreite bei Providern gebucht werden kann, wurde nicht geprüft. Weitere Informationen über Hausanschlüsse liegen nicht vor.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaushälfte)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Die Gefahr von Hochwasser ist nicht vorhanden, gemäß der Abfrage über das Portal des LUBW:



Altlasten: Gem. schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt am 03.04.2024 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem GGA Baiersbronn liegt ein Grundbuchauszug vom 20.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Freudenstadt, Blatt 2795 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Nießbrauch lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
---------------------------------------	---

Anmerkung: gemäß Auskunft des Amtsgerichts Freudenstadt ist die Nießbrauchsberechtigte verstorben. Es erfolgt daher keine Bewertung des Rechts.

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Freudenstadt am 10.04.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein Auszug aus dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamts für Denkmalpflege vom 29.01.2024 vor. Das Bewertungsobjekt ist nicht aufgeführt. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart, der Nutzung und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass zwischenzeitlich keine Einstufung als Baudenkmal erfolgt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt:

Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. Anlage 6):

Für die Lage des Bewertungsobjekts (Bereich Herrenfeld, Herrenfelderstraße, Herzog Eberhard Straße, Hohenriederstraße) ist ein Baulinienplan vom 09.06.1952 vorhanden. Weitere / ergänzende Festsetzungen stammen vom 26.09.1963. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Durch die zusätzlichen aus dem Jahr 1963 Festsetzungen wird die Bebaubarkeit der Grundstücke näher definiert.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das vorliegende Baugesuch aus dem Jahr 1956 ist mit einem Genehmigungsstempel versehen. Entgegen den enthaltenen Grundrissen für ein Einfamilienhaus wird das Objekt derzeit als Zweifamilienhaus genutzt. Eine Umnutzungsgenehmigung konnte nicht vorgelegt werden. Sachverständigenseits wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung genehmigungsfähig ist. Daher wird die Wertermittlung auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition schriftliche Bestätigungen der jeweiligen Behörden einzuholen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Hierbei ist es möglich, dass Auskünfte nur für Teilbereiche oder nicht umfassend erteilt wurden.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Zweifamilienhaus / Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt: 1991 Überwiegende Erneuerung der Fenster im Dachgeschoss ca. 1998 Sanierung Bad/WC im Erdgeschoss 2001 Einbau eines Niedertemperaturkessels inkl. Kaminsanierung 2001 Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss und eines Fensters im Untergeschoss
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen 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:	Der Spitzboden ist nicht zu Wohnzwecken ausbaufähig. Der bereits ausgebaute Raum wird als Hobbyraum (nicht zur dauernden Nutzung) eingestuft.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Öltankraum, Garage, Hobby, Heizung, Du / WC, Vorratsraum

Erdgeschoss:

Flur, Schlafen, Wohnen, Essen, Küche, Bad / WC, Arbeiten

Dachgeschoss:

Flur, Essen, Wohnen, Schlafen, Bad, WC, Küche, Zimmer (Spitzboden)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Innenwände:	Mauerwerk,
Geschossdecken:	massive Bauweise, Dämmung der Kellerdecken unter Wohnraum nicht vorhanden
Treppen:	Baujahrestypische Ausführung; Vom Dachgeschoss zur Bühne geringe Kopffreiheit
	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton ohne Belag; Wangen aus Beton; einfaches Stahlgeländer
	<u>Kellertreppe:</u> Betonstufen mit Teppichbelag; einfaches Stahlgeländer mit Handlauf aus Stahl
	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer mit Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Rundbogen, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Schleppdachgauben)
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Biberschwanz); Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech
	<u>Dachdämmung:</u> soweit per Augenschein ersichtlich, ist eine geringe Dämmung vorhanden
	Spitzboden begebar, (jedoch ohne Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	überwiegend baujahrestypische Ausstattung

wenig Lichtauslässe und Steckdosen
Klingelanlage,
Gemeinschaftsantenne (es ist nicht bekannt, ob derzeit noch in Betrieb),
Telefonanschluss,
Fernsehkabelanschluss,

Garage:

Stromanschluss, Licht vorhanden

Heizung:

Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2001;
Brenner 22 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2001;
Kachelofen im Erdgeschoss (auskunftsgemäß stillgelegt)
Heizleitungen auf Putz;
Gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers handelt es sich um einen Niedertemperaturheizkessel zur zentralen Beheizung. Ein Austausch muss bei einem Eigentümerwechsel aufgrund gesetzlicher Vorschriften nicht erfolgen.

