

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: 28.09.2025
AktZ.: 229/2025
AktZ. des Gerichts: **20 K 5/25**

GUTACHTEN¹

über den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

R e 20, 72290 Loßburg



Grundbuch
Gemarkung
Blatt

Amtsgericht Sigmaringen
Wittendorf
1520

Flur / Karte
Flurstück

SW 1036
526/4

Wertermittlungsstichtag

15.09.2025

Qualitätsstichtag

15.09.2025

Verkehrswert

400.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 46 Seiten mit 44.495 Zeichen (49.630 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
2.5.	Immobilienmarkt	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen	8
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Antliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus mit Garage	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	11
5.1.3.	Keller	12
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	12
5.1.5.	Außenverkleidung	13
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	13

5.1.7.	Energetische Qualität	13
5.1.8.	Mieteinheiten	13
5.1.8.1.	Einheit: Hauptwohnung	13
5.1.8.2.	Einheit: Einliegerwohnung	15
5.1.8.3.	Einheit: Garage mit Pelletsbunker	16
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Wohnhaus mit Garage	17
6.	Wertermittlung	17
6.1.	Allgemeines	18
6.2.	Methodik	20
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	21
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	24
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	25
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	25
6.3.2.	Bodenwertermittlung	26
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	26
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	26
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	27
6.3.3.	Sachwertermittlung	27
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus mit Garage	28
6.3.3.2.	Außenanlagen	32
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	32
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	33
7.	Verkehrswert	34
8.	Verzeichnis der Anlagen	35
8.1.	Lageplan	35
8.2.	Grundrisse	35

8.3.	Gebäudeschnitt	35
8.4.	Fotodokumentation	35
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	36
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	36
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	37

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	17.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Die Wertermittlung dient zur Verkehrswertfestsetzung für das beim Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- angeordnete Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: 20 K 5/25 .
Wertermittlungs-Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">○ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis○ Berechnung der Wohnfläche○ Bodenrichtwert○ Grundbuchauszug○ Lageplan (Auszug)○ Pläne - Grundrisse, Schnitte○ Wohnflächenberechnung
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">○ 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

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

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

15.09.2025 um 14:15 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin

Herr Pflug, öbuv SV

Umfang der Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt, bis auf den Dachraum, besichtigt werden.

Anmerkung

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung ist nicht in „**allen Teilen**“ vollständig, sie dient lediglich zur näheren Erläuterung des zu bewertenden Objekts!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer	Wohnhaus mit Garage
Postleitzahl, Ort	72290 Loßburg
Tag der Ortsbesichtigung	15.09.2025
Wertermittlungstichtag	15.09.2025
Qualitätstichtag	15.09.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Freudenstadt -Vollstreckungsgericht- Stuttgarter Straße 15 72250 Freudenstadt
Grundstücksfläche	782,00 m ²

2.1. Grundstück

Größe	782,00 m ²
Verkehrswert	400.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Gebäude- / Freifläche	782,00	80,00	62.560,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	62.560,00 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m ² ohne BoGs	80,00 €
Das sind	15,64 % vom Verkehrswert

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnhaus mit Garage	1986	80	41	383.079,31
Sachwert				403.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung				-34.650,00 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	400.000,00 €
-------------------------	--------------

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Objekt befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem „noch“ akzeptablen Zustand. Der Innenausbau wurde tlw. unfachmännisch ausgeführt, so dass in diesem Bereich ein hoher Unterhaltungstau vorhanden ist. Weiterhin sind im Abstellraum am Freisitz die Oberflächen nicht fertiggestellt. In der Einliegerwohnung im Hanggeschoss ist im Bereich der Einbauküche ein Wasserschaden aufgetreten welcher noch nicht gänzlich behoben wurde. Im Bereich der Fassaden und des gesamten Holzwerks sind dringend Anstricharbeiten erforderlich. Die Grundleitungen sind zu überprüfen und zu reinigen damit das Abwasser ungehindert abgeleitet wird. Die Außenanlagen sind tlw. noch zu erstellen.

2.4. Künftige Wertentwicklung

Die Wertentwicklung für derartige Objekte dürfte in Zukunft sich abschwächen, jedoch nicht stagnieren.

2.5. Immobilienmarkt

Es ist davon auszugehen, dass derartige Objekte mit Einliegerwohnung auch künftig am Grundstücksmarkt nachgefragt werden, sofern die aufgeführten Mängel fachgerecht behoben werden.

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

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Amtsgericht Sigmaringen

Grundbuch von Wittendorf

Blatt **1520**

Gemarkung **Wittendorf**

Einsicht Das Grundbuch konnte nur teilweise eingesehen werden.

Eintragungen in Abteilung II
1) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 12.02.2025 (**20 K 5/25**).
Eingetragen (SIGO40/163/2205) am 19.02.2025.

2) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Freudenstadt vom 12.02.2025 (**20 L 1/25**).
Eingetragen (SIGO40/158/2025) am 19.05.2025.

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
SW 1036	526/4	Gebäude- und Freifläche	782,00
Summe Flurstücke	782,00 m²		

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis Freudenstadt

Bundesland Baden-Württemberg

Beschreibung Loßburg mit seinen 7 Teilorten , Sternbeck, Schömberg, 24-Höfe, Wittendorf, Betzweiler u. Wäldle liegt im Herzen des nördlichen Schwarzwaldes. Loßburg hat sich von einer Arbeiterwohngemeinde mit Landwirtschaft im Laufe der Jahre zu einer modernen, wirtschaftlichen Gemeinde entwickelt, die Kultur, Bildung, Sport, Freizeit und Natur für Bürger und Urlauber bietet. In Loßburg sind mehrere Großunternehmen ansässig, welche eine Vielzahl von Arbeitsplätzen bieten. Loßburg ist über Bundes-, Land- u. Kreisstraßen für den Individualverkehr gut angebunden.

