

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!**

## Gutachten Nr. 73-2025

**Objekt:** Flst. Nr. 242/2, An der Steig 4, 77709 Oberwolfach

**Eigentümer:** 1. [REDACTED]  
- Anteil ½ -  
2. [REDACTED]  
- Anteil ½ -



Tag der Wertermittlung: 23.02.2026

Wertermittlungstichtag: 23.02.2026

Qualitätstichtag: 23.02.2026

**Verkehrswert: 280.000 €**

### Besetzung

_____	_____
_____	_____
_____	_____



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übersicht.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Vorbericht.....	5
2.2	Ortsbesichtigung.....	5
2.3	Unterlagen.....	5
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum.....	6
<b>3</b>	<b>Lage.....</b>	<b>8</b>
3.1	Makrolage.....	8
3.2	Mikrolage.....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks.....</b>	<b>10</b>
4.1	Zuschnitt und Form.....	10
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung.....	10
4.3	Baurechtliche Situation.....	11
4.4	Altlasten/Kontaminierung.....	11
4.5	Baulasten.....	11
4.5.1	Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 1.....	12
4.5.2	Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 2.....	14
4.6	Hochwassergefahren.....	15
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>16</b>
5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	16
5.2	Gebäudekonstruktion.....	17
5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.4	Raumaufteilung.....	19
5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
5.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand.....	20
5.7	Außenanlagen.....	21
<b>6</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>22</b>
6.1	Grundsätze.....	22
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	22
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	22
6.1.3	Sachwertermittlung.....	22
6.1.4	Bodenwertermittlung.....	23
6.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	24
6.2.1	Bodenrichtwert.....	24
6.2.2	Anpassungen.....	24
6.2.3	Berechnung des Bodenwertes.....	27
6.3	Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	28
6.3.1	Basis der Sachwertermittlung.....	28
6.3.2	Gebäudekategorisierung.....	29
6.3.3	Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe.....	29
6.3.4	Korrekturfaktor gem. NHK 2010.....	29
6.3.5	Baupreisindex.....	30
6.3.6	Alterswertminderung.....	30
6.3.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	31
6.3.8	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts.....	31

6.4	Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale .....	32
6.4.1	Laufende Nr. 1 – Brunnenmitbenutzungsrecht für Flst. Nr. 242/3 .....	32
6.4.2	Laufende Nr. 2 – Leibgeding.....	32
6.4.3	Laufende Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk .....	32
6.4.4	Baulastenblatt Nr. 307, Baulast Nr. 1, .....	32
6.4.5	Baulastenblatt Nr. 307, Baulast Nr. 2.....	33
6.4.6	Abschlag für nicht ausgebautes Erdgeschoss .....	33
6.4.7	Besondere Bauteile.....	34
<b>7</b>	<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeine Hinweise.....</b>	<b>36</b>
<b>9</b>	<b>Literaturhinweise .....</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>40</b>
10.1	Flächenaufstellung .....	40
10.2	Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung .....	41
10.3	Ansichten/Schnitt.....	42
10.4	Grundrisse.....	47
10.5	Lageplan (nicht maßstabsgetreu) .....	51
10.6	Bilder .....	52

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

## 1 Übersicht

Objektadresse:	An der Steig 4 in 77709 Oberwolfach-Gemarkung Oberwolfach	
Objektart:	Zweifamilienhaus	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	23.02.2026
	Wertermittlungsstichtag:	23.02.2026
	Qualitätsstichtag:	23.02.2026
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	508
	Flurstücksnummer(n):	242/2
Objektdaten:	Baujahr:	unbekannt
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	23 Jahre
	Baualter: (gewichtet)	57 Jahre
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	4282 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche:	456 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche: gesamt	202 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche: Carport	57 m <sup>2</sup>
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert: gesamt	58.942 €
	Vorläufiger Sachwert:	280.000 €
	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:	252.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	21.300 €
	Sachwert rund:	280.000 €
	<b>Verkehrswert:</b>	<b>280.000 €</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Wolfach – Vollstreckungsgericht ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Beschluss zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 19.08.2025. Der Beschluss wurde am 20.08.2025 ausgefertigt.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Nr. 242/2, geführt im Grundbuch Nr. 508 der Gemarkung Oberwolfach. Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs [REDACTED] (Anteil 1/2) und [REDACTED] (Anteil 1/2).

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

### 2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 23.02.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Die beiden im Grundbuch eingetragenen Miteigentümer sowie der [REDACTED] waren beim Ortstermin anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

### 2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Oberwolfach, Blatt Nr. 508 vom 25.08.2025,
- Kaufvertrag des Notariats Wolfach vom 16.04.1919 (GA Band 9 Heft 15 AS 3-6)
- Auflassung des Notariats Wolfach vom 24.10.1919 mit Messbrief (GA Band 9 Heft 15 AS 7-12)
- Baulastenauskunft der Gemeinde Oberwolfach vom 26.08.2025,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 26.08.2025,
- Denkmalschutzauskunft der Landratsamtes Ortenaukreis vom 25.08.2025 und 08.09.2025,
- KAG-Beitragsauskunft der Gemeinde Oberwolfach vom 26.08.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 21.01.2026,
- Bauakte, digitalisiert, zugesendet am 29.09.2025
- Einspeise-Abrechnung Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG vom 05.02.2020

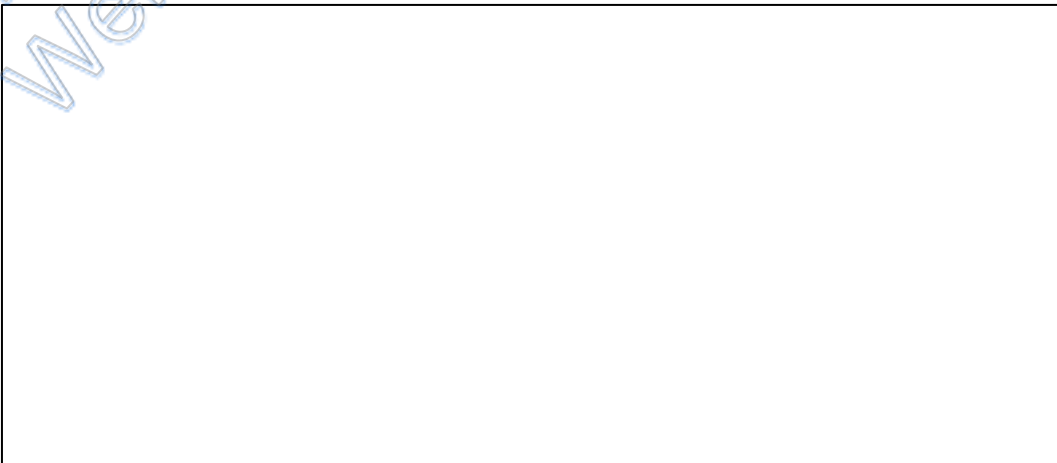
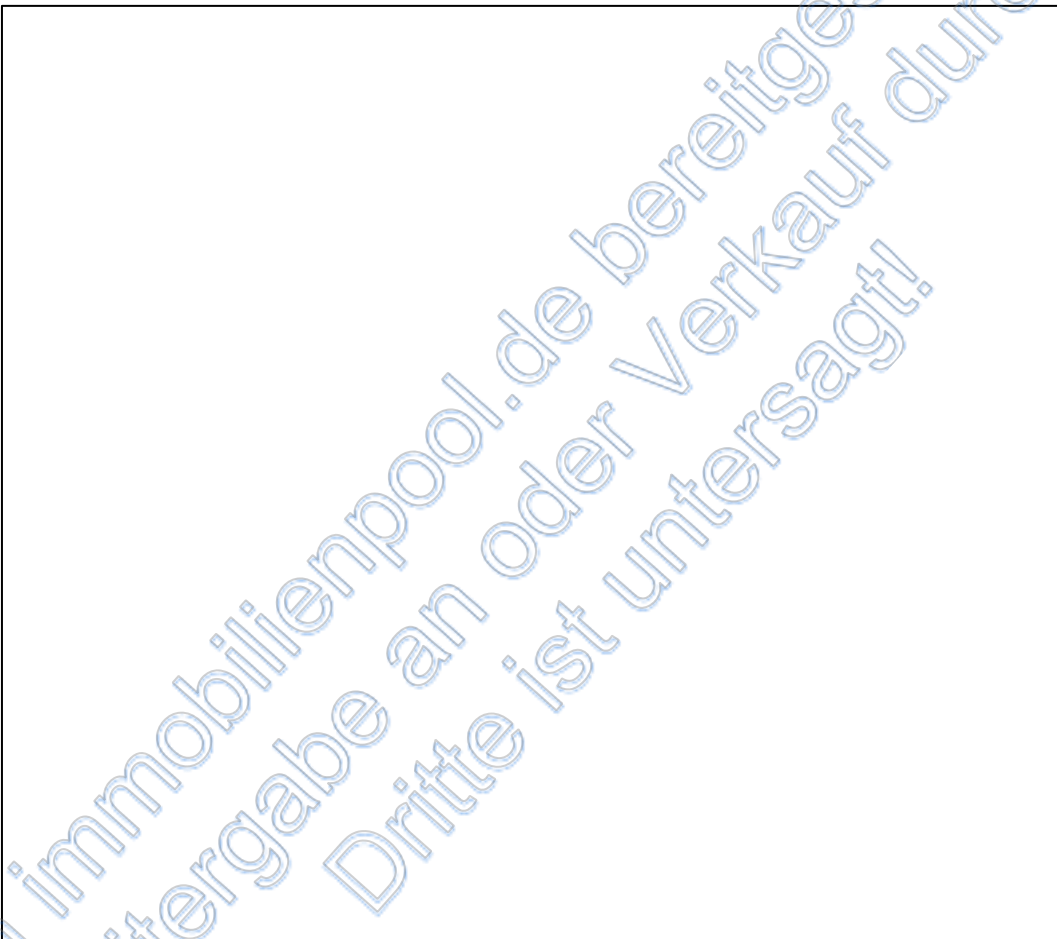
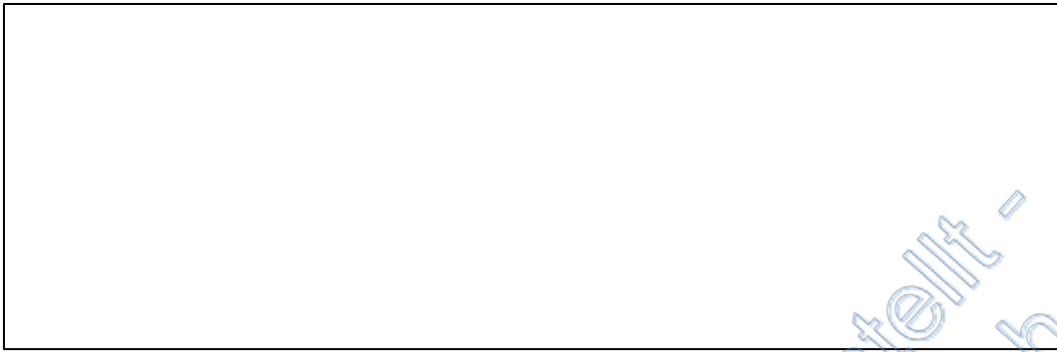
## 2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

### Grundbuch von Oberwolfach Nr. 508

Auszug vom 25.08.2025+



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



### 3 Lage

#### 3.1 Makrolage

Gemeinde:	Oberwolfach
Kreis:	Ortenaukreis
Einwohnerzahl:	2.532 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 2.595 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +2,5 %). <sup>1</sup>
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 45,0 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 39,3 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. <sup>2</sup>
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt in der Land- und Forstwirtschaft und dem Tourismus.
Verkehr:	Die Gemeinde ist über die nahegelegenen Bundesstraßen 33 und 294 an das überregionale Straßennetz angebunden. Oberwolfach ist nicht an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Oberwolfach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule.