Hinweis: Die Abgasverlustgrenzwerte der 1. BImSchV sind einzuhalten. Eine Heizungsanlage, die die Abgasverlustgrenzwerte überschreitet ist austauschen, wenn die Werte trotz geeigneter Maßnahmen nicht eingehalten werden können.

Lüftung:

Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Mittels Elektroboiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die einzelnen Stockwerke.

3.2.5.2 Gesamtobjekt

Fenster und Türen:

Fenster:

Fenster aus Kunststoff bzw. Holz; überwiegend mit Isolierverglasung (Baujahr 1991 und 2001), vereinzelt noch Fenster aus Holz mit Doppelverglasung
Rollläden; im Erdgeschoss überwiegend vorhanden;
Fensterbänke innen aus Holz bzw. Marmor, außen aus Aluminium

Wohnungseingangstüren:

Holztüren mit Glasausschnitt

Zimmertüren:

glatte Türen aus Holz mit Holzzargen; tlw. mit Glasfüllungen; tlw. mit Rundbogen; Falttür (Küche DG)

Garagentor:

Schwingtor (Stahl – Holz-Konstruktion)

3.2.5.3 Untergeschoss

Bodenbeläge:

Teppichboden im Flur, Laminat im Hobbyraum, Fliesen in Du / WC; Glattstrich in den restlichen Räumen und der Garage; Gehwegplatten auf der Terrasse

Wandbekleidungen:

Raufasertapete gestrichen im Hobbyraum, Fliesen raumhoch in Du / WC, restliche Räume Streichputz bzw. Anstrich

Deckenbekleidungen:

Raufasertapete gestrichen im Hobbyraum, restlich Räume Streichputz bzw. Anstrich

Sanitäre Installation:

Du / WC:

1 eingebaute Dusche ohne Abtrennung bzw. Vorhang, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; insgesamt überalterte Ausstattung und Qualität

3.2.5.4 Erdgeschoss

Bodenbeläge:

überwiegend PVC, Fliesen im Flur und Bad / WC

Wandbekleidungen:

überwiegend Streichputz, Fliesen raumhoch im Bad / WC, Fliesenspiegel an Objektwand in der Küche

Deckenbekleidungen:

überwiegend Raufasertapete gestrichen, Tapete im Wohn- und Esszimmer, Streichputz im Bad / WC

Sanitäre Installation:

Bad / WC:

1 eingebaute Wanne mit Duschvorhang, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken

Angabegemäß ca. 1998 modernisiert

3.2.5.5 Dachgeschoss

Bodenbeläge:

überwiegend Laminat, Fliesen im Bad und WC, Teppich im ausgebauten Zimmer in der Bühne

Wandbekleidungen:

überwiegend Raufasertapete gestrichen, Fliesen raumhoch im Bad, Raufasertapete im ausgebauten Zimmer im Spitzboden

Deckenbekleidungen:

insgesamt Raufasertapete gestrichen

Sanitäre Installation:

Bad:

1 eingebaute Wanne mit Duschvorhang, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss;

WC:

1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken

insgesamt überalterte Ausstattung und Qualität

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Dachaufbauten (Schleppdachgauben)• Stufen Hauseingang• Kelleraußentreppe mit Geländer
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Küchenzeile (DG)• Einbauschränk (Flur)• Kachelofen im Erdgeschoss (angabegemäß stillgelegt – ohne Werteinfluss)
Besonnung und Belichtung:	Je nach Ausrichtung ausreichend bis gut
Bauschäden und Baumängel / Instandhaltungsrückstau:	Im Ortstermin waren per Augenschein keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar. Nach Angabe der Mieterin ist bei längerem Starkregen an der Außenwand im Heizraum aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar. Putzabplatzungen sind vorhanden, die in der Wertermittlung im Rahmen der Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit per Augenschein ersichtlich gut. Es besteht ein überschaubarer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung (Gehwegplatten), Hofbefestigung und Garagenzufahrt (Asphalt), befestigte Stellplatzfläche (Betonpflaster), Stützmauern mit Geländer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt, Hermann-Hesse-Straße 10 zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Freudenstadt	2795	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freudenstadt		1853/6	647 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) 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.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	647 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 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)	=	250,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.08.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone	gute Lage innerhalb der Richtwertzone	× 1,10	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	275,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	647	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	275,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	275,00 €/m²
Fläche	×	647 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	177.925,00 € rd. 178.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 insgesamt **178.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses ist für das zu bewertende Grundstück ein Bodenrichtwert von 250 €/m² (durchschnittliche Lage) für gemischte Bauflächen ausgewiesen. Bei dem Bewertungsobjekt und dessen Nachbargrundstücke handelt es sich jedoch um reine Wohnobjekte mit einer guten Lage. Dieser Lageunterschied und die Nähe zur angrenzenden Richtwertzone für Wohnbauflächen wird durch einen Zuschlag von 10 % berücksichtigt.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 (Altewertminderung) 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 21) 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 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend

genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteinbezogen und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' 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.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Weiterhin kann sich unter Bewertungsgesichtspunkten ein "wirtschaftlicher Mangel" auch als funktionaler oder ästhetischer Mangel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen (zum Beispiel in Form von nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen).

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 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 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 21)

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.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	761,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	302,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	24.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	253.822,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.732,79 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	463.732,79 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	115.933,20 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	115.933,20 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		115.933,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.796,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.729,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	178.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	299.729,86 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	389.648,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	389.648,82 €
	rd.	390.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde im Rahmen dieser Gutachtenerstellung durchgeführt (vgl. Anlage 5). Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

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 Wertermittlungsstichtag 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: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,6	0,4		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,4	0,6		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	65,5	448,68
3	785,00	34,5	270,83
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			719,51
gewogener Standard =			2,3

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 719,51 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,49 €/m² BGF
rd. 761,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Es wird der zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Kellerteilausbau (Hobbyraum) ausgebautes Zimmer (Spitzboden)	
Summe	ca.7.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Schleppdachgauben Stufen (Hauseingang) Kelleraußentreppe mit Geländer	
Summe	ca. 17.000,00 €
Gesamtsumme Kellerteilausbau, ausgebautes Zimmer (Spitzboden) und besondere Bauteile	ca. 24.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor

angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Für den Zuständigkeitsbereich des GGA Baiersbronn beträgt der Regionalfaktor 1,0.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Für diese Wertermittlung erfolgt der Ansatz nach dem Modell der Ableitung für die Sachwertfaktoren.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (115.933,20 €)	5.796,66 €
Summe	5.796,66 €

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1956 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 68 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der GGA Baiersbronn hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Für Doppelhäuser und Reihenhäuser wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Diese können jedoch aus den ermittelten Daten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durch sachgerechte Anpassungen abgeleitet werden.

Für diese Wertermittlung dienen die vorliegenden Sachwertfaktoren als Basis und werden durch gegebenenfalls verfügbare Angaben von benachbarten Gutachterausschüssen bzw. von bundesdurchschnittlichen Werten plausibilisiert.

Darüber hinaus wird der verwendete Sachwertfaktor mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der angesetzte Sachwertfaktor bildet den regionalen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag ausreichend ab.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **390.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt, Hermann-Hesse-Straße 10

Grundbuch Freudenstadt	Blatt 2795	lfd. Nr. 1
Gemarkung Freudenstadt	Flur	Flurstück 1853/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 geschätzt mit rd.

390.000,00 €

in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro.

Das Gutachten wurde durch [REDACTED] erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 22.08.2024 beschlossen.

Baiersbronn, den 22. August 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

GuAVO

Gutachterausschussverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Datenableitungen des Gutachterausschusses
- [5] Mietspiegel der Stadt Freudenstadt
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Onlineversion über "Reguvis – Wertermittlerportal"
- [7] Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel – Baukosten Altbau – 20. Auflage

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 16.12.2022) erstellt.