4.2. Mikrolage

Ort Loßburg

Einwohnerzahl ca. 7.700

Grundstücksgröße	782,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung	Überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.
Verkehrslage	im Neubaugebiet gelegen
Entfernungen	Ortsmitte ca. 350 m, Bushaltestelle ca. 200 m

Beschreibung Der Teilort Wittendorf liegt ca. 3,5 km östlich von Loßburg an der Kreisstraße von Loßburg nach Glatten/Leinstetten und verfügt über rd. 1.100 Einwohner. Im Ort ist eine Geschäftsstelle der Gemeindeverwaltung, ein Kindergarten, Metzgerei u. ein Laden für den täglichen Bedarf sowie eine Bankfiliale. Der Ort hat sich in der Vergangenheit vom landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohnort für Berufspendler entwickelt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	Südhanglage
Straßenfront	grenzt mit ca. 3 m Breite an eine Zufahrt an die öffentliche Straße
Mittlere Tiefe	ca. 28,00 m l.M.
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße aus stark ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	keine Einfriedung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	die Erschließungskosten sind bezahlt
Straßenart	R e ist ein ausgebauter Ortsweg mit Stichstraße zum Grundstück
Verkehr	mäßiger Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut Fahrbahn asphaltiert einseitiger Gehweg in Stichstraße kein Gehweg vorhanden

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Stromanschluss
Frischwasseranschluss
Kanalanschluss
Telefonanschluss
Glasfaseranschluss im Gebäude

4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Keine Baulasten eingetragen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

FNP - generelle Fortschreibung 2023
(W) = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan

Bebauungsplan "Ortsmitte", rechtskräftig seit dem 29.06.1984

GRZ

0,3

WGFZ

0,5

Bauweise / Abstandflächen / Überbau

nur Einzel- u. Doppelhäuser

Baugenehmigung

Landratsamt Freudenstadt am 30. Aug. 1985

Anmerkung

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6.

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) Rechte, 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: Wohnhaus mit Garage

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes Wohnhaus

Bauweise freistehend

Baujahr 1986

Modernisierungsjahr 1997, 2013

Modernisierungsumfang Ausbau Wohnung im Hanggeschoss, Einbau einer Pelletsheizung mit Pelletsbunker einschließlich Zuführung

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem **noch** befriedigenden Allgemeinzustand

Konstruktionsart Mauerwerksbau

Unterhaltungstau Fassadenanstrich, gesamte Holzwerk u. Holzfenster, Heizeinsatz im Kachelofen, Pelletsbunker usw.

Bauschäden und Baumängel Außenputz teilweise schadhaft, Feuchtigkeitsschäden am Erker, Schließblech an der Badtür im HG, am Pelletsbunker Gewebe gerissen und undicht -Absauggebläse dadurch nicht mehr funktionsfähig! Wasserschäden in der ELW, Grundleitungen spülen u. mit Kamera befahren!

Wirtschaftliche Wertminderungen keine erkennbar

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile Balkon, überdachter Freisitz, Terrasse an ELW

Eingangstür massive Holztür mit Blockrahmen, besseren Beschlägen und seitlichen Festverglasungen

Deckenflächen Raufasertapete mit Anstrich

Umfassungswände verputzt u. gestrichen

Innenwände Raufasertapete mit Anstrich, tapeziert mit Mustertapeten

Erdgeschossdecke	Befondecke
Fußböden	Natursteinbelag
Heizung	Warmwasserzentralheizung mittels Pellets
Heizung (Details)	Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	Warmwasserzentralheizung bzw. Elektrodurchlauferhitzer für die ELW
Besondere Einrichtungen	Einbauküchen, Einbaumöbel, Markise, Badeinbaumöbel
5.1.3.	Keller
Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert, im Jahre 1997 lt.w. zu einer Einliegerwohnung ausgebaut
Kellerwände	Schalbeton, Mauerwerk
Kellergeschossdecke	Befondecke
Kellerfußboden	Fliesen
Kellerinnentreppe	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Kellerinnentreppengeländer	Holzhandlauf
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	zu Wohnzwecken ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Dachgeschosstreppengeländer	Holzhandlauf
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Einstiegs Luke
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion als Pfettendach
Pfetten & Träger	Sparren und Pfetten aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kupfer

5.1.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	verputzt u. gestrichen
Giebel	senkrechte Brettschalung
Sockel	verputzt u. gestrichen
Kamin	Montageschornsteine
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Garage	Einzelgarage mit Pelletsbunker (ehemaliges Heizölla- ger) Deckenschwinger mit Stahlrahmen u. Holzfü- lung, Elektroinstallation, Wandsteckdosen mit 16 A u. 32 A, Feuchtrauminstallation mit Deckenleuchte u. Ein-/Ausschalter u. Steckdose, überdachtem Freisitz mit dahinterliegendem Abstellraum.
Außenanlagen	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Zugang und Stau- raum gepflastert. Die Außenanlage wurde nicht fertig- gestellt!
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sach- verständigen keine Funktionsprüfungen der techni- schen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversor- gung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge, sowie über gesundheitsschädigende Baumateri- alien wurden nicht durchgeführt.
5.1.7.	Energetische Qualität
Energieausweis	Energieausweis liegt nicht vor!
5.1.8.	Mieteinheiten
5.1.8.1.	Einheit: Hauptwohnung
Fläche (WF/NE)	152,81 m²
5.1.8.1.1.	Ausstattung:
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	aus Holz gestrichen
Verglasung	Isolierverglasung, Wohnraumfenster
Fensterbänke	aus Naturstein

Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Ganzglastür als Wohnungsabschlusstür
Innentüren	Türen mit Umfassungszargen furniert
Terrassentüren	Fensterdrehtür, Schiebetürelement
Innenansichten	Raufasertapete mit Anstrich, tapeziert mit Mustertape- ten
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Holzverkleidung
Bodenbelag	Parkett, Laminat, Fliesen
Elektroinstallation	SAT-Anlage, Telefon, Türöffner-/Türsprechanlage, Steckdosen in ausreichender Anzahl, in jedem Raum mind. ein Deckenauslass mit Ein-/Ausschalter bzw. Tas- ter, Steckdosen- und Schalterabdeckungen aus dem Großflächenprogramm
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblech- radiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	über die Warmwasserzentralheizung
Belichtung und Belüftung	gute Verhältnisse
Besondere Einrichtungen	Kachelofen, Einbauküche mit Raumteiler, Markise, Ba- deinbaumöbel
Bauschäden und Baumängel	Heizeinsatz am Kachelofen muss erneuert werden, Spalklinker des Balkonbelags tlw. gerissen
Mieter / Mietvertrag	Eigennutzung
5.1.8.1.2.	Raumbezeichnung: Bad
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	noch befriedigender Zustand
Bad - Ausstattung	Waschbecken eingebaute Acrylbadewanne Einbaumöbel
Sanitärobjekte	weiße u. farbige Sanitärobjekte, farbige Armaturen

Warmwasserversorgung / Entlüftung	über die Zentralheizung, Be-/Entlüftung über Fenster
5.1.8.1.3.	Raumbezeichnung: WC
Klassifizierung	mittlere Ausstattung
Innenansichten	Fliesen 1,50 m hoch, darüber Raufasertapete mit Anstrich
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich
Allgemeinbeurteilung	noch befriedigender Zustand
WC - Ausstattung	Handwaschbecken, WC
Sanitärobjekte	farbig
Warmwasserversorgung / Entlüftung	zentral über die Heizung, Be-/Entlüftung über Fenster
5.1.8.2.	Einheit: Einliegerwohnung
Fläche (WF/NF)	47,10 m ²
5.1.8.2.1.	Ausstattung:
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Terrasse
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	aus Holz gestrichen
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Naturstein
Rolläden	Kunststoffpanzer
Eingangstür	einfache Zimmertüren mit Umfassungszargen furniert
Innentüren	einfache Türen mit Umfassungszarge furniert bzw. Ganzglastür
Terrassentüren	Fensterdrehtür
Innenansichten	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich
Bodenbelag	Fertigparkett, Fliesen
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung, SAT-Anlage, Türöffner- / Türsprechanlage, Telefon, Steckdosen in ausreichender Anzahl, in jedem Raum mind. ein Deckenauslass mit

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

	Ein- / Ausschalter bzw. Taster, Schalter- und Steckdosenabdeckungen aus dem Großflächenprogramm.
Heizung	Versorgung über die Zentralheizung mittels Stahlblechradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung	Über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierungsumfang	1997 wurde ELW ausgebaut
Belichtung und Belüftung	befriedigende Verhältnisse
Besondere Einrichtungen	Kaminofen, Einbauküche
Bauschäden und Baumängel	Wasserschaden in der Küche, Schließblech an der Badtür herausgerissen
Mieter / Mietvertrag	Leerstand
5.1.8.2.2.	Raumbezeichnung: Bad
Fußboden	Fliesen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,60 m hoch
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Bad - Ausstattung	Waschbecken Dusche mit Glaskabine WC
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte, verchromte Armaturen
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über einen Elektrodurchlauferhitzer, Be-/Entlüftung über Fenster
5.1.8.3.	Einheit: Garage mit Pelletsbunker
Fläche (WF/NF)	34,57 m²
5.1.8.3.1.	Ausstattung:
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	überdachter Freisitz
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Stahlkellerfenster mit Mäusegitter
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	Deckenschwingtor mit Stahlrahmen und Holzfüllung
Innentüren	Stahlklappe mit Z-Zarge

Innenansichten	verputzt u. gestrichen bzw. Abstellraum unverputzt
Deckenflächen	Beton gestrichen bzw. Holzverkleidung od. ohne Deckenverkleidung
Bodenbelag	Estrich auf Beton bzw. Spaltklinkern
Elektroinstallation	einfache Ausstattung als Feuchtrauminstallation mit 16 A u. 32 A Steckdose
Belichtung und Belüftung	ausreichende Verhältnisse
Mieter / Mietvertrag	Eigennutzung

5.1.9. Berechnung der BGF von Wohnhaus mit Garage

Geschoss / Etage Hanggeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	11,490 * 10,040	115,36
Teil 2	Trapez	+1,000	2,00	$(2,700 + 1,700) / 2 * 0,500$	2,20
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	4,320 * 0,750	-3,24
Teil 4	Rechteck	+1,000	1,00	1,320 * 5,540	7,31
Garage	Rechteck	+1,000	1,00	3,990 * 8,360	33,36

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Gesamtfläche	Rechteck	+1,000	1,00	1,000 * 154,990	154,99

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Gesamtfläche	Rechteck	+1,000	1,00	1,000 * 154,990	154,99

Summe 464,97 m²

6. Wertermittlung

Thema Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück:

Römerstraße 20, 72290 Loßburg

Gemarkung	Wittendorf
Flur / Karte	SW 1036
Flurstück	526/4
Größe	782,00 m ²
Grundstückgröße insgesamt	782,00 m ²
Wertermittlungstichtag	15.09.2025

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 Wertermittlungstichtag (=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

