



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Ursprungsbaupjahr um/ vor 1900



von der Industrie- und
Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Grundstück: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag nach Außenbesichtigung: 120.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: Az.: 1 K 13/22
Beweis-Beschluss vom 21.12.2022
Hindenburgstr. 6
77654 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 13.04.2023

Fertigung: elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Beethovenstr. 33
79100 Freiburg
Tel.: 07 61/7 07 59 48
Fax: 07 61/7 0759 46

Neuwerkhof 6
77933 Lahr
Tel.: 0 78 21/ 97 75 72
Fax: 0 78 21/ 97 75 73

Internet:
www.svscherr.de
e-mail:
info@svscherr.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Objektart - Kurzbeschreibung.....	5
1.2	Auftraggeber.....	5
1.3	Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag).....	5
1.4	Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss	5
1.5	Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
1.8	Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte	7
2	Lagebeschreibung	8
2.1	Ortsangaben.....	8
2.2	Angaben zur Wohnlage	8
3	Grundstücksbeschreibung	9
3.1	Zuschnitt, Nivellement, Lage	9
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3	Oberflächenbeschaffenheit	9
3.4	Erschließung und Parkplatzsituation	9
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation.....	10
4.2	Denkmalschutz	11
4.3	Baulastenverzeichnis	11
4.4	Entwicklungsstufe des Baulandes.....	11
4.5	Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	11
4.6	Hinweise zu Altlasten	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Baujahr	12
5.2	Bauweise, Baukonzeption	12
5.3	Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	13
5.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren.....	15
5.5	Baubeschreibung	17
5.6	Außenanlagen	18
6	Energetische Bauqualität	19
7	Flächen- und Massenangaben.....	20
7.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	20
7.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	20
7.3	Bauzahlen.....	20
8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
8.1	Sachwertverfahren	21
8.2	Ertragswertverfahren	22
8.3	Vergleichswertverfahren.....	23
8.4	Begründung der Verfahrenswahl.....	23

Inhaltsverzeichnis

9	Bodenwertermittlung	23
9.1	Bodenrichtwerte.....	23
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte	25
9.3	Bodenwertermittlung	25
10	Sachwertverfahren	27
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	27
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer.....	27
10.3	Bewertung der Außenanlagen.....	27
10.4	Sachwertermittlung.....	28
11	Ertragswertverfahren	32
11.1	Darstellung des Mietbegriffes.....	32
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)	32
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	32
11.4	Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH	33
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen.....	36
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	36
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21).....	38
11.8	Ertragswertermittlung	39
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen.....	40
12.1	Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger	40
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	40
12.3	Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH	41
13	Verkehrswert	44
13.1	Beurteilung zum Verkehrswert	44
13.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	44
13.3	Zusammenfassung	45
13.4	Angabe des Verkehrswertes, Wohnhaus.....	45
14	Datum, Stempel, Unterschrift	46
15	Besondere Bemerkungen.....	47
16	Stadtplanauszug.....	49
17	Lageplan.....	50
18	Baupläne	51
19	Berechnung Wohn- und Nutzfläche	56
20	Fotodokumentation.....	57

Der Umfang des Gutachtens beträgt 64 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 16 Aufnahmen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus), Ursprungsbaujahr um/ vor 1900		
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2023		
Ortstermin	17.03.2023		
Art der Bewertung:	Außenbesichtigung		
Denkmalschutz:	nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd-, Obergeschoss ca. 256 m²		
Grundstücksfläche, Flst. Nr. 45/1	725 m²		
Bodenwert (relativ), Bauland, ger.	60,-- €/m²		
Bodenwert (absolut), Bauland, ger.	43.500,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	200.500,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	150.000,-- €		
Marktanpassung / Sachwertfaktor	1,00		
Instandhaltungsrückstau	- 50.000,-- €		
Sachwert	150.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	15.978,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	rd. 28 %,-- €, 4.543,-- €		
Jahresreinertrag	11.435,-- €		
Liegenschaftszinssatz	3,00 %		
Gesamtnutzungsdauer, Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, Wohnhaus	10 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	- 50.000,-- €		
Ertragswert	114.000,-- €		
Wertabschlag Außenbesichtigung 20 %	- 30.000,-- €		
Verkehrswert	120.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert/ Rohertrag:	120.000,-- €	36.713,-- €	13,8- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	15.978,-- €	120.000,-- €	13,3 %
Reinertrag/ Verkehrswert	11.435,-- €	120.000,-- €	9,5 %
Verkehrswert/ vermietbare Wohn- und Nutzfläche	120.000,-- €	256 m²	469,-- €/m²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde vom Eigentümer nicht ermöglicht.

Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnhaus, Ursprungsbaupjahr vor 1900, Gebäude mit zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss laut Bauplanung, die Grundstücksfläche beträgt 725 m².

Der Bauzeit und der Umgebung entsprechende Architektur des Wohnhauses an der Hauptstraße, im Kontext des speziellen Grundstückszuschnitts beim Flusslauf der Rench. Freistehendes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Teilunterkellerung im mittleren Bereich bei niedriger Standhöhe, Grenzbebauung nach Nordwesten zur Straße. Regionaltypische Holzschindelverkleidung der Fassade.

Im Erdgeschoss sind laut Grundrissdarstellung vier Zimmer, zwei Küchen, Vorratsraum, Werkstatt, Diele, Bad, WC und ehemaliger Stall vorhanden, ca. 103,12 m² Wohnfläche, ca. 50 m² Nutzfläche.

Im Obergeschoss befindet sich laut Grundriss eine 7-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Dusche, WC, ca. 152,99 m² Wohnfläche. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, Teilkeller mit niedriger Raumhöhe. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 256,11 m².

Der Bauunterhaltungszustand ist insgesamt als mäßig einzustufen, desolater Zustand der Fassade.

Das Grundstück liegt an der Kniebisstraße, Landstraße L28, von Bad Peterstal nach Freudenstadt, im Ortsteil Griesbach gegenüber der Ortsverwaltung und nahe bei Grundschule und Kirche. Zentrale Ortslage an der Landstraße, einfache Lagequalität der Wohnlage zwischen der Ortsdurchgangsstraße und dem Fluss Rench.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 21.12.2022, Aktenzeichen: 1 K 13/22, ein Verkehrswertgutachten für das o.g. Grundstück zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag:
Zeitpunkte der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung): 17.03.2023.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./.. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Offenburg, Az.: 1 K 13/22, benötigt.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Amtsgerichtsbezirk:	Offenburg
Gemeinde:	Bad Peterstal- Griesbach
Grundbuchbezirk:	Griesbach
Blatt Nr.:	307
Flurstück Nr.:	145/1
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Kniebisstr. 10
Grundstücksgröße:	725 m²
Abteilung II:	Nr. 1 zu BV Nr. 1: Grundstück Flst. Nr. 45/1 gestattet die Anlegung eines Deiches in dem Renchfluss zu Gunsten der Sägemühle des Georg Doll und dessen Rechtsnachfolger Flst. Nr. 22/5. Eingetragen am 24.05.1901 in Band 8 Nr. 127, S. 842. Hierher übertragen am 18.09.1997 (AS 55). Nr. 2 zu BV Nr. 1: Wegen besonderer Vereinbarungen siehe Eintrag im Grundbuch Band 2, Seite 10 Nr. 10 vom 15.07.1840. Hierher übertragen am 18.09.1997 (AS 55). Nr. 3 zu BV Nr. 1: (1897) Dem Besitzer des Grundstücks Flst. Nr. 45/1 obliegt die Unterhaltung der etwa 10 Meter langen, 2,50 m hohen und im Fundament 1,50 Meter breiten, an der Krone bei entsprechendem Anzuge sich auf 0,80 Meter vermindernenden Stützmauer unterhalb des Wohnhauses an der Rench. Eingetragen am 24.05.1901 in Band 8 Nr. 127, S. 842. Hierher übertragen am 18.09.1997 (AS 55).
Annahme:	Die Eintragungen sind wertrelevant.

Der Verkehrswert des Rechtes Nr. 1 zu BV Nr. 1 (Grundstück Flst. Nr. 45/1 gestattet die Anlegung eines Deiches in dem Renchfluss zu Gunsten der Sägemühle des xxxxxxxxxxxxxxxx und dessen Rechtsnachfolger Flst. Nr. 22/5) wird mit 1,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des Rechtes Nr. 3 zu BV Nr. 1 (Dem Besitzer des Grundstücks Flst. Nr. 45/1 obliegt die Unterhaltung der etwa 10 Meter langen, 2,50 m hohen und im Fundament 1,50 Meter breiten, an der Krone bei entsprechendem Anzuge sich auf 0,80 Meter vermindernenden Stützmauer unterhalb des Wohnhauses an der Rench) wird als Wertminderung mit 20.000,-- € ermittelt.
Begründung: Die Stützmauer ist zu sanieren, mäßiger baulicher Zustand der Natursteinmauer.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Bad. Peterstal-Griesbach eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Bauamt

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten aus dem Beweis-Beschluss, Amtsgericht Offenburg
- Baupläne: Grundriss Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Wohnflächenaufstellung für Dachgeschoss über Werkstatt
- Auskunft örtlicher Immobilienmakler, Miet- und Kaufangebote
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungstichtag:
Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 17.03.2023 als Außenbesichtigung.

Teilnehmer:

- Dipl.- Bauing. (FH) Scherr, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Es liegen ein Gutachten der Sachverständigen xxxxxxxxxxxxxxxx vom 07.03.2016 und 03.08.2018 vor.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.100.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg im Breisgau,
2.280.000 Einwohner, Landkreis Ortenau, rd. 434.000 Einwohner.

Bad Peterstal- Griesbach hat insgesamt rd. 2.700 Einwohner und besteht aus den beiden ehemals
selbständigen Ortsteile, Bad Peterstal und Bad Griesbach. Die Gemeinde liegt auf 400 Meter Höhe
im oberen Renchtal und grenzt im Westen an die Stadt Oppenau, im Norden an die Gemeinde
Baiersbronn, im Osten an die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach im Süden an die Gemeinde
Oberwolfach und im Südwesten an die Gemeinde Oberharmersbach.

