



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!**

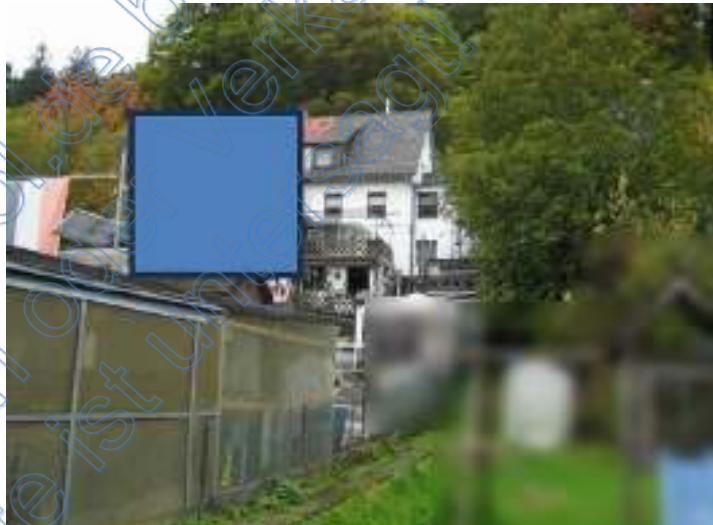


An das  
Amtsgericht Freudenstadt  
-Vollstreckungsgericht-  
Stuttgarter Straße 15  
**72250 Freudenstadt**

Geschwister-Scholl-Str. 10  
72160 Horb am Neckar  
Telefon 0 74 51 / 16 61  
Mobil 01 71 / 5 20 20 30  
Telefax 0 74 51 / 16 16  
Email Pflug-SV@t-online.de  
Datum: 18.12.2024  
AktZ.: 132 / 2024  
AktZ. des Gerichts: **20 K 34/23**

## GUTACHTEN

Über den Verkehrswert für die bebauten Grundstücke: **R g 95, 72270 Baiersbronn**



Grundbuch  
Gemarkung  
Band  
Blatt  
Flur / Karte  
Flurstück

Amtsgericht Sigmaringen  
**Baiersbronn**  
GBH **9659**, BV lfd. Nr. 1 und zu 1  
SW 0344  
**2383/4** und **2383/1**

**Wertermittlungsstichtag**  
Qualitätsstichtag  
30.09.2024  
30.09.2024

**Verkehrswert** **105.000,00 €**

<sup>1</sup> Dieses Gutachten enthält 41 Seiten mit 40.004 Zeichen (44.786 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
2.4.	Künftige Wertentwicklung	7
3.	Grundbücher	7
3.1.	Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen	7
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Gebäudebezeichnung: Reihenendhaus	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	11
5.1.3.	Keller	11
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	12
5.1.5.	Außenverkleidung	12
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
5.1.7.	Energetische Qualität	13

5.1.8.	Mieteinheiten	13
5.1.8.1.	Einheit: Wohnen	13
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Reihenendhaus	13
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	14
6.	Wertermittlung	14
6.1.	Allgemeines	15
6.2.	Methodik	17
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	18
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	21
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	22
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	22
6.3.2.	Bodenwertermittlung	23
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
6.3.3.	Sachwertermittlung	24
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Reihenendhaus	25
6.3.3.2.	Außenanlagen	28
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	28
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	29
7.	Verkehrswert	30
8.	Verzeichnis der Anlagen	31
8.1.	Lageplan	31
8.2.	Grundrisse	31
8.3.	Gebäudeschnitt	31
8.4.	Fotodokumentation	31

9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	32
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	32
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	33

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

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Freudenstadt  
-Vollstreckungsgericht-  
Stuttgarter Straße 15  
72250 Freudenstadt

Eigentümer

Auftrag vom

10.06.2024

Grund der Gutachtenerstellung

Die Wertermittlung dient zur Festlegung des Verkehrswerts für das beim Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: **20 K 34/23**.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Bodenrichtwert
- Grundbuchauszug
- Lageplan, Grundrisse u. Ansichten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Tag der Ortsbesichtigung	09.10.2024 gegen 15:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin	Herr Pflug, öbuv. SV
Umfang der Ortsbesichtigung	Lediglich Außenbesichtigung von den öffentlichen Flächen aus durchgeführt, das Grundstück wurde nicht betreten!

## 2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort	Wohnhaus mit Garage Rieg 95 72270 Baiersbronn
Tag der Ortsbesichtigung	09.10.2024
Wertermittlungsstichtag	30.09.2024
Qualitätsstichtag	30.09.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Grundstücksfläche	426,00 m <sup>2</sup>
2.1.	Grundstück
Größe Verkehrswert	426,00 m <sup>2</sup> 105.000,00 €

### 2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m <sup>2</sup> )	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	361,00	85,00	30.685,00
Verkehrsfläche	65,00	1/3*45,00	975,00
Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen			31.660,00 €
boGs der Bodenwertermittlung			0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen			0,00 €
Wert je m <sup>2</sup> ohne BoGs			74,32 €
Das sind			30,15 % vom Verkehrswert

## 2.1.2.

### Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Reihenendhaus	1973	80	29	91.355,51
Sachwert boGs der Sachwertermittlung				105.000,00 € (inkl. boG) 8.800,00 €

## 2.2.

### Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte

105.000,00 €

## 2.3.

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Aus diesem Grunde wurde ein Risikoabschlag in Höhe von **rd. 25 %** vorgenommen!

## 2.4.

### Künftige Wertentwicklung

Aufgrund der Lage des Objekts dürfte sich eine künftige Wertsteigerung in Grenzen halten.

## 3.

### Grundbücher

#### 3.1.

#### Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen

Grundbuch von

Baiersbronn

Band

GBH 9659, BV lfd. Nr. 1 und zu 1

Blatt

Baiersbronn

Gemarkung

Einsicht

Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden.

Eintragungen in Abteilung II

- 1) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Wohnrecht an der Wohnung im Untergeschoss bestehend aus Zimmer, Küche, Dusche und WC zur ausschließlichen Nutzung, dem Recht auf Mitbenutzung der üblicherweise zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen, insbesondere des Kellers, Bühnenraums und Gartens und dem Recht auf ungestörten Ein- und Ausgang im Wohnhaus für

1. F z Z n, geb. am 20.07.1934
2. S a Z n, geb. Text, geb. am 02.11.1936  
- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB -.