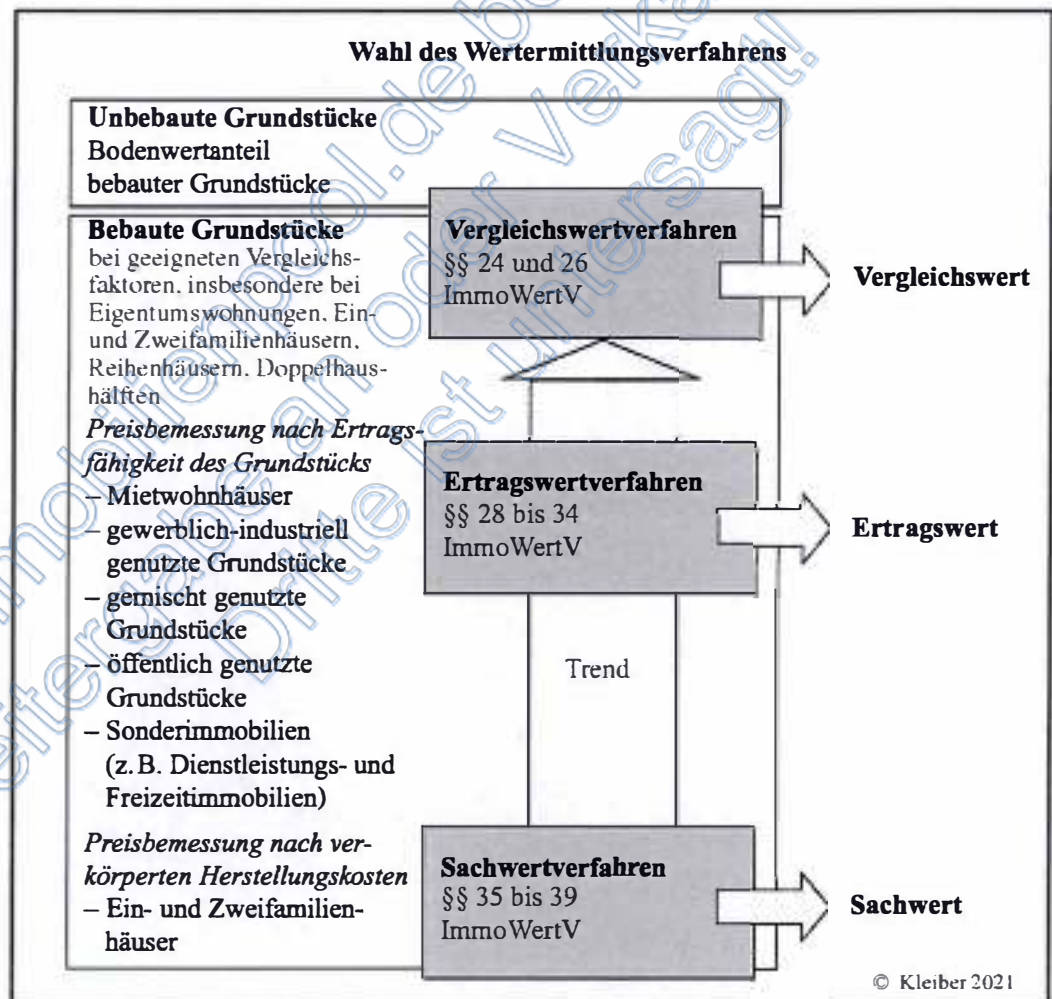
Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren 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

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

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.

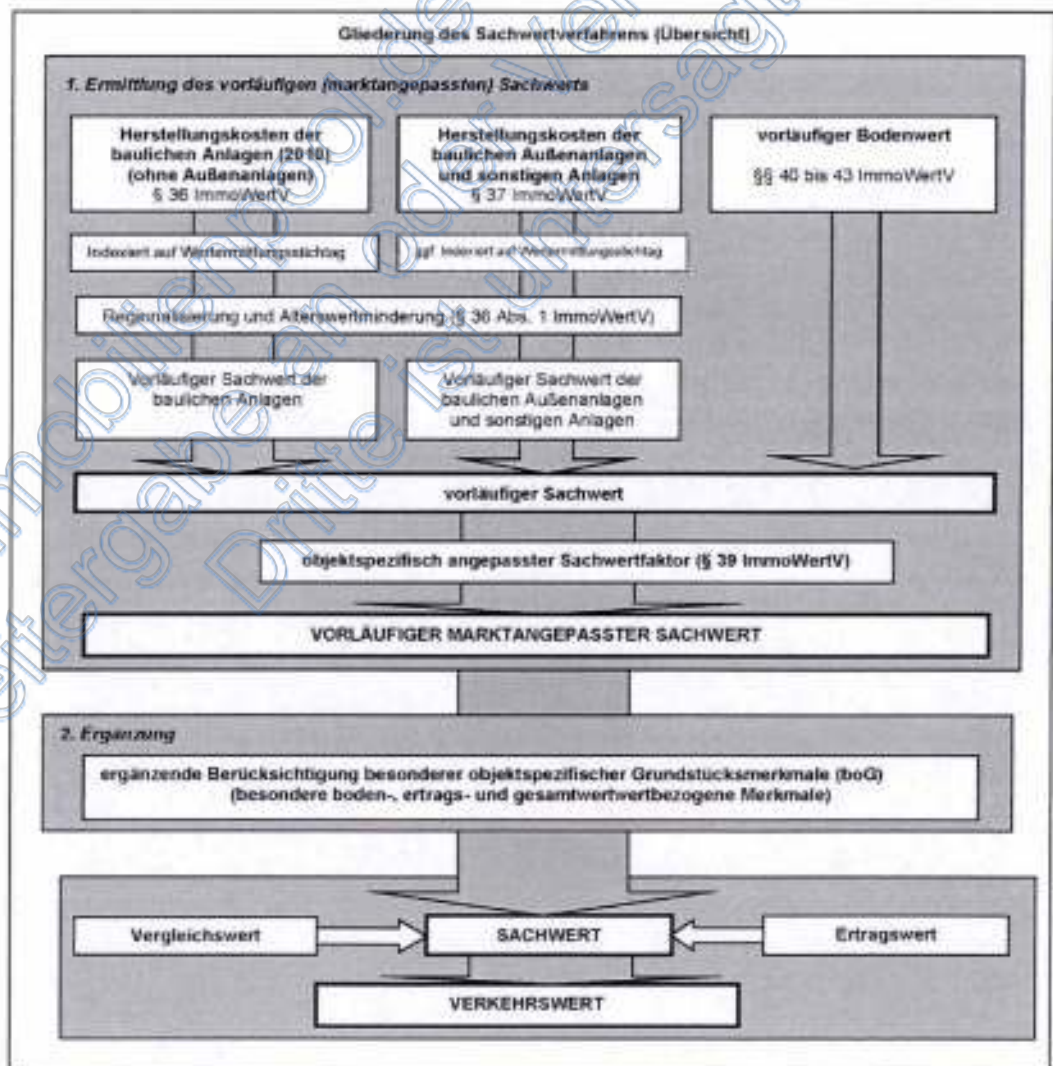
6.2.3.

Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV)

Methodik des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren 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 Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), 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 Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, 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 vormalig „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 miteinbezogen 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 Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible 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 Gestaltungsgrün 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.

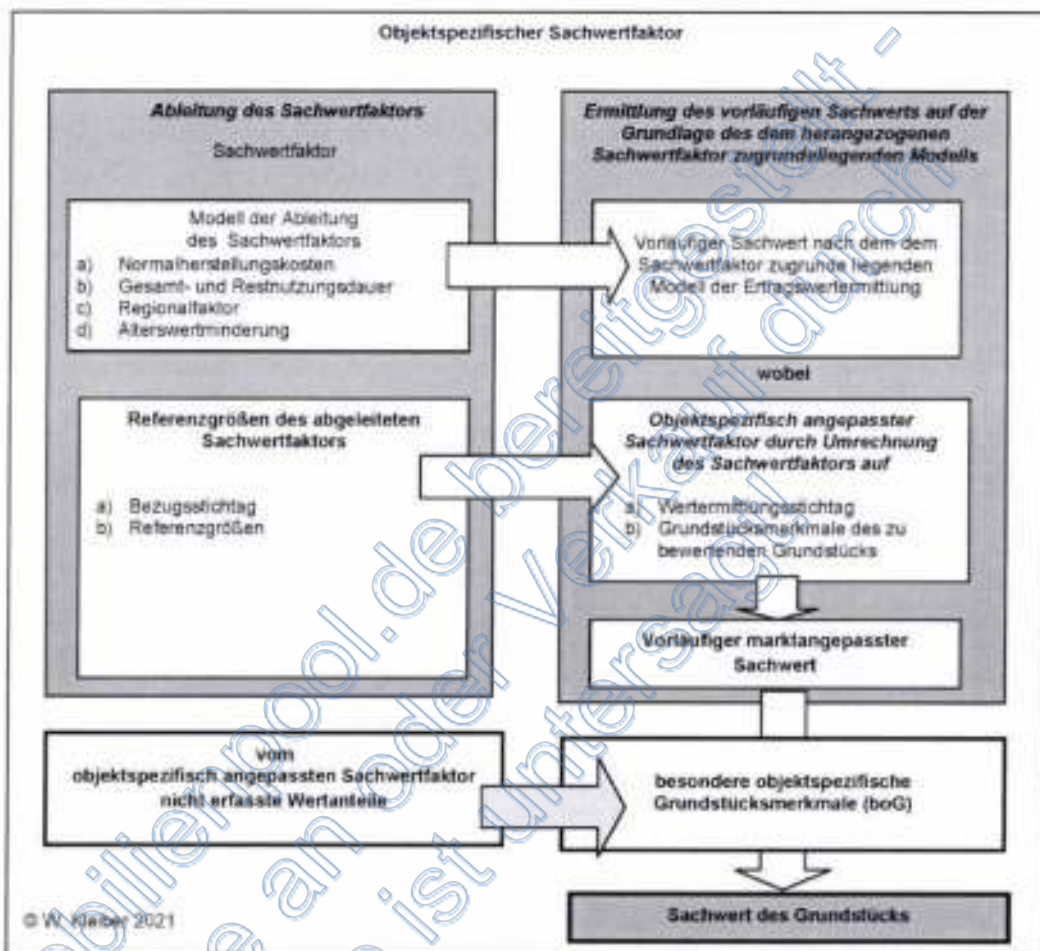
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

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 Wertermittlungstag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren © Kießer 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 markt-konformen 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 heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten 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 bestimmt 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.

Bodenwertermittlung

6.3.2.1.

Bodenrichtwert

Richtwert

in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert

01.01.2025 = 85,00 € / m²

Richtwertnummer

45150002

Merkmale der Bodenrichtwertzone

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

Bauliche Nutzung: gemischt
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstückstiefe von: 800,00 m²

6.3.2.2.

Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Gebäude- /
Freifläche

782,00 m² * 80,00 €/m² = 62.560,00 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitrags-freies Gebäude- / Freifläche	782,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		62.560,00 €
Grundstücksgröße	782,00 m ²	
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		62.560,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		62.560,00 €

6.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

6.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen (2. Reihe)		
Bezüglich der Grundstückslage	-5,88 % =	-5,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-5,00 €/m ²
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen		80,00 €

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: Wohnhaus mit Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

464,97

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1986

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, **Typ 1.01**
 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten²
 im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

851,92 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 851,92 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A
 manueller Korrekturfaktor B
 Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
 Korrekturfaktor 1,00
 Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$851,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 851,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 7.700)
 für das Bundesland (hier: Baden-Württemberg)

Korrekturfaktor 1,00
 Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$851,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 851,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

851,92 €/m² BGF

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 1

Wertermittlungstichtag	15.09.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	188,70	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$851,92 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 188,70 / 100 = 1.607,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)		747.471,82 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$464,97 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.607,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	747.471,82 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	41 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 48,75 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 364.392,51 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		383.079,31 €
6.3.3.1.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sonstige Anlagen ³	5.000,00 € 1,31 % vom Zeitwert	
Besondere Einrichtungen ⁴	9.800,00 € 2,56 % vom Zeitwert	
Bauschäden / Mängel ⁵	-49.450,00 € -12,91 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-34.650,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		348.429,31 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 1
⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 1
⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 1

6.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus mit Garage

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			90	10	
Fenster und Außentüren	11			100		
Innerwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			75	25	
Sanitäreinrichtungen	9			40	60	
Heizung	9			80	20	
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 835 €/m² BGF	192,05 €/m² BGF
Dach	15 % * 90 % * 835 €/m² BGF + 15 % * 10 % * 1.005 €/m² BGF	127,80 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Innerwände und -türen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m² BGF	91,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 75 % * 835 €/m² BGF + 5 % * 25 % * 1.005 €/m² BGF	43,88 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 40 % * 835 €/m² BGF + 9 % * 60 % * 1.005 €/m² BGF	84,33 €/m² BGF
Heizung	9 % * 80 % * 835 €/m² BGF + 9 % * 20 % * 1.005 €/m² BGF	78,21 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m² BGF	50,10 €/m² BGF
	Summe	851,92 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,10

6.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
2 Balkone	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

6.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
SAT - Anlage	300,00 €
Kachelofen im Wohnzimmer EG	4.500,00 €
Einbauküche u. Einbauschränk im EG	1.200,00 €
Badeinbauschränke im EG	400,00 €
Kaminofen im Hanggeschoss	900,00 €
Einbauküche im HG	1.000,00 €

Markise im EG	300,00 €
Elektrianstallation Drehstromsteckdosen in der Garage	1.200,00 €
Summe	9.800,00 €

6.3.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁶ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- Außenputz	4.000,00 €	4.000,00 €
- Holzwerk Anstrich	5.000,00 €	5.000,00 €
- Balkonbelag	1.500,00 €	1.500,00 €
Durchleuchtungen	5.000,00 €	5.000,00 €
- Innenwände unverputzt	3.200,00 €	3.200,00 €
- Kamin	3.000,00 €	3.000,00 €
RWA-Anlage	1.750,00 €	1.750,00 €
Brandschutztor	6.000,00 €	6.000,00 €
Unterhaltungstau Innenbereich	20.000,00 €	20.000,00 €
Summe		-49.450,00 €

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

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.3.3.2. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 747.471,82 €

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 rd. **4,0 %** der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 747.471,82 € 29.898,87 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 29.898,87 €

Gesamtnutzungsdauer 80,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 41,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor hier: Wertminderung von 48,75 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) 14.575,70 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 15.323,17 €

6.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) 383.079,31 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen 15.323,17 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 62.560,00 €

Vorläufiger Sachwert 460.962,48 €

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 objektspezifischen 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 rd. -5,0 % unter dem vorläufig ermittelten Sachwert in Anbetracht des erhöhten Kostenrisikos bei der Instandsetzung des Objekts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	460.962,48 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -5,00 %)	-23.048,12 €
<hr/>	
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	437.914,36 €
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	-34.650,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
<hr/>	
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	403.264,36 €
Gerundeter Sachwert	rd. 403.000,00 €

7. Verkehrswert

Verkehrswert

für das gesamte Grundstück in:

72290 Loßburg, R e 20

Gemarkung

Wittendorf

Flur / Karte
Flurstück

SW 1036
526/4

Wertermittlungsstichtag

15.09.2025

Verkehrswert / Marktwert

400.000,00 €

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 28. September 2025



8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Lageplan Seite 38

8.2. Grundrisse Seite 39

8.3. Gebäudeschnitt Seite 42

8.4. Fotodokumentation Seite 43

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

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
B., 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 Werner-Deutscher), Köln
- TILLMANN, SEITZ
Wertermittlung von Erbaurechten und Erbaugrundstücken
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/PIELER
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
- SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE
TOBIAS GILICH
Wertermittlung von Grundstücken
Ausgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