#### 3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Oberwolfach, Ortsteil Walke		
Individualverkehr:	Verkehrslage direkt an der Landesstraße		
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Distanz vorhanden.		
Entfernungen:	Dorfzentrum Walke und Rathaus:	ca.	0,4 km
	Autobahn A 81:	ca.	42 km
	Bahnhof von Wolfach:	ca.	6,3 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	0,3 km
Lagebeurteilung:	Außenbereichslage südlich des Ortsteils Oberwolfach – Walke		

<sup>1</sup> Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

<sup>2</sup> Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

Immissionen:	Lagetypische Immissionsbelastung durch L 96 (LKW-Verkehr der Grube Clara, Rankach nach Wolfach)
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	II-geschossiges Wohngebäude (Einfamilienhaus), Land- und Forstwirtschaft, Wolf - Gewässer 2. Ordnung

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

## 4 Beschreibung des Grundstücks

### 4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite: durchschnittlich ca. 50 m Grundstückstiefe: durchschnittlich ca. 80 m
Grundstücksform:	Westlich: ungleichmäßige Form, keiner geometrischen Form folgend Östlich: nahezu rechteckig
Grundstücksgröße:	4282 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Topographie:	Westlich: nahezu eben Östlich: teilweise Steilhang bis moderate Hanglage



ALKIS-Lageplan mit Höhenlinien  
Quelle: LUBW

### 4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über das Flst. Nr. 15/2, die – laut Grundbuch – unbenannte Straße „nach Schapbach“. Dabei handelt es sich um die Landesstraße L 96.
Straßenausbau:	Flst. Nr. 15/2: Die Straße ist hergestellt, verfügt über eine Breite von ca. 6 m, östlich ist ein gepflasterter Gehweg, westlich ein asphaltierter Fahrradweg vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Die Geschossfußbodenhöhe des ersten Wohngeschosses (= Obergeschoss) liegt ca. 2,40 über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Straße.

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss (Dachständer), kein Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstück überwiegend nicht abgegrenzt. Teilweise sind lebende Einfriedungen vorhanden.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV) sowie Gelände der Land- und Forstwirtschaft
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Oberwolfach (E-Mail vom 26.08.2025) sind keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ausständig.
Bauauflagen/behörtl. Beschränkungen & Beanstandungen	laut Bauakte nicht vorhanden

#### **4.3 Baurechtliche Situation**

Der Bewertungsgegenstand liegt baurechtlich im Außenbereich und wird gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB bewertet.

#### **4.4 Altlasten/Kontaminierung**

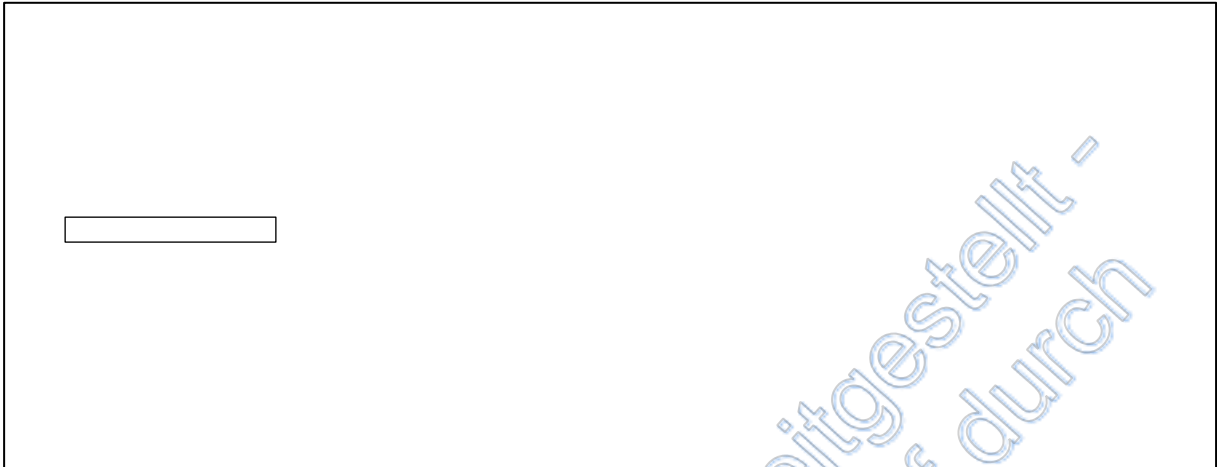
Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 26.08.2025), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

#### **4.5 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Oberwolfach (E-Mail vom 26.08.2025) sind für das zu bewertende Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen:

#### 4.5.1 Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 1



*Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 1, Gemeinde Oberwolfach  
Quelle: Gemeinde Oberwolfach*

Der Baulast ist kein Lageplan beigefügt. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass die südliche Grundstücksgrenze im heutigen Zustand noch gleich verläuft wie 1914.

Der Handriss des Messbriefs vom 07.08.1919, der der Auflassung und Bewilligung beigefügt ist, sieht folgenden Grenzverlauf vor: (s. Folgeseite)

Von Immobilienpooling bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt



*Auszug aus dem Handrisszettel der Auflassung und Eintragungsbewilligung vom 24.10.1919  
Quelle: Grundbuchamt Achern*

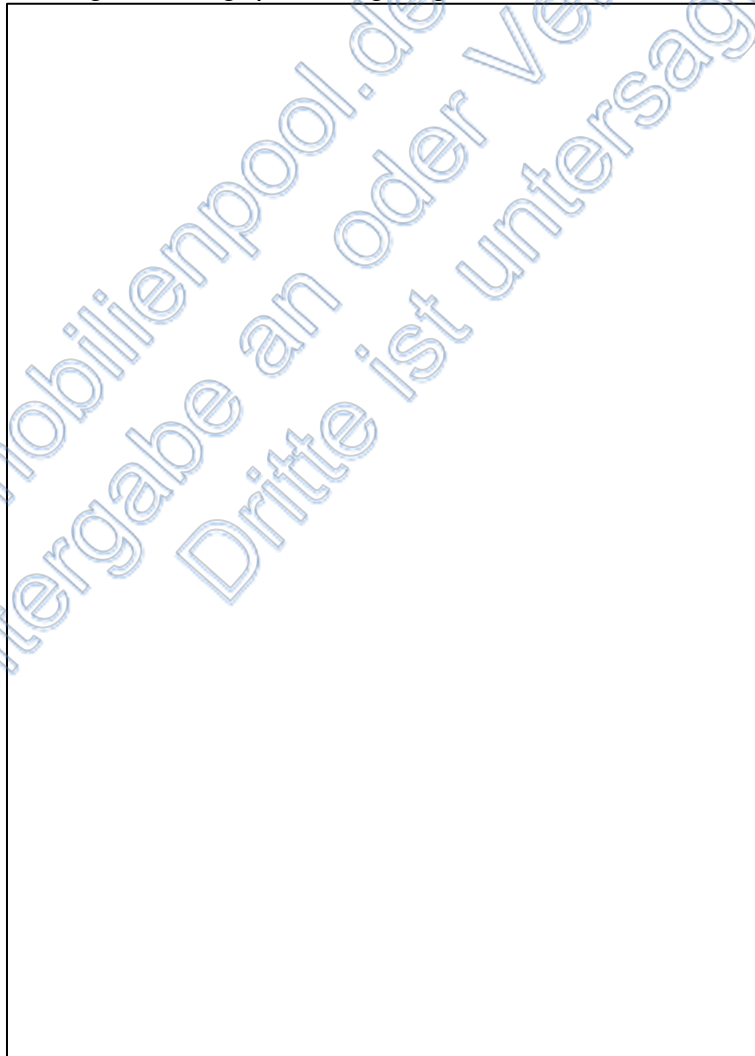
Nach diesem Messbrief verlief in früheren (undatierten) Zeiten die Grundstücksgrenze an anderer Stelle.

#### 4.5.2 Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 2



Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 307 – Baulast 2, Gemeinde Oberwolfach  
Quelle: Gemeinde Oberwolfach

Der Baulast ist der folgende Lageplan beigefügt:



Aus dem von der Gemeinde Oberwolfach vorgelegten Lageplan ist keine konkrete Baulastfläche zu entnehmen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass es sich um die Fläche östlich des im Lageplans eingetragenen Schuppens handelt (s. rote Markierung). Sie ist im folgenden Lageplan (s. Folgeseite) in „Violett“ dargestellt und hat

eine Größe von ca. 18 m<sup>2</sup>, wobei sich davon ca. 11 m<sup>2</sup> auf das Bewertungsgrundstück erstrecken.



Abstandsflächenplan (Baulastfläche in „Violett“, Fläche auf Bewertungsgrundstück in „Rosa“)  
Quelle: eigene Darstellung

#### **4.6 Hochwassergefahren**

Nach Einblick in die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss), ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen unausgebauten Dachspitz. Die zwei Wohneinheiten befinden sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

### 5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Wohnhaus:</u> zweigeschossiges freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz. Die zwei Wohneinheiten befinden sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss.
	<u>Carport:</u> massivgebauter Doppelcarport mit asymmetrischem Satteldach, das Dachgeschoss wird als Lagerfläche genutzt. Die Erschließung des Dachgeschosses ist derzeit noch improvisiert und erfolgt hangseitig.
Wohnfläche:	rd. 202 m <sup>2</sup> , aufgeteilt in Wohnung OG: ca. 92,40 m <sup>2</sup> Wohnung DG: ca. 109,2 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	EG: Wohnung leerstehend DG: Wohnung selbstgenutzt durch die Eigentümerin. Es besteht nach Aktenlage keine Wohnpreisbindung.
	Wiese: verpachtet (pachtfrei)
Baujahr:	Ursprung: nicht datierbar, über 100 Jahre
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Landratsamtes Ortenaukreis (E-Mail vom 25.08.2025 und 08.09.2025) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten: (ca.-Angaben)	<u>1939:</u> Anbau eines Wohnteils (an der Südseite des Gebäudes) <u>1994:</u> Umbau und Erweitern des Wohnhauses (2. Wohneinheit):

In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude durch Stahlträger im EG statisch verstärkt, ein WC/Waschküche eingebaut, östlich am Gebäude ein zweigeschossiger Anbau errichtet. Das Dach wurde komplett abgebrochen, neu aufgebaut und die zweite Wohnung darin neu integriert. Die Außentreppeanlage zum DG wurde errichtet und die hölzerne Eingangstreppe zum OG erneuert.

Die Wohnung im OG wurde teilweise saniert. Die Technik im Gebäude wurde überwiegend erneuert.

Das Gelände um das Gebäude wurde drainiert.

2000: Errichten einer Glasüberdachung über der Terrasse im Obergeschoss

2004: Einbau einer Pelletheizung

2011: Neubau eines Carports

2012: Errichten einer Photovoltaik-Anlage  
sukzessiver Austausch einzelner Fenster im EG und OG

Energieausweis: es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht mit Ausnahme der Heizungserneuerung in etwa dem der Sanierung von 1994

Außenansicht: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzschindeln und Holzplanken verkleidet

## 5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massiv- und Skelettbauweise, ausgemauertes Fachwerk in den oberen Geschossen

Gründung: Streifenfundament, Bodenplatte

Umfassungswände: Massiv (Bruchsteine, Beton); Holzriegelwände

Innenwände: Holzriegelwände

Geschossdecken: Holz, teilweise mit Zwischendämmung

Treppen: Außen:  
zum OG geradläufige Treppe mit Holzgeländer, 4 geschlossene Granitstufen im weiteren Verlauf 11 offene Holzstufen (Douglasie)  
zum DG Beton-Treppenanlage, abgesetzt mit 4, 6 und 21 geschlossenen Stufen  
im unteren Teil: Edelstahlgeländer

		im oberen Teil: Stahlgeländer mit Holzlamellen
Treppen:	<u>Innen:</u> zum <u>OG</u>	geschlossene Betontreppe ohne Geländer, gegenläufige offene Holztreppe mit Holzgeländer
	zum <u>Dachspitz</u>	Bodenauszugstreppe aus Holz
Hauseingangsbereich:	<u>OG:</u>	historische Holzeingangstür mit Glasausschnitt, Klingelanlage, Briefkasten.
	<u>DG:</u>	Holzeingangstür mit Glasausschnitt, Klingelanlage
Terrassen/Balkone:	<u>DG:</u>	nach Osten ausgerichtete Erdterrasse mit Holz-Glas-Überdachung, mit direktem Zugang zur angrenzenden privaten Grünfläche nach Süden ausgerichtet, überdachter Balkon
Dach:	<u>Konstruktion:</u>	Holz, Aufdachdämmung
	<u>Form:</u>	Krüppelwalm-/Satteldach
	<u>Eindeckung:</u>	Tonziegel

### 5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden
Abwasserinstallationen:	Anschluss an die öffentliche Entwässerung vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unterverteilung; Elektrik erneuert im Rahmen des Dachumbaus; Leitungen liegen im OG teilweise auf Putz; Elektroanschluss über Dachständer
Heizungsinstallation:	Pelletheizung mit separatem Pelletlager (ca. 9 t), Heizung muss manuell mit Pellets aus dem Pelletlager befüllt werden. Zentralheizung, Herst.: Fröling, Wärmeabgabe überwiegend über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, in der Küche (OG), im Bad (DG) und teilweise in den Fluren Fußbodenheizung. Kachelofen im OG – nach Aussagen der Eigentümer funktionsfähig – mit der Möglichkeit, vom Flur den Kamin zu beheizen. Schwedenofen im DG mit separatem Edelstahl-Kamin.
Warmwasserversorgung:	Zentral

Photovoltaik-Anlage: Installiert 2012, Leistung 8,085 kWp, Einspeisevergütung 17,9 ct/kWh (lt. vorgelegter Abrechnung des Überlandwerks Mittelbaden GmbH & Co. KG vom 05.02.2020)

#### 5.4 Raumaufteilung

##### Hinweis:

Die Benennung der Geschosse folgt nicht der Benennung der Geschosse in der Baugenehmigung vom 13.09.1993, sondern der tatsächlichen Lage des Gebäudes im Gelände.