Der Ortsteil Griesbach hat einen Siedlungskern mit Kirche, eigener Ortsverwaltung und Grundschule.
Im Ort sind u.a. die Unternehmen Schwarzwald-Sprudel und Griesbacher Mineral- und Heilquellen
ansässig. Der Ort verfügt über einige wenige Geschäfte des täglichen Bedarfes.

Verkehrsanbindungen: regelmäßige Busverbindungen der SüdwestBus und Zugverbindungen der
Südwestdeutschen Landesverkehrs-AG (SWEG) zum Intercity-Bahnhof Offenburg.

Entfernung nach Bad Peterstal ca. 4,5 km, nach Zell a.H. ca. 23 km, nach Offenburg ca. 37 km,
nach Lahr ca. 40 km.

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe der
Gemeinde entsprechend nur in eingeschränktem Umfang vorhanden. Grundschule am Ort,
weiterführende Schulen in Zell a.H.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist in den letzten 15 Jahren konstant.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Ortslage der Gemeinde Griesbach, in Tallage gegenüber
der Ortsverwaltung Griesbach und ca. 100 m von der katholischen Pfarrkirche St. Antonius entfernt
an der Ortsdurchgangsstraße, der Landstraße L28, voll ausgebaute Fahrbahn mit beidseitigem
Gehweg.

Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Einfache Lagequalität der Wohnlage zwischen Straße und dem Fluss Rench.

Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr sind vorhanden. Lage eines Teiles des Grundstückes im
Hochwasserbereich HQ 100.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Die Grundstücksform ist unregelmäßig, annähernd dreieckförmig.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für die Bauwerke sind nicht bekannt.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück in erster Reihe liegt in weitgehend ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Annahme: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro-, Gas- und Wasseranschluss.

Das Bewertungsgrundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist beim Grundstück uneingeschränkt möglich.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach liegt für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gilt deshalb zum Stichtag § 34 des Baugesetzbuches, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.

Durch die Lage am Fluss liegt das Grundstück in einem hochwassertangierten Gebiet.



Quelle: Hochwassergefahrenkarte, LUBW, HQ 100 (dunkelblau), HQ extrem (hellblau)

Hochwasserrisikokarten zeigen, welche Schutzgüter in Gebieten liegen, die von einem häufigen (HQ_{10}), mittleren (HQ_{100}) oder extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) betroffen sind. Diese Schutzgüter sind: menschliche Gesundheit, wirtschaftliche Tätigkeiten, Umwelt und Kulturgüter.

100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}): Ein HQ_{100} bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Extremhochwasser (HQ_{extrem}): Ein HQ_{extrem} bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht.

Nach Angaben der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach sind bislang keine extremen Hochwasserereignisse aufgetreten, ein Werteeinfluss lässt sich nicht ableiten.

4.2 Denkmalschutz

Nach telefonischer Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsbehörde, xxxxxxxxxxxxxx, vom 13.04.2023 ist das Wohnhaus nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg verzeichnet.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Es wurde eine schriftliche Anfrage bei der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, xxxxxxxxx, gestellt, im Baulastenverzeichnis der Gemeinde ist für das o.g. Grundstück keine Baulasteneintragung vorhanden.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt, Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Ursprungsbaujahr um/ vor 1900

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Architektur und Grundstück

Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, die Grundstücksfläche beträgt 725 m². Einfriedigung mit Mauer zum Fluss Rench, es besteht eine Unterhaltungsverpflichtung laut Grundbucheintragung.

Das Grundstück liegt an der Kniebisstraße, Landstraße L28, von Bad Peterstal nach Freudenstadt, im Ortsteil Griesbach gegenüber der Ortsverwaltung und nahe bei Grundschule und Kirche.

Der Bauzeit und der Umgebung entsprechende Architektur des Wohnhauses an der Hauptstraße, im Kontext des speziellen Grundstückszuschnitts beim Flusslauf der Rench. Freistehendes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Teilunterkellerung im mittleren Bereich bei niedriger Standhöhe, Grenzbebauung nach Nordwesten zur Straße. Regionaltypische Holzschindelverkleidung im gesamten Obergeschoss, teilweise im Erdgeschoss Schlupf-und-Deckel-Verschalung.

Das Wohnhaus verfügt über zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Zentrale Ortslage an der Landstraße, einfache Lagequalität der Wohnlage zwischen Straße und dem Fluss Rench, evtl. Hochwassergefahr.

Grundriss- und Raumkonzeption, Ausstattung

Im Erdgeschoss sind laut Grundrissdarstellung vier Zimmer, zwei Küchen, Vorratsraum, Werkstatt, Diele, Bad, WC und ehemaliger Stall vorhanden, ca. 103,12 m² Wohnfläche.

Im Obergeschoss befindet sich laut Grundriss eine 7-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Dusche, WC, ca. 152,99 m² Wohnfläche.

Vermutlich einfacher Wohnwert der Wohneinheiten.

Das Dachgeschoss ist laut Planunterlagen nicht ausgebaut, Teilkeller mit niedriger Raumhöhe.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 256,11 m².

Der Innenausbau konnte nicht in Augenschein genommen werden.

5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses sowie der Außenanlagen ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Das Wohnhaus ist vermutlich energetisch weitgehend im Altzustand.

Der Bauunterhaltungszustand der Fassade und Bedachung sowie Außenanlagen ist insgesamt als mäßig einzustufen.

Fassade: In Teilbereichen – Westseite des Gebäudes - wurde die Fassadenverkleidung augenscheinlich ergänzt und gestrichen, im Ostteil des Gebäudes ist sie in einem ungepflegten Altzustand. Bedachung und Dachentwässerung: Altzustand mit deutlichen Alterungserscheinungen.

Zustand der Wohnungen und Haustechnik: nicht bekannt

Zustand der Nebenräume: nicht bekannt

Zustand Keller und Dachstuhl: nicht bekannt.

Die Stützmauer zur Rench, überwiegend Sandsteinnaturmauerwerk, ist in einem desolaten Gesamtzustand und zu sanieren.

Fazit:

Im Rahmen der Bewertung wurde aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen Bauunterhaltungszustandes ein Wertabschlag von insgesamt rd. 50.000,-- € angesetzt. Bei einer Modernisierung nach heutigen Maßstäben in Bezug auf den Schall- und Wärmeschutz ist mit erheblichen Kosten zu rechnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-50.000,00 €
• Instandhaltungsrückstau Dach und Fassade	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

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

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können.

Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenem Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

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

- nur - zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens- Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der baulichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) von Mehrfamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Restnutzungsdauer = 15 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors:

Wertminderungstabelle linear

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Bauplänen und der Baubeschreibung entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Rohbau:

Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Boden Teilkeller:	vermutlich Stampfbeton
Außenwände und Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerkkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxx 2016)
Dachkonstruktion:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, ungedämmt (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2016)
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung
Dachentwässerung:	außenliegende Blechdachrinnen und Fallrohre
Außenwandflächen:	Holzverschalung, Holzschindeln

Ausbau

Der Innenausbau konnte nicht besichtigt werden,
Angaben nach Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2016.

Treppen:	KG: Außentreppe, Steintreppe EG-DG Holztreppe (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 2016)
Fenster:	EG/OG: Holzisolierfenster (lt. Vorgutachten xxxxxxxx 2016)
Türen:	Holztüren, teilweise Füllungstüren (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxx 2016)
Heizung:	EG: Gas-Therme, Fabrikat Brötje (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxx 2016), OG: Gas-Therme, Fabrikat Junkers (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxx 2016)

Baubeschreibung

Bodenbeläge:	EG: Teppichboden, OSB-Plattenbeläge, Bodenfliesen, Nebenräume teils mit Naturboden (Stampfboden) OG: unterschiedliche Bodenbeläge (Kork, PVC, Parkett, Filzboden, lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxxxx 2016)
Wandbeläge:	EG: Holztäfelung, Raufaser, gestrichen, Innenputz, gestrichen, Wandfliesen im Sanitärbereich; OG: Raufaser, gestrichen, Tapete
Sanitäreinrichtung:	EG: 2018 nicht fertiggestellt OG: WC: wandhängendes WC mit Unterspülkasten, Handwaschbecken, Bad: Stand-WC, Bidet, Waschbecken, Einbauwanne, Einbaudusche, abgemauert (lt. Vorgutachten xxxxxxxxxxxxxxxx 2016)

5.6 Außenanlagen

Befestigung der Wegfläche vor dem Haus mit Betonpflaster, hinter dem Haus ungepflegter Hausgartenbereich, Grünfläche. Stützmauer zur Rench, überwiegend als Sandsteinnaturmauerwerk.

6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse H - J zuzuordnen, d.h. typisch für teilweise modernisierte Altbauten (Fenster, Heizungssystem).