Bezug: Bewilligung vom 08.02.2016 (Notariat Baiersbronn, UR Nr. 169/2016).  
Eingetragen am 15.02.2016.

2) Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet (Sanierungsgebiet Friedrichstal).  
Eingetragen am 28.08.2020.

3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 09.01.2024 (12 K 34/23).  
Eingetragen (SIG049/66/2024) am 23.04.2024.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
SW 0344	2383/4	Gebäude- und Freifläche	361,00
SW 0344	2383/1	Gemeinschaftliche Verkehrsfläche	65,00

Summe Flurstücke 426,00 m<sup>2</sup>

#### 4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis Freudenstadt

Bundesland Baden-Württemberg

Beschreibung Baiersbronn liegt im Murgtal, ca. 7 km von Freudenstadt entfernt an der Bahnlinie von Freudenstadt nach Raststatt. Autobahnanschlüsse sind in Achern und Horb, jeweils ca. 35 km entfernt, vorhanden. Baiersbronn verfügt mit seinen 8 Teilstädtchen über rd. re. 15.000 Einwohner. Die Gemeinde Baiersbronn mit ihren Teilgemeinden ist vom Tourismus geprägt und verfügt über eine Spitzengastronomie, welche in ganz Deutschland bekannt ist.

4.2. Mikrolage

Ort Baiersbronn

Einwohnerzahl ca. 15.000

Grundstücksgröße 426,00 m<sup>2</sup>

Wohn- bzw. Geschäftslage als Wohnlage geeignet

Art der Bebauung überwiegend wohnbaulich

Immissionen Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Beschreibung Baiersbronn verfügt über rd. 5.500 Einwohner. In Baiersbronn ist die Gemeindeverwaltung, die Grund-, Haupt- u. Realschule sowie das Gymnasium vorhanden. Für die medizinische Versorgung sind Ärzte und Apotheken vor Ort und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar. Weiterhin sind Discounter, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe vorhanden. Das bewertete Objekt liegt an der südwestlichen Peripherie von Baiersbronn, ca. 2 km vom Bahnhof und vom Zentrum entfernt.

#### 4.3.

##### Topographie

Topographische Lage	starke Hanglage
Straßenfront	liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, lediglich über das Flst. 2383/1 mit knapp rd. 5,00 m
Mittlere Tiefe	ca. 45,00 m i. M.
Grundstücksform	unregelmäßig und langgestreckt
Höhenlage zur Straße	vom Reuteweg aus stark abfallend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Maschendrahtzaun an Stahlpfosten, Stabstahltor und Stabstahltür entlang dem Radweg
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, starke Hanglage

#### 4.4.

##### Erschließung

Erschließungszustand	die Erschließungskosten sind für den derzeitigen Zustand abgegolten
Straßenart	Rieg ist ein Ortsweg
Verkehr	kein Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn mit Schwarzbelag, kein Gehweg vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Stromanschluss Frischwasseranschluss Kanalanschluss Telefonanschluss

#### 4.5.

4.6.	Amtliches
Eintragungen im Baulistenverzeichnis	Lt. Auskunft der Gemeinde Baiersbronn sind keine Baulisten eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet "Friedrichstal"
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	offene
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	im östlichen Grundstücksbereich bedingt noch möglich
Baugenehmigung	vom 11. Nov. 1965 wg. geänderter Ausführung
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbekannte Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
4.7.	Rechtliche Gegebenheiten
Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Gebäudebezeichnung: Reihenendhaus

#### 5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Reihenhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	<b>1965</b>
Modernisierungsumfang	Dacheindeckung wurde erneuert, Fassaden mit einem WDVS versehen, tlw. Fenster u. Hauseingangsfür erneuert
Belichtung und Belüftung	mäßige Besonnung und befriedigende Belüftung
Allgemeinbeurteilung	Augenscheinlich befindet sich das Objekt im Außenbereich in einem ordentlichen Zustand.
Konstruktionsart	Mauerwerksbau
Unterhaltungsstau	Außenbereich keiner erkennbar!
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind an den Fassaden keine Schäden feststellbar
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wohnrecht an der Wohnung im Untergeschoss, inwie weit diesen och besteht konnte nicht geklärt werden!

#### 5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Terrassen/Freisitze, Dachgaube, Windfang u. Eingangsüberdachung
Eingangsfür	Kunststoff mit Paneelfüllung u. Glasausschnitt, besseren Beschlägen
Erdgeschossdecke	Massivdecke

Erdgeschossdecke

Massivdecke

Kachelofen

#### 5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert mit vorgelagertem Anbau im 2. Untergeschoss
Kellerwände	Schalbeton
Kellergeschosdecke	Massivdecke

Kelleraußentreppe	Betonblockstufen
Kelleraußentreppengeländer	einfaches Stahlgeländer
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachform	Satteldach mit Schleppdachgaube
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Sparren und Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Tonziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titanzink
5.1.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	WDVS, verputzt u. gestrichen
Giebel	WDVS, verputzt und gestrichen
Sockel	verputzt und gestrichen
Kamin	gemauertes Kamin mit Edelstahlausatz
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Nebengebäude	Geräteschuppen, Pulltdach, Wände mit Planen abgehängt
Garage	einfache Garage, Eigenkonstruktion , Lamellentor, Wände aus Aluminiumkonstruktion mit lichtdurchlässigen Platten, Flach geneigtes Dach, Stauraum mit Betonplaster befestigt
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Zugangsbefestigung, Hofbefestigung, Stützmauern, Bepflanzungen, Einfriedung
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

### 5.1.7. Energetische Qualität

## 5.1.8. Mieteinheiten

## 5.1.8.1. Einheit: Wohnen

Fläche (WF/NF) **109,86 m<sup>2</sup>**

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Terrassen/Freisitze auf den Flachdachanbauten

Raumnutzung / Grundriss für das Baujahr zeittypisch

Fenster Kunststoff u. Holz

Verglasung Isolierverglasung, Doppelverglasung

Rolläden tlw. Vorbaurollläden

Heizung Kachelofen, weitere Information nicht vorhanden!

