

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Zuständig für:

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

Datum: 22.06.2026
Az.: G26004

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstück
in 72250 Freudenstadt Grüntal, Dinkelweg 18**



Der GGA Baiersbronn¹ hat in seiner Beratung am 10.06.2026 in der Besetzung

den **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag 10.06.2026 ermittelt mit rd.
470.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inklusive 9 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.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
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	Einfamilienhaus.....	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	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Gesamtobjekt.....	14
3.2.5.2	Untergeschoss	14
3.2.5.3	Erdgeschoss	15
3.2.5.4	Obergeschoss	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Garage	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.3.4.1	Gesamtobjekt.....	16
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Außenanlagen.....	17

4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Bodenwertermittlung	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	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Ertragswertberechnung	32
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.6	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen / Besonderheiten des Auftrags

Zur Bewertung steht ein Wohnhaus im Freudenstädter Stadtteil Grüntal. Das Wohnhaus wurde als Zweifamilienwohnhaus konzipiert, bislang aber nur als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der Lage der Einliegerwohnung im Erdgeschoss, der Tatsache, dass diese Wohneinheit nicht abgeschlossen ist bzw. sich nicht ohne weiteres von der Hauptwohnung trennen lässt sowie im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Immobilie, wird in dieser Bewertung ein Einfamilienwohnhaus unterstellt.

Im Ortstermin wurde festgestellt, dass weite Flächen im Untergeschoss für Wohnzwecke genutzt werden. Da diese Nutzung jedoch nicht genehmigt wurde, eine Nachgenehmigung aufgrund mangelnder Belichtung der Räume (Lichtschächte) fraglich ist und im Sinne einer nachhaltigen und marktüblichen Nutzung, wird die Fläche im Rahmen dieses Gutachtens lediglich als höherwertige Kellerfläche berücksichtigt.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Objektadresse:	Dinkelweg 18 72250 Freudenstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Grüntal, Blatt 1452
Katasterangaben:	Gemarkung Grüntal, Flurstück 1174, Fläche 546 m ²

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Freudenstadt vom 31.01.2026, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	10.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	10.06.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.06.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 12.05.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Das Gebäude wurde außen und innen vollständig besichtigt. Während der Besichtigung wurden Fotos aufgenommen. Mit dem Eigentümer wurde mündlich abgeklärt, dass ein Teil dieser Bilder im Gutachten erscheinen dürfen.
Teilnehmer am Ortstermin:	GGA Baiersbronn: [REDACTED] [REDACTED] Amtsgericht: [REDACTED] Die Eigentümer der Immobilie
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED]

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Der Geschäftsstelle des GGA lagen folgende Unterlagen für die Bewertung vor, wurden von ihr beschafft beziehungsweise eigene Berechnungen und Erhebungen durchgeführt:

- Flurkartenauszug und Orthofoto
- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs vom 24.11.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Feuerstättenbescheid vom 11.03.2024
- Eigene Marktdatenableitung unter zur Hilfenahme der bisherigen Kaufpreissammlung
- Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie zu den Erschließungsanlagen und Erschließungskosten bei der Stadt Freudenstadt am 12.05.2026 und 18.05.2026
- Digitale Auskunft zum Bauplanungsrecht aus dem Bürger – GIS des Landratsamts Freudenstadt (<https://gis.kreis-fds.de/BuergerGIS/synserver?project=kreisatlas&client=core&language=de>)
- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster
- Ableitung des Bodenrichtwerts aus der vorliegenden Bodenrichtwertkarte für die Lage des Bewertungsobjekts
- Auskunft aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt Freudenstadt
- Auskunft zum Denkmalschutz ([https://www.geoportal-bw.de/#/\(sidenav:karten\)](https://www.geoportal-bw.de/#/(sidenav:karten)))
- Mietspiegel der Stadt Freudenstadt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Großräumige Lage:

Grüntal

Bundesland:

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk:

Karlsruhe

Region:

Nordschwarzwald

Landkreis:

Freudenstadt

Stadt:

Freudenstadt

Stadtteil:

Grüntal

Einwohnerzahl Gesamtstadt:

24.737 (Stand 30.09.2024)

Einwohnerzahl Grüntal u. Frutenhof

947 (Stand 30.09.2024)

Höhenlage:

591 m über NN (Grüntal Rathaus)

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

Nächstgelegene größere Städte:

Horb a.N., ca. 20 km entfernt;
 Nagold, ca. 27 km entfernt;
 Tübingen, ca. 55 km entfernt;
 Baden-Baden, ca. 53 km entfernt;
 Rastatt, ca. 65 km entfernt;
 Karlsruhe, ca. 83 km entfernt;
 Offenburg, ca. 56 km entfernt;

Landeshauptstadt:

Stuttgart, ca. 75 km entfernt;

Bundesstraßen:

B 28 (Stuttgart – Freudenstadt – Kehl), ca. 2 km entfernt;
 B 462 (Freudenstadt – Karlsruhe), ca. 5 km entfernt;
 B 294 (Pforzheim-Freudenstadt-Freiburg), ca. 4 km entfernt

Autobahnzufahrt:

A 81 (Stuttgart-Singen), Anschlussstellen · Horb a.N.,
 ca. 27 km entfernt; · Rottweil, ca. 47 km entfernt;
 A 5 (Karlsruhe – Basel) Anschlussstelle · Rastatt,
 ca. 60 km entfernt; · Achern, ca. 54 km entfernt;
 A 8 (Karlsruhe – München) Anschlussstellen · Pforzheim,
 ca. 69 km entfernt; · Stuttgart, ca. 64 km entfernt;

Bahnhof (nächstgelegener):

Grüntal: Haltestelle Gäubahn Stuttgart – Freudenstadt;
 Freudenstadt: Hauptbahnhof (ca. 4 km entfernt)
 Haltestellen der Stadtbahn in Richtung Karlsruhe und der
 Ortenaubahn in Richtung Offenburg.

Flughafen:

Stuttgart, ca. 74 km entfernt;
 Karlsruhe – Baden-Airpark, ca. 64 km entfernt;
 Straßburg / Entzheim, ca. 84 km entfernt;
 Frankfurt am Main, ca. 210 km entfernt

Wirtschaftsdaten für Freudenstadt:

(*Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Funktion lt. Regionalplan 2015:

Freudenstadt: Mittelzentrum Grüntal/Frutenhof: ohne
zentralörtliche Funktion

Kaufkraft für den Einzelhandel 2025: Freu-
denstadt: (Quelle: Michael Bauer Research GmbH,
Nürnberg – über IHK Nordschwarzwald)

7.758 € / Einwohner Index (D = 100) = 98,8

Zentralitätskennziffer 2025: (Quelle: Michael
Bauer Research GmbH, Nürnberg – über IHK

Index (D = 100) = 150,1

Nordschwarzwald)

2.1.2 Mikrolage und Topografie

Kleinräumige Lage:

Grüntal-Frutenhof

Innerörtliche Lage:

Erweiterter Ortskern

Umgebungsbebauung im Ortsteil:

Wohnbauliche Nutzung

Parkplatzsituation im Umfeld:

Im öffentlichen Straßenraum sind Stellplätze vorhanden.

Visuelle Präsenz:

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus gut sichtbar.