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

B – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

Durchschnittlicher Endenergiebedarf für EFH und ZFH nach Baujahresklassen									
Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	
Jahresend-energie-bedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

¹ Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt:

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächenaufstellung erfolgt überschläglich in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, bzw. auf der Basis der vorgelegten Unterlagen.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt: Für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen. Abweichungen zum Bestand können deshalb auftreten. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnflächen wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen plausibilisiert. Die Wohnflächenberechnungen dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Be- lange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. In Ermangelung ausreichend genauer Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- fläche nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Bauzahlen

Siehe Anlage

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

8.1 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) so- wie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswert- verfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

8.3 Vergleichswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient.

Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV 21 für das Wohnhaus liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Wohnhaus entsprechend das Sachwertwertverfahren zugrunde gelegt, Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenrichtwerte

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

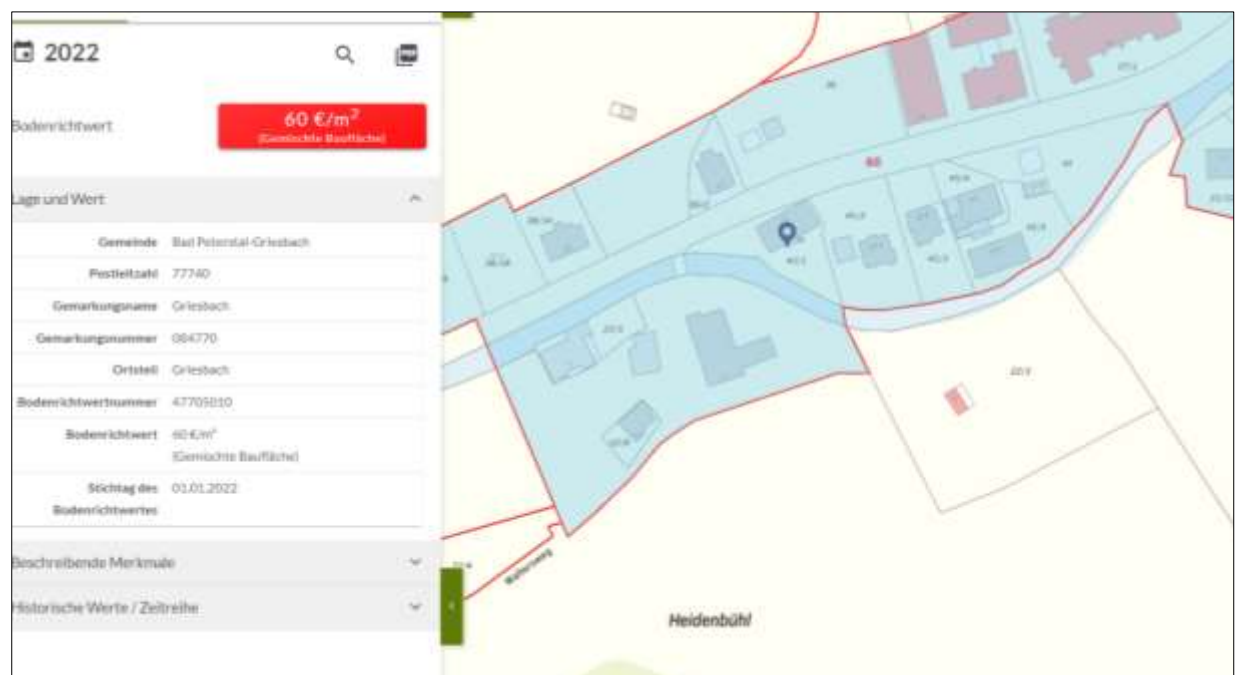
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der Bodenrichtwert beträgt laut dem Portal „Boris-BW“:

W (Wohnbaufläche),
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2022

60,-- €/ m²



9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vor-genommen.

Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Baulandfläche zum Wertermittlungstichtag 17.03.2023 von 60,-- €/m² gewählt.

Es wurden keine weiteren Bezugsgrößen vom Gutachterausschuss ermittelt, wie GFZ, Bezugs- gröÙe des Richtwertgrundstückes etc. ermittelt.

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	17.03.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	725,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		= 60,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 60,00 €/m²		

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2022	17.03.2023	× 1,00	

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Bodenwertermittlung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		725,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 60,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 60,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 60,00 €/m²	
Fläche			× 725,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 43.500,00 € <u>rd. 43.500,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023 insgesamt **43.500,00 €** .

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 10 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	577,00 m²
Baupreisindex (BPI) 17.03.2023 (2010 = 100)	172,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	767,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.319,24 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	761.201,48 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	761.201,48 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
• prozentual	81,25 %
• Betrag	618.476,20 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	142.725,28 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	142.725,28 €

Gebäudesachwerte insgesamt	142.725,28 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 14.272,53 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 156.997,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 200.497,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 200.497,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 150.497,81 €
	rd. 150.000,00 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Sachwertermittlung

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Sachwertermittlung

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Herstellungskosten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	60,0	414,00
3	790,00	40,0	316,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,00 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 730,00 €/m² BGF

Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus x 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 766,50 €/m² BGF

rd. 767,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der Gebäudesachwerte insg. (142.725,28 €)	14.272,53 €
Summe	14.272,53 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Sachwertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Instandhaltungsrückstau Dach und Fassade -50.000,00 €	
Summe	-50.000,00 €

Regionalfaktor/Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 21)

Der Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Fazit:

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment angesetzt.

Allgemein gilt: Aufgrund des Endes der Niedrigzinsphase ist die Nachfrage für Wohnobjekten als Kapitalanlage abgeschwächt.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV 21 § 27. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 31 ImmoWertV 21 definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke festgesetzt. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grund- miete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen. Die Gemeinde hat keinen Mietspiegel für Wohnraummieten aufgestellt. Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt:

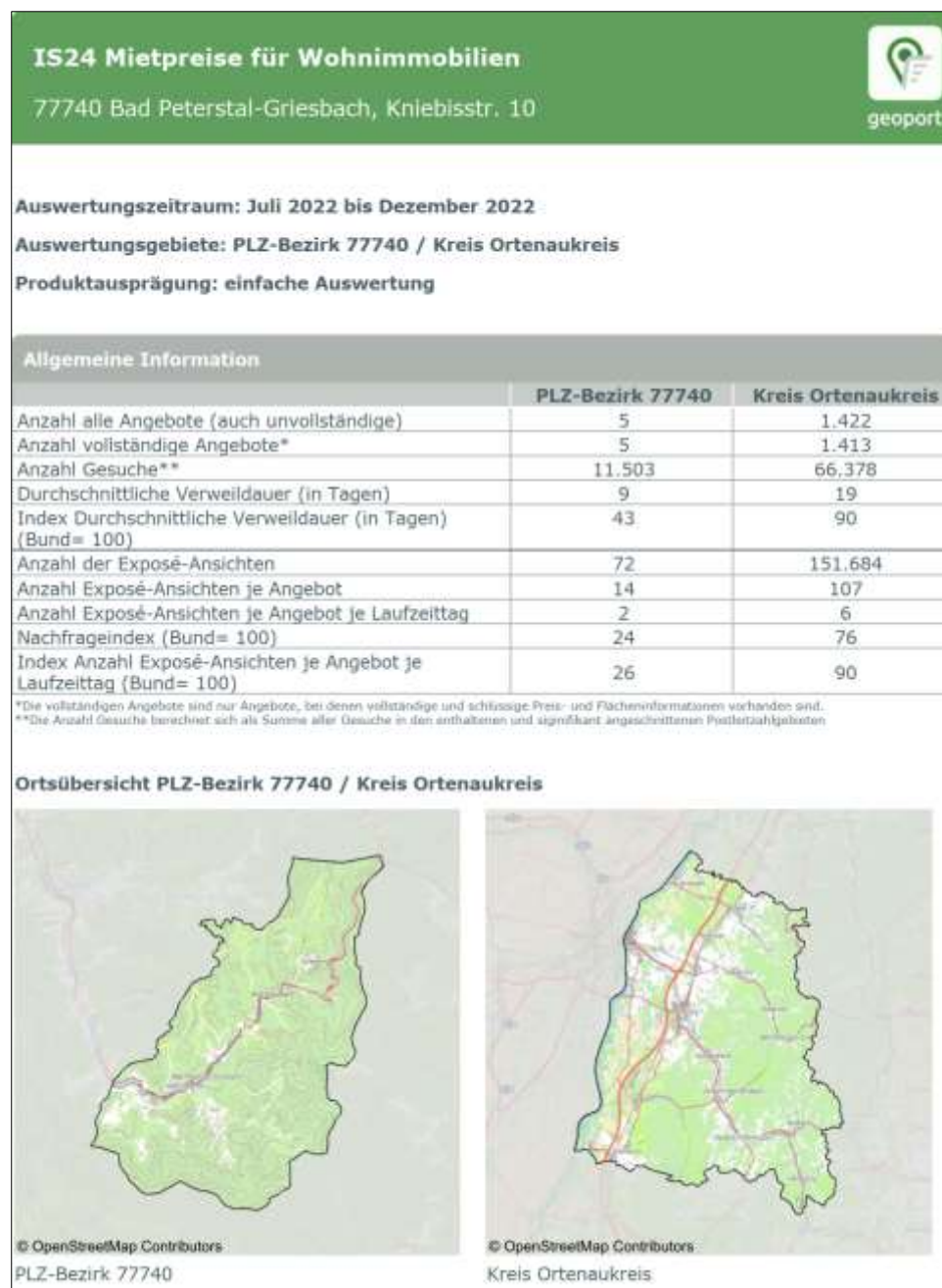
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	103,00		5,50	566,50	6.798,00
		Wohnung OG	153,00		5,00	765,00	9.180,00
Summe			256,00	-		1.331,50	15.978,00

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

11.4 Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77740 und im Ortenaukreis wie folgt an:

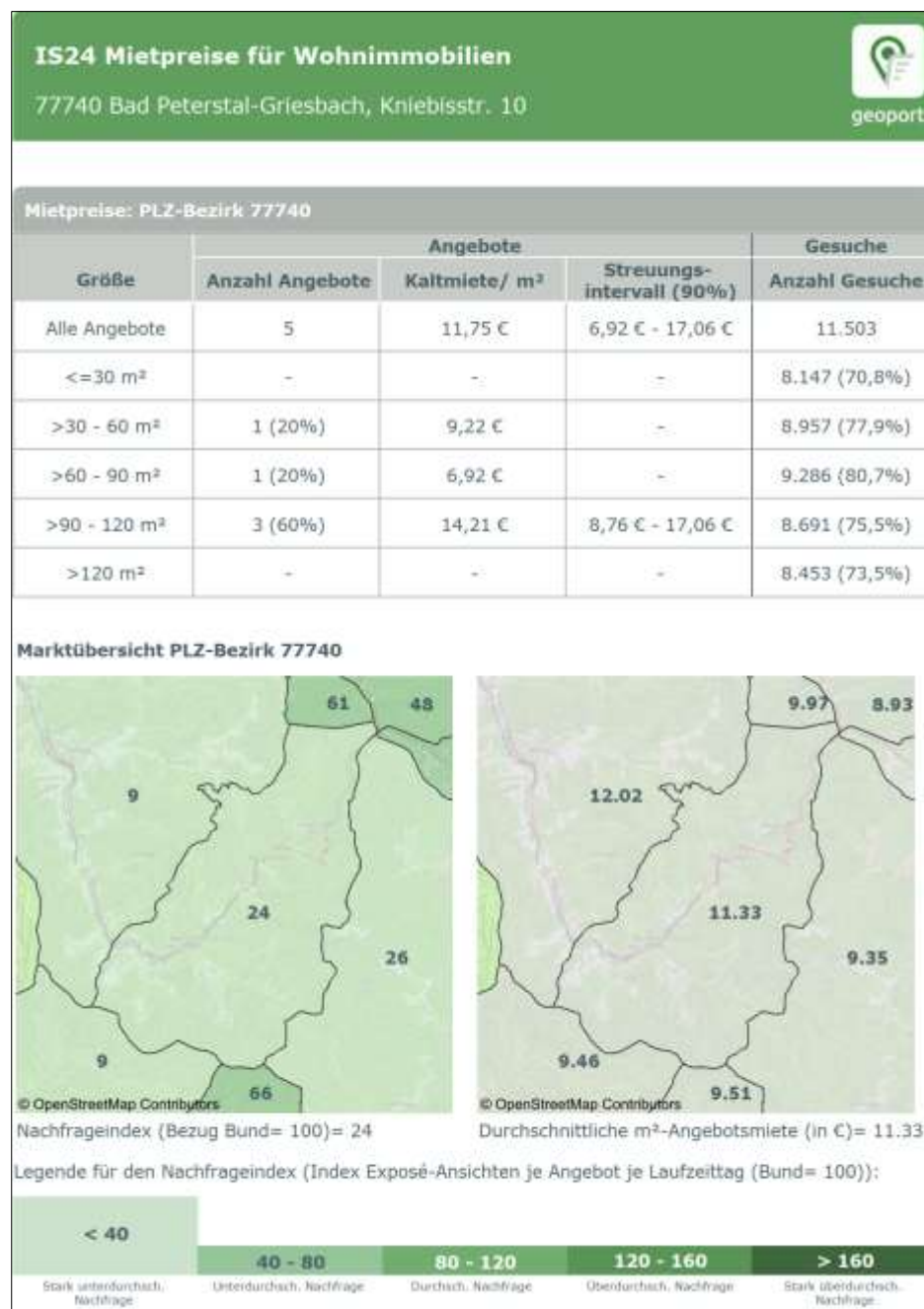


Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77740 wie folgt an:

Die Bestandsnettokaltmieten (bei insgesamt 11.503 Angeboten) liegen im Mittel bei ca. 7 - 14 €/m² Wfl.

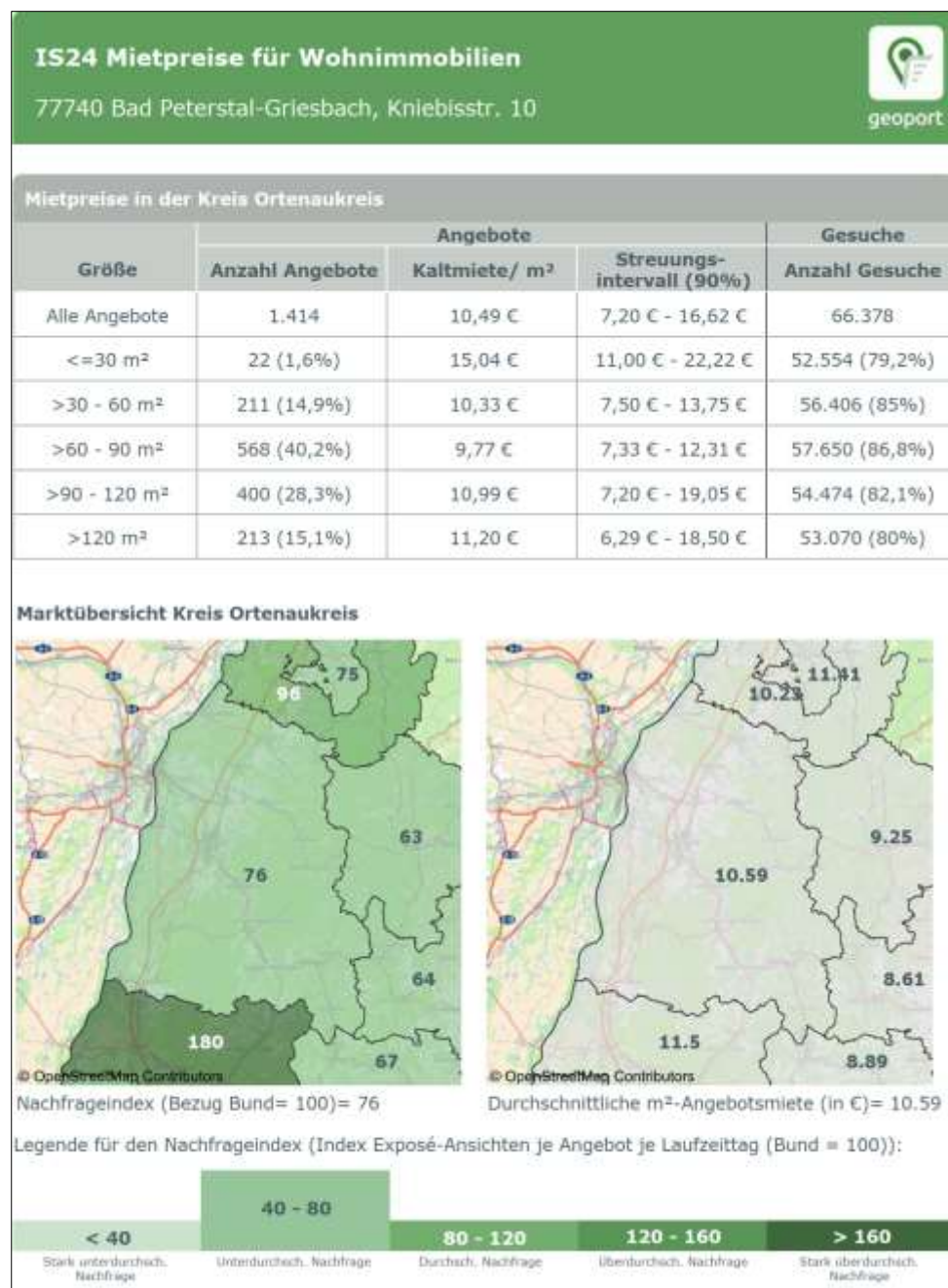


Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im Ortenaukreis wie folgt an:

Die Bestandsnettokaltmieten (bei insgesamt 66.378 Angeboten) liegen im Mittel bei ca. 9 - 10 €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nicht bekannt.

11.6 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Nr. 2 Satz 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Gemeinde Nordrach und die Stadt Zell haben keine eigenen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser ermittelt.

Zum Vergleich:

Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020

Grundstücksnutzung	Wertspanne		Liegenschaftszins Durchschnitt	mittl. RND	Anzahl	mittl. Fehler	mittl. Wohnfläche m²	mittl. gew Fl. m²	mittl. Miete €/m²	mittl. Bewirtschaftungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Mehrfamilienwohnhäuser											
2019/2020	0,07	5,6	1,9	30	36	0,220	492 m²		6,40 €/m²	25%	25,3

Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020, Seite 82

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf, 2019/2020: Liegenschaftszinssätze: Mittelwert: 1,9 %

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2022, von Vierfamilienhäusern bis Mehrfamilienhäusern mit 1,5 - 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	0,5–3,0 %	70–90 Jahre	18–30 %
A 2 Frei stehendes EFH	1,0–3,5 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 3 Nicht frei stehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	1,5–4,5 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	2,5–6,0 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 3 W+G Häuser, 20–80 % Gewerbeflächenanteil	3,0–6,5 %	50–70 Jahre	20–35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	3,0–7,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,0–7,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5–7,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 4 Industrieobjekte	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0–6,5 %	50–80 Jahre	15–30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0–7,5 %	40–80 Jahre	15–30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	5,0–7,0 %	30–60 Jahre	20–35 %
E 2 Hotels	4,0–7,5 %	40–60 Jahre	20–35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 bis A 5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet. Stand: Januar 2022

Quelle: IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für das Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Objekt angesetzt, Objekt im unteren Kaufpreissegment, in für die Nutzung geeigneter einfacher Lage, einfache Baukonzeption.

Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit abgeschwächter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 21 sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen. Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

Bewirtschaftungskosten (BWK) für Wohnnutzung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	639,12
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.584,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	319,56
Betriebskosten	----	----	----
Summe			4.542,68 (ca. 28 % des Rohertrags)

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	103,00		5,50	566,50	6.798,00
		Wohnung OG	153,00		5,00	765,00	9.180,00
Summe			256,00	-		1.331,50	15.978,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.978,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.542,68 €
jährlicher Reinertrag	= 11.435,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 43.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 1.305,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.130,32 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,938
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 120.935,76 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 43.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 164.435,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 50.000,00 €
Ertragswert	= 114.435,76 €
	rd. 114.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-50.000,00 €
• Instandhaltungsrückstau Dach und Fassade	-50.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag
150.000,-- € : 15.978,-- € = rd. 9,4 - fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat keine Faktoren veröffentlicht.

Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat im Immobilienmarktbericht 2019/2020 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Mehrfamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger im Jahr 2019/2020 mit 25,3 ermittelt.

Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020

Grundstücksnutzung	Wertschere		Liegen- schaftszi Durchschnitt	mittl. RND	An- zahl	mittl. Fehl- er	mittl. Wohnfläche m²	mittl. gew Fl, m²	mittl. Miete €/m²	mittl. Bewirtschaft- ungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Mehrfamilien- wohnhäuser											
2019/2020	0,07	5,6	1,9	30	36	0,220	492 m²		6,40 €/m²	25%	25,3

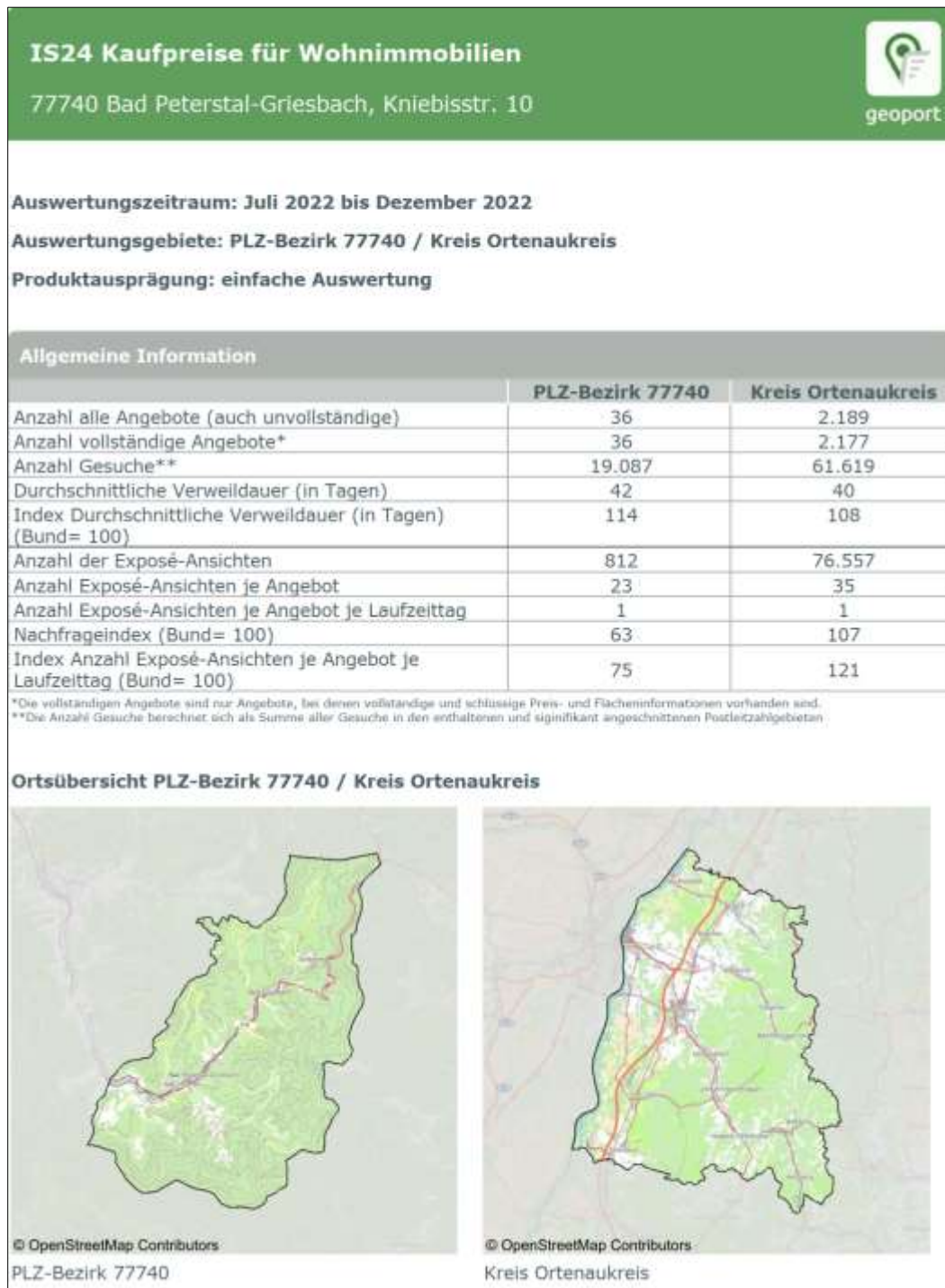
Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020, Seite 82

Fazit: Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger mit rd. 9,4 ist zum Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Objektqualität, als marktüblich anzusehen.

12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohn- und Nutzfläche
150.000,-- € : ca. 256 m² = rd. 586,-- €/m²

12.3 Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH

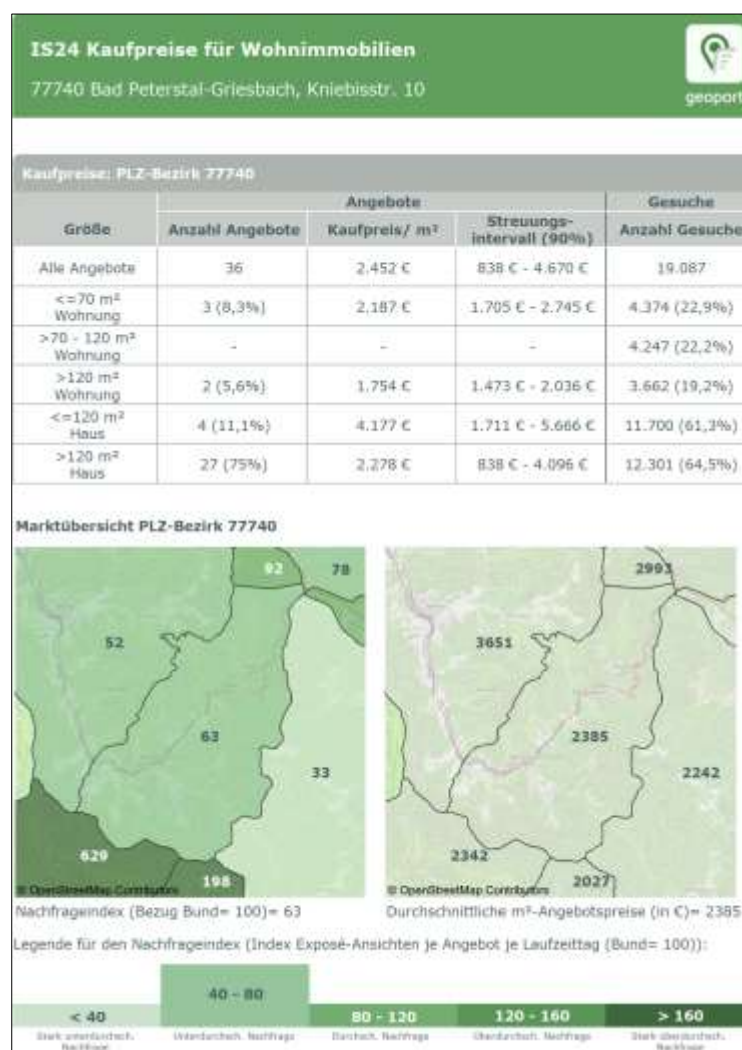
Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom April bis Sept. ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 27 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77740 liegt bei 2.278,-- €/m², Bandbreite von 838,-- €/m² bis 4.096,-- €/m² Wohnfläche.

Die Daten gelten nicht für Mehrfamilienwohnhäuser und dienen nur allgemeinen Information zu Eigentumswohnungen und dem Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77740 wird als unterdurchschnittlich eingestuft.



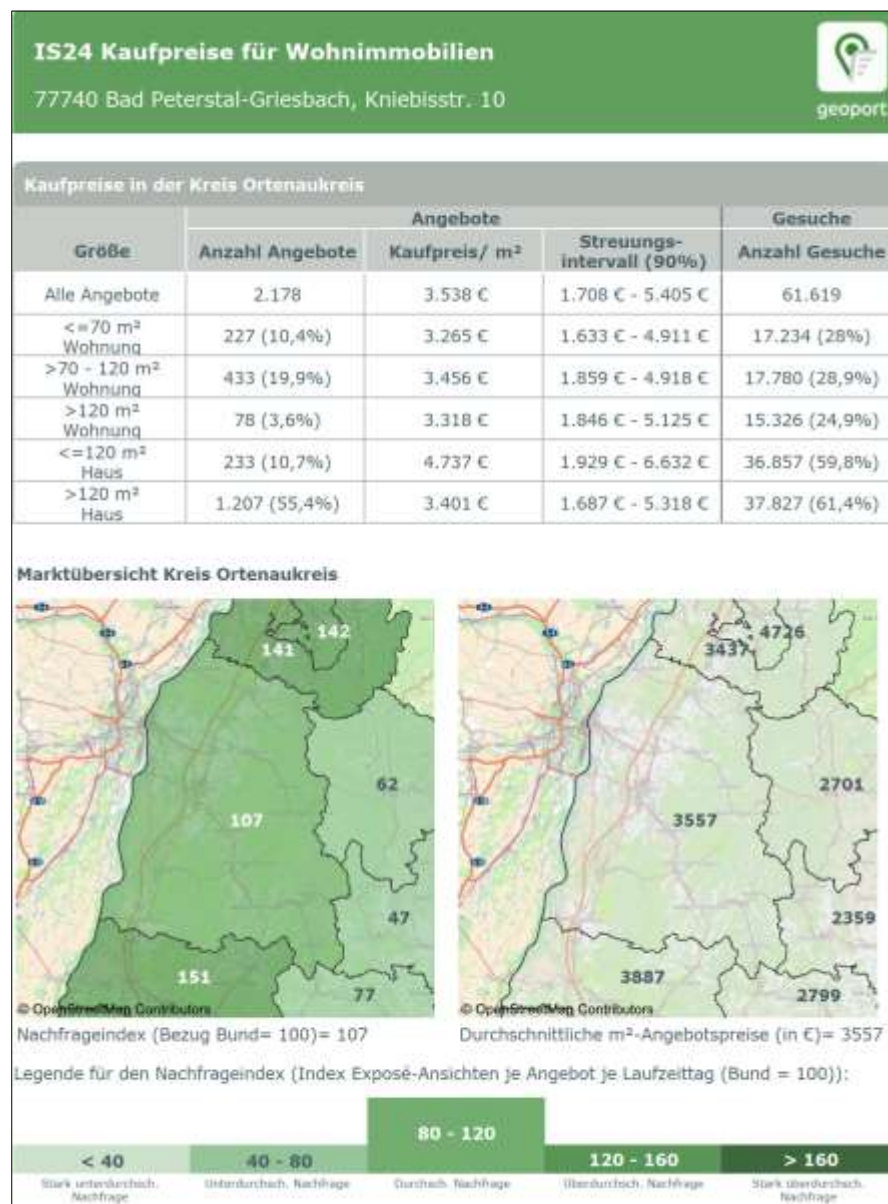
Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 1.207 Angeboten) im Ortenaukreis liegt bei 3.401,-- €/m², Bandbreite von 1.687,-- €/m² bis 5.318,-- €/m² Wohnfläche.