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

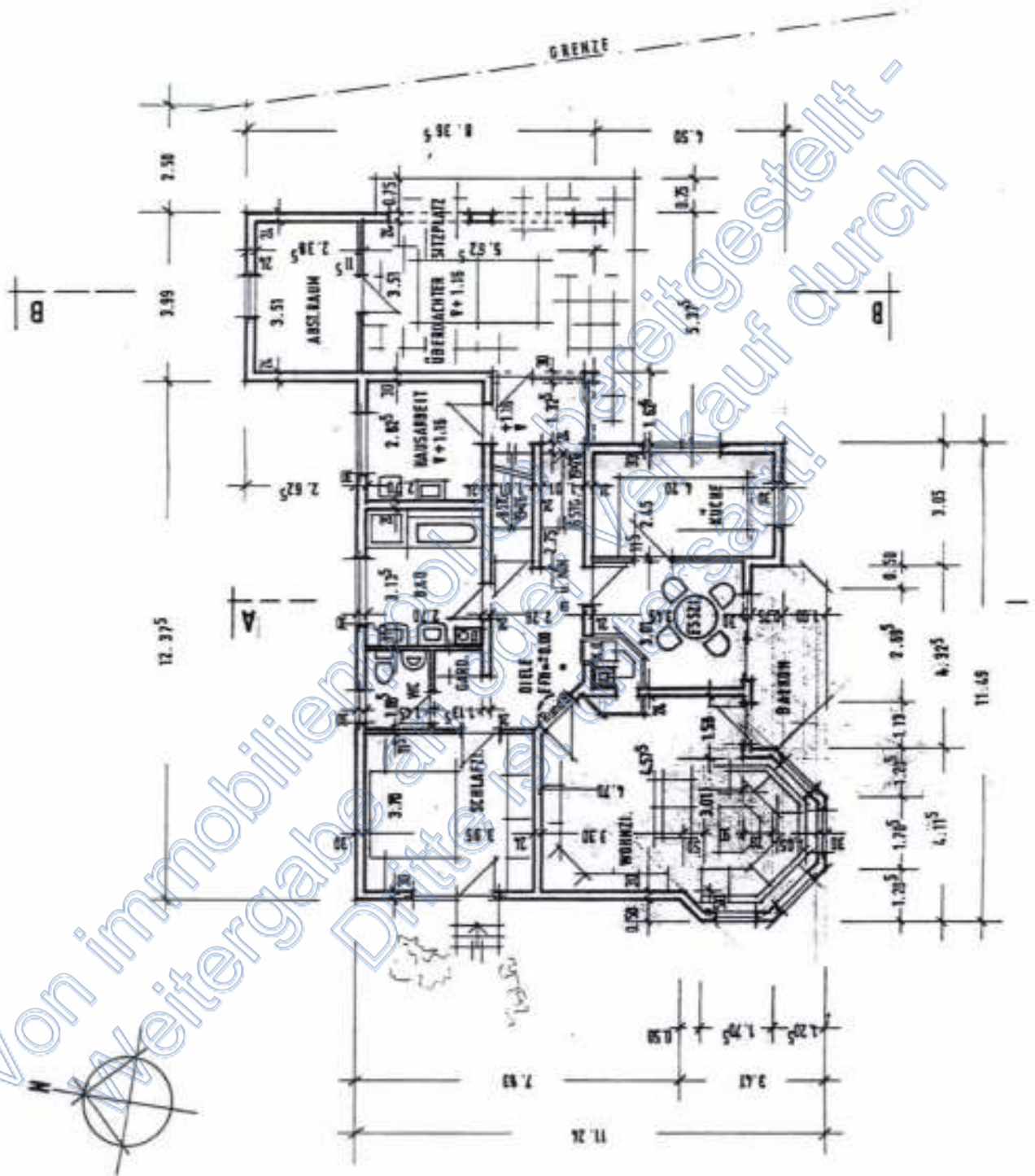
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung
IL BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 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	Baurutzungsverordnung 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	Wohnraumförderungsgesetz, 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)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Von immobilienpool.de heruntergeladen
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

