



Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport und Schuppen, Baujahr ca. 2003



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

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



Grundstück: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst.Nr. 168/1

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2023 nach Außenbesichtigung: 396.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: Az.: 1 K 15/22
Beweis-Beschluss vom 13.03.2023
Hindenburgstr. 6
77654 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 14.06.2023

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	4
1.1	OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG	4
1.2	AUFTRAGGEBER	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG)	4
1.4	VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS	4
1.5	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. II	5
1.6	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	5
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	5
1.8	VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE	5
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1	ORTSANGABEN	6
2.2	ANGABEN ZUR WOHNLAGE	6
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
3.1	ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE	7
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT	7
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT	7
3.4	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION	7
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	8
4.2	DENKMALSCHUTZ	8
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS	8
4.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES	8
5	HOCHWASSERRISIKO	9
5.1	ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	10
5.2	HINWEISE ZU ALTLASTEN	10
6	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
6.1	BAUJAHR	10
6.2	BAUWEISE, BAUKONZEPTION	10
6.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 ABS. 2 UND 3 IMMOWERTV)	11
6.4	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	12
6.5	BAUBESCHREIBUNG	14
6.6	AUßENANLAGEN	14
7	ENERGETISCHE BAUQUALITÄT	15
8	FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN	16
8.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN	16
8.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß	16
8.3	BAUZAHLEN	16
9	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	16
9.1	SACHWERTVERFAHREN	17
9.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
9.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	19
9.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	19
10	BODENWERTERMITTLUNG	19
10.1	BODENRICHTWERTE	19
10.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	21
10.3	BODENWERTERMITTLUNG	21

Inhaltsverzeichnis

11	SACHWERTVERFAHREN	22
11.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG	22
11.2	ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN UND UMSATZSTEUER	22
11.3	BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	22
11.4	DATEN SACHWERTBERECHNUNG EINFAMILIENWOHNHAUS	23
1.1	DATEN SACHWERTBERECHNUNG CARPORT/SCHUPPEN (ANGEBAUT)	26
1.1	ZUSAMMENSTELLUNG DER SACHWERTE	27
12	ERTRAGSWERTVERFAHREN	30
12.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES	30
12.2	JAHRESROHERTRAG (§ 31 IMWERTV 21)	30
12.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE	30
12.4	ALLGEMEINE DATEN ZU MIETPREISANGEBOTEN DER FA. ON-GEO GMBH	31
12.5	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	34
12.6	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	34
12.7	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMWERTV 21)	36
12.8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	37
13	SONSTIGE VERFAHREN - PLAUSIBILITÄTSKONTROLLEN	38
13.2	NICHT NORMIERTES VERFAHREN - VERVIELFÄLTIGER	38
13.3	ALLGEMEINE DATEN ZU VERGLEICHSPREISEN DER FA. ON-GEO GMBH	39
14	VERKEHRSWERT	43
14.2	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	43
14.3	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	43
14.4	ZUSAMMENFASSUNG	43
14.5	ANGABE DES VERKEHRSWERTES, WOHNHAUS	44
15	DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT	44
16	BESONDERE BEMERKUNGEN	45
17	STADTPLANAUSZUG	47
18	LAGEPLAN	48
18	LUFTBILDER	50
18	BAUPLÄNE	51
19	WOHN- UND NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG	54
20	FOTODOKUMENTATION	58

DER UMFANG DES GUTACHTENS BETRÄGT 61 SEITEN, EINSCHLIEßLICH ANLAGEN UND FOTODOKUMENTATION
MIT 8 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.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Bewertung nach Außenbesichtigung vom Fußweg aus, Zutritt wurde vom Eigentümer nicht gewährt und ausdrücklich schriftlich verweigert.

Gegenstand der Bewertung ist ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit und Doppel-Carport mit angebautem kleinen Schuppen, Baujahr ca. 2003, die Grundstücksfläche beträgt 654 m².

Das Grundstück ist über die Dorfstraße erschlossen und liegt zurückgesetzt in zweiter Baureihe, der zum Bewertungsgrundstück gehörige Zufahrtsweg ist unbefestigt.

Der Bauzeit entsprechende, eher einfache Architektur des Wohnhauses, Wohnhaus mit Satteldach ohne Dachaufbauten, Massivbauweise mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Außenwandkonstruktion mit Vollwärmeschutz und 175 mm Wandkonstruktion.