Erdgeschoss:	Heizraum, Werkstatt, Abstellraum, Waschküche mit WC, Keller
Hangseitiges Zwischengeschoss	Pelletlager (Volumen ca. 9 t), Vorraum mit Eingangspodest zur Küche
Obergeschoss:	Flur, Durchgangsflur, „Stube“ mit Kachelofen, 2 Zimmer, Küche, Bad mit Vorraum, Zwischenraum
Dachgeschoss:	Flur mit Windfang, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche
Grundrissgestaltung:	<p><u>OG:</u> ursprünglich zentraler Flur-Grundriss: an den Flur schließen sich rechts und links die einzelnen Zimmer an. Im Anbau aus dem Jahr 1939 wurde die Küche integriert, diese wird zusätzlich durch die innenliegende Treppe vom EG erschlossen.</p> <p><u>DG:</u> zentraler Flur-Grundriss: an den Flur schließen sich rechts und links die einzelnen Zimmer an.</p>
Lichte Raumhöhen:	<p><u>EG:</u> unterschiedliche Raumhöhen zwischen ca. 2,26 m, im Anbau ca. 2,90 m</p> <p><u>OG:</u> unterschiedliche Raumhöhen zwischen ca. 2,30 m und 2,45 m</p> <p><u>DG:</u> ca. 2,45 m mit Dachschrägen Wohnzimmer: ca. 4,30 m</p> <p><u>Dachspitz:</u> ca. 2,17 m mit Dachschrägen (erstreckt sich nicht über das Wohnzimmer)</p>

#### 5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	teilweise Beton (im EG), überwiegend Fliesen (z.T. aus Kunststein), Laminat, PVC, teilweise Parkett
Wandbekleidungen:	teilweise Tapete mit Anstrich, teilweise Verputz mit Anstrich, teilweise Holzvertäfelung

	Sanitärbereiche und Küchen (teilweise) gefliest Einzelne Wände im OG befinden sich z.T. noch im unverputztem Rohbauzustand
Deckenbekleidung:	teilweise Tapete mit Anstrich, teilweise Verputz mit Anstrich, teilweise Holzpaneele
Innentüren:	überwiegend Holztüren mit Holzzargen; im OG noch einzelne alte, lackierte, niedrige Holztüren mit Holzzargen
Fenster:	<u>EG:</u> Holzfenster, 2-fach verglast, teilweise mit Unterlichtern, unterschiedliche Einbaujahre, keine Jalousien <u>OG:</u> <u>DG:</u> z.T. aufwändig gestaltete Holzfenster, 2-fach verglast, teilweise – bedingt durch die Anpassung an die Dachneigung - in Sonderformen, im Wohnzimmer großzügige Fensteranlage
Sanitärausstattung:	<u>EG:</u> Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie <u>OG:</u> Bad: Stand-WC, Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie, freistehende unverkleidete Badewanne mit Brausegarnitur als Einhandmischbatterie <u>DG:</u> Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Doppelwaschbecken jeweils mit Einhandmischbatterie, halbrunde Duschtasse mit Duschatrennung und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie, Eckbadewanne mit Wannenfüll- und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie. Gäste-WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie

## 5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Doppelcarport mit Lagermöglichkeit im Dach überdachte Erdterrasse im DG (Holz-Glas-Konstruktion) 3 Schleppgauben Außentreppenanlage ins DG Kachelofen im OG Schwedenofen im DG Photovoltaik-Anlage
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Besonnung/Belichtung:	Terrasse im DG mit Ost-Ausrichtung Balkon im DG mit Süd-Ausrichtung

Bauschäden und Baumängel:

Im Gebäude sind einige Bodenabsenkungen vorhanden, die nach Aussagen der Eigentümer vom Statiker untersucht und als problemlos festgestellt wurden. Diese Bodenabsenkungen führen teilweise auch zu Rissen an den Wänden bzw. Decken.

Die Wohnung im OG befindet sich zum Teil noch im unsanierten Zustand.

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich je nach Geschosslage nach den Erkenntnissen des Ortstermins in unterschiedlichen baulichen Zuständen.

Die Wohnung im DG befindet sich in einem guten Zustand, die Wohnung im OG in einem sanierungsbedürftigen Zustand, das Erdgeschoss (Keller) in einem normalen Zustand.

## 5.7 Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung:

Die Zufahrt ist mit Betonflastersteinen befestigt, der Boden der überdachten Terrasse/Eingangsbereich DG ist betoniert/asphaltiert.

Es wurden im Zuge des Dachgeschossneubaus Hangsicherungsmaßnahmen mit Natursteinmauern durchgeführt und das Gelände um das Gebäude drainiert.

Die Grünflächen sind mit Rasen, Büschen, Bäumen bestockt.

Die Wiese auf dem östlich- und höhergelegene Grundstücksteil wird von einem Pächter bewirtschaftet.

Einfriedungen:

Das Grundstück ist überwiegend nicht eingefriedet, teilweise sind lebende Einfriedungen (Büsche, Bäume) vorhanden.

Von immobilien.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

## 6 Wertermittlung

### 6.1 Grundsätze

#### 6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert

*Der Verkehrswert (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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Grundstück Flst. Nr. 242/2, das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelcarport bebaut ist. Es liegen aufgrund der individuellen Bauweise des Gebäudes keine Vergleichspreise vor. Nach Auffassung des Gutachterausschusses steht bei dem Anwesen die Eigennutzung im Vordergrund. Der Gutachterausschuss nimmt daher eine Bewertung, wie bei eigengenutzten Objekten marktüblich, im Sachwertverfahren vor.

#### 6.1.3 Sachwertermittlung

##### § 35 ImmoWertV – Grundlagen des Sachwertverfahrens

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

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) 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.*

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

#### 6.1.4 Bodenwertermittlung

##### § 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### § 5 ImmoWertV - Weitere Grundstücksmerkmale

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst.

##### § 5 Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.
- (2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
- (3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
- (5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

## 6.2 Ermittlung des Bodenwerts

### 6.2.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für unbebaute Grundstücke gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Bewertungsstichtag 01.01.2025 folgende deckungsgleiche Bodenrichtwerte ermittelt:

<b>Bodenrichtwert:</b>		<b>60 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag:		01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:		beitragsfrei
Entwicklungszustand:		B - baureifes Land
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche (auch	Baufläche ohne nähere Spezifizierung
WGfZ:		-
Geschosszahl:		-
Fläche:		-

<b>Bodenrichtwert:</b>		<b>1 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag:		01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:		-
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	-
Art der Nutzung:		Grünland
WGfZ:		-
Geschosszahl:		-
Fläche:		-

### 6.2.2 Anpassungen

#### a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (23.02.2026) haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant verändert. Daher bedarf es keiner zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts.

#### b) Anpassung Maß der baulichen Nutzung

##### 6.2.2.1 Teilfläche 1 (gemischte Baufläche):

Das Bewertungsobjekt wird baurechtlich gem. § 35 BauGB bewertet. Der baurechtliche Außenbereich ist privilegierten Bauvorhaben vorbehalten, hierzu zählen gem. § 35 Abs. 1 BauGB vorwiegend land- und forstwirtschaftliche Objekte.

§ 40 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV enthält die klarstellende Regelung, nach der die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich auch bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies führt somit dazu, dass den Grundstücken eine „De-facto-Baulandqualität“ zugesprochen wird. Des Weiteren sind die Grundstücke im Außenbereich vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser Grundstücke im Rechtssinne wird baulich genutzt. Hier ist die Vorschrift nur auf den Teil der Grundstücke anzuwenden, der tatsächlich baulich genutzt wird. Somit muss im Einzelfall die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden (Umgriffsfläche), um sie von der restlichen Grundstücksfläche abzugrenzen<sup>3</sup>. Bei der Ermittlung der „De-facto-Baulandfläche“ wird im Außenbereich üblicherweise die

<sup>3</sup> Vgl. Kleiber digital: Kleiber, W., Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8.2 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV) Teil V Besondere Immobilienarten, 7.5.2 Bodenwert

Umgriffsfläche entsprechend einer GFZ von 0,1 bis 0,2 unterstellt. Des Weiteren kommt es nicht nur auf eine rechnerische Flächenermittlung, sondern auf eine sinnvolle Abgrenzung der „De-facto-Baulandfläche“ an<sup>4</sup>.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss grenzt die bebaubare Fläche mit 830 m<sup>2</sup> aus. Sie ist im folgenden Teilflächenplan in „Rot“ dargestellt:



Flächenplan Teilfläche 1 (gemischte Baufläche)  
Quelle: eigene Darstellung

### c) Weitere Anpassungen

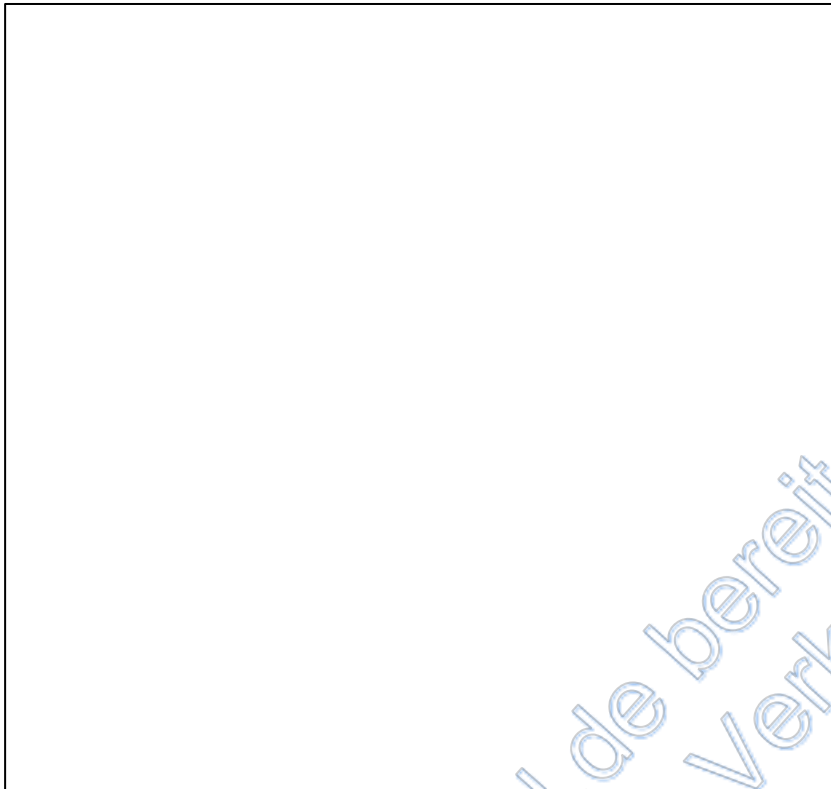
Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Nach Auffassung des Gutachterausschusses entspricht das Bewertungsgrundstück grundsätzlich der durchschnittlichen Lage sowie dem Nutzungspotential der oben angeführten Bodenrichtwertzone.

#### 6.2.2.2 Teilfläche 2 (private Grünfläche 1 – Hanglage)

Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche nördlich und östlich des Wohnhauses. Hier ist ein kleiner Spielplatz eingerichtet.