Die Daten gelten nicht für Mehrfamilienwohnhäuser und dienen nur allgemeinen Information zu Eigentumswohnungen und dem Preisgefüge von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die Nachfrage im Ortenaukreis wird als durchschnittlich eingestuft.



Quelle: on-geo GmbH

13 Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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.

13.1 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV 21 vorzunehmen.

Rückläufige Immobilienmarktlage für Wohnhäuser im Altzustand in Griesbach an der Ortsdurchgangsstraße, die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien mit Instandhaltungsrückstau besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in eingeschränktem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Der Bodenwert beträgt rd. 29 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt ca. 24 % unter dem Sachwert.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert; der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Ertragswert.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,0 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

13.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	43.500,--
Ertragswert	=	€	114.000,--
Sachwert	=	€	150.000,--

13.4 Angabe des Verkehrswertes, Wohnhaus

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert - Sachwert	=	€	150.000,--
-------------------------	---	---	------------

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 20 % des Sachwertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt.

Wertabschlag:	=	€	-	30.000,--
Verkehrswert	=	€		120.000,--

in Worten: Einhundertzwanzigtausend €

Der Verkehrswert des Rechtes Nr. 1 zu BV Nr. 1 (Grundstück Flst. Nr. 45/1 gestattet die Anlegung eines Deiches in dem Renchfluss zu Gunsten der Sägemühle des Georg Doll und dessen Rechtsnachfolger Flst. Nr. 22/5) wird mit 1,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des Rechtes Nr. 3 zu BV Nr. 1 (Dem Besitzer des Grundstücks Flst. Nr. 45/1 obliegt die Unterhaltung der etwa 10 Meter langen, 2,50 m hohen und im Fundament 1,50 Meter breiten, an der Krone bei entsprechendem Anzuge sich auf 0,80 Meter vermindernenden Stützmauer unterhalb des Wohnhauses an der Rench) wird als Wertminderung mit 20.000,-- € ermittelt.

Begründung: Die Stützmauer ist zu sanieren, mäßiger baulicher Zustand der Natursteinmauer.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 13.04.2023

Dipl.- Ing. FH Scherr

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

Das Gutachten/ die Stellungnahme 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 bedarf 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 Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

15.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen 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 Gutachterauftrags.

Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

15.4 Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

15.6 Bauliche Anlagen

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 des Gutachtens.

Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

15.7 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.

Besondere Bemerkungen

15.8 Bausubstanz

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

15.9 Standsicherheit und Statistik

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften wird vorausgesetzt. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

15.10 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.

15.11 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 Auswirkungen auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

15.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik...)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

15.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung 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.

15.14 Rechtliche Aspekte

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. ggf. 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 – rechtlich) sind im Verkaufswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Sachverständigen 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.

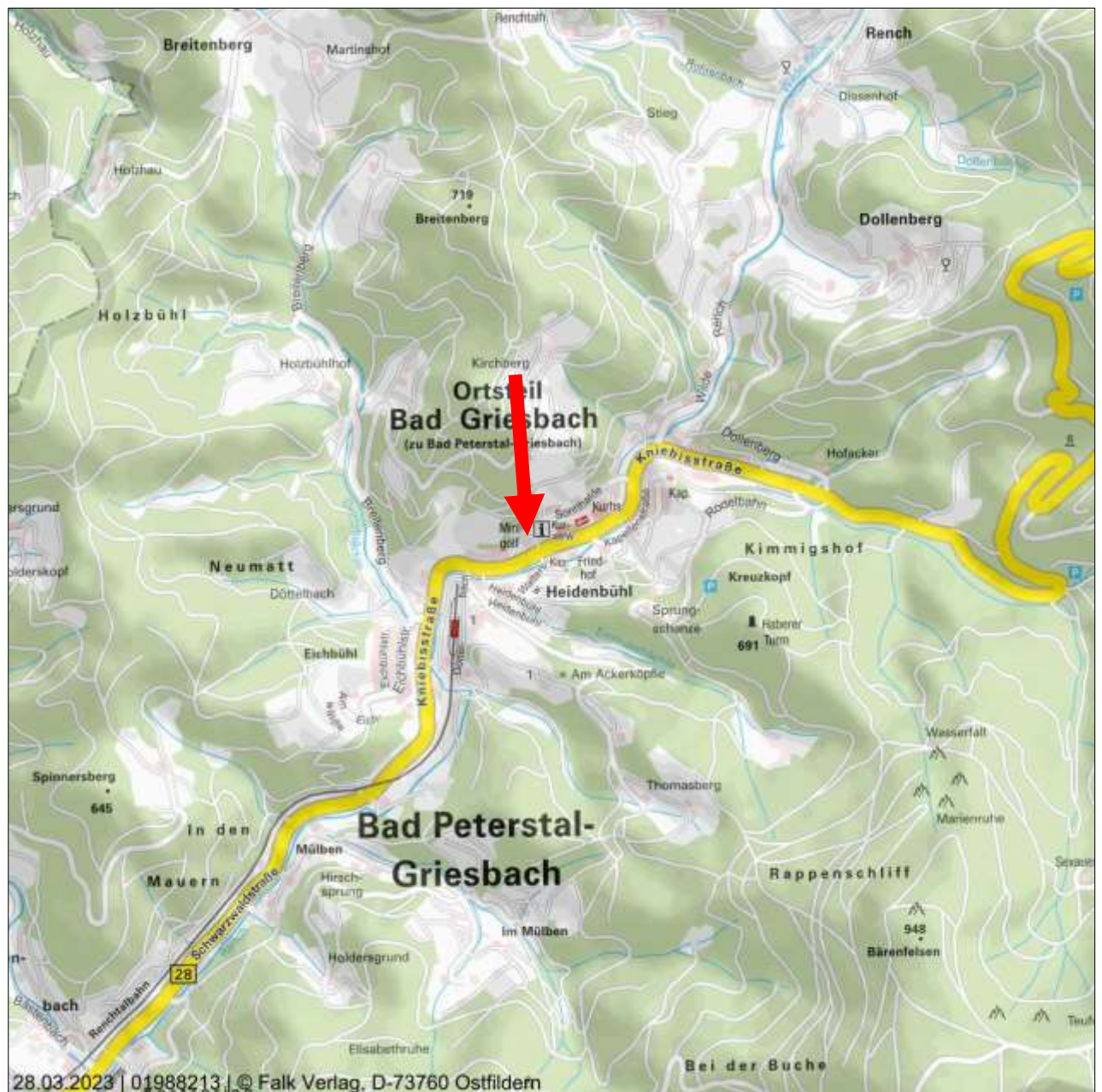
15.15 Rechtsgrundlagen

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

16 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

17 Lageplan



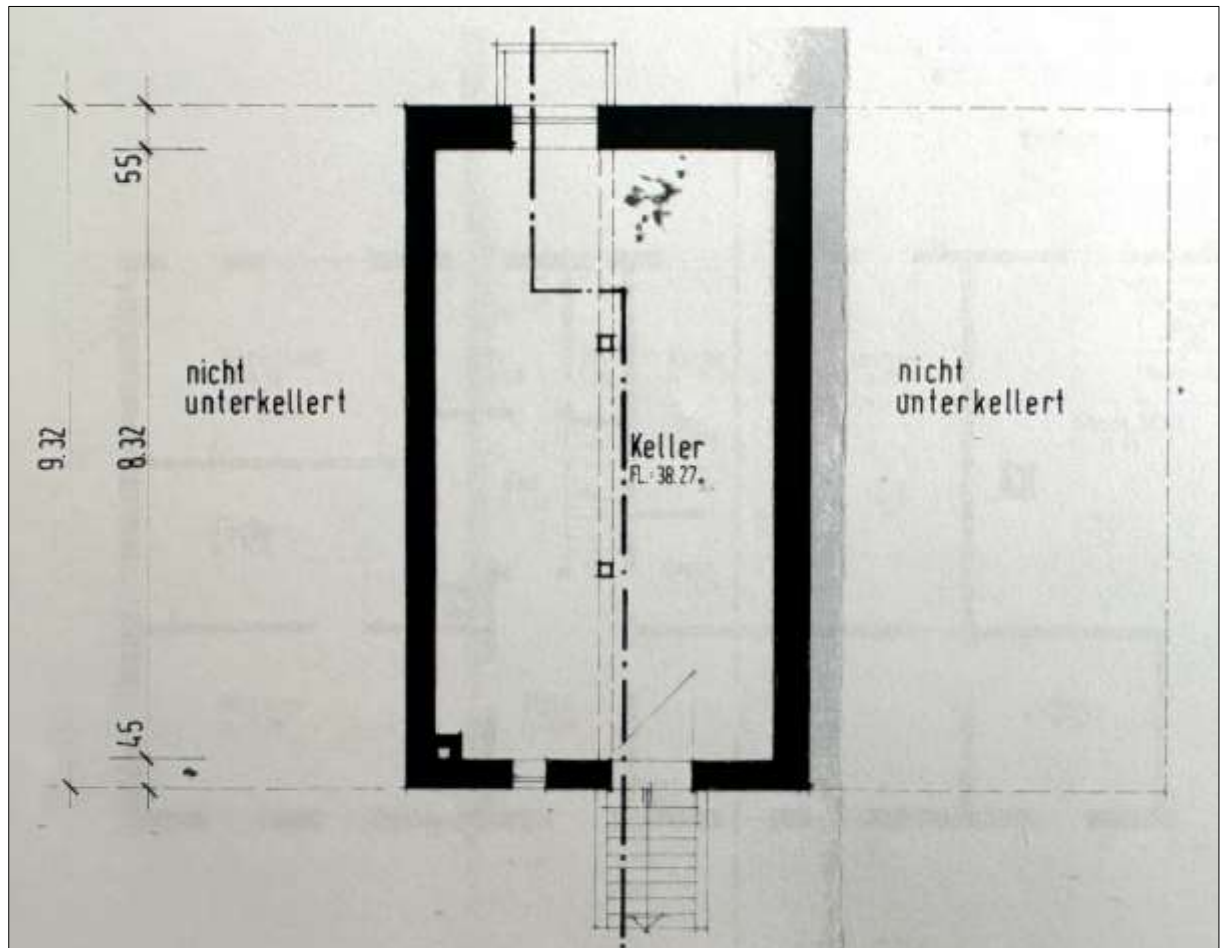
Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