Im Erdgeschoss befinden sich laut Grundrissdarstellung folgende Wohnräume: Küche, Diele, Esszimmer, Wohnzimmer und Erdterrasse, im Dachgeschoss: Schlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Diele. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 130,71 m², bei Anrechnung der Terrasse mit 17,32 m² zu ½ der Grundfläche, bei Anrechnung zu ¼ der Grundfläche ca. 122 m². Im Keller ist ein Raum als Hobbyraum laut Bauplanung vorgesehen.

Guter Wohnwert des Einfamilienwohnhaus, ansprechendes Gartengrundstück in Randlage der Bebauung, durchgrüntes Wohnumfeld.

Zentrale Ortslage im Stadtteil Weier, gute Lagequalität der Wohnlage. Nach Südwesten freier Blick zu den umgebenden Wiesen und Feldern, die örtliche Schule ist ca. 150 m Luftlinie entfernt und ist nicht störend.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 13.03.2023, Aktenzeichen: 1 K 15/22, 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): 09.05.2023.

1.4 Verwendungszweck. bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Offenburg, Az.: 1 K 15/22, benötigt.

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Amtsgerichtsbezirk: Achern
Gemeinde: Offenburg
Grundbuch: Weier
Blatt Nr.: 776

Bestandsverzeichnis:
Lfd. Nr.: 4
Flurstück Nr.: 108/1
irtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 13 a

Grundstückgröße: 654 m²

Abteilung I - Eigentümer:

Lfd. Nr.: 2
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen: Keine Eintragungen.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Offenburg eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten
- Baupläne: Grundrisse
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen
- 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 Wertermittlungsstichtag:
Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 09.05.2023 als Außenbesichtigung.

Teilnehmer: Dipl.- Bauing. (FH) Scherr, öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger, Karl Stiegeler, Dipl.-Ing., Mitarbeiter

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Es sind mir keine Vorbewertungen bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg (rd. 11 Mio. Einwohner), im südbadischen Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau (rd. 2.300.000 Einwohner), Ortenaukreis (rd. 430.000 Einwohner).

Offenburg liegt im Bereich Mittlerer Oberrhein zwischen Rheinebene und den Ausläufern des Schwarzwaldes in verkehrsgünstiger Lage im Südwesten von Deutschland. Offenburg ist ein Oberzentrum mit ca. 60.000 Einwohnern in 11 Stadtteilen.

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe des Oberzentrums Offenburg entsprechend gegeben, alle Schularten in der Stadt vorhanden. Entfernung zu größeren Städten: nach Straßburg ca. 24 km, nach Freiburg ca. 65 km, nach Karlsruhe ca. 80 km.

Die Stadt ist ein Wirtschafts- und Handelszentrum in der Region. In Offenburg arbeiten rund 50.000 Erwerbstätige und über 40.000 versicherungspflichtig Beschäftigte in rund 2.000 Betriebsstätten. Unternehmen wie Hubert Burda Media, Edeka Südwest, Markant, Vivil, Tesa, Hansgrohe, Printus, Meiko oder Hobart sind hier ansässig.

Offenburg ist eine wichtige Messe-, Kongress- und Ausstellungsstadt. Neben der traditionsreichen Oberrheinmesse, der drittgrößten Verbrauchermesse in Baden-Württemberg, finden bekannte Fachmessen wie die international ausgerichtete Euro Cheval oder die bundesweit führende Fachmesse für Geothermie sowie herausragende Großveranstaltungen statt. Die Stadt ist auch ein Standort wichtiger Bildungs- und Forschungseinrichtungen wie der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Medien mit zirka 4.500 Studenten.

Der Ortsteil Weier hat einen dörflichen Charakter und liegt in der Rheinebene, der Ortsteil gilt als beliebte Wohnadresse innerhalb von Offenburg mit gutem Wohnwert. Der Ortsteil Weier liegt ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt Offenburg, direkt an der Kinzig und hat rd. 1600 Einwohner. In Weier gibt es eine Kindertagesstätte und in der Schule eine Grundschule sowie eine Außenstelle der Werkrealschule Windschläg.

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe des Ortsteils entsprechend in eingeschränktem Umfang vorhanden.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage: Das Bewertungsgrundstück liegt in zentraler Lage des Ortsteils Weier, in zweiter Baureihe, ca. 150 m von der Schule entfernt. Über einen unbefestigten Weg ist das Bewertungsobjekt an eine Ortsstraße, die Dorfstraße, mit voll ausgebaute Fahrbahn und mit beidseitigem Gehweg, angebunden.

Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung: Gute Lagequalität der Wohnlage in zweiter Baureihe in einem Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung. Kaum Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr im rückwärtigen Bereich, eventuell durch die Schule.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Die Grundstücksform ist unregelmäßig.

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 zweiter Reihe liegt in weitgehend ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Annahme: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: insbesondere Elektro- 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 in der Nähe des Bewertungsgrundstücks in begrenztem Umfang möglich.

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Matten“, rechtskräftig seit 06.02.1987, mit folgenden Vorgaben (auszugsweise):



Bebauungsplan „Obere Matten“,

<https://www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/planen/stadtplanung/bebauungsplaene/rechtskraeftigebebauungsplaene/weier/>

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

4.2 Denkmalschutz

Es wird insbesondere auf Grund des Baujahres unterstellt, dass Belange des Denkmalschutzes beim Bewertungsobjekt nicht relevant sind.

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 wird unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt Offenburg für das Bewertungsgrundstück keine wertrelevanten Baulasteneintragung eingetragen sind.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes


Gebäude- und Freifläche, Bauland

5 Hochwasserrisiko

Durch die Lage des Ortsteils Weier im Bereich der Kinzig liegt das Grundstück in einem hochwassertangierten Gebiet.

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage

Im Folgenden erhalten Sie das Ergebnis zu Ihrer Abfrage an der von Ihnen gewählten Koordinate.
Weitere ausführliche Informationen zum Thema Hochwasserrisiko-Management in Baden-Württemberg sind unter www.hochwasserbw.de zu finden.


13.06.2023 

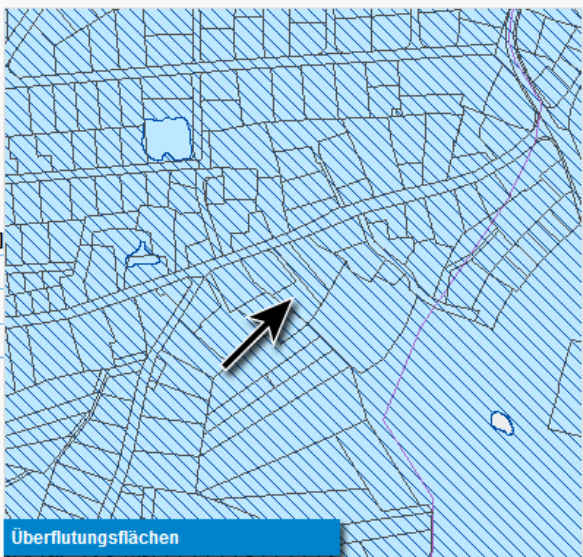
Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Ost	420209
Nord	5371991
Das Lagebezugssystem ist ETRS89 (EPSG 25832)	
Gemeinde	Offenburg
Kreis	Ortenaukreis
Regierungspräsidium	Reg.-Bez. Freiburg
Gewässereinzugsgebiet	Kinzig uh. Ohlsbach oh. Offenburger Mühlbach

	UF	UT [m]	WSP [m ü. NHN]
10-jährliches Hochwasser (HQ₁₀)	✘	-	-
50-jährliches Hochwasser (HQ₅₀)	✘	-	-
100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀)	✘	-	-
Extrem Hochwasser (HQ_{EXTREM})	✔	1,6 m	148,9 m

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter kaufmännisch gerundet.
Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.
Das Höhenbezugssystem für alle Höhenangaben ist DHHN2016, Höhenstatus (HST) 170, EPSG 7837.

Legenden  mögliche Änderung / Fortschreibung



Überflutungsflächen

Quelle: Hochwassergefahrenkarte, LUBW, HQ extrem (hellblau)

Hochwasserrisikokarten zeigen, welche Schutzgüter in Gebieten liegen, die von einem häufigen (HQ₁₀), mittleren (HQ₁₀₀) oder extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) betroffen sind. Diese Schutzgüter sind: menschliche Gesundheit, wirtschaftliche Tätigkeiten, Umwelt und Kulturgüter.

100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀): Ein HQ₁₀₀ 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 HQ₁₀₀ entspricht.

5.1 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

5.2 Hinweise zu Altlasten

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

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind.

6 Gebäudebeschreibung

6.1 Baujahr

Wohnhaus mit einer Wohneinheit und Carport (2 Stellplätze) mit angebautem kleinen Schuppen,
Baujahr: ca. 2003

6.2 Bauweise, Baukonzeption

Architektur und Grundstück

Das Grundstück ist über die Dorfstraße erschlossen und liegt zurückgesetzt in zweiter Baureihe, der zum Bewertungsgrundstück gehörige Zufahrtsweg ist unbefestigt.