Sie beträgt 870 m<sup>2</sup> und ist im folgenden Teilflächenplan in „Grün“ dargestellt:

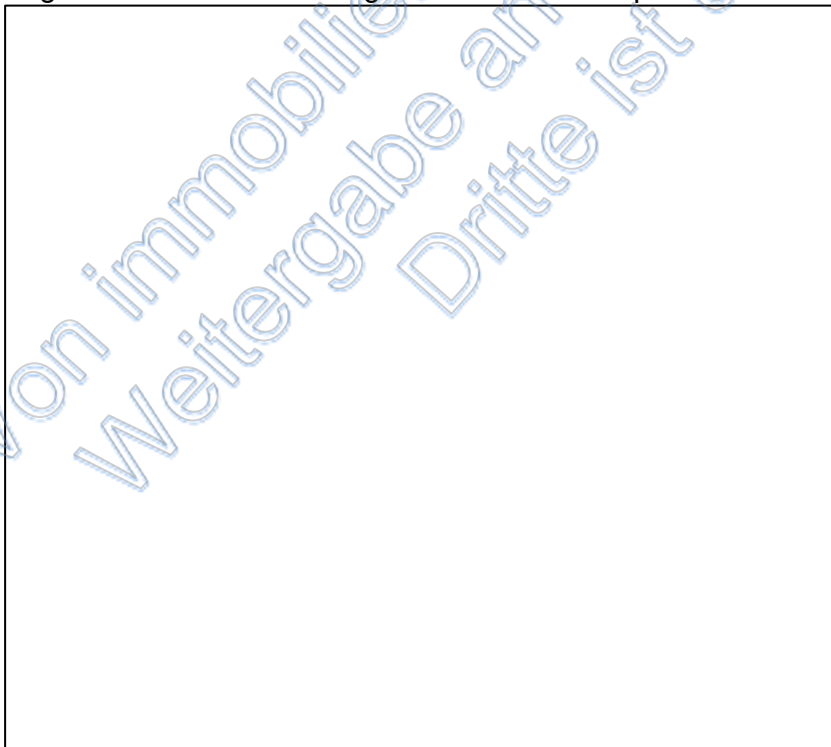
<sup>4</sup> Vgl. Kleiber digital: Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V Besondere Immobilienarten, 7.5.2 Bodenwert



Flächenplan Teilfläche 2 (private Grünfläche - Hanglage)  
Quelle: eigene Darstellung

6.2.2.3 Teilfläche 3 (private Grünfläche 2 – Hanglage)

Hierbei handelt es sich um die private Grünfläche südlich des Wohnhauses. Sie beträgt 268 m<sup>2</sup> und ist im folgenden Teilflächenplan in „Grün“ dargestellt:



Flächenplan Teilfläche 3 (private Grünfläche 2 – Hanglage, Christbaumkultur)  
Quelle: eigene Darstellung

6.2.2.4 Teilfläche 4 (Wiese)

Diese Fläche ist verpachtet und wird landwirtschaftlich von einem Pächter (pachtfrei) zur Heuernte genutzt.

Sie hat eine Größe von 2314 m<sup>2</sup> und ist im folgenden Teilflächenplan in „Gelb“ dargestellt:

*Flächenplan Teilfläche 4 (Wiese)  
Quelle: eigene Darstellung*

Insgesamt ergeben sich somit folgende Nutzungen und Flächenanteile:

Teilfläche	Nutzung	Fläche
1	Gemischte Baufläche (Wohnhaus, Carport, Umgriffsfläche)	830 m <sup>2</sup>
2	Private Grünfläche 1 - Hanglage	870 m <sup>2</sup>
3	private Grünfläche 2 - Hanglage, Weihnachtsbaumkultur	268 m <sup>2</sup>
4	Grünland	2314 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>4282 m<sup>2</sup></b>

**6.2.3 Berechnung des Bodenwertes**

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück folgende angepasste Bodenrichtwerte zu Grunde:

6.2.3.1 Teilfläche 1 (gemischte Baufläche):

Hier ist keine Anpassung des geltenden Bodenrichtwertes erforderlich, da dieser Grundstücksteil nach Ansicht des Gemeinsamen Gutachterausschusses dem Bodenrichtwert für „gemischte Bauflächen – bebaute Flächen im Außenbereich“ der Bodenrichtwertzone entspricht.

6.2.3.2 Teilfläche 2 (private Grünfläche 1 – Hanglage)

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal werden private Grünflächen grundsätzlich mit 20% des geltenden Bodenrichtwertes bewertet. Aufgrund der Hanglage der Teilfläche bewertet der Gemeinsame Gutachterausschusses die Fläche mit 10% des geltenden Bodenrichtwertes für „gemischte Baufläche“.

6.2.3.3 Teilfläche 3 (private Grünfläche 2 – Hanglage)

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal werden diese Flächen grundsätzlich mit 20% des geltenden Bodenrichtwertes bewertet. Aufgrund der Hanglage der Teilfläche bewertet der Gemeinsame Gutachterausschusses die Fläche mit 10% des geltenden Bodenrichtwertes für „gemischte Baufläche“.

6.2.3.4 Teilfläche 4 (Grünland)

Hier ist nach Auffassung des Gemeinsamen Gutachterausschusses keine Anpassung des geltenden Bodenrichtwertes für „Grünland“ erforderlich.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Anpassungen:

BRW-Anpassungen	Bodenrichtwert (BRW)		%-Anteil am BRW	=	anteiliger BRW
Teilfläche 1 (gemischte Baufläche)	60 €/m <sup>2</sup>	x	100,00%	=	60 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 2 (private Grünfläche 1 - Hanglage)	60 €/m <sup>2</sup>	x	10,00%	=	6 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 3 (private Grünfläche 2 - Hanglage)	60 €/m <sup>2</sup>	x	10,00%	=	6 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 4 (Grünland)	1 €/m <sup>2</sup>	x	100,00%	=	1 €/m <sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich somit folgender marktconforme Bodenwert:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)	Größe	BRW	=	Betrag
Teilfläche 1 (gemischte Baufläche)	830 m <sup>2</sup> x	60 €/m <sup>2</sup>	=	49.800 €
Teilfläche 2 (private Grünfläche 1 - Hanglage)	870 m <sup>2</sup> x	6 €/m <sup>2</sup>	=	5.220 €
Teilfläche 3 (private Grünfläche 2 - Hanglage)	268 m <sup>2</sup> x	6 €/m <sup>2</sup>	=	1.608 €
Teilfläche 4 (Grünland)	2314 m <sup>2</sup> x	1 €/m <sup>2</sup>	=	2.314 €
Gesamtbodenwert	4282 m <sup>2</sup>			58.942 €
<b>Gesamtbodenwert</b>			<b>rd.</b>	<b>59.000 €</b>

Dieser Gesamtbodenwert teilt sich in einen rentierlichen Bodenwert für die Teilfläche 1 (= 49.800 €) und den unrentierlichen Bodenwert für die Teilflächen 2, 3 und 4 (= 9.142 €) auf.

**6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

**6.3.1 Basis der Sachwertermittlung**

Der Sachwert wird mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK), Basis 2010, ermittelt. Diese enthalten neben Kostenkennwerten für die jeweilige Gebäudeart auch weitere Angaben wie Baunebenkosten, Korrekturfaktoren und weitere Erläuterungen. Flächengrundlage der Berechnung ist die Bruttogrundfläche des/der Gebäude(s) nach der DIN 277/87. Die Berechnungen können jedoch teilweise von der DIN abweichen und sind deshalb lediglich als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

### 6.3.2 Gebäudekategorisierung

Das zu bewertende Zweifamilienhaus ist nach der Gebäudekategorisierung der NHK 2010 aufgrund seiner Bauweise als freistehendes Zweifamilienhaus des Gebäudetyps 1.31 (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) einzustufen.

Die Räume im Erdgeschoss werden zwar als Keller genutzt, allerdings handelt es sich beim Erdgeschoss nicht um ein klassisches Kellergeschoss, da es überwiegend niveaugleich mit der Straße und nicht überwiegend unter Straßenniveau liegt. Es wird deshalb der Gebäudetyp 1.31 der Ermittlung des Sachwertes zugrunde gelegt.

Die Differenz zwischen dem Ausbauzustand des Erdgeschosses als Kellerräume zu dem dem Typ 1.31 zugrunde gelegten Ausbauzustand der Wohnnutzung wird bei der Bewertung der besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmale (s. Ziff. 6.4.6) modellkonform Rechnung getragen.

Der Doppelcarport wird zum Zeitwert bewertet.

### 6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie enthalten außerdem die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer. Des Weiteren wird bei den Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen unterschieden. Für den bewertungsrelevanten Gebäudetyp 1.31 gibt es die Standardstufen 1 (niedrigster Standard) bis 5 (höchster Standard). Alle wertrelevanten Standardmerkmale sind entsprechend sachverständig einzustufen. Dabei ist eine Mehrfachnennung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungsstandards ist das Zweifamilienhaus wie folgt einzustufen:

Merkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	0,00	0,70	0,30	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige techn. Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	6,0%
<b>Kostenkennwert Typ 1.31</b>	<b>720</b>	<b>800</b>	<b>920</b>	<b>1.105</b>	<b>1.385</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Basierend auf der vorstehenden Tabelle und der entsprechenden Gewichtung, ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall, ein objektspezifischer Kostenkennwert in Höhe von 858,00 €/m<sup>2</sup> BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 2,5. Die detaillierte Ermittlung ist der Anlage 10.2 zu entnehmen.

### 6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010

In den NHK 2010 werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des Kostenkennwerts aufgrund von speziellen Merkmalen des Bewertungsobjekts erlauben. Für den vorliegenden Gebäudetyp ist der Korrekturfaktoren von 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser angegeben.

### 6.3.5 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten müssen auf den Wertermittlungsstichtag bezogen werden. Dafür ist der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes<sup>5</sup> (Baupreisindex) heranzuziehen. Der Baupreisindex ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt umzubasieren:

Umbasierung Baupreisindex von Basisjahr 2021=100 auf 2010=100	Quartal	Index
Baupreisindex 2021 = 100	4/2025	135
durchschnittlicher Baupreisindex 2021 = 100	Ø 2010	70,8
<b>Baupreisindex Wohngeb. Basis 2010 = 100</b>	<b>4/2025</b>	<b>1,907</b>

### 6.3.6 Alterswertminderung

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer längeren wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Hierfür kann auf die Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV herangezogen werden. Bei unterlassenen Instandhaltungen kann sich die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auch entsprechend verkürzen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser bei 80 Jahren. Das exakte Baujahr des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt. Es wurde im Jahr 1939 in südlicher Richtung um einen Anbau des Wohnteils erweitert.

Des Weiteren wurden wie in Abschnitt 5.1 bereits aufgeführt, in den letzten 30 Jahren verschiedene Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV sind für das Bewertungsobjekt folgende Modernisierungspunkte zu vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	objektspez. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Mod. Fenster und Außentüren	2	0
Mod. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Mod. Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Mod. von Bädern	2	0
Mod. des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
<b>Modernisierungspunkte insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>1,5</b>

<sup>5</sup> siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

Unter Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ( $RND = a * \frac{Alter^2}{GND} - b * Alter + c * GND$ ) ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer für das Erd- und das Obergeschoss von 12 Jahren.

1994 wurde das Dachgeschoss komplett erneuert und zu einer Wohnung umgebaut, zeitgleich wurde das Gebäude statisch verbessert, die Küche im Obergeschoss saniert.

Unter Anwendung der o.g. Vorgaben ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer für das Dachgeschoss von 48 Jahren.

Nach der Bruttogrundfläche der einzelnen Geschosse gewichtet, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

### 6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören beispielsweise befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Ein Ansatz in Höhe von 4,00% wird im vorliegenden Bewertungsfall als marktkonform beurteilt.