Infrastruktur:

Kindergarten / Kinderkrippe

Kindergarten im Ort vorhanden Reichenbacher Str. 33, ca. 2 km entfernt. Die Kinder werden gebracht

Grundschule

Im Stadtteil Wittlensweiler vorhanden, ca. 2 km entfernt Forchenkopfschule Wittlensweiler, Erwin-Hils-Weg 1 Die Kinder laufen, werden gebracht, oder kommen mit dem Linienbus. Die Kinder aus Igelsberg werden mit dem Taxi gebracht.

weiterführende Schulen

In Freudenstadt vorhanden: Werkrealschule, Realschule, Freie Waldorfschule Allgemeinbildendes Gymnasium, verschiedene berufliche Gymnasien, Berufsschulen; Auf Antrag können auch Schulen in Loßburg, Dornstetten und Baiersbronn aufgesucht werden; Hochschule Campus Freudenstadt ca. 2,5 km entfernt; Weiterhin findet sich in der Stadt Freudenstadt ein vielfältiges Weiterbildungsangebot auf privater Basis, überwiegend in der Erwachsenenbildung. Busanbindung vorhanden

Nahversorgung / Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Im nahe gelegenen Gewerbegebiet Wittlensweiler ist die Grundversorgung durch einen Discounter und einen Drogeriemarkt gegeben (ca. 1,2 km entfernt). Durch die Funktion als Mittelzentrum sind in Freudenstadt alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Spezialläden und gute Einkaufsmöglichkeiten mit den entsprechenden Fachmärkten vorhanden.

Ärztliche Versorgung und Apotheke

In Freudenstadt gibt es ein großes Angebot an Allgemein-Ärzten, Fachärzten, Kinderärzten, Hautärzten, Augenärzten sowie ein Facharztzentrum mit verschiedenen Ärzten, Apotheke und Krankenkasse und weitere Dienstleister in einem Haus. Kreiskrankenhaus Freudenstadt. Weiterhin verfügt Freudenstadt über mehrere Physio- und Massagepraxen mit verschiedenen Schwerpunkten, sowie eine Reha-Einrichtung.

Angebot für Sport und Kultur

In Grüntal-Frutenhof gibt es ein geringes Sportangebot

Öffentlicher Nahverkehr:

Bushaltestelle

In fußläufiger Entfernung, Schachenäcker, ca. 150 m entfernt, Hauptabfahrtsstellen in Freudenstadt am Marktplatz ca. 5,2 km entfernt, Busbahnhof ebenfalls ca. 5,3 km entfernt.

Bahnhof

Grüntal-Wittlensweiler (Haltestelle der Linie Stuttgart – Freudenstadt – ca. 1,0 km entfernt) Stadtbahnhof (Stadtbahn in Richtung Karlsruhe – ca. 5,3 km entfernt) Hauptbahnhof (Gäubahn in Richtung Stuttgart und Ortenaubahn in Richtung Offenburg – ca. 3,7 km entfernt)

Immissionen / Beeinträchtigungen:

Im Ortstermin keine wesentlichen, über die lagetypischen Merkmale hinausgehenden, erkennbar

Topografie:

Das Grundstück weist geringe Niveauunterschiede auf. Von der Straße aus seitlich abfallend

Lagebeurteilung:

Insgesamt gute Lage ohne wesentliche Geräuschbeeinflussung.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 47 m (Eckgrundstück Dinkelweg/ Im Hofacker)

Grundstücksgröße:

insgesamt 546,00 m²;

Bemerkungen:

leichte Trapezform Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Freudenstadt vom 19.05.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und

Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem GGA Baiersbronn liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.11.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Grüntal, Blatt 1452, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Freudenstadt bestehend in dem recht einen offenen Wassergraben herzustellen, zu haben und zu erneuern einschließlich Benutzungsbeschränkung und Unterhaltsvereinbarung
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Freudenstadt bestehend in dem recht Versorgungseinrichtungen, Beleuchtungen und Verkehrs- und Hinweiszeichen zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern.

Die Eintragungen werden als lagetypisch beurteilt, weshalb **kein Werteinfluss** beigemessen wird.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Freudenstadt am 12.05.2026 sind **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Klinge, in Kraft getreten am 08.07.1997, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);

o = offene Bauweise;

Einzelhaus und Doppelhausbebauung;

Satteldach 35 – 45°

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zu den vorgelegten Bauunterlagen wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das vorliegende Baugesuch ist mit einem Genehmigungsstempel versehen

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitragsfrei**.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garagenstellplatz, 1 Carportstellplatz sowie 1 Außenstellplatz

Das Objekt ist eigengenutzt.

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.

Eine Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor weshalb sich die Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen im Wesentlichen auf den Ortstermin und den vorhandenen Bauplänen bezieht.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend;
mit Garagenanbau und Carport
Untergeschoss zu höherwertiger Kellerfläche ausgebaut

Baujahr:

2002 (Wohnhaus, Garage, Carport)

Modernisierung:

Angaben laut Eigentümer:

3. Angaben über bisher vorgenommene Modernisierungen		Geringfügig (im Jahr)	Teilweise (im Jahr)	Vollständig (im Jahr)
Dach	☐ Dachdeckung ☐ Dachabdichtung	☐	☐	☐
Fenster	☐ Fenster ☐ Außentüren	☐	☐	☐
Fassade	☐ Anstrich ☒ Ausbesserungen ☐ Fassadenabdichtung	☐	☐	☐
Heizungsanlage	☒ Heizkessel / Therme ☐ Heizkörper ☒ Leitungen	☐	☐	☐
Leitungen	☐ Strom ☐ Wasser ☐ Abwasser	☐	☐	☐
Sanitäräume	☒ Bad / Bäder ☒ WC	☐	☐	☐
Innenputz	☒ Fußböden ☐ Wandbekleidungen ☐ Deckenbekleidungen	☐	☐	☐
Sonstiges	☒ Leuchte	☐	☐	☐

4. Was möchten Sie uns sonst noch zur Immobilie mitteilen (gerne auch Rückseite nutzen)?

Vorsitzender des Sachverständigenrates der Immobilien
12. Juli 2021

Seite 1 von 1

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 194 m²; die Nutzfläche im Untergeschoss (höherwertiger Kellerausbau) beträgt rd. 97 m²;

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 376 m²

Siehe auch Anlage 5

Die Bruttogrundfläche wurden anhand der vorliegenden Pläne ermittelt.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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:

Die Kellerräume wurden zu höherwertigen Kellerflächen ausgebaut. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten

Außenansicht:

insgesamt verputzt, Edelputz

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

zu Wohnzwecken ausgebaut Kellerräume mit 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Badezimmer (da baurechtlich nicht genehmigt, erfolgt der Ansatz von höherwertigen Kellerflächen)

Erdgeschoss:

Wohn- und Esszimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder

Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnküche

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Beton;
Lichtschächte massiv

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton
Holzbalkendecke über DG

Treppen:

Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Fi-Schutzschalter

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2021
Solarkollektoren für Warmwasserbereitung vorhanden, jedoch nicht angeschlossen und nicht in betrieb

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Gesamtobjekt

Fenster und Türen:

Fenster:
Fenster aus Kunststoff
Rollläden aus Kunststoff
Fensterbänke außen aus Aluminium;
Fensterbänke innen aus Stein