Warmwasserversorgung

Belichtung und Belüftung noch befriedigende Verhältnisse

### 5.1.9. Berechnung der L

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 3.0

<b>Bezeichnung</b>	<b>Typ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Formel</b>	<b>Summe</b>
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	5.200 * 7.800	40,56

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 2,0

<b>Bezeichnung</b>	<b>Typ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Formel</b>	<b>Summe</b>
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.200 * 7.800$	40,56
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	$2.350 * 7.500$	17,63

Geschoss / Etage Untergeschoss / 1,0

<b>Bezeichnung</b>	<b>Typ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Formel</b>	<b>Summe</b>
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.200 * 7.800$	40,56
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	$2.350 * 7.500$	17,63

Geschoss / Etage 2. Untergeschoss / 0,0

<b>Bezeichnung</b>	<b>Typ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Formel</b>	<b>Summe</b>
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	$5.000 * 3.500$	17,50

### 5.1.10.

#### Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWerV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Ursprüngliches Baujahr	1965	
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	59 Jahre	
Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außen türen	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	0
Modernisierungsgrad		3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit **29 Jahren** ermittelt.

Fiktives Baujahr	1973
------------------	------

### 6. Wertermittlung

#### Thema

Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück:  
**R g 95, 72270 Baiersbronn**

#### Gemarkung

#### Baiersbronn

Flur / Karte:  
Flurstück:  
Größe

SW 0344  
2383/4  
**361,00 m<sup>2</sup>**

Flur / Karte:  
Flurstück:  
Größe  
Grundstücksgröße insgesamt

SW 0344  
2383/1  
**65,00 m<sup>2</sup>, Verkehrsfläche zu 1/3**  
426,00 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag

**30.09.2024**

## 6.1.

### Allgemeines

Definition des Marktwerts  
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

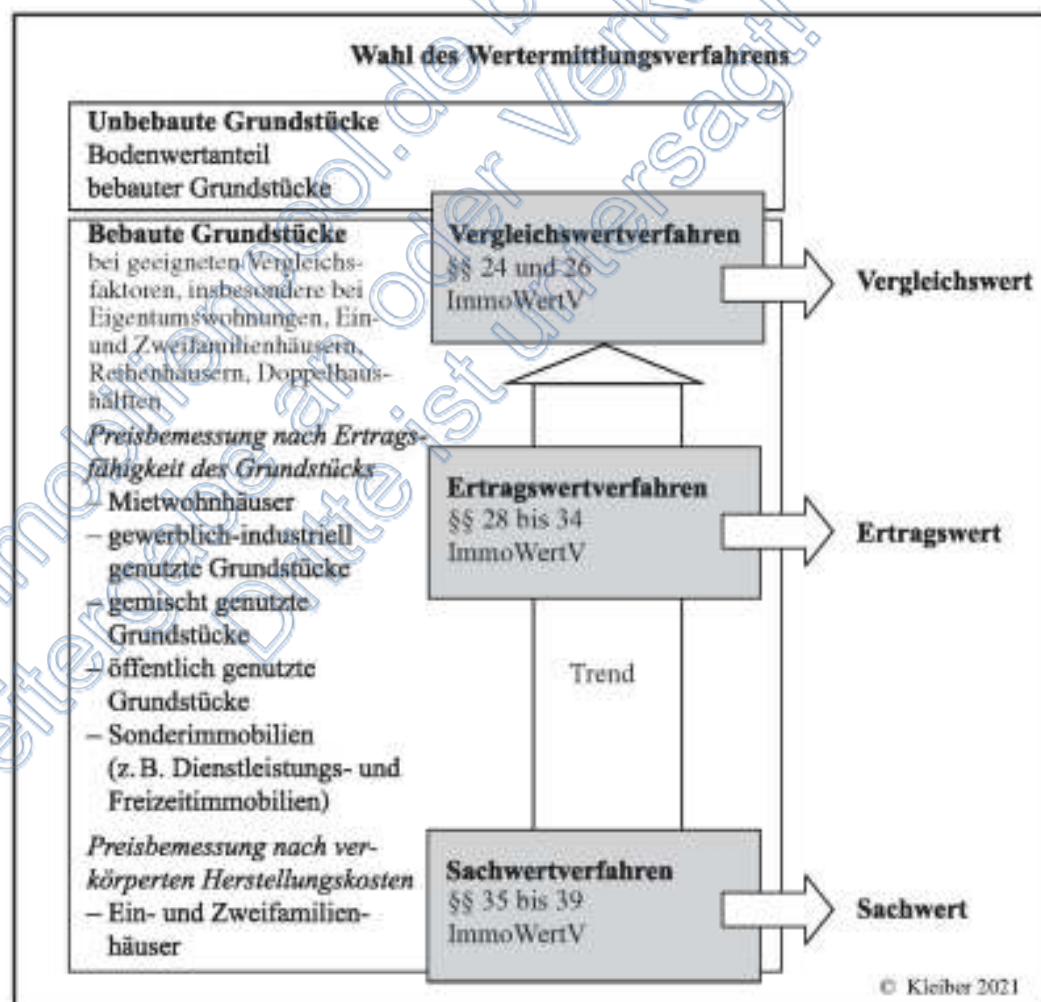
Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### Die Wertermittlungsverfahren



## 6.2.

### Methodik

#### 6.2.1.

##### Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)