18 Baupläne

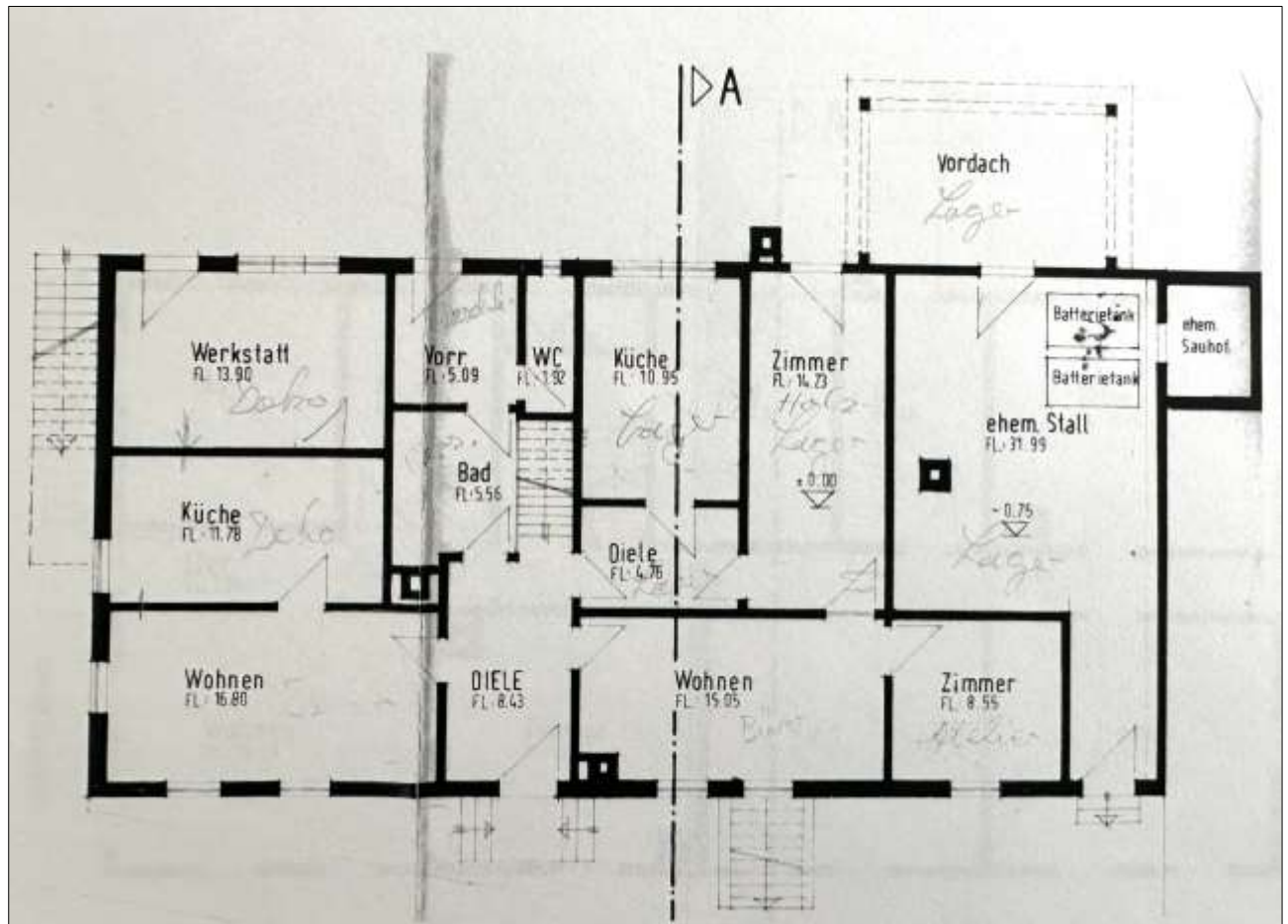


Grundriss Teilkeller

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

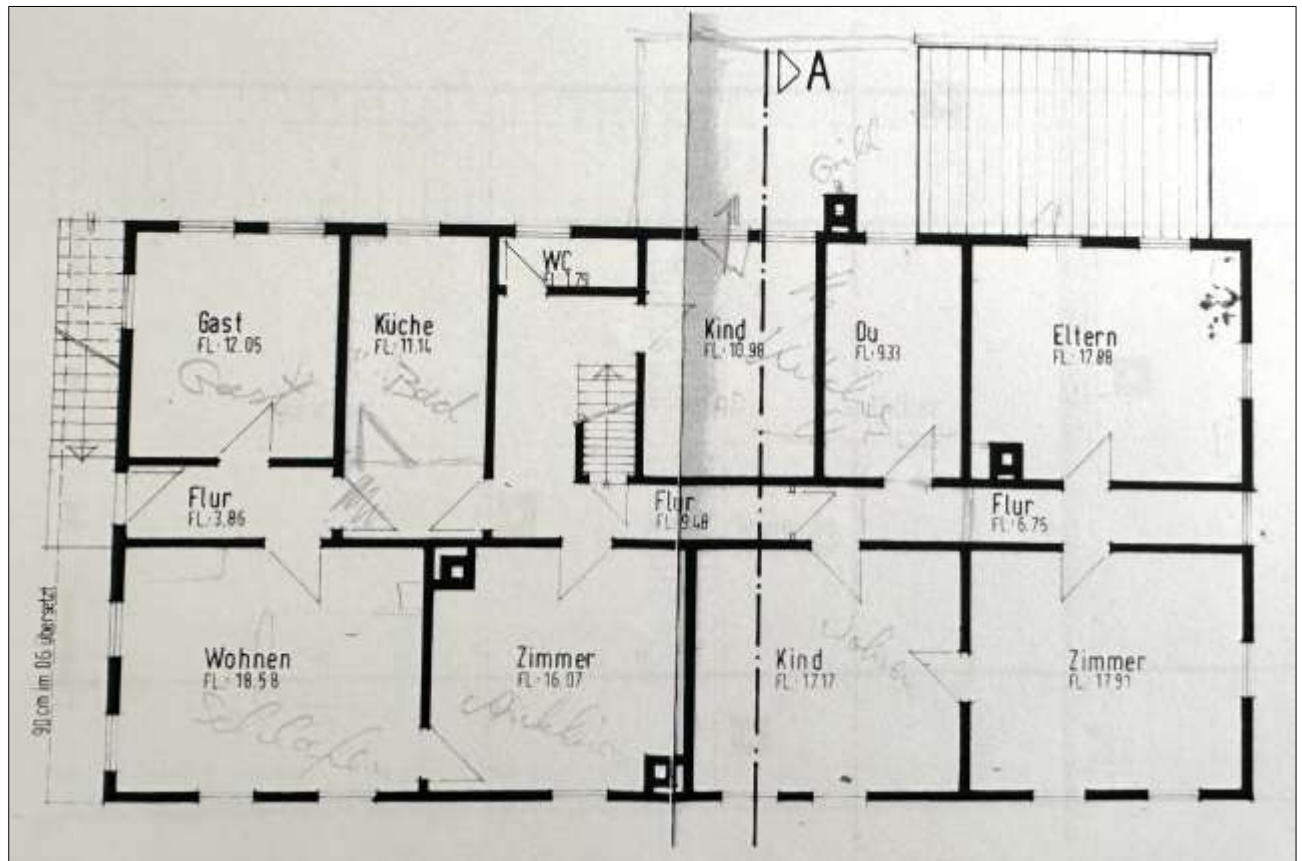
Gutachten: Kniebisstr. 10, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, Flst. Nr. 45/1