### 6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (§ 36 ImmoWertV)	Betrag
<b>Zweifamilienhaus des Typs</b>	
<b>1.31</b>	
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF	858 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus gem. NHK 2010	x 1,050
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (4/2025 / Wohngeb.)	x 1,907
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m <sup>2</sup> BGF	1.718 €
Bruttogrundfläche	x 456 m <sup>2</sup>
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten	783.408 €
Alterswertminderungsfaktor (23 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,2875
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt	225.230 €
<b>Außenanlagen/sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)</b>	<b>Betrag</b>
Außenanlagen (ca. 4,00 % des Gebäudewerts)	9.009 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen insgesamt	9.009 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (225.230 € + 9.009 €)	234.239 €
<b>Ermittlung des vorläufigen Sachwerts</b>	<b>Betrag</b>
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)	234.239 €
rentierlicher Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	+ 49.800 €
Vorläufiger Sachwert	284.039 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd. 280.000 €</b>

## 6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind in Abteilung 2 des Grundbuchs Blatt Nr. 508 folgende Rechte und Belastungen eingetragen:

### 6.4.1 Laufende Nr. 1 – Brunnenmitbenutzungsrecht für Flst. Nr. 242/3

Der jeweilige Eigentümer des Flst. Nr. 242/3 ist berechtigt, den auf dem Bewertungsobjekt befindlichen Brunnen mit zu benutzen und von dem Wasserbehälter aus eine Leitung nach Flst. Nr. 242/3 zu legen und zu unterhalten.

Im Kaufvertrag vom 16.04.1919 und der Auflassung des Notariats Wolfach mit Messbrief (GA Band 9 Heft 15 AS 7-12) vom 24.10.1919 ist die Leitung zwar erwähnt, aber nicht in einem Lageplan lokalisiert.

Nach Aussagen des Eigentümers ist die Leitung noch aktiv. Da beide Gebäude aber an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, wird die Belastung als wertneutral bewertet.

### 6.4.2 Laufende Nr. 2 – Leibgeding

Das Leibgeding für Frau geb. wird ebenfalls als wertneutral betrachtet, da Frau 2009 verstorben ist.

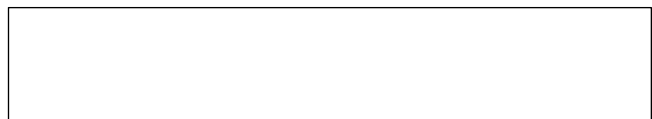
### 6.4.3 Laufende Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk

Der Vermerk wird ebenfalls als wertneutral betrachtet, da er sich auf die persönlichen Gegebenheiten der Eigentümer und nicht auf Belange des Bewertungsobjektes bezieht.

Über die Belastungen im Grundbuch Blatt 508 hinaus, bestehen weitere folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

### 6.4.4 Baulastenblatt Nr. 307, Baulast Nr. 1,

Wie bereits unter Ziff. 4.5.1 aufgeführt ist die Baulastfläche nicht exakt lokalisierbar. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Darstellungen des Handmessbriefs von 1919 nicht mehr dem ursprünglichen Grenzzustand von 1914 entsprechen.



*Auszug aus dem Handrisszettel der Auflassung und Eintragungsbewilligung vom 24.10.1919 mit vermuteter Baulastfläche (rote Markierung)*

*Quelle: Grundbuchamt Achern*

Demnach würde sich die Baulastfläche südlich des Gebäudes befinden – s. rote Markierung.

Da die blauen Linien wegfallende Grundstücksgrenzen darstellen (s. „Anmerkung“), würde sich diese Fläche zum Bewertungsstichtag auf dem Bewertungsgrundstück befinden.

Die Baulast wird deshalb als wertneutral betrachtet.

**6.4.5 Baulastenblatt Nr. 307, Baulast Nr. 2**

Wie bereits unter Ziff. 4.5.2 aufgeführt, beträgt die Abstandsfläche eine Größe von 11 m<sup>2</sup>. Da die Fläche zumindest als „private Grünfläche“ genutzt werden kann, wird ihr der Bodenwert der „privaten Grünfläche“ (s. Ziff. 6.2.2) zugrunde gelegt. Es ergibt sich somit folgende Wertminderung durch die Abstandsfläche:

<b>Wertminderung durch Baulast Nr. 2</b>					
Abstandsfläche 2 (s. Ziff. 4.5.2)					11 m <sup>2</sup>
			<b>Bodenwert</b>		
Bodenwert der Abstandsfläche 2 (BW Afl. 2)	11 m <sup>2</sup>	x	60 €/m <sup>2</sup>	=	660 €
	<b>BW Afl. 2</b>		<b>%-Anteil am BRW</b>		
Wertminderung durch Abstandsfläche 2	660	x	10,00%	=	66 €
<b>Wertminderung durch Abstandsfläche 2</b>			<b>rd.</b>		<b>100 €</b>

**6.4.6 Abschlag für nicht ausgebautes Erdgeschoss**

Wie unter Ziff. 6.3.2 erläutert, wurde der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der Gebäudetyp 1.31 (Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zugrunde gelegt.

Die Differenz zwischen dem Gebäudetyp 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) beträgt bei gleichen Standardstufen (s. Ziff. 6.3.3) 80 €/m<sup>2</sup>. Danach ergibt sich folgender Abschlag für den nicht zu Wohnräumen ausgebauten Zustand im EG:

<b>Abschlag für nicht ausgebauten Zustand im EG:</b>					<b>Betrag</b>
<b>Unterschiedsbetrag zw. Typ 1.31 und 1.01</b>					
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF					80 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (4/2025 / Wohngeb.)		x	1,907		153 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m <sup>2</sup> BGF					153 €
Bruttogrundfläche		x	155 m <sup>2</sup>		
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten					23.780 €
Alterswertminderungsfaktor (23 Jahre RND / 80 Jahre GND)		x	0,2875		
Abschlag für nichtausgebautes EG					6.837 €
<b>Abschlag für nichtausgebautes EG</b>			<b>rd.</b>		<b>7.000 €</b>

### 6.4.7 Besondere Bauteile

Der Zeitwert für den Doppelcarport wurde analog zu der Bewertung des vorläufigen Sachwertes nach dem jeweiligen Zeitwert berechnet:

<b>Doppelcarport</b>		<b>Betrag</b>
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> BGF		485 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (4/2025 / Wohngeb.)	x 1,907	925 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m <sup>2</sup> BGF		925 €
Bruttogrundfläche	x 57 m <sup>2</sup>	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		52.725 €
Alterswertminderungsfaktor (23 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,2875	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung		15.158 €
<b>Gebäudesachwert nach Alterswertminderung</b>	<b>rd.</b>	<b>15.000 €</b>

Die Zeitwerte der verbleibenden besonderen Bauteile sachkundig eingeschätzt.

Insgesamt ergeben sich folgende Ansätze:

<b>Besondere Bauteile</b>	<b>Betrag</b>
Doppelcarport	15.000 €
Terrasse	500 €
Terrassenüberdachung (Holz-/Glaskonstruktion)	3.000 €
3 Schleppgauben	12.000 €
Außentreppenanlage ins DG	6.800 €
Kachelofen im OG	500 €
Schwedenofen im DG mit Edelstahlkamin	1.000 €
PV-Anlage - Barwert der Einspeisevergütung	4.600 €
<b>Besondere Bauteile insgesamt</b>	<b>28.400 €</b>

Zusammengefasst ergeben sich somit folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Betrag</b>
Grunddienstbarkeiten 1 - 3 im Grundbuch Blatt 508	0 €
Baulastenblatt Nr. 307, Baulast 1	0 €
Baulastenblatt Nr. 307, Baulast 2	- 100 €
Abschlag für nicht ausgebautes EG	- 7.000 €
Besondere Bauteile	28.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21.300 €
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>rd. 21.000 €</b>

## 7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist noch entsprechend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt anzupassen. Diese Berücksichtigung erfolgt mithilfe des Sachwertfaktors.

Entsprechend den Marktuntersuchungen (Immobilienmarktbericht 2023/2024) des Gutachterausschusses werden EFH mit einem vorläufigen Sachwert von 280.000 € in einer Bodenrichtwertzone bis 169 €/m<sup>2</sup> zu einem Verkehrswert gehandelt, der etwa 20,00% über dem jeweiligen Sachwert liegt. Dieser Sachwertfaktor gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, die längere Restnutzungsdauern und höherwertigere Ausstattungen aufweisen. Zudem gelten sie für Ein- und Zweifamilienhäuser in Städten und Gemeinden mit größerer Infrastruktur und ruhigeren Wohnlagen in Wohnbaugebieten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist der Sachwertfaktor deshalb objektspezifisch anzupassen.

Bedingt durch die ländliche Außenbereichslage im oberen Kinzigtal, die kurze Restnutzungsdauer und den im Obergeschoss einfach bis mittleren Ausstattungsstandard wird der Sachwertfaktor sachverständig auf 0,90 festgelegt.

Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 23.02.2026 wie folgt:

Verkehrswernermittlung	Betrag
Vorläufiger Sachwert	280.000 €
Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	252.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+ 21.300 €
unrentierlicher Bodenwert	+ 9.142 €
Verkehrswert	282.442 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 280.000 €</b>

### Ergebnisplausibilisierung:

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde das Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Zur Plausibilisierung wurde zusätzlich der Ertragswert des Bewertungsobjekts ermittelt. Der Ertragswert bestätigt den Sachwert (Ergebnis ca. 280.000 €).

Unterschrift

## 8 Allgemeine Hinweise

### Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

### Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

### Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigefügten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

### Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

### Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung. Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit

der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

### **Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

### **Altlasten**

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

### **Unterirdische Bauwerke und Leitungen**

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

### **Gebäudebeschreibung**

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

### **Bausubstanz**

Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

### **Standicherheit und Statik**

Die Standicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

### **Bauphysik**

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

### **Innenausbau**

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

### **Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)**

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

### **Bauschäden und Baumängel**

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

### **Bauliche Nutzung**

Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

### **Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen**

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

## 9 Literaturhinweise

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken** (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

**Praxis der Grundstücksbewertung** (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

**Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell)** Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

**Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012**, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom 19.05.2010)

**Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021**, vom 14.07.2021

**Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**, vom 20.09.2023

**Baunutzungsverordnung BauNVO**, 23.01.1990, online

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

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

## 10 Anlagen

### 10.1 Flächenaufstellung

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten</b>		<b>Fläche</b>
Zweifamilienhaus	Erdgeschoss	155,43 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	155,43 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	144,74 m <sup>2</sup>
	Dachspitz	0,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		455,59 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund</b>		<b>456,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten</b>		<b>Fläche</b>
Carport	Erdgeschoss	34,62 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	22,40 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		57,02 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund</b>		<b>57,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten und eigenen Aufmaßen</b>		<b>Fläche</b>
Obergeschoss	Flur	6,44 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	11,54 m <sup>2</sup>
	Durchgangsflur	8,71 m <sup>2</sup>
	Zwischenraum	1,42 m <sup>2</sup>
	Bad	3,27 m <sup>2</sup>
	Vorraum	5,78 m <sup>2</sup>
	Küche	25,96 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	16,36 m <sup>2</sup>
	Wohnen "Stube"	15,77 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Obergeschoss	
Dachgeschoss	Zimmer	13,99 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	13,92 m <sup>2</sup>
	Küche	18,19 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11,72 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	23,01 m <sup>2</sup>
	Balkon (1/4)	2,94 m <sup>2</sup>
	Flur / Windfang	14,33 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC	2,17 m <sup>2</sup>
	Bad	9,50 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Dachgeschoss	
<b>Zwischensumme</b>		<b>207,87 m<sup>2</sup></b>
abzügl. 3% Putz		6,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt		201,63 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche insgesamt rund</b>		<b>202,00 m<sup>2</sup></b>

## 10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung

### Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert

Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	$(0 \times 23,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (1 \times 23,00\% \times 800) + (0 \times 23,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	184,00 €/m <sup>2</sup>
Dächer	$(0 \times 15,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 800) + (1 \times 15,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	138,00 €/m <sup>2</sup>
Außentüren u. Fenster	$(0 \times 11,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,7 \times 11,00\% \times 800) + (0,3 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	91,96 €/m <sup>2</sup>
Innenwände u. Türen	$(0 \times 11,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 11,00\% \times 800) + (0,5 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	94,60 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(0 \times 11,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 11,00\% \times 800) + (0,5 \times 11,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	94,60 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	$(0 \times 5,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 5,00\% \times 800) + (0,5 \times 5,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	43,00 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	$(0 \times 9,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 9,00\% \times 800) + (0,5 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	77,40 €/m <sup>2</sup>
Heizung	$(0 \times 9,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 800) + (1 \times 9,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	82,80 €/m <sup>2</sup>
Sonstige techn. Ausstattung	$(0 \times 6,00\% \times 720 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 6,00\% \times 800) + (0,5 \times 6,00\% \times 920 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.105 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.385 \text{ €/m}^2) =$	51,60 €/m <sup>2</sup>
	Gewichteter Kostenkennwert =	857,96 €/m <sup>2</sup>
	<b>Gewichteter Kostenkennwert gerundet =</b>	<b>858,00 €/m<sup>2</sup></b>