##### Methodik der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

##### Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

##### Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den

Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

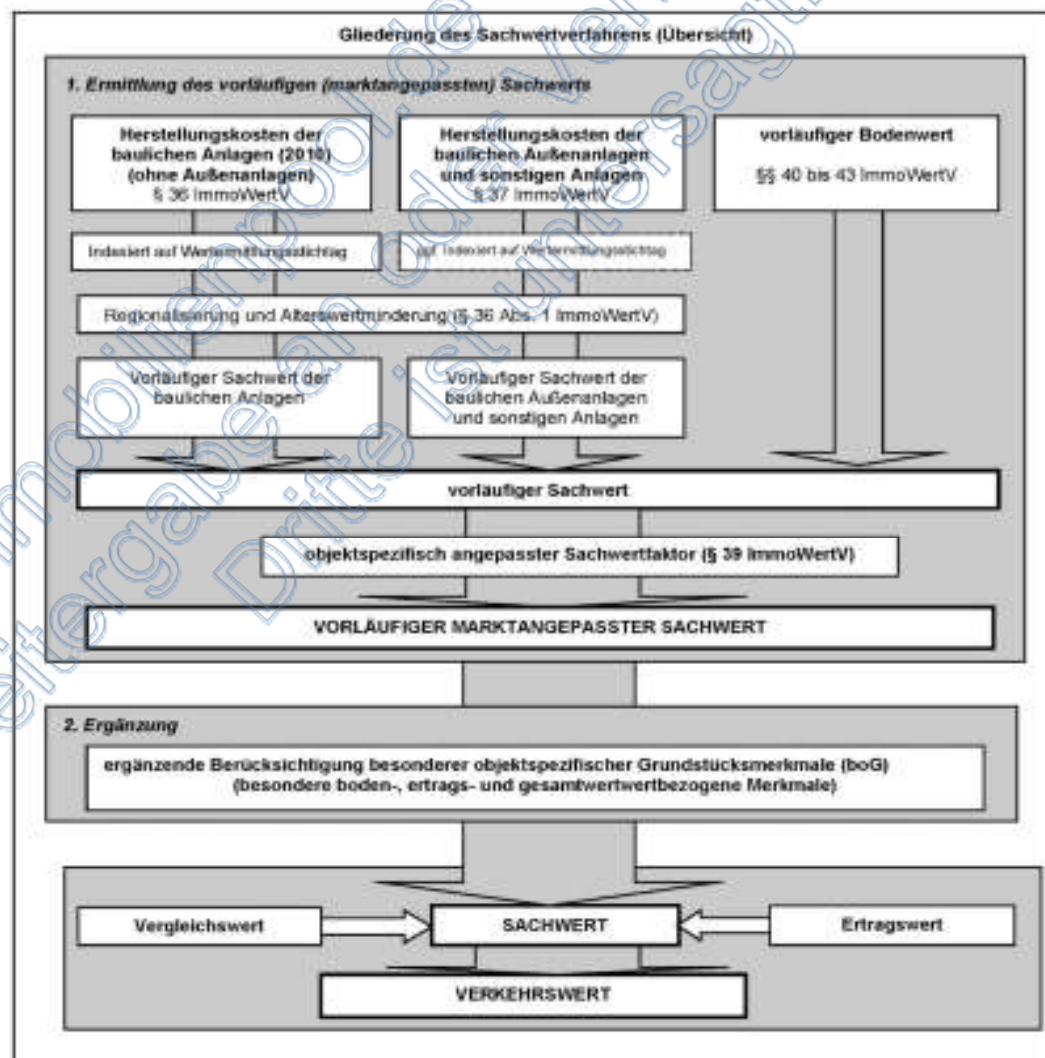
### 6.2.3.

#### Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

#### Methodik des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Herstellungskosten  
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. 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 Zu grundelegung 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), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten  
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)  
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäude teile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Raumhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das

Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

#### 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 Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponibile oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

#### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgren ist im Bodenwertansatz abgegolten.

#### 6.2.3.1.

#### Methodik der Marktanpassung

##### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

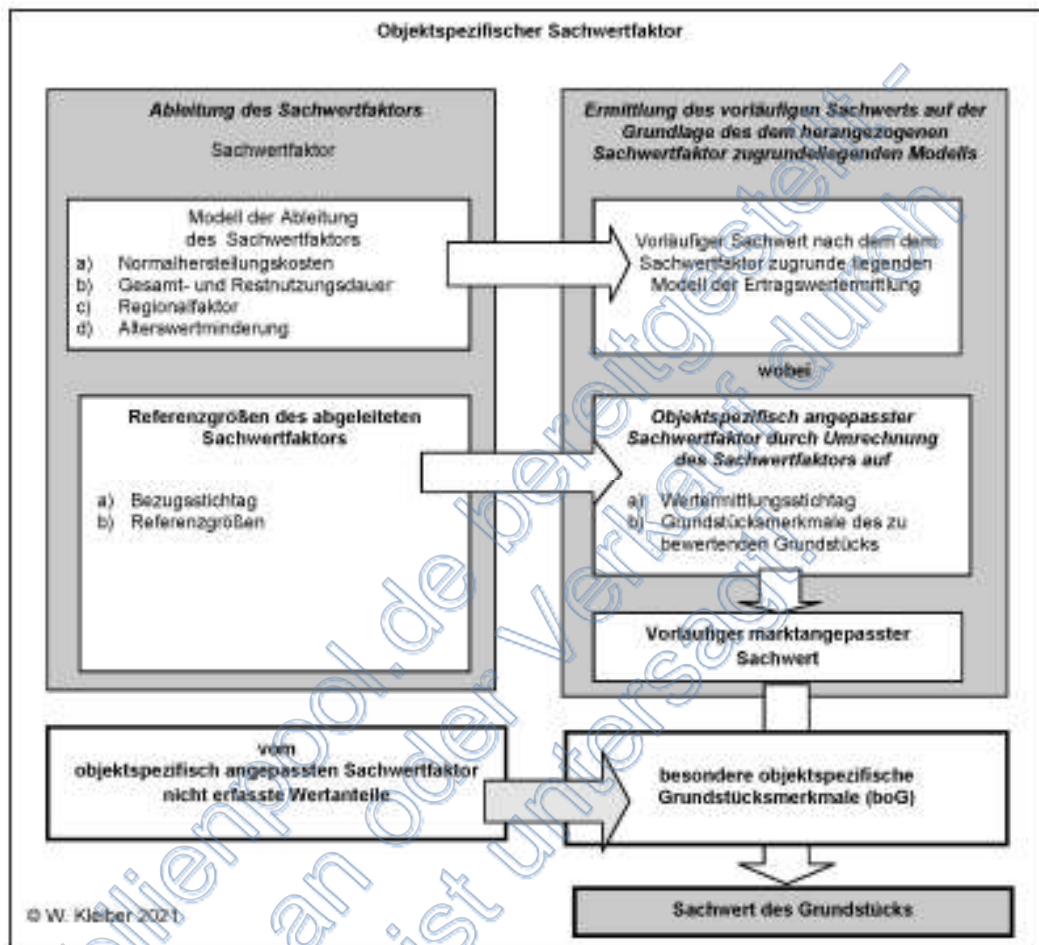
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

##### Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren  
 © Kleiber 2021

### Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

### 6.3.

#### Wertermittlung - Grundstück

##### 6.3.1.

##### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

##### Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktconformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das

Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

#### Marktwertbildendes Verfahren:

Entsprechend den Ge pflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung be stimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

#### 6.3.2.

##### 6.3.2.1.

Richtwert

##### Bodenwertermittlung

Stichtag / Wert

##### Bodenrichtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Richtwertnummer

**01.01.2023 = 80,00 € / m<sup>2</sup>**

**43400021**

Richtwert der Verkehrsfläche

**45,00 € / m<sup>2</sup>**

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWerV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWerV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen  
Erschließungsbeitrag: frei

##### 6.3.2.2.

Allgemeines

##### Ermittlung des Bodenwertes

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- /  
Freifläche

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwert grundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 30.09.2024 wie folgt ermittelt:

$$361,00 \text{ m}^2 * 85,00 \text{ €/m}^2 = 30.685,00 \text{ €}$$

erschließungsbeitragsfreies Verkehrsfläche	65,00 m <sup>2</sup> * 1/3* <b>45,00 €/m<sup>2</sup></b> = 975,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitrags-freies Gebäude- / Freiflä-che	361,00 m <sup>2</sup>
erschließungsbeitrags-freies Verkehrsfläche	65,00 m <sup>2</sup>
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	31.660,00 €
Grundstücksgröße	426,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	31.660,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	<b>31.660,00 €</b>

### 6.3.3.

#### Sachwertermittlung

Sachwertermittlung  
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 6.3.3.1.

#### Berechnung des Gebäudewerts: Reihenendhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	174,44
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1973
Quelle	<p>Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01</p> <p>Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss</p> <p>Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre</p>
Normalherstellungskosten <sup>2</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	785,00 € / m <sup>2</sup> BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	<p>Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01 entnommenen 785,00 €/m<sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.</p>
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	<p>Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren</p>
für die Ortsgröße (hier: 15.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Baden-Württemberg)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 785,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Wertermittlungsstichtag	<b>30.09.2024</b>
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	<b>184,04</b>

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF * 184,04 / 100 = 1.444,71 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	252.015,21 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	174,44 m <sup>2</sup> BGF * 1.444,71 €/m <sup>2</sup> BGF = 252.015,21 €
Gesamtnutzungsdauer	<b>80</b> Jahre
Restnutzungsdauer <sup>3</sup>	<b>29</b> Jahre
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,75 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 160.659,70 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)	91.355,51 €
6.3.3.1.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Sonstige Anlagen <sup>4</sup>	8.800,00 € 9,63 % vom Zeitwert
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	8.800,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	100.155,51 €

<sup>3</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 16  
<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

### 6.3.3.1.2.

#### Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

##### 6.3.3.1.2.1.

##### Nebenrechnung NHK 2010 zu Reihenendhaus

Kostenkennwerte (in €/m<sup>2</sup> BGF) für GebäudeTyp  
Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.01

Bauteil	Gewicht	Standardstufen				
		1 615	2 685	3 785	4 945	5 1.180
Außenwände	23					
Dach	15					
Fenster und Außentüren	11					
Innenwände und -türen	11					
Deckenkonstruktion und Treppen	11					
Fußböden	5					
Sanitätreinrichtungen	9					
Heizung	9					
Sonstige technische Ausstattung	6					

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	180,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	117,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	39,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitätreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	70,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	70,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	47,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	Summe	785,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

##### 6.3.3.1.2.2.

##### Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Terrassen/Freisitze	4.500,00 €
Windfang mit Vordach	2.300,00 €
Garage	2.000,00 €
	8.800,00 €

### 6.3.3.2.

#### Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen	252.015,21 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,0 % der Herstellungskosten bewertet.
6,0 % aus 252.015,21 €	15.120,91 €
Baunebenkosten 0,00 %	0,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	15.120,91 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	29 Jahre
Alterswertminderungsfaktor hier: Wertminderung von 63,75 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten	- 9.639,58 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	5.481,33 €

### 6.3.3.3.

#### Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	91.355,51 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	5.481,33 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	31.660,00 €
Vorläufiger Sachwert	128.496,84 €

### 6.3.3.4.

#### Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

##### Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objekt-spezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag wegen den nicht durchführbaren Innenbesichtigung **rd. -25,00 %** unter dem ermittelten, vorläufigen, Sachwert.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

128.496,84 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor  
(Abschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung **-25,0 %**)

-32.124,21 €

Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt

96.372,63 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen

0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier die der nicht selbstständig nutzbare Flächen

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

8.800,00 €

Kapitalisierte Mietdifferenz

0,00 €

Markt angepasster Sachwert des Grundstücks

105.172,63 €

**Gerundeter Sachwert**

**rd. 105.000,00 €**

## 7. Verkehrswert

Verkehrswert

für das gesamte Grundstück in:

**72270 Baiersbronn, R g 95**

Gemarkung

**Baiersbronn**

Flur / Karte  
Flurstück

SW 0344  
**2383/4 und 2383/1**

**Wertermittlungsstichtag**

**30.09.2024**

**Verkehrswert / Marktwert**

**105.000,00 €**

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck.  
Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Horb a.N., den 18. Dezember 2024

---

Stempel / Unterschrift

8. Verzeichnis der Anlagen

- |      |                   |          |
|------|-------------------|----------|
| 8.1. | Lageplan          | Seite 34 |
| 8.2. | Grundrisse        | Seite 35 |
| 8.3. | Gebäudeschnitt    | Seite 39 |
| 8.4. | Fotodokumentation | Seite 40 |

## 9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

### 9.1.

#### Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
digital, 2022,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
8., neu bearbeitete Auflage, 2018  
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung.  
München (Loseblattsammlung),  
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)

KRÖLL, HAUSMANN, ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln

TILLMANN, SEITZ

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Stand 31.10.2019,  
Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken  
Zweite Auflage, 2017,  
Bundesanzeiger Verlag, Köln

SOMMER, KRÖLL/PIEIER

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis  
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020

SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;  
TOBIAS GILICH

Wertermittlung von Grundstücken  
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