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

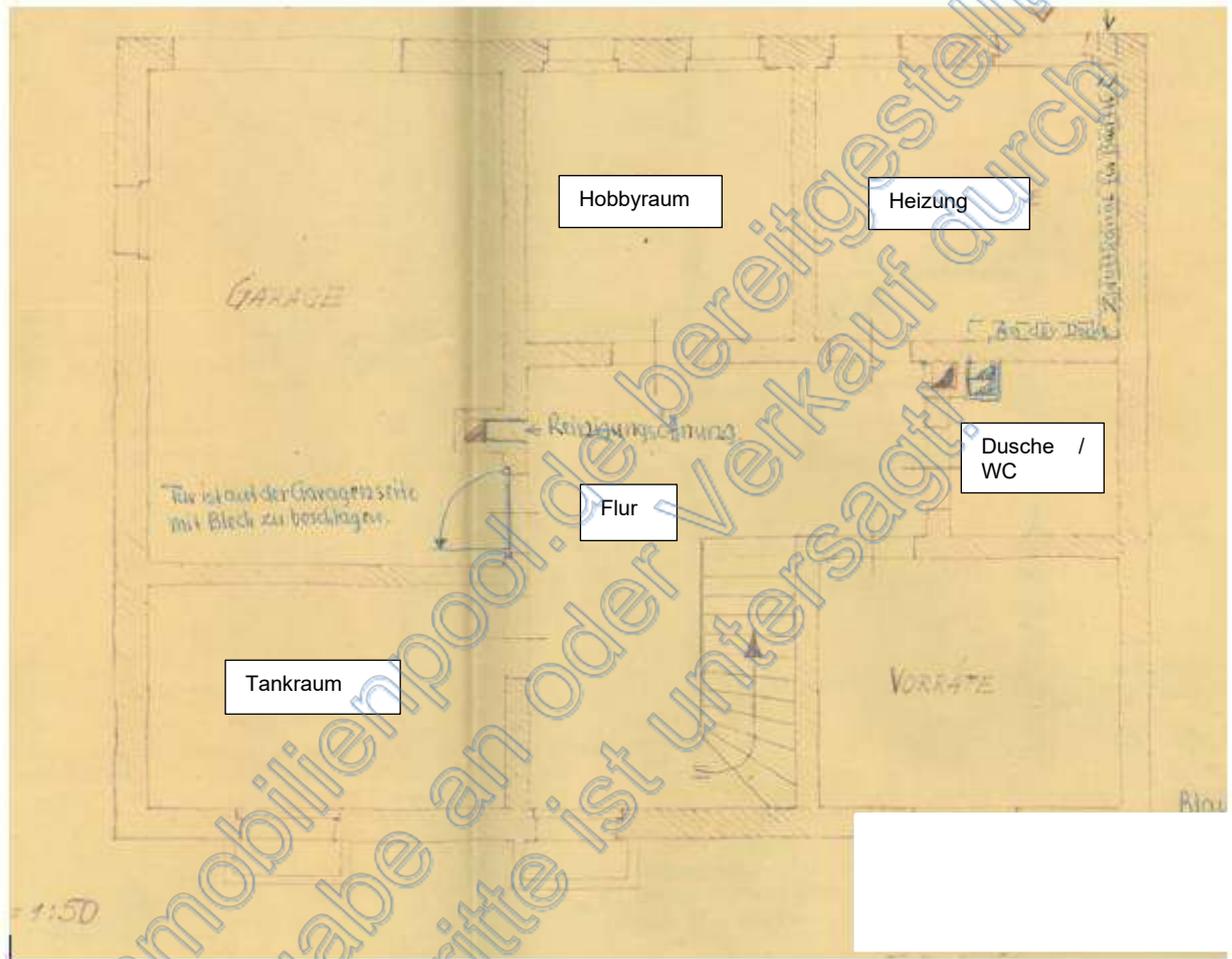
6 Verzeichnis der Anlagen

- 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: Gebäudegrundfläche (BGF)
- Anlage 6: Baulinienplan mit zusätzlichen Bauvorschriften
- Anlage 7: Erschließungsbeitragszustand und Abgaben nach KAG
- Anlage 8: Altlastenauskunft
- Anlage 9: Fotodokumentation

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte (Änderungen zu den vorliegenden Bauunterlagen wurden nach den Eindrücken im Ortstermin skizziert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit)