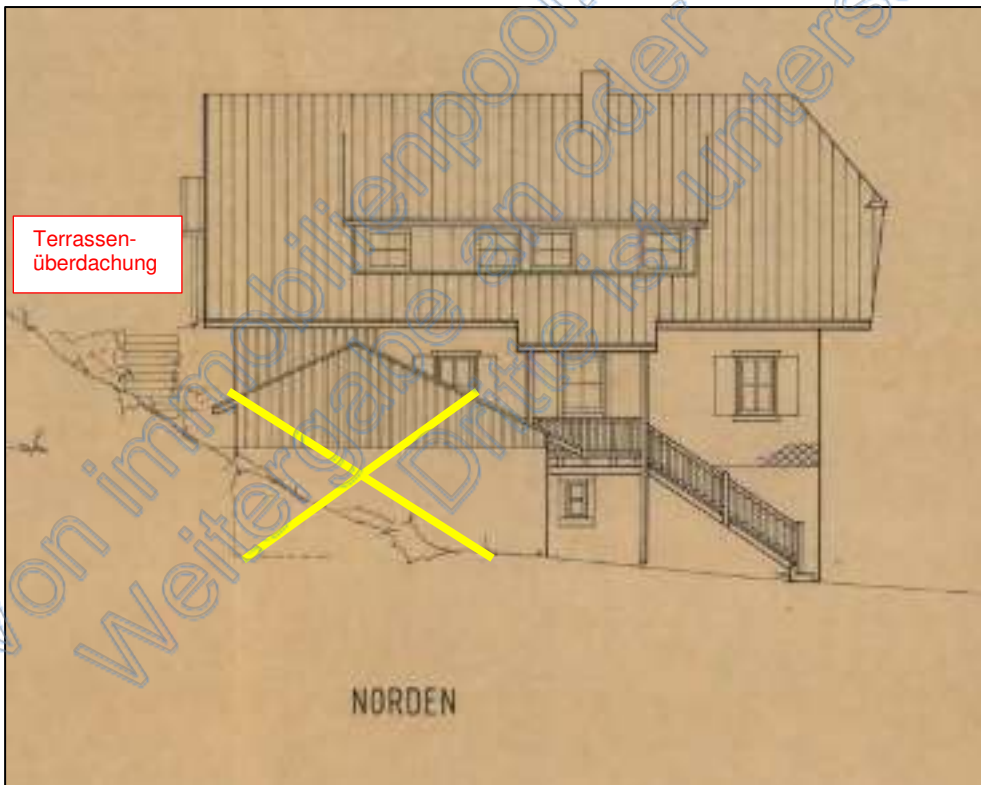
### Ermittlung gewichtete, objektspezifische Standardstufe

Merkmal	Ermittlung gewichtete Standardstufe	
Außenwände	$(1 \times 0,0 \times 23,0\%) + (2 \times 1,0 \times 23,0\%) + (3 \times 0,0 \times 23,0\%) + (4 \times 0,0 \times 23,0\%) + (5 \times 0,0 \times 23,0\%) =$	0,460
Dächer	$(1 \times 0,0 \times 15,0\%) + (2 \times 0,0 \times 15,0\%) + (3 \times 1,0 \times 15,0\%) + (4 \times 0,0 \times 15,0\%) + (5 \times 0,0 \times 15,0\%) =$	0,450
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,7 \times 11,0\%) + (3 \times 0,3 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,253
Innenwände u. Türen	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,5 \times 11,0\%) + (3 \times 0,5 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,275
Deckenkonstruktion u. Treppen	$(1 \times 0,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,5 \times 11,0\%) + (3 \times 0,5 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,275
Fußböden	$(1 \times 0,0 \times 5,0\%) + (2 \times 0,5 \times 5,0\%) + (3 \times 0,5 \times 5,0\%) + (4 \times 0,0 \times 5,0\%) + (5 \times 0,0 \times 5,0\%) =$	0,125
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 0,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,5 \times 9,0\%) + (3 \times 0,5 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,225
Heizung	$(1 \times 0,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 1,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,270
Sonstige techn. Ausstattung	$(1 \times 0,0 \times 6,0\%) + (2 \times 0,5 \times 6,0\%) + (3 \times 0,5 \times 6,0\%) + (4 \times 0,0 \times 6,0\%) + (5 \times 0,0 \times 6,0\%) =$	0,150
	Gewichtete Standardstufe =	2,483
	<b>Gewichtete Standardstufe gerundet =</b>	<b>2,480</b>

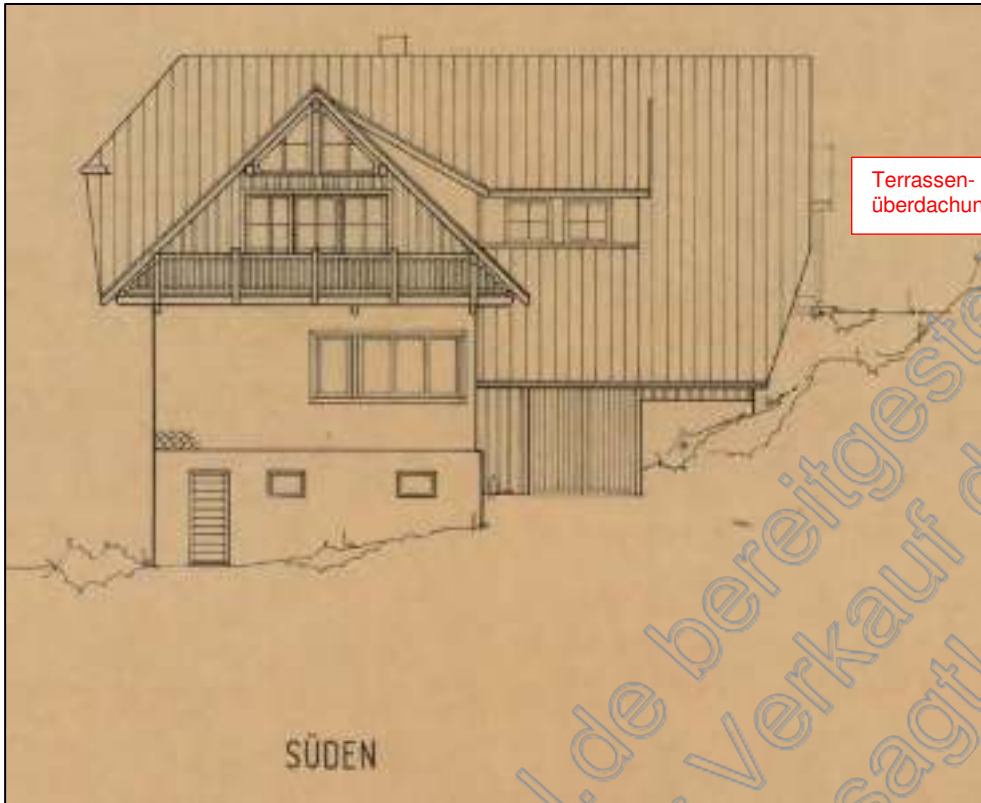
### 10.3 Ansichten/Schnitt



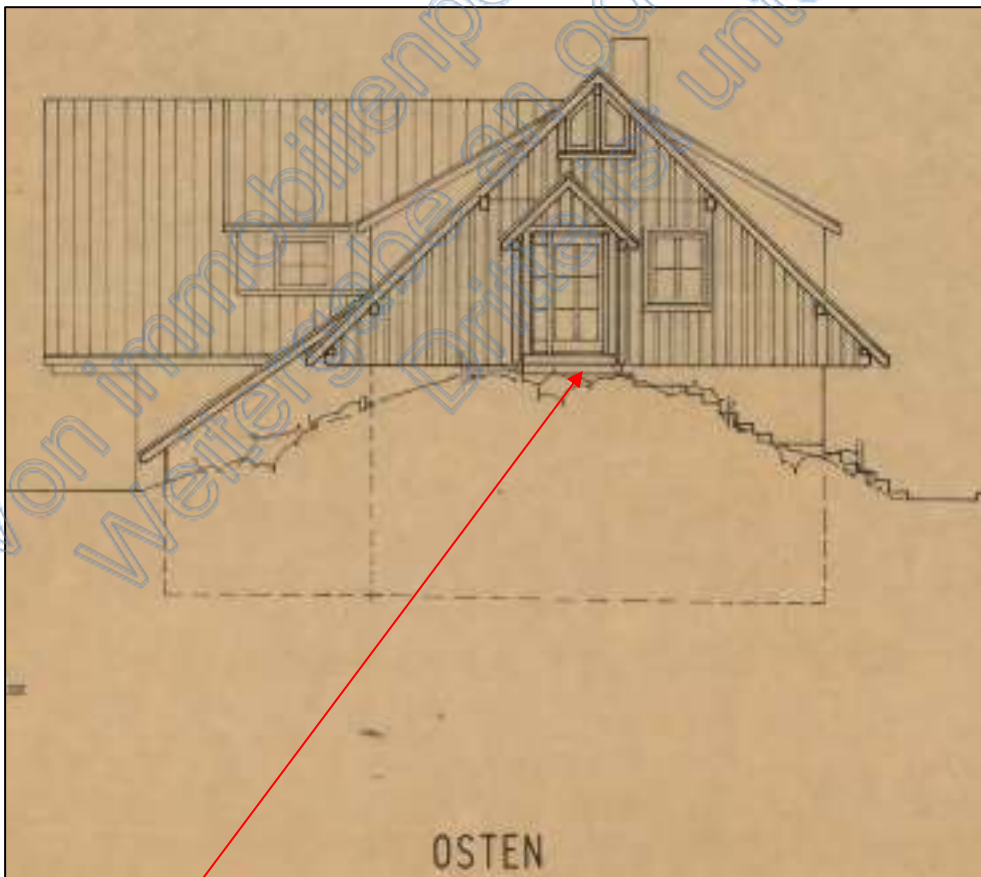
Ansicht Westen – die genehmigte Garage wurde in dieser Form nicht realisiert  
Quelle: Bauakte



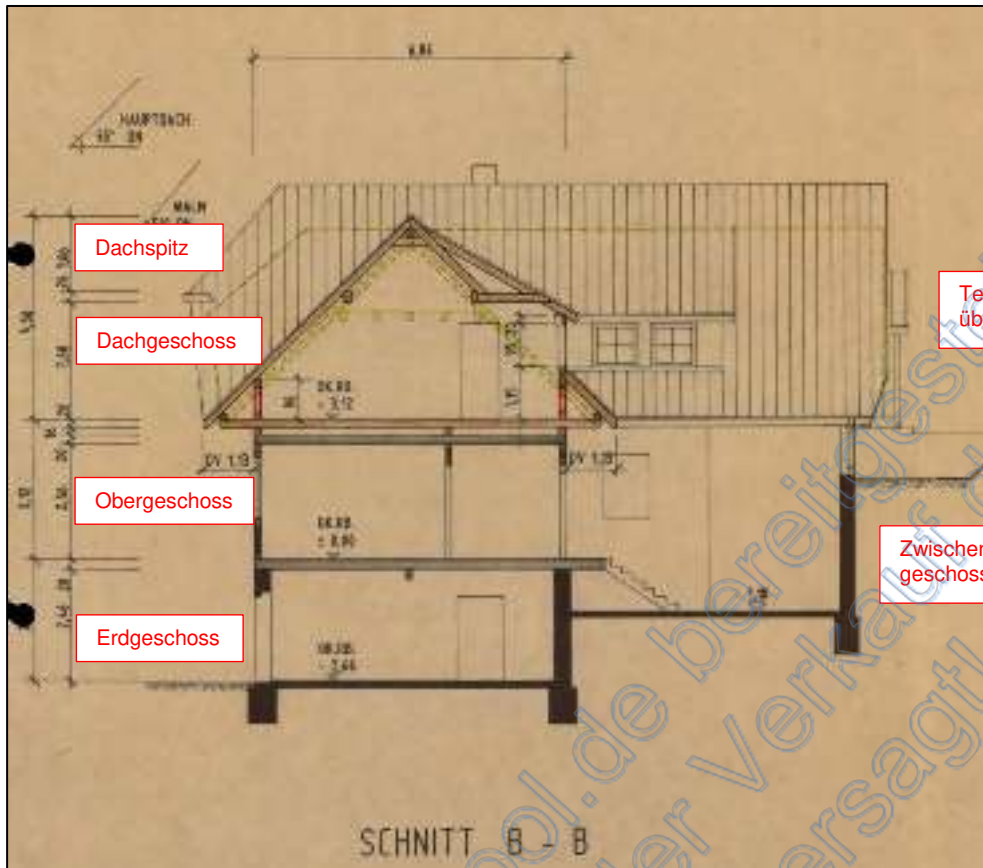
Ansicht Norden – die genehmigte Garage wurde in dieser Form nicht realisiert  
Quelle: Bauakte