## 9.2.

### Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).  
Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

WoFG

Wohraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

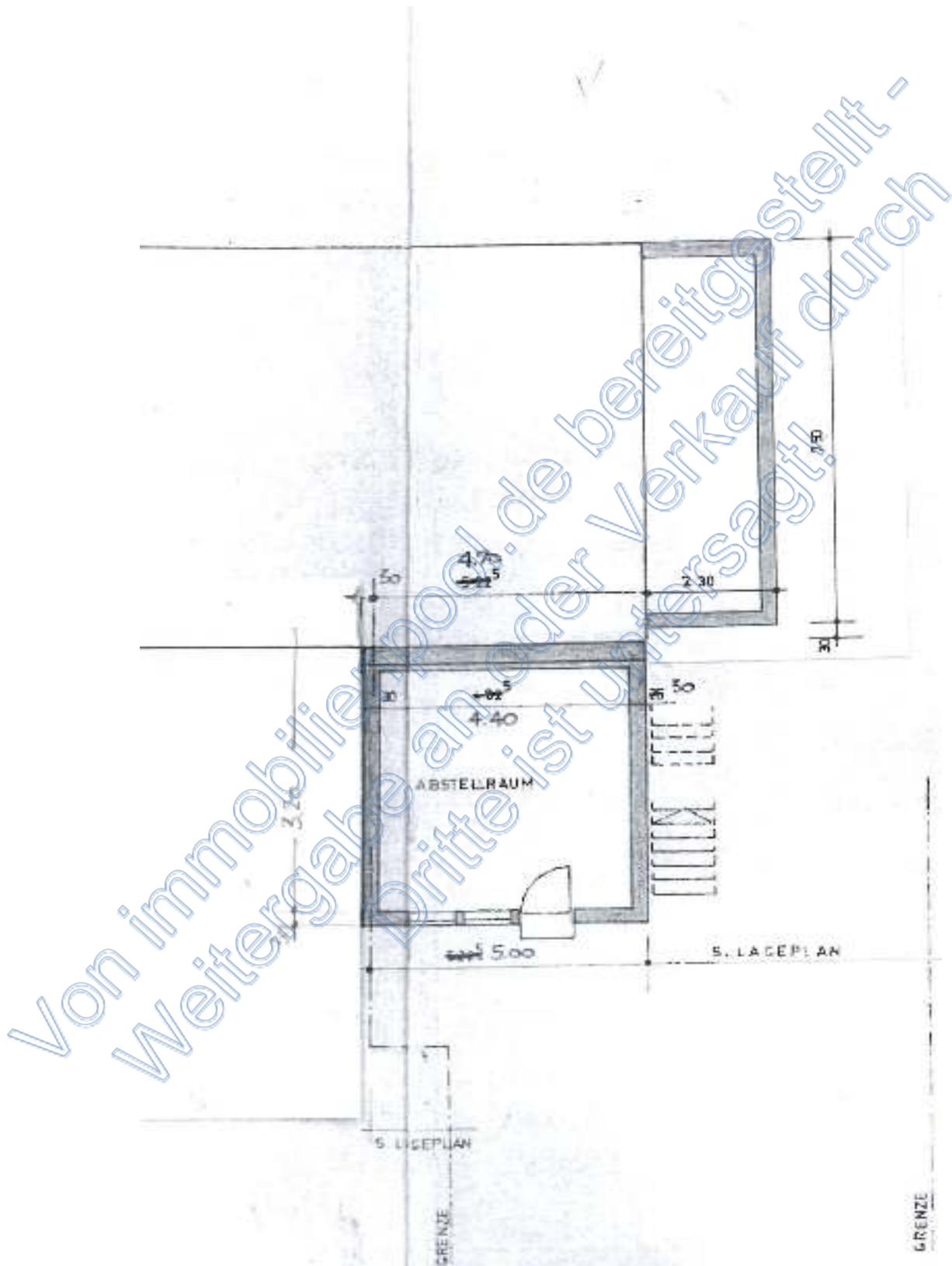
WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