Wohnungseingangstüre(n):
Aluminiumtüre mit Lichtausschnitt

durchschnittlicher Einbruchschutz

Zimmertüren:
Einfache Holztüren mit Holzzargen,
einfache Beschläge
baujahrestypische Ausführung

3.2.5.2 Untergeschoss

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Vliestapete
Sanitäre Installation:	Toilette, Dusche, Waschtisch

3.2.5.3 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen in verschiedener Ausführung
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete
Sanitäre Installation:	Badezimmer 1: Toilette, Bidet, Waschbecken, 2 Waschmaschinenanschlüsse, Badezimmer 2: Dusche, Toilette, Waschbecken

3.2.5.4 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete
Sanitäre Installation:	Badezimmer mit Dusche, Whirlpool, Toilette, Waschtisch, zusätzliches separates WC

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Überdachung im Garten / Glasdach (nachfolgend als Zeitwert berücksichtigt) Kellereingangstreppe, Balkon (nachfolgend im Ansatz der Herstellungskosten enthalten)
besondere Einrichtungen:	Sauna (ohne Wertansatz, da nicht fest verbaut und mit der Immobilie verbunden)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	An der Fassade sind Dübelabzeichnungen im Oberputz sichtbar (im Ansatz der Marktanpassung enthalten)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse (siehe Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit per Augenschein gut. Es besteht ein überschaubarer Unterhaltungsschaden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einzelgarage;
-------------	---------------

eingeschossig;
Flachdach mit erhöhter Attika als Absturzsicherung;
mit Anbau (Carport)

Baujahr: 2002

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 24 m²

Außenansicht: insgesamt verputzt, Edelputz

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Umfassungswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Dach: Dachkonstruktion:
Beton

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Bitumendachbahnen

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Starkstromanschluss

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Gesamtobjekt

Gesamtobjekt Massivgebaute Garage mit Betonboden und Decke, Außenwände gemauert, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Wechsel- und Starkstrom vorhanden

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: angrenzender Carport

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden an der Decke und auf dem Dach erkennbar (im Ansatz der Marktanpassung enthalten)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

Es besteht ein überschaubarer Unterhaltungsschau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Hecken)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt, Dinkelweg 18 zum Wertermittlungstichtag 10.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	
Grüntal	1452	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Grüntal	1174	546 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), 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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 **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.06.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	546 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.06.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	546	× 0,973	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 126,49 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	126,49 €/m²	
Fläche	×	546 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	69.063,54 € rd. 69.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 insgesamt **69.100,00 €**.

Erläuterungen

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

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	894,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	375,78 m²	23,94 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.140,00 €	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	346.087,32 €	17.610,90 €
Baupreisindex (BPI) 10.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	669.332,88 €	34.059,48 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	669.332,88 €	34.059,48 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	36 Jahre
• prozentual		30,00 %	40,00 %
• Faktor	x	0,7	0,6
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	468.533,02 €	20.435,69 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	469.533,02 €	20.435,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		489.968,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	24.498,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	514.467,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	583.567,15 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	496.032,08 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	26.000,00 €
Sachwert	=	470.032,08 €
	rd.	470.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	9,0 %	87,4 %	3,6 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	9,0	65,25
3	835,00	87,4	729,79
4	1.005,00	3,6	36,18
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 831,22 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 831,22 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Kellerausbau × 1,075
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 893,56 €/m² BGF
 rd. 894,00 €/m² BGF

Der Zuschlag für den Kellerteilusbau entspricht Herstellungskosten von rd. 23.500 €. Dieser Wert wird in der Bewertung als plausibel erachtet.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.400,00 €
Kelleraußentreppe 11 Stufen	3.740,00 €
Summe	10.140,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Glasüberdachung	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Carport	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

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

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (489.968,71 €)	24.498,44 €
Summe	24.498,44 €

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsschubs 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 der ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 2002 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,0	0,0		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2002 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 24 Jahre =) 56 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2002.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der GGA Baiersbronn hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Modell der ImmoWertV21 abgeleitet und in seinem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Diese Faktoren bilden die Grundlage für den Ansatz im Gutachten. Sie werden jeweils objektspezifisch angepasst.

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

Der angesetzte Sachwertfaktor bildet den regionalen Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag ausreichend ab und wurde unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen Besonderheiten ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Die Schätzung erfolgt durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen.

Die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes wurden überschlägig anhand von Baukostentabellen oder anderen Informationen über diesbezügliche Kosten geschätzt, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wurde,
- **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. Solche Untersuchungen sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht leistbar, da sie nur von Spezialisten durchgeführt werden können.

Im Sinne einer nachhaltigen und marktüblichen Nutzung der Immobilie, erfolgt das Gutachten unter der Annahme eines Kucheneinbaus im Erdgeschoss, angrenzend zum Wohn- und Esszimmer (derzeit als

Schlafzimmer genutzt) sowie dem Rückbau der Küche im Obergeschoss und Einbau eines Schlafzimmers an gleicher Stelle.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-26.000,00 €
• fehlende Absturzsicherung Balkongeländer / Treppengeländer	-1.000,00 €	
• Einbau Küche im EG	-20.000,00 €	
• Rückbau Küche OG zu Schlafzimmer	-5.000,00 €	
Summe		-26.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsschadens sowie zur

Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Siehe "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG, DG UG	194,00 97,00		8,00 2,50	1.552,00 242,50	18.624,00 2.910,00
Garage				1,00	50,00	50,00	600,00
Carport				1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			291,00	2,00		1.884,50	22.614,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **22.614,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **5.307,28 €**

jährlicher Reinertrag **= 17.306,72 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,80 % von 69.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **1.934,80 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 15.371,92 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = **2,80 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **56** Jahren Restnutzungsdauer **× 28,107**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 432.058,56 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 69.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 501.158,56 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 501.158,56 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 26.000,00 €**

Ertragswert **= 475.158,56 €**

rd. 475.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Freudenstadt (unter Beachtung der Lage des Bewertungsobjekts)
- aus der eigenen Mietdatenbank und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Insbesondere wurde an dieser Stelle der höherwertige Kellerausbau berücksichtigt. Kellerflächen bzw. Nutzflächen werden im wohnwirtschaftlichen Sinne nicht als separate Miete angesetzt, da die Nutzung dieser Flächen bereits in der Wohnungsmiete enthalten ist. Da im vorliegenden Fall jedoch ein höherwertiger Ausbau vorliegt, wird dieser mit einem separaten Mietansatz gewürdigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die Daten aus der ImmoWertV21 zu Grunde gelegt, da diese auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 367,00 €	367,00 €
	Garage/Carport (Gar.) 2 Gar. × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 290,00 m ² × 14,40 €/m ²	4.176,00 €
	Garage/Carport (Gar.) 2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	452,28 €
Summe		5.307,28 €

Liegenschaftszinssatz

Für eigene Ableitungen wurden vom GGA Baiersbronn Objekte (speziell Ein- und Zweifamilienhäuser) mit bekanntem Kaufpreis nachbewertet und / oder Kaufpreise von bewerteten Objekten recherchiert. Durch die konsequente Auswertung von tatsächlichen Kaufpreisen zu Objekten werden örtliche Liegenschaftszinssätze berechnet. Des Weiteren wird der verwendete Liegenschaftszinssatz mittels geeigneter, interner Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert und gegebenenfalls an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sowohl gebäudespezifische Aspekte, als auch die Lage der Immobilie und bildet das derzeitige Marktgeschehen ausreichend ab.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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 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 Modell der ImmoWertV21 angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Sinne einer nachhaltigen und marktüblichen Nutzung der Immobilie, erfolgt das Gutachten unter der Annahme eines Kücheneinbaus im Erdgeschoss, angrenzend zum Wohn- und Esszimmer (derzeit als Schlafzimmer genutzt) sowie dem Rückbau der Küche im Obergeschoss und Einbau eines Schlafzimmers an gleicher Stelle.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-26.000,00 €
• fehlende Absturzsicherung Balkongeländer / Treppengeländer	-1.000,00 €	
• Einbau Küche im EG	-20.000,00 €	
• Rückbau Küche OG zu Schlafzimmer	-5.000,00 €	
Summe		-26.000,00 €

4.6 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. **470.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **475.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt, Dinkelweg 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grüntal	1452	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Grüntal		1174

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2026 mit rd.