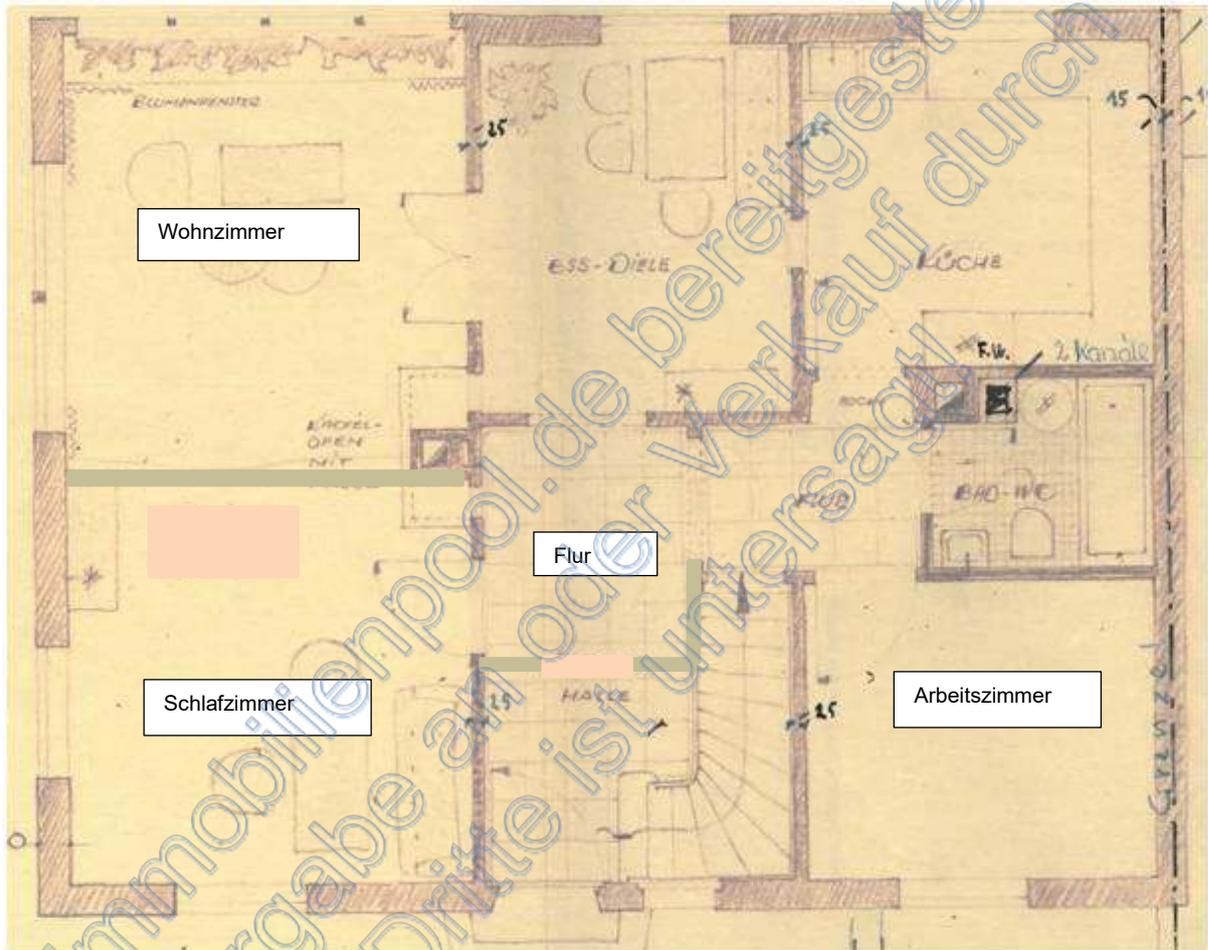
Seite 1 von 4



Grundriss Untergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte (Änderungen zu den vorliegenden Bauunterlagen wurden nach den Eindrücken im Ortstermin skizziert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit)