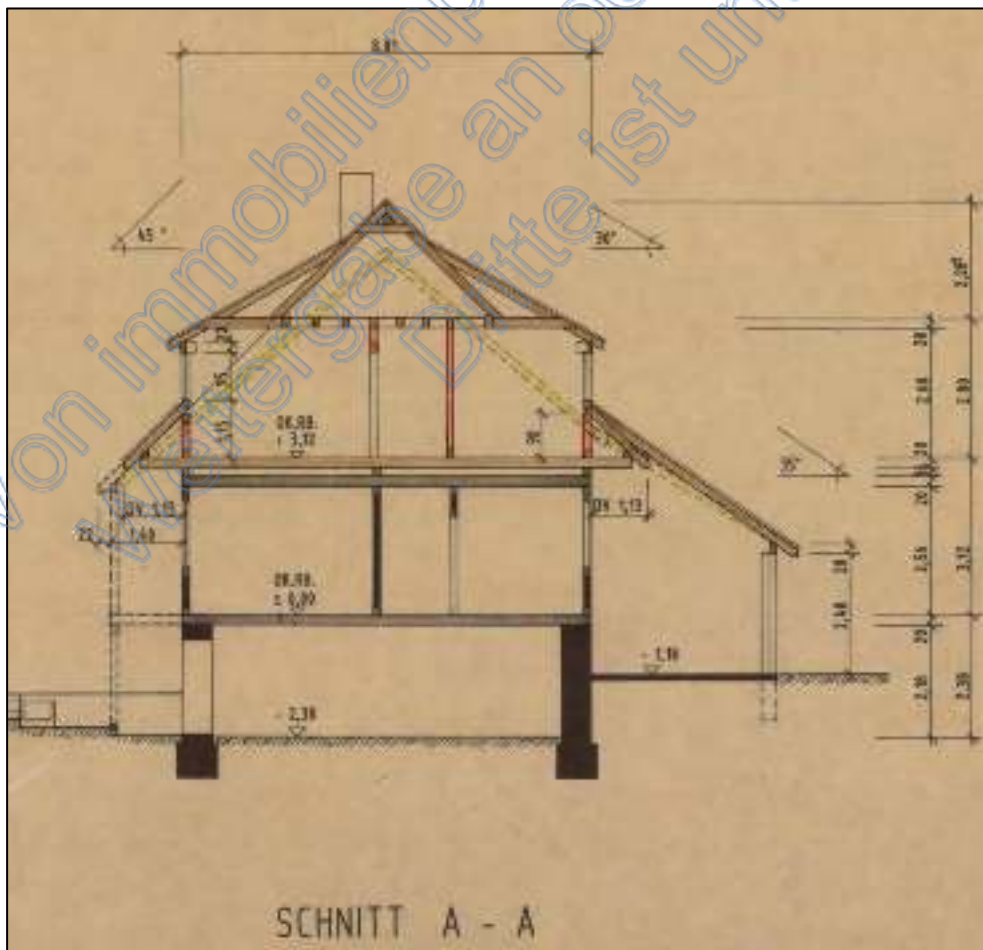
Ansicht Süden  
Quelle: Bauakte



Ansicht Osten – die Eingangssituation wurde verändert ausgeführt. Östlich der Treppenanlage wurde eine überdachte Terrasse errichtet.  
Quelle: Bauakte

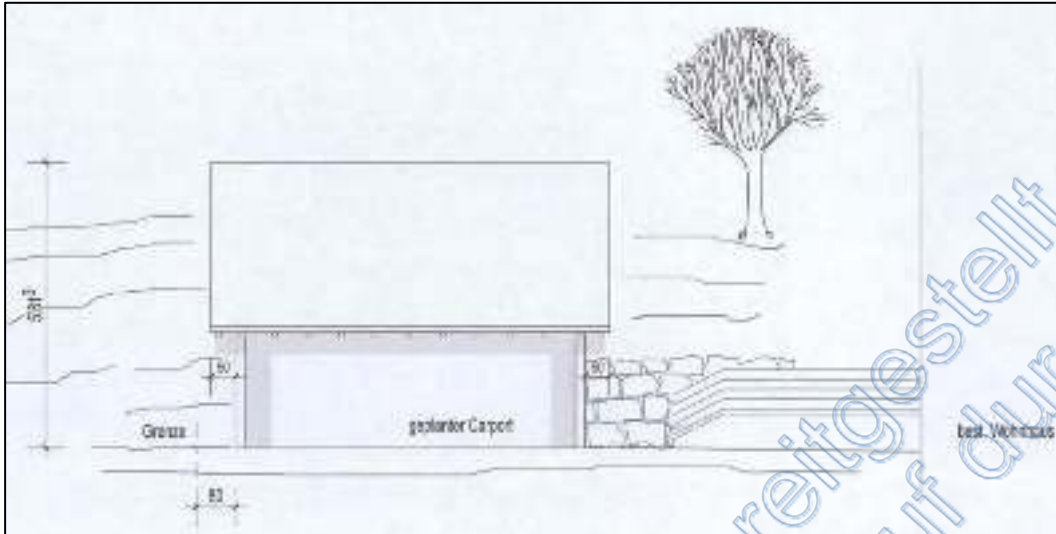


Quelle: Bauakte

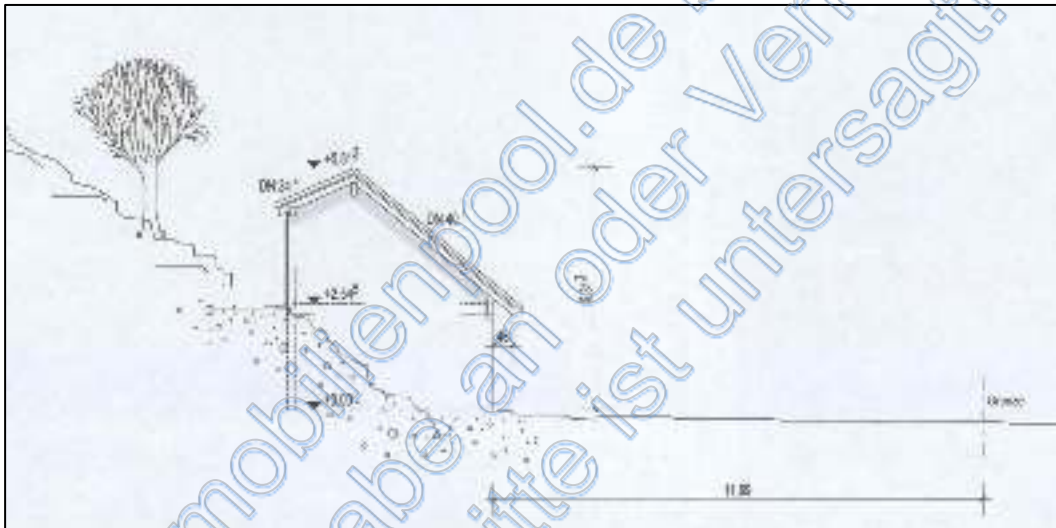


Quelle: Bauakte

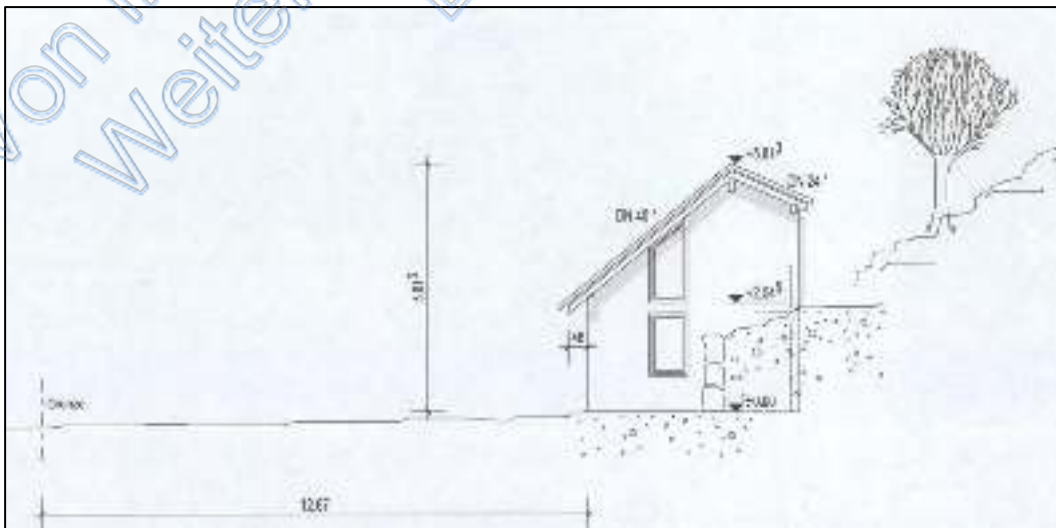
**Carport:**



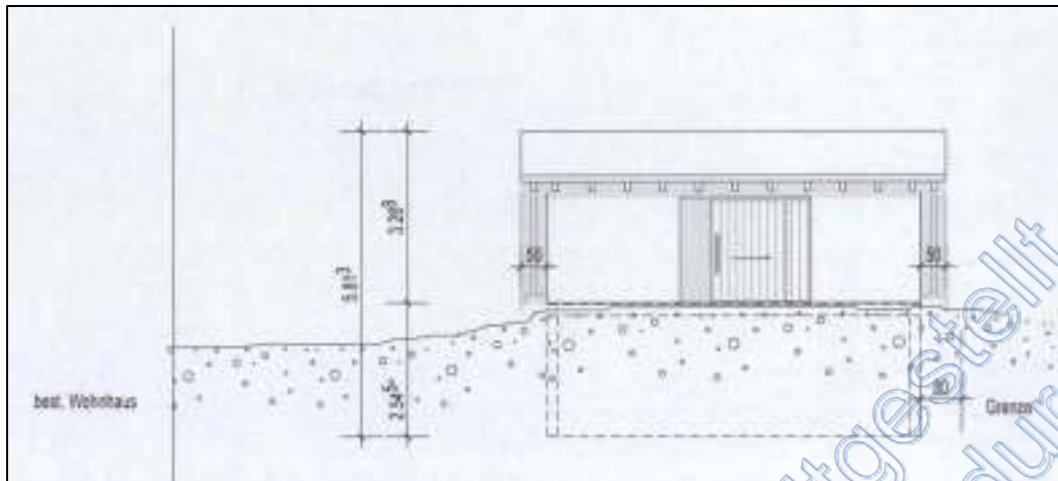
Carport-Ansicht Westen  
Quelle: Bauakte