470.000 €

in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten wurde durch [REDACTED] erstellt und durch die beteiligten Gutachter nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung am 22.06.2026 beschlossen.

Baiersbronn, den 22. Juni 2026



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Hinweise zum Gutachterausschuss und der Erstellung von Gutachten

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

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

Für die Erstellung von Gutachten wird der GGA 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

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Datenableitungen des Gutachterausschusses
- [5] Mietspiegel der Stadt Freudenstadt

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 08.06.2026) erstellt.

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

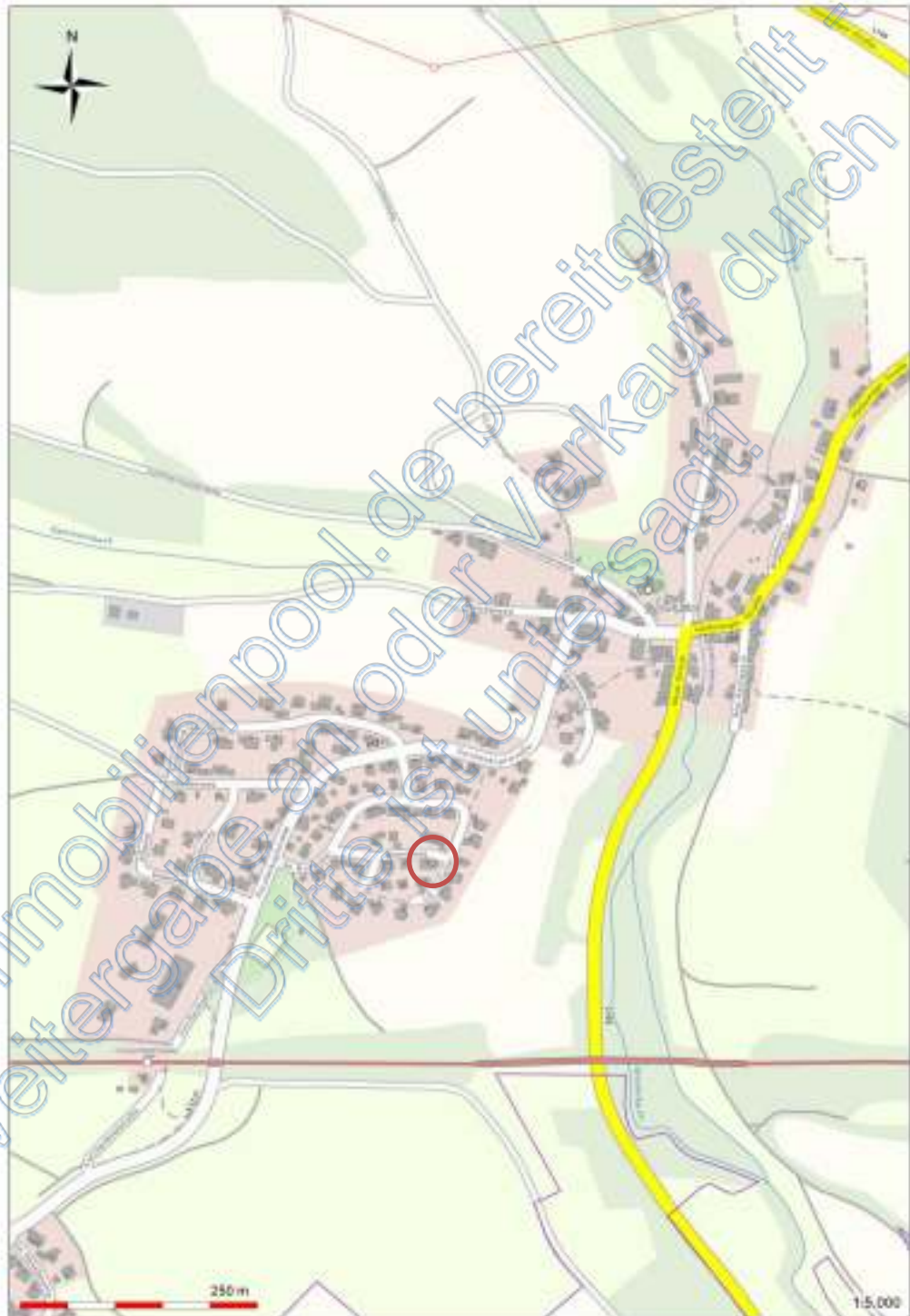
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 3: Orthofoto (Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Erschließungsbeitragszustand
- Anlage 7: Altlastenauskunft
- Anlage 8: Auszug aus dem Grundbuchblatt (Abteilung II)
- Anlage 9: Fotodokumentation