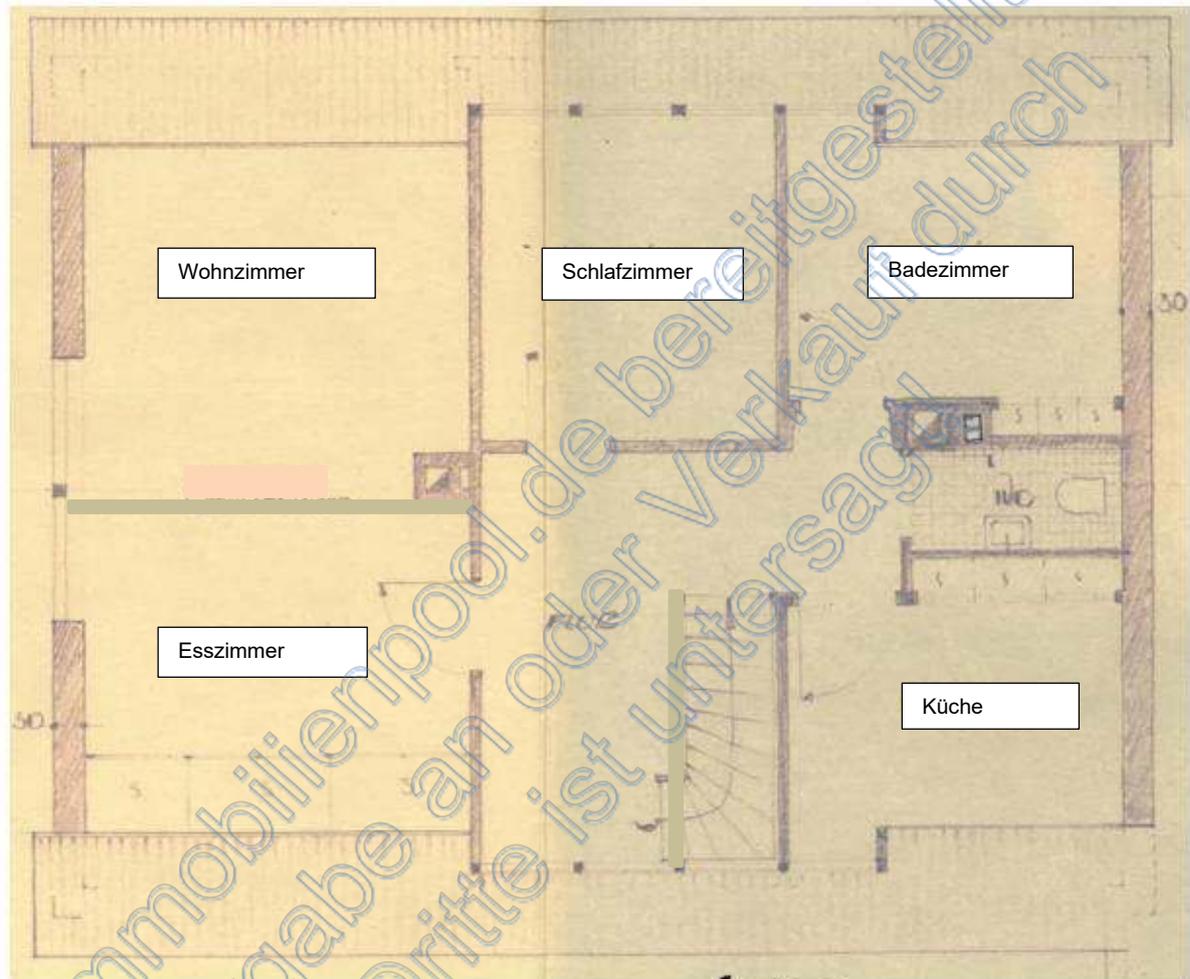
Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte (Änderungen zu den vorliegenden Bauunterlagen wurden nach den Eindrücken im Ortstermin skizziert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit)