Carport-Ansicht Norden  
Quelle: Bauakte



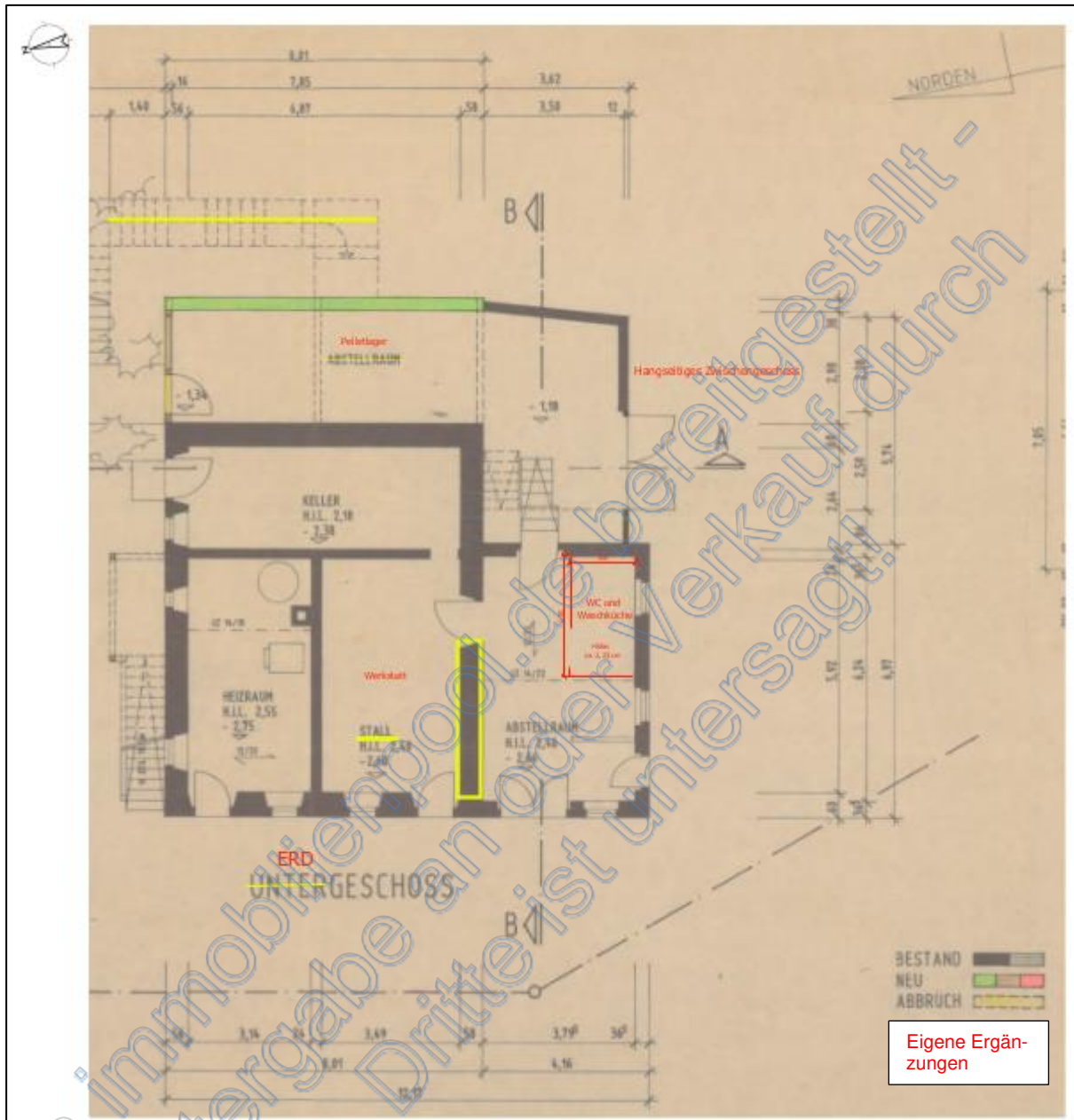
Carport-Ansicht Süden  
Quelle: Bauakte



Carport-Ansicht Osten  
Quelle: Bauakte

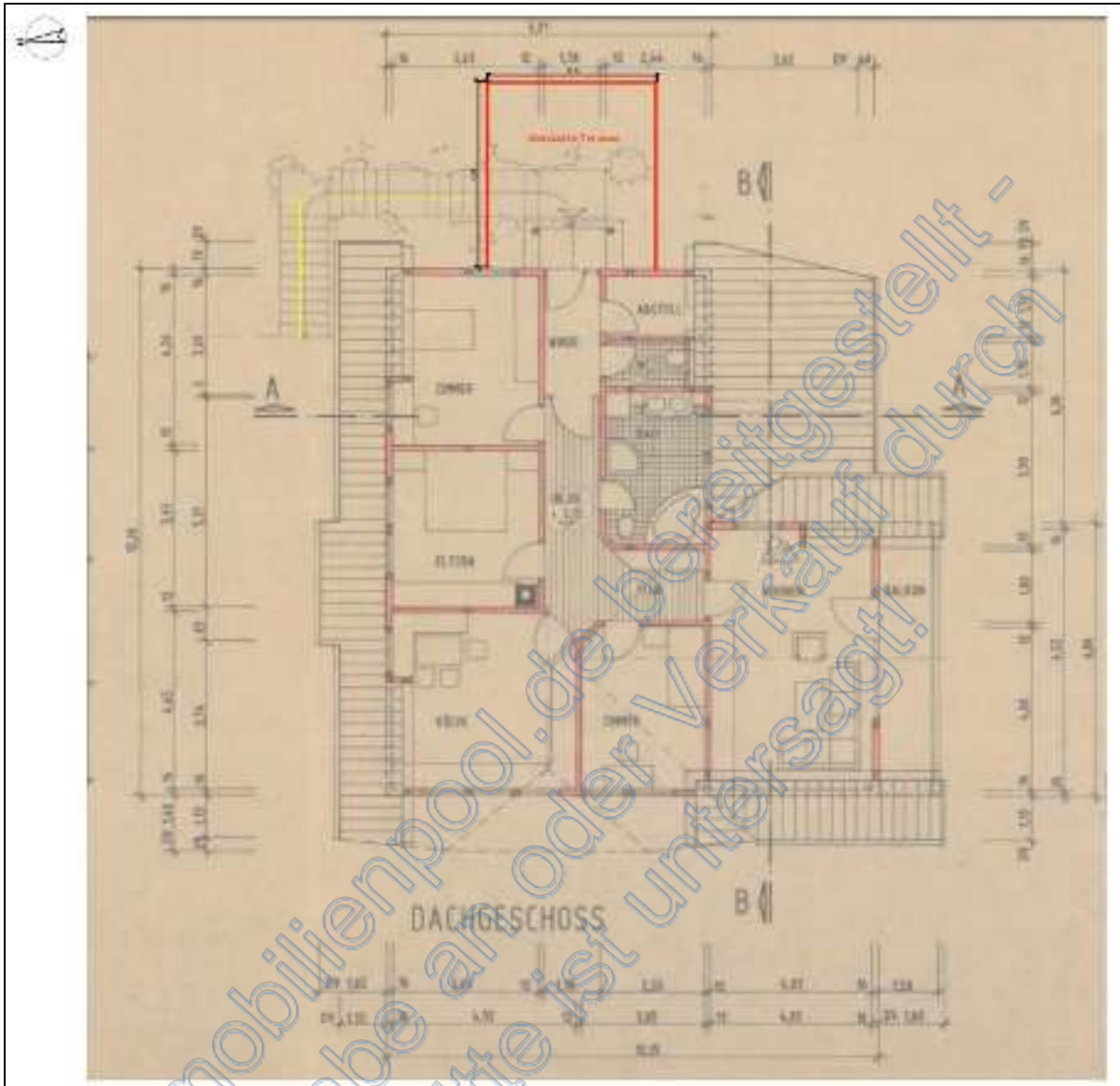
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 10.4 Grundrisse



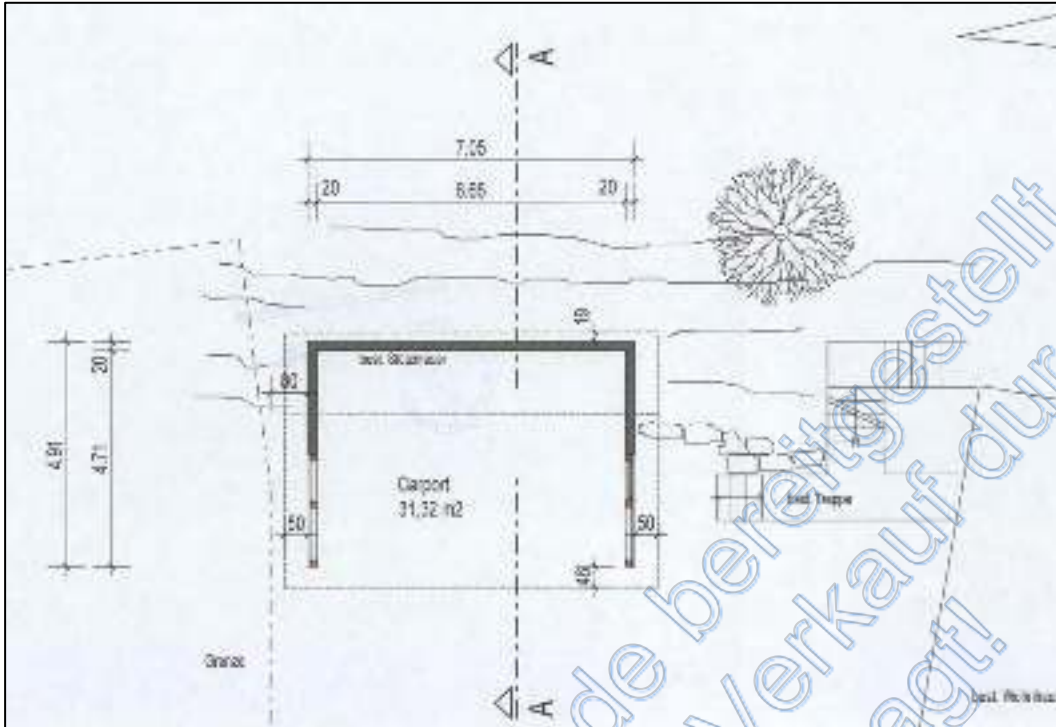
Erdgeschoss mit eigenen Ergänzungen  
Quelle: Bauakte



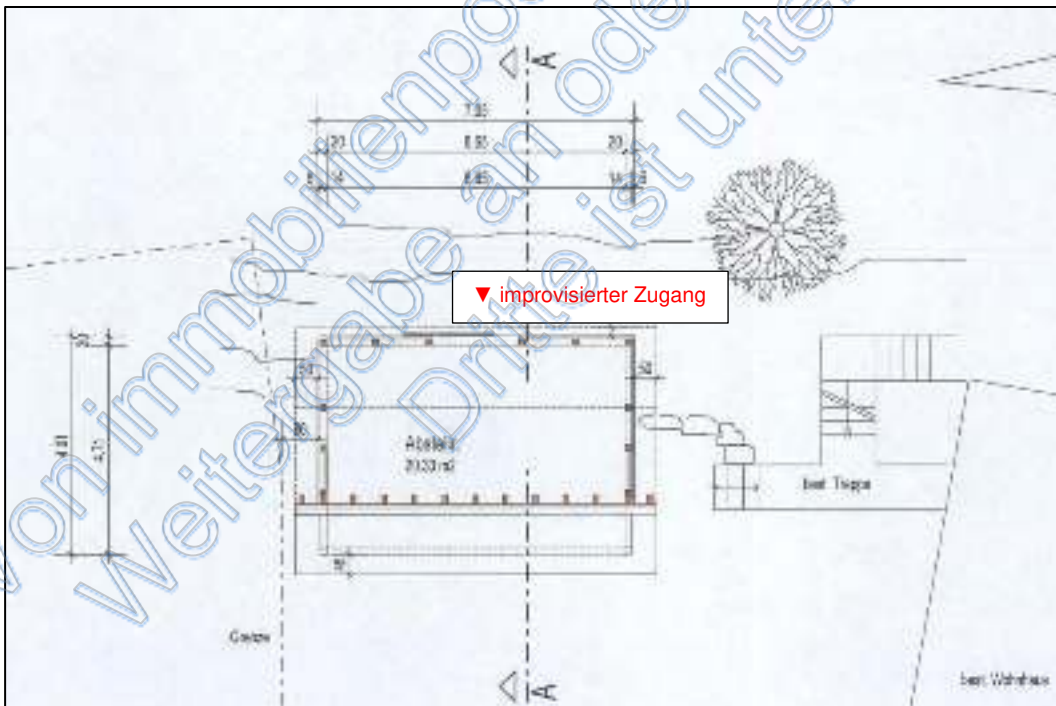


Dachgeschoss mit eigenen Ergänzungen  
Quelle: Bauakte

**Carport:**



Carport - Erdgeschoss  
Quelle: Bauakte



Carport - Dachgeschoss  
Quelle: Bauakte

## 10.5 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

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

### 10.6 Bilder



*Ansicht von West*



*Ansicht von Nord-West*



*Ansicht von Süd-Ost*



Grundstück östlich des Carports



Erdgeschoss – Nordseite



Treppenanlage ins



Westlicher Teil des Grundstücks (verpachtet)