Anlage 1: Übersichtskarte

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

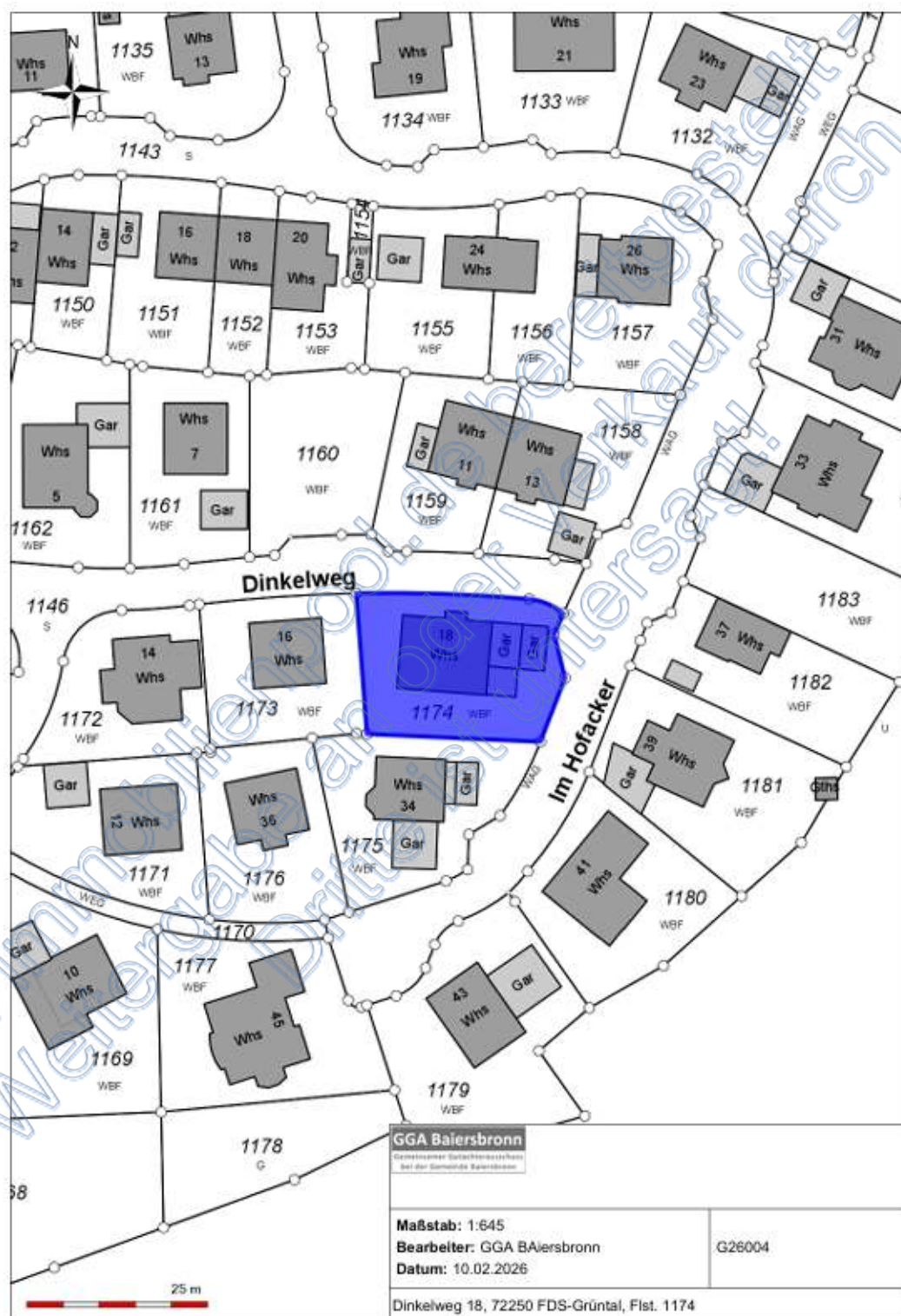
Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Seite 1 von 1



Anlage 3: Orthofoto

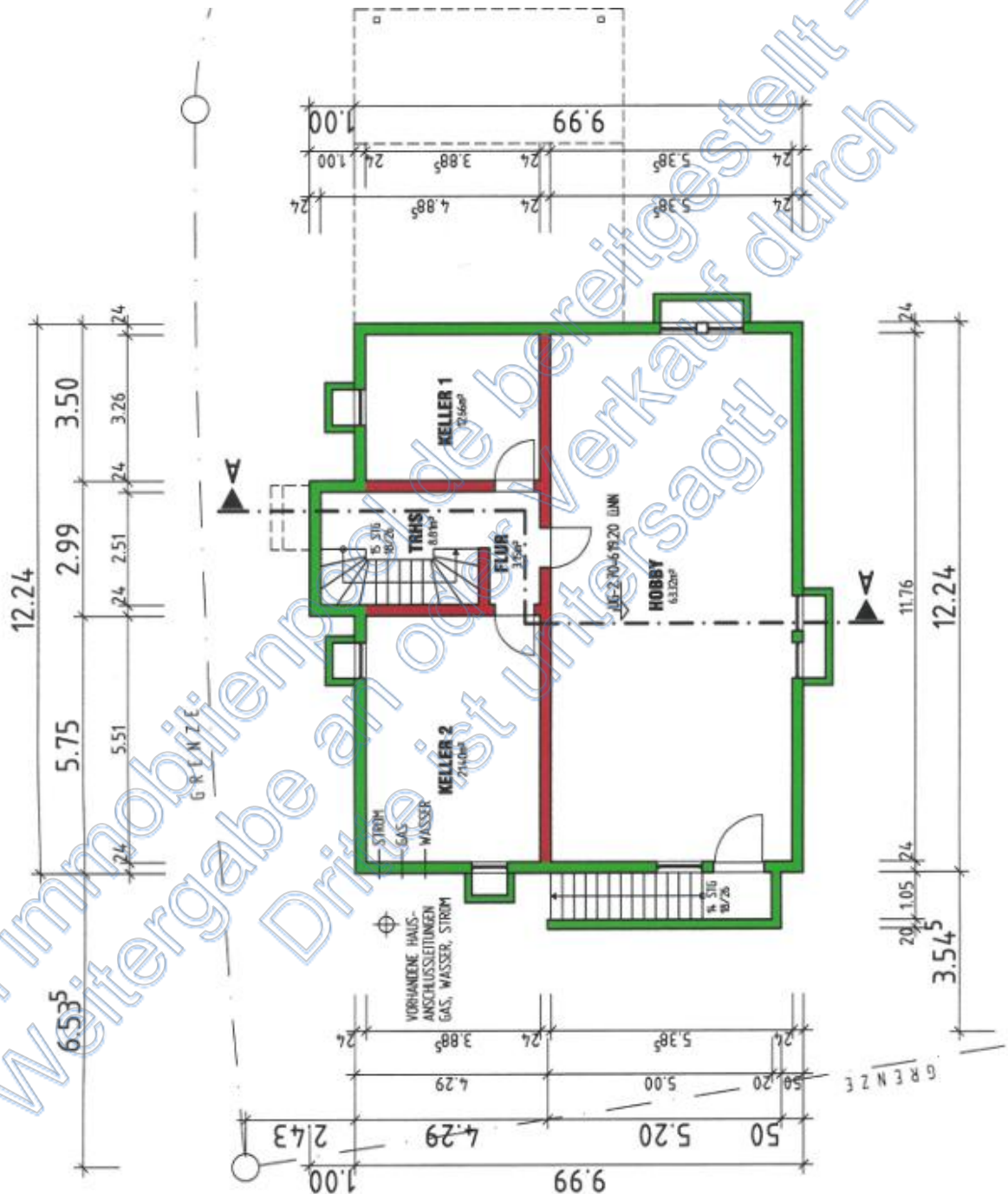
Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5

Untergeschoss (gemäß vorliegenden, zuletzt genehmigten Bauunterlagen)