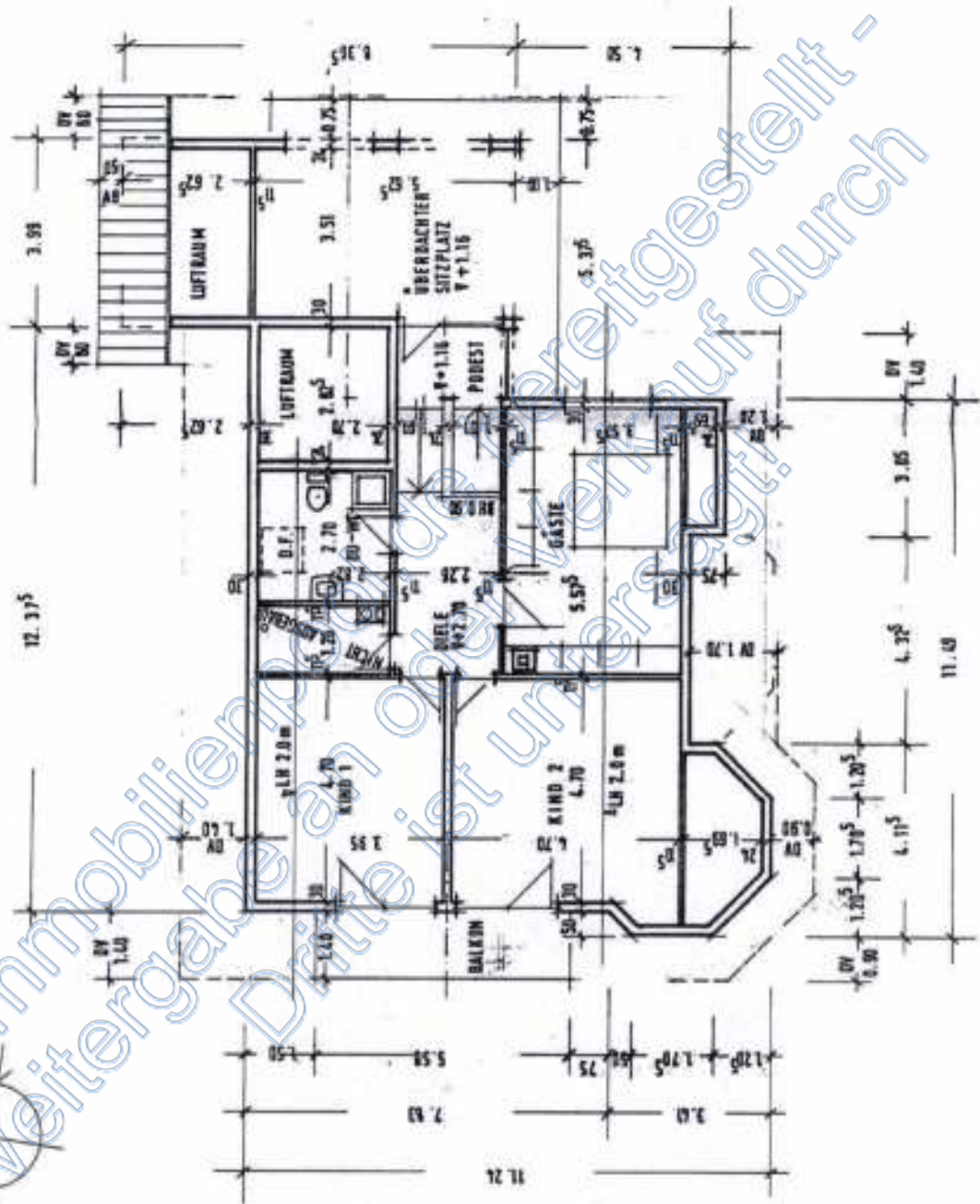
ANLAGE 8.1: Lageplan

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

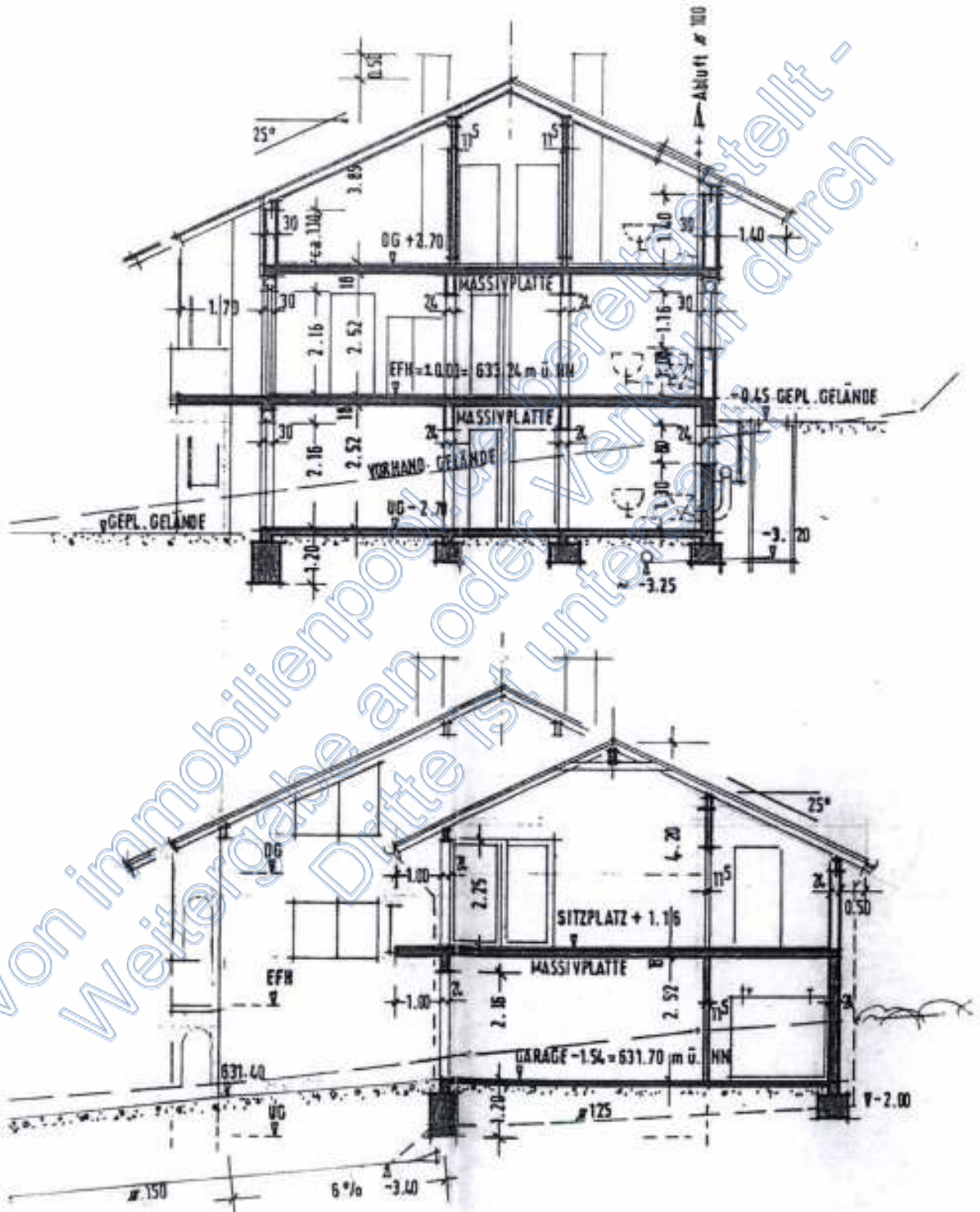
ANLAGE 8.2: Erdgeschoss



ANLAGE 8.2: Dachgeschoss



ANLAGE 8.3: Gebäudeschnitt



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Südfassade



Ansicht: Ostfassade mit überdachtem Freisitz



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Nordfassade



Ansicht: Westfassade

ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Balkonbelag mit gerissenen Fliesen und Fugen



Ansicht: Innenansicht Abstellraum hinter dem überdachten Freisitz



ANLAGE 8.4: Fotodokumentation

Ansicht: Türlarge Bad ELW, Schließblech ausgebrochen



Ansicht: Anstrich Holzfenster mangelhaft