Baupläne



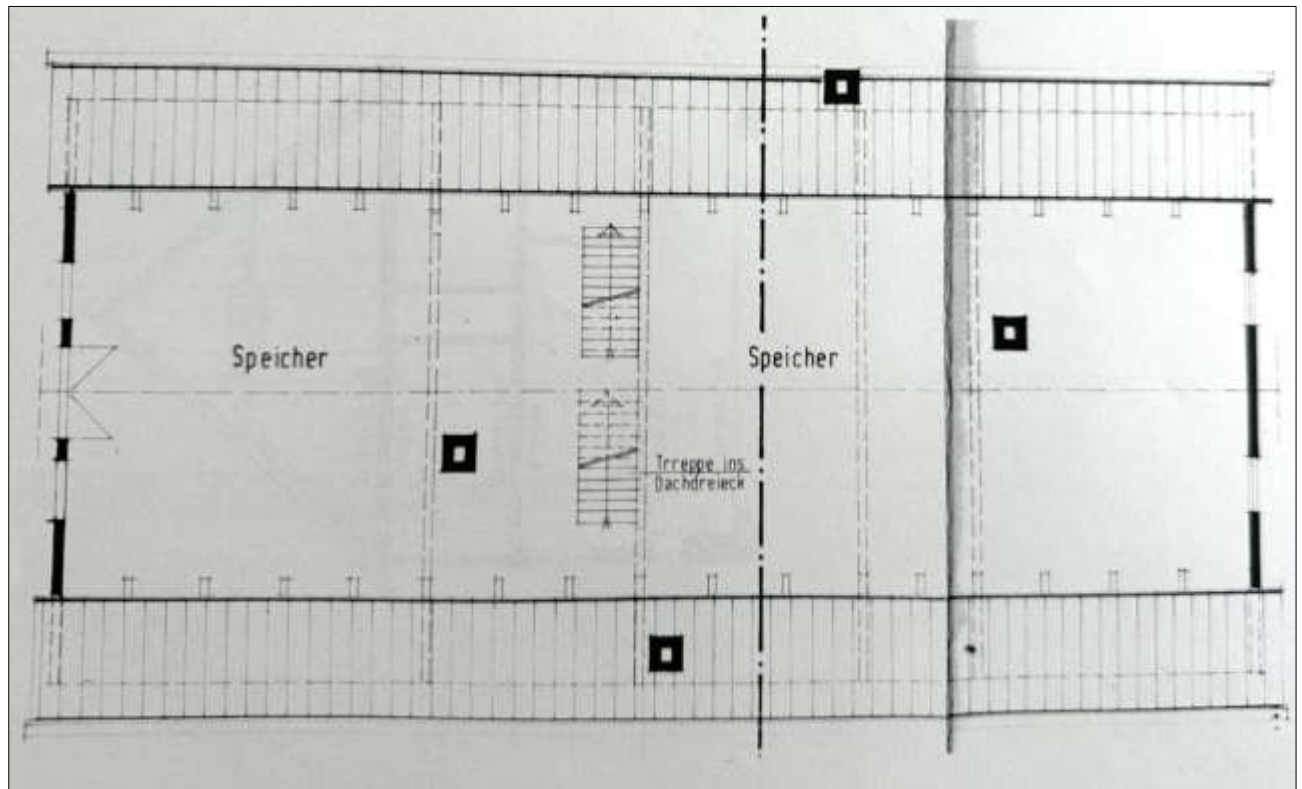
Grundriss Erdgeschoss

Baupläne



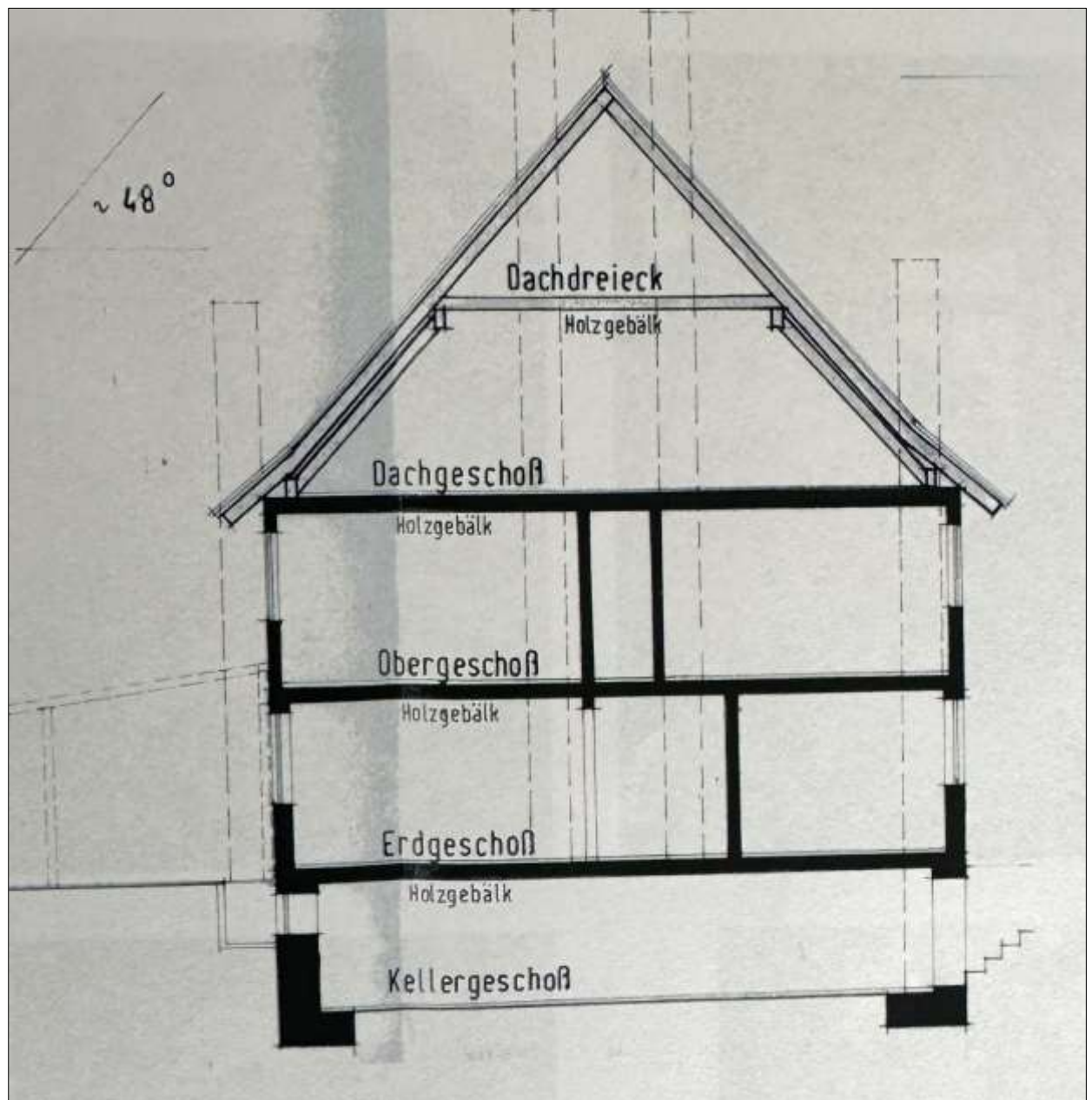
Grundriss Obergeschoss

Baupläne



Grundriss Dachgeschoss

Baupläne



Schnitt

19 Berechnung Wohn- und Nutzfläche

Wohnflächenberechnung nach DIN 283		BESTAND
<u>Erdgeschoß</u>		
Küche	2,55 x 4,62	= 11,78 qm
Wohnen	3,00 x 5,60	= 16,80 qm
Diele	2,19 x 3,85	= 8,43 qm
Wohnen	5,28 x 2,85	= 15,05 qm
Zimmer	3,00 x 2,85	= 8,55 qm
Zimmer	2,40 x 5,93	= 14,23 qm
Diele	2,75 x 1,73	= 4,76 qm
Küche	2,75 x 3,98	= 10,95 qm
WC	0,80 x 2,40	= 1,92 qm
Vorraum	2,26 x 2,25	= 5,09 qm
Bad	2,26 x 2,46	= 5,56 qm
Gesamt		103,12 qm
<u>Obergeschoß</u>		
Wohnen	3,92 x 4,74	= 18,58 qm
Zimmer	4,10 x 3,92	= 16,07 qm
Kind	4,38 x 3,92	= 17,17 qm
Zimmer	4,57 x 3,92	= 17,91 qm
Flur	0,90 x 7,50	= 6,75 qm
Eltern	4,56 x 3,92	= 17,88 qm
Dusche	2,38 x 3,92	= 9,33 qm
Kind	2,80 x 3,92	= 10,98 qm
Flur	2,24 x 1,20 = 2,69 qm	
	4,90 x 0,90 = 4,41 qm	
	1,92 x 1,24 = 2,38 qm	= 9,48 qm
WC	0,80 x 2,24	= 1,79 qm
Küche	2,25 x 4,95	= 11,14 qm
Gast	3,30 x 3,65	= 12,05 qm
Flur	1,17 x 3,30	= 3,86 qm
Gesamt		152,99 qm
Erdgeschoß	103,12 qm	
Obergeschoß	152,99 qm	
Gesamte Wohnfläche	256,11 qm	

Wohnflächenaufstellung

20 Fotodokumentation



Bild 1: Blick zum Bewertungsobjekt, Hintergrund Pfarrkirche



Bild 2: Nordwest-/ Südwestfassade

Fotodokumentation



Bild 3: Northwest-/ Südwestfassade



Bild 4: Eingang EG Ost

Fotodokumentation



Bild 5: Nordwestfassade, Eingang EG West



Bild 6: Detail – Holzschindelverkleidung

Fotodokumentation



Bild 7: Südwestfassade, Anbau



Bild 8: Blick von Süden über die Rench zum Wohnhaus

Fotodokumentation



Bild 9: Südwest-/ Südostfassade



Bild 10: EG, Blick an der Südostfassade zum Anbau

Fotodokumentation



Bild 11: Gartenfläche



Bild 12: Nordostfassade, Eingang zum OG

Fotodokumentation



Bild 13: Detail - Holzschindelverkleidung

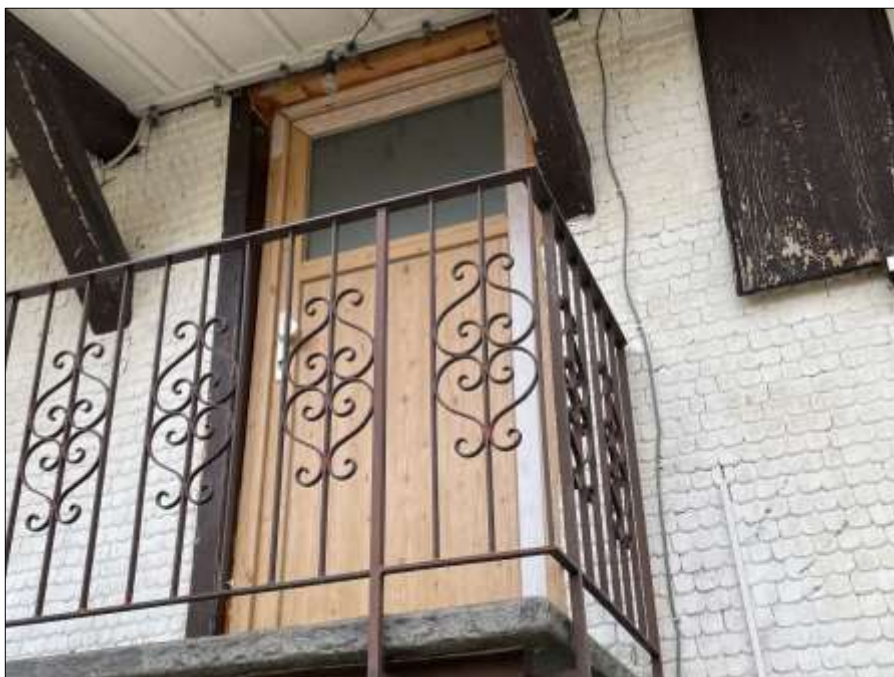


Bild 14: Eingang OG

Fotodokumentation



Bild 15: Detail - Klingeln



Bild 16: Kellerabgang