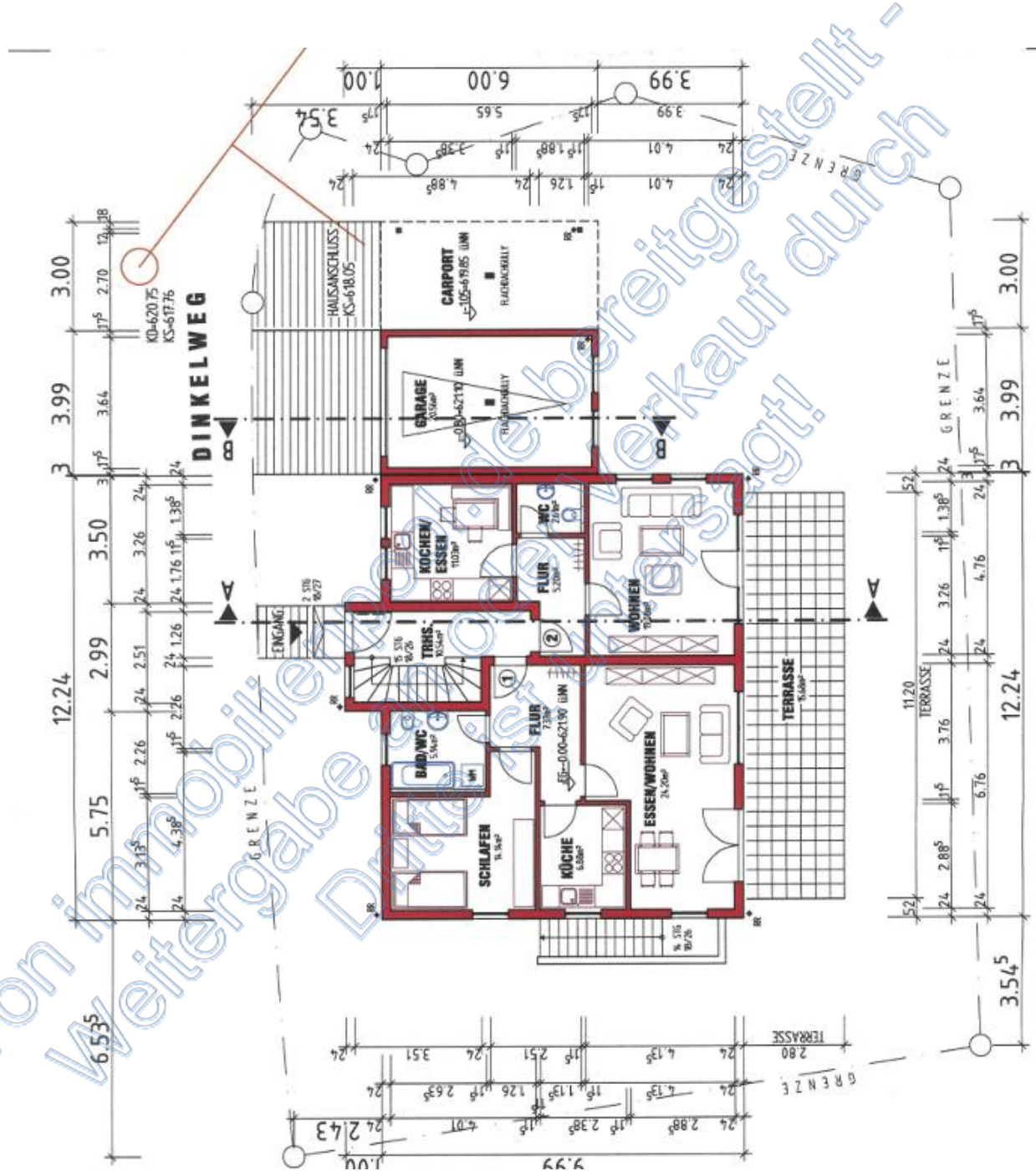


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5

Erdgeschoss (gemäß vorliegenden, zuletzt genehmigten Bauunterlagen)

Ber

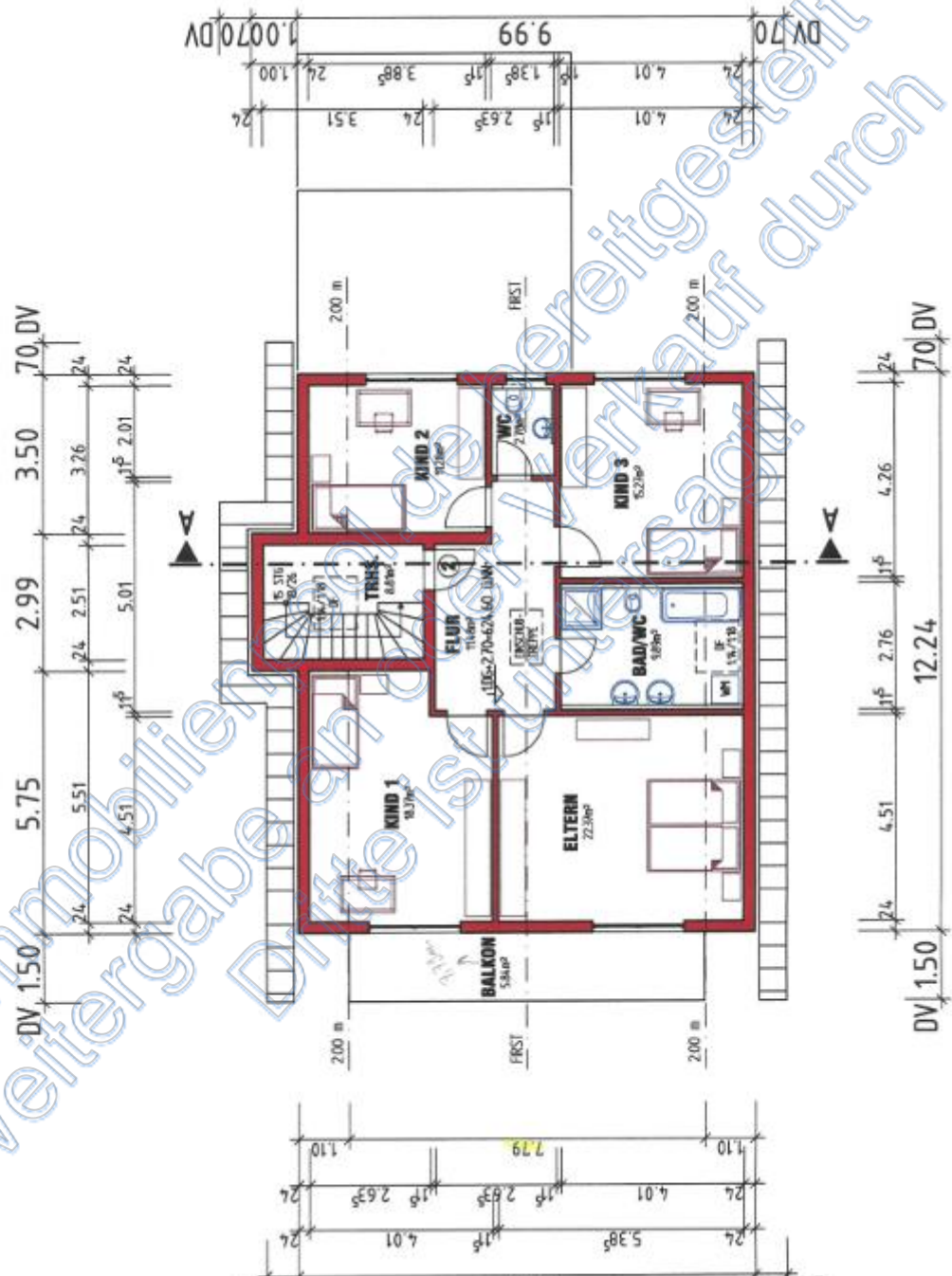


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

Obergeschoss (gemäß vorliegenden, zuletzt genehmigten Bauunterlagen)