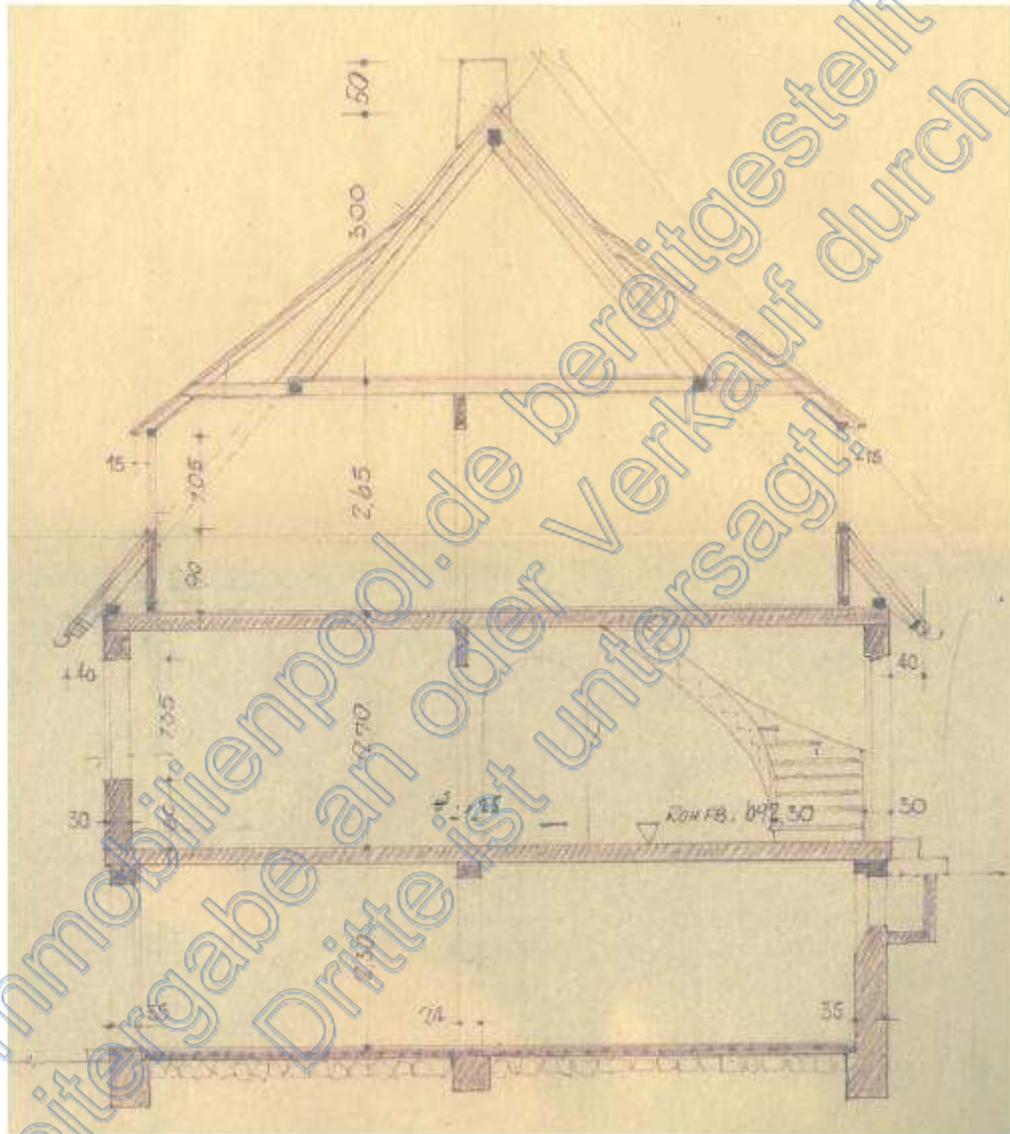
Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt (Änderungen zu den vorliegenden Bauunterlagen wurden nach den Eindrücken im Ortstermin skizziert – ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit)

Seite 4 von 4



Gebäudeschnitt

Anlage 5: Gebäudegrundfläche (BGF)

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Zweifamilienhaus, Hermann-Hesse-Straße 10, 72250 Freudenstadt

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen, auf der Grundlage von Bauzeichnungen

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
EG, DG	+	2,00	11,250	9,000	a		202,50		
UG	+	1,00	11,150	8,900	a		99,24		
Summe							301,74		m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt rund							302,00		m ²

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Ansicht Straßenseite



Garten mit Zufahrt zur Garage



Ansicht Gartenseite



Garage innen

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 2 von 4

EG - Wohnzimmer

EG - Küche



EG - Schlafzimmer

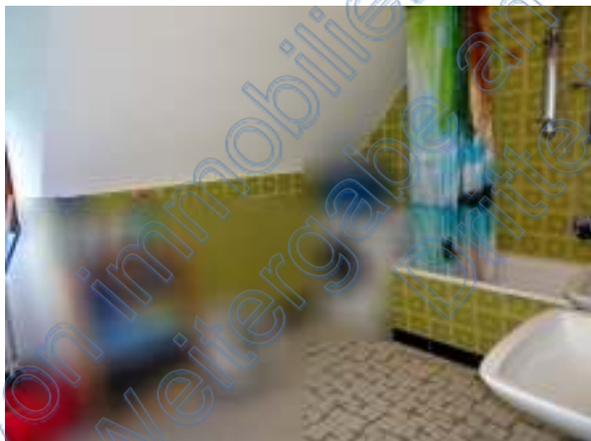
EG - Badezimmer

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 3 von 4

DG - Wohnzimmer

DG - Küche



DG - Badezimmer

Spitzboden (Bühnenbereich)

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



UG - Zimmer (Hobbyraum)

UG Dusche / WC



UG - Heizraum



UG - Elektrik