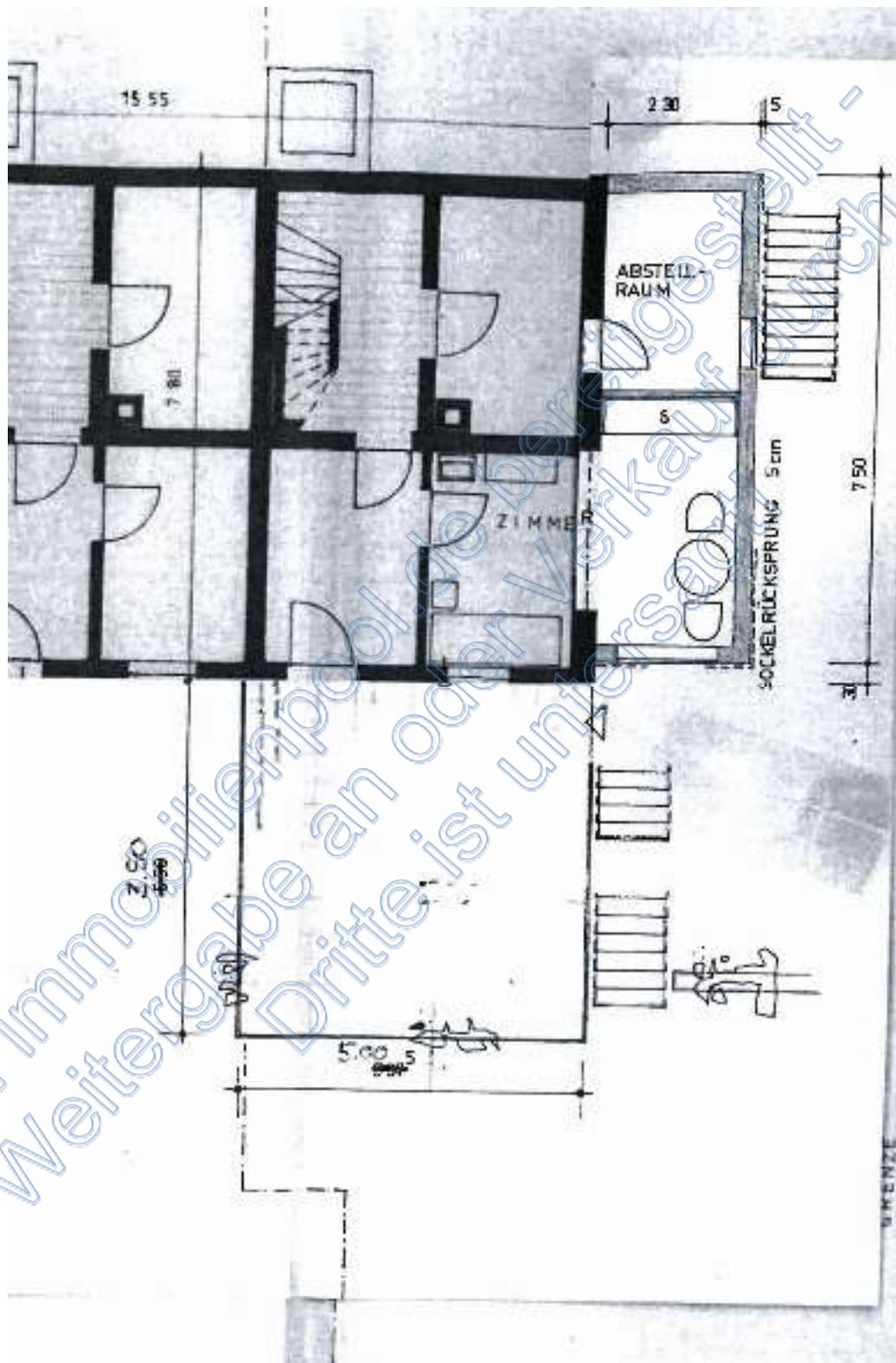
ANLAGE 8.1: Lageplan

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

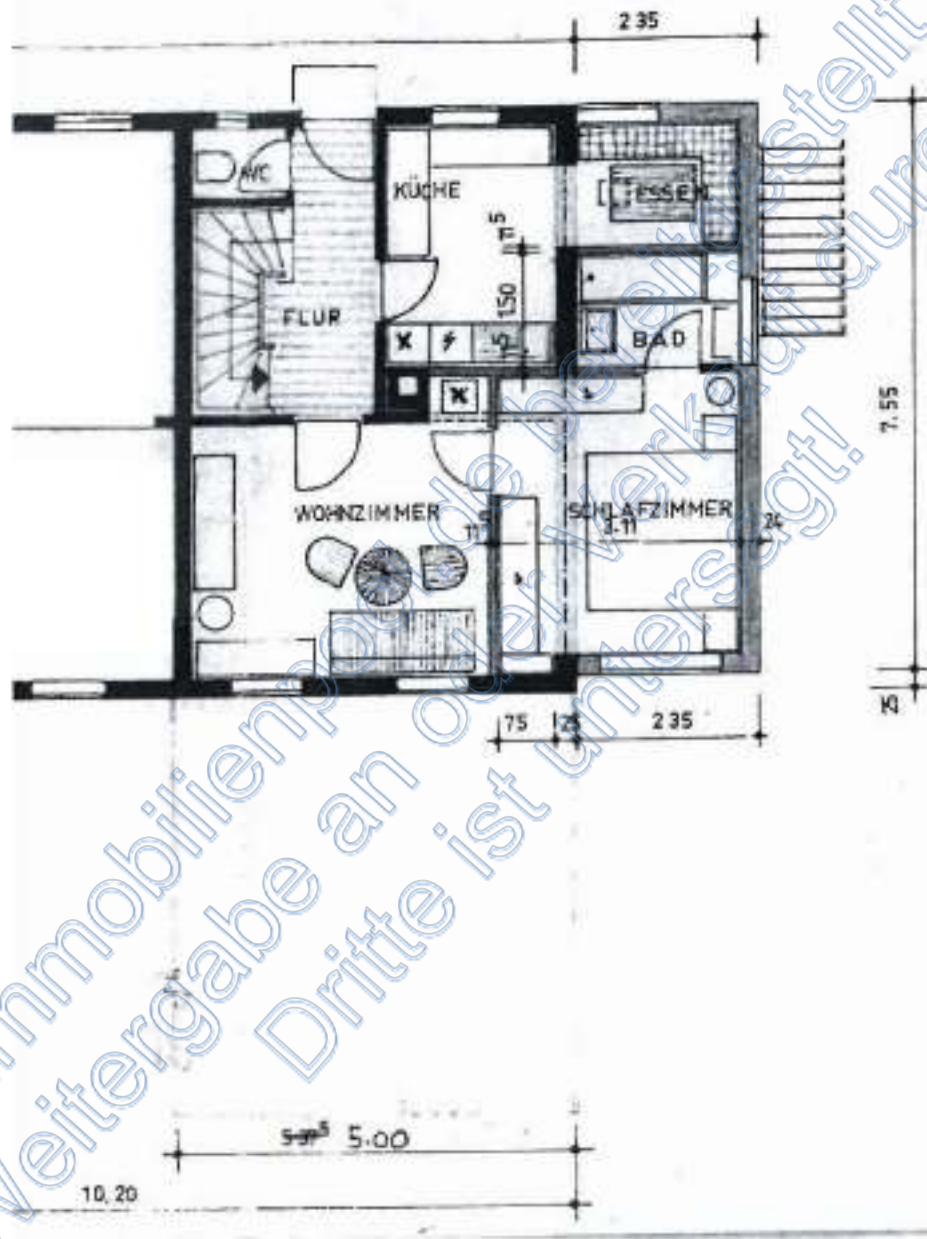
ANLAGE 8.2: 2. Untergeschoss



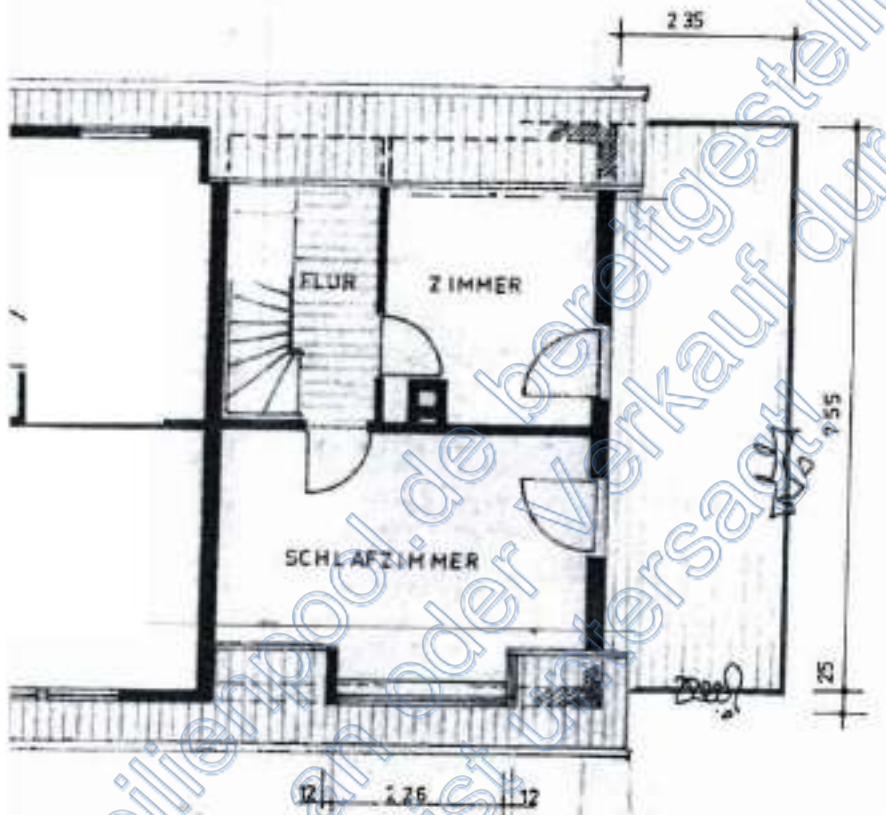
ANLAGE 8.2: Untergeschoss



ANLAGE 8.2: Erdgeschoss

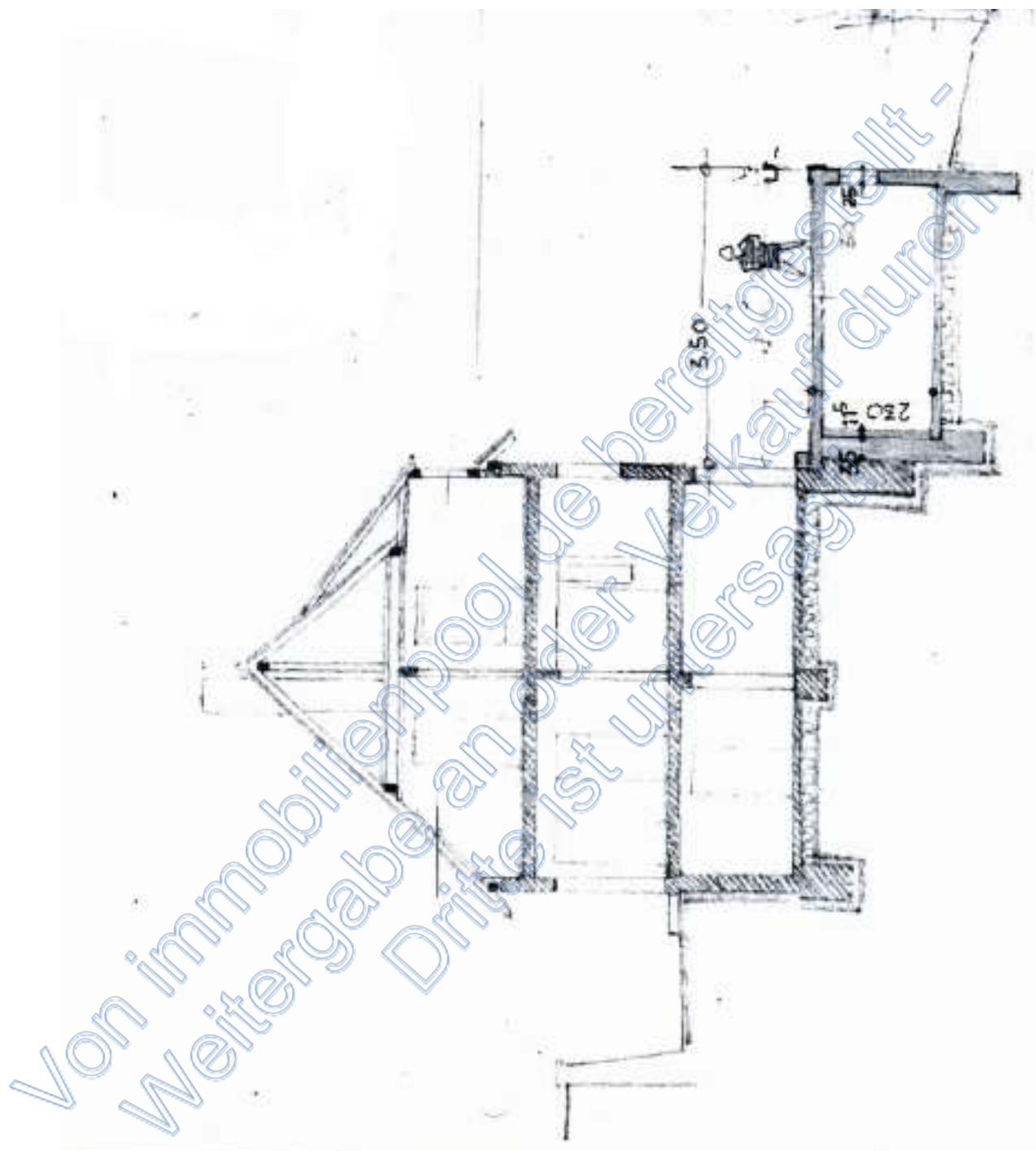


ANLAGE 8.2: Dachgeschoss



Von immobilienpod.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt  
Dritte ist verboten

ANLAGE 8.3: Gebäudeschnitt



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Westfassade mit gemeinsamer Verkehrsfläche - Zugang



Ansicht: Nord- und Westfassade



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Garage mit Schuppen vom Radweg aus betrachtet



Ansicht: Ostfassade vom Radweg aus betrachtet