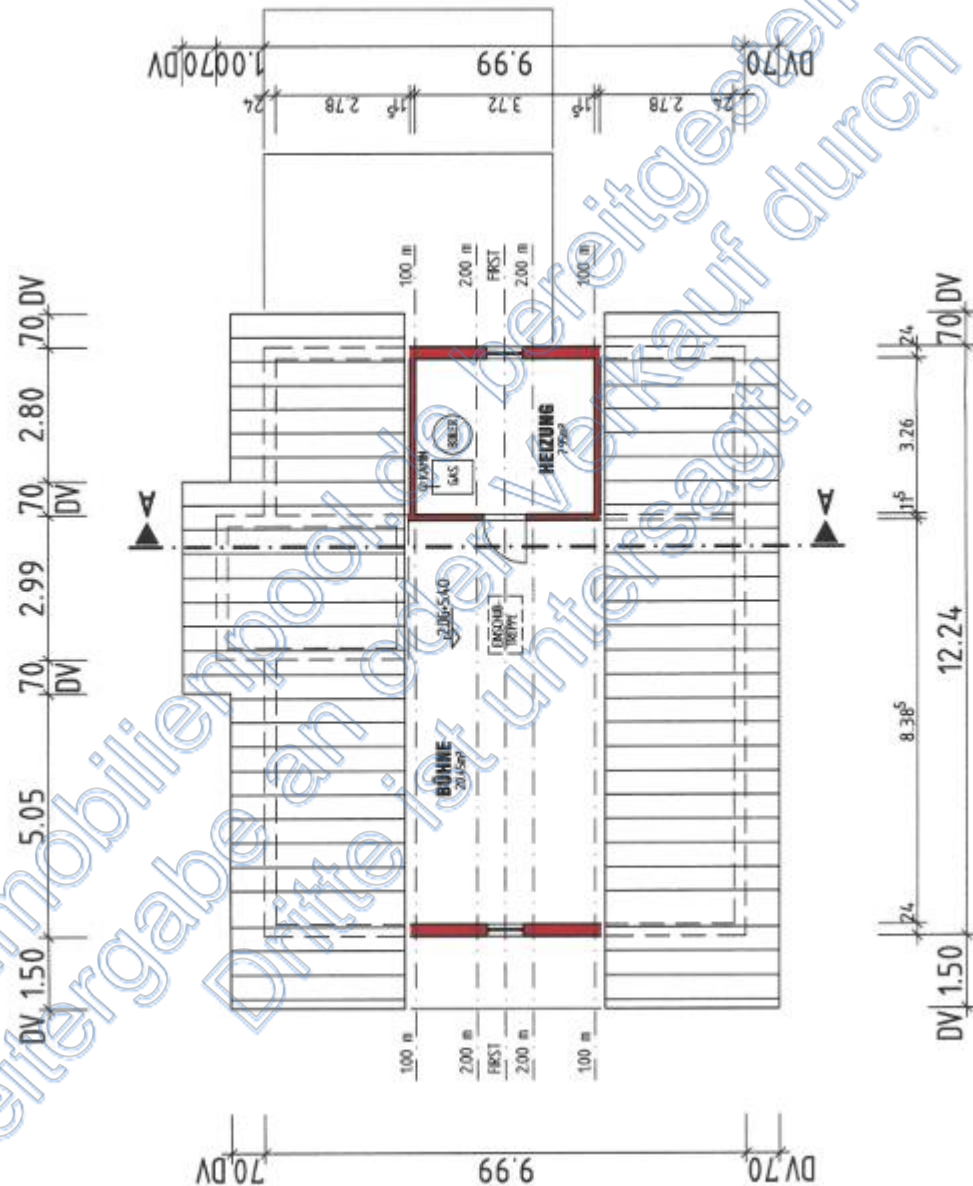
Ber



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

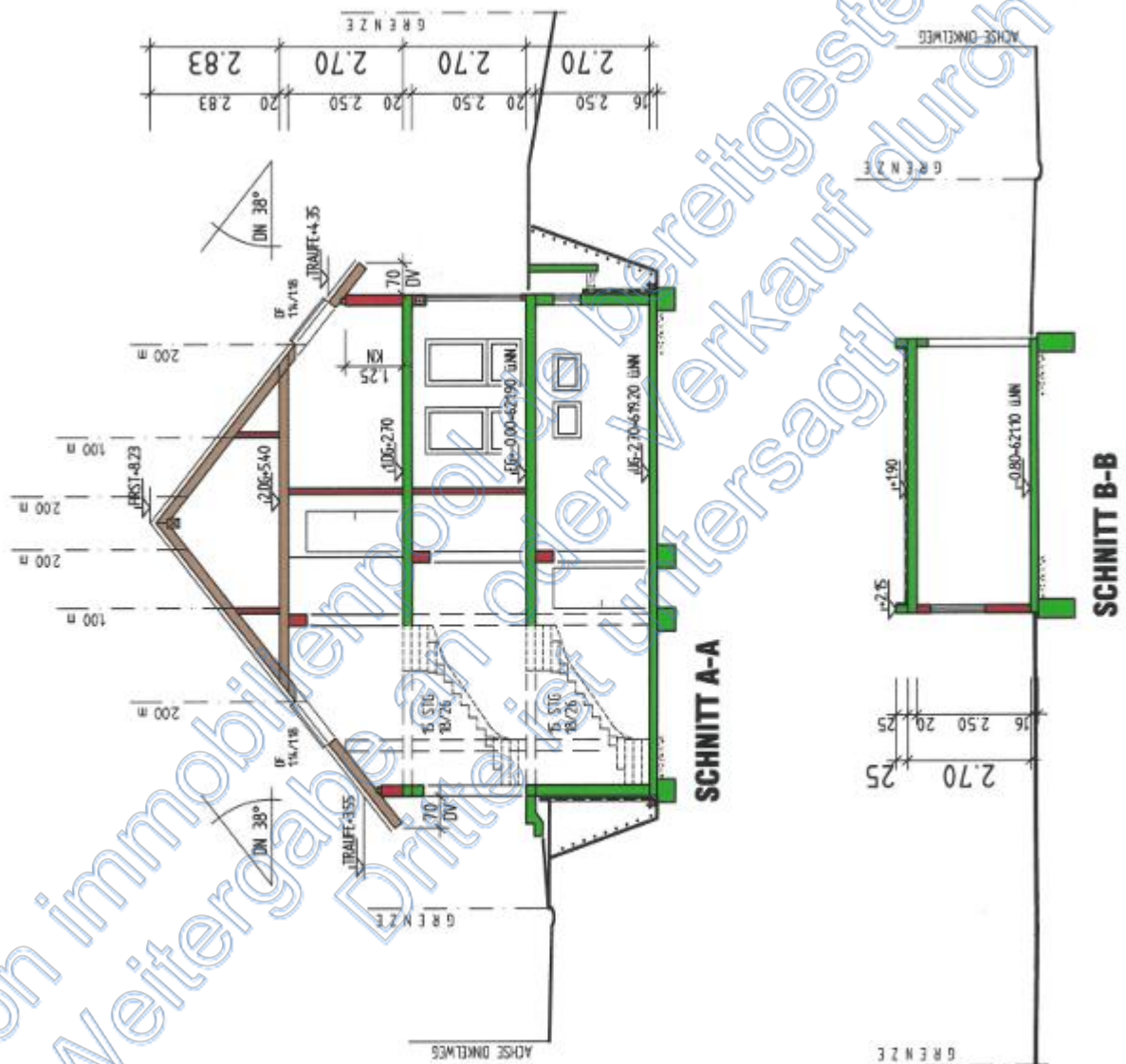
Dachgeschoss (gemäß vorliegenden, zuletzt genehmigten Bauunterlagen)



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

Gebäudeschnitt (gemäß vorliegenden, zuletzt genehmigten Bauunterlagen)



Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. Baugesuch

Seite 1 von 2

Nr.	Bezeichnung	abc	HNF1	HNF2	NNF	NF	VF	NGF	BRJ
1.1.1.1	Treppenhaus	a					8.79	8.79	
1.1.1.2	Flur	a					3.15	3.15	
1.1.1.3	Keller 1	a			12.67	12.67		12.67	
1.1.1.4	Keller 2	a			21.41	21.41		21.41	
1.1.1.5	Hobbyraum	a			63.33	63.33		63.33	
Ges.Zone	Nebenträume	a			97.40	97.40	11.93	109.33	
Ges.Ebene	Untergeschoss	a			97.40	97.40	11.93	109.33	357.01
1.2.1.1	Flur	a	7.38			7.38		7.38	
1.2.1.2	Essen/Wohnen	a	24.20			24.20		24.20	
1.2.1.3	Küche	a	6.88			6.88		6.88	
1.2.1.4	Schlafen	a	14.15			14.15		14.15	
1.2.1.5	Bad/Wc	a	5.96			5.96		5.96	
Ges.Zone	Wohnung 1	a	58.56			58.56		58.56	
1.2.2.1	Flur	a		5.21		5.21		5.21	
1.2.2.2	Wohnen	a		19.09		19.09		19.09	
1.2.2.3	Kochen/Essen	a		11.04		11.04		11.04	
1.2.2.4	Wc	a		2.61		2.61		2.61	
Ges.Zone	Wohnung 2	a		37.94		37.94		37.94	
1.2.3.1	Treppenhaus	a					10.56	10.56	
Ges.Zone	Nebenträume	a					10.56	10.56	
Ges.Ebene	Erdbgeschoss	a	58.56	37.94		96.50	10.56	107.06	338.22
1.3.1.1	Flur	a		11.47		11.47		11.47	
1.3.1.2	Kind 1	a		18.35		18.35		18.35	
1.3.1.3	Kind 2	a		11.28		11.28		11.28	
1.3.1.4	Kind 3	a		15.27		15.27		15.27	
1.3.1.5	Eltern	a		22.37		22.37		22.37	
1.3.1.6	Bad/Wc	a		9.90		9.90		9.90	
1.3.1.7	Balkon	a		5.84		5.84		5.84	
1.3.1.8	Wc	a		2.78		2.78		2.78	
Ges.Zone	Wohnung 1	a		97.27		97.27		97.27	
1.3.2.1	Treppenhaus	a					8.81	8.81	
Ges.Zone	Nebenträume	a					8.81	8.81	
Ges.Ebene	1.Dachgeschoss	a		97.27		97.27	8.81	106.08	314.96
1.4.1.1	Heizung	a			7.89	7.89		7.89	
1.4.1.2	Bühne	a			20.29	20.29		20.29	

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. Baugesuch

Seite 2 von 2

Nr.	Bezeichnung	abc	HNf1	HNf2	NNF	NF	VF	NGF	BR1
Ges.Zone	Nebenräume	a			28.18	28.18		28.18	
Ges.Ebene	2.Dachgeschoss	a			28.18	28.18		28.18	124.70
Ges.Bauteil	Wohnhaus	a	58.56	135.21	125.58	319.35	31.30	350.65	1134.89
2.1.1.1	Garage	a			20.57	20.57		20.57	
Ges.Zone	Garage	a			20.57	20.57		20.57	
Ges.Ebene	Erdgeschoss	a			20.57	20.57		20.57	68.23
Ges.Bauteil	Garage	a			20.57	20.57		20.57	68.23
3.1.1.1	Carport	a			18.00	18.00		18.00	
Ges.Zone	Carport	a			18.00	18.00		18.00	
Ges.Ebene	Erdgeschoss	a			18.00	18.00		18.00	
Ges.Bauteil	Carport	a			18.00	18.00		18.00	
Ges.Projekt	95	a	58.56	135.21	164.15	357.92	31.30	389.22	1203.12

Anlage 6: Erschließungsbeitragszustand

Seite 1 von 2

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

Anlage 6: Erschließungsbeitragszustand

Seite 1 von 2

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

Anlage 7: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2

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

Anlage 7: Altlastenauskunft

Seite 1 von 2

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

Anlage 8: Auszug aus dem Grundbuchblatt (Abteilung II)

Seite 1 von 1

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

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 1 von 4

Foto



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Terrasse



Dübelabzeichnungen an der Fassade



Glasdach hinter der Garage



Treppenabgang ins UG

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 2 von 4

Kellerraum / Hobbyraum UG

Kellerraum / Hobbyraum UG



Kellerraum / Hobbyraum UG



Badezimmer UG

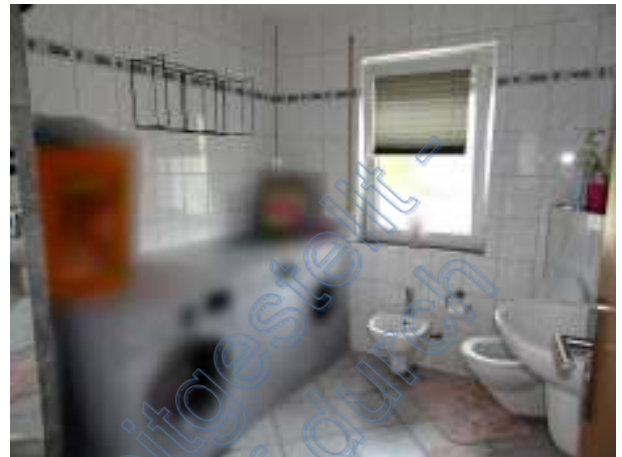


Badezimmer UG

Haustechnik UG

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Badezimmer/Waschraum EG

Zwischenflur EG

Wohnzimmer EG

Esszimmer EG



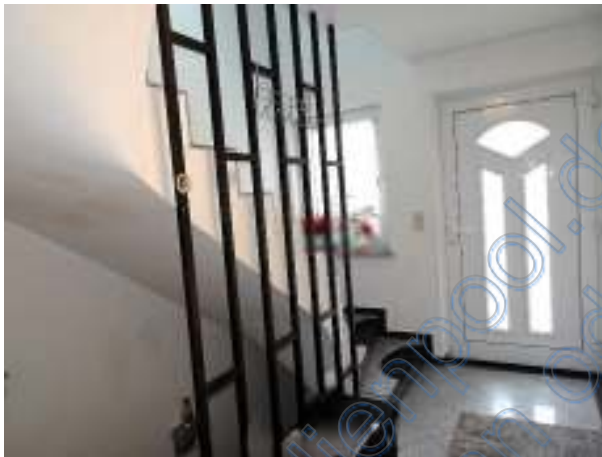
Badezimmer EG

Schlafzimmer EG

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 4 von 4

Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

Eingangsbereich EG

Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Badezimmer OG

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Toilette OG

Wohnküche OG

Wohnküche OG

Schlafzimmer OG



Balkon OG



Treppengeländer mit fehlender Absturzsicherung OG

Anlage 9: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Heiztechnik DG



Heiztechnik DG



Garagendach OG

Garage