Der Bauzeit entsprechende, eher einfache Architektur des Wohnhauses, Wohnhaus mit Satteldach ohne Dachaufbauten, Massivbauweise mit , Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

Grundriss- und Raumkonzeption, Ausstattung

Guter Wohnwert des Einfamilienwohnhaus, ansprechendes Gartengrundstück in Randlage der Bebauung, durchgrüntes Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss befinden sich laut Grundrissdarstellung folgende Wohnräume: Küche, Diele, Esszimmer, Wohnzimmer und Erdterrasse, im Dachgeschoss: Schlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Diele. Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss, bodentiefe Türelemente zur Terrasse. Dachgeschoss mit drei Wohnräumen, Fensterelemente mit französischem Balkon.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 130,71 m², bei Anrechnung der Terrasse mit 17,32 m² zu ½ der Grundfläche, bei Anrechnung zu ¼ der Grundfläche ca. 122 m².

Im Keller ist ein Raum als Hobbyraum laut Bauplanung vorgesehen. Beheizung evtl. über Wärmepumpe ein Lüftungsgerät ist im Grundriss Kellergeschoss dargestellt.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses sowie der Außenanlagen ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen, soweit dies von außen zu beurteilt werden kann.

Der Bauunterhaltungszustand der Fassade und der Bedachung vermitteln einen guten Gesamteindruck.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung und eine dezidierte Außenbesichtigung waren nicht möglich. Deshalb erfolgen die Beschreibungen insbesondere auf der Grundlage einer distanzierten Außenbetrachtung und Bauplänen.

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.

6.4 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 Wertermittlungstichtag ermittelt.

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

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Restnutzungsdauer = 60 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

6.5 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.

Wohnhaus

Bauweise:	massives Gebäude, Außenwandkonstruktion mit Vollwärmeschutz und 175 mm Wandkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	vermutlich Flachdachpfannen
Dachentwässerung:	außenliegende Blechdachrinnen und Fallrohre
Heizungsanlage:	Beheizung evtl. über Wärmepumpe ein Lüftungsgerät ist im Grundriss Kellergeschoss dargestellt

Da eine Besichtigung des Bewertungsobjektes nicht möglich war, kann keine dezidierte Baubeschreibung erfolgen.

6.6 Außenanlagen

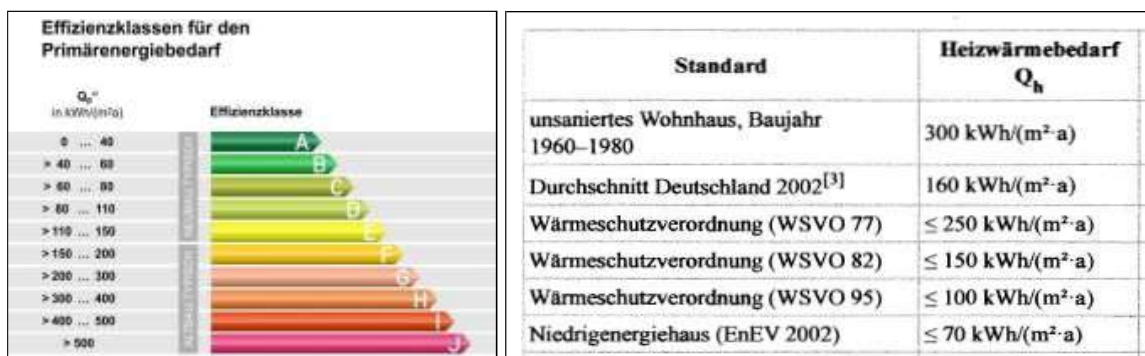
Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünflächen und Bewuchs. Gartenanlage als Rasen/Wiese mit Umzäunung.

7 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse D - E zuzuordnen.

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 Verteilleitungen.

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	
Jahresendenergiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m ² a

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

8 Flächen- und Massenangaben

8.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt:

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglic. 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 überschläglic in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, bzw. auf der Basis der vorgelegten Unterlagen.

8.2 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 Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. In Ermangelung ausreichend genauer Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche nicht ausgeschlossen werden.

8.3 Bauzahlen

Siehe Anlage

9 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).

9.1 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 Wertermittlungsstichtag 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).

9.2 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 Vergleichswertverfahren (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. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

9.3 Vergleichswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 Im- moWertV 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.

9.4 Begründung der Verfahrenswahl

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

10 Bodenwertermittlung

10.1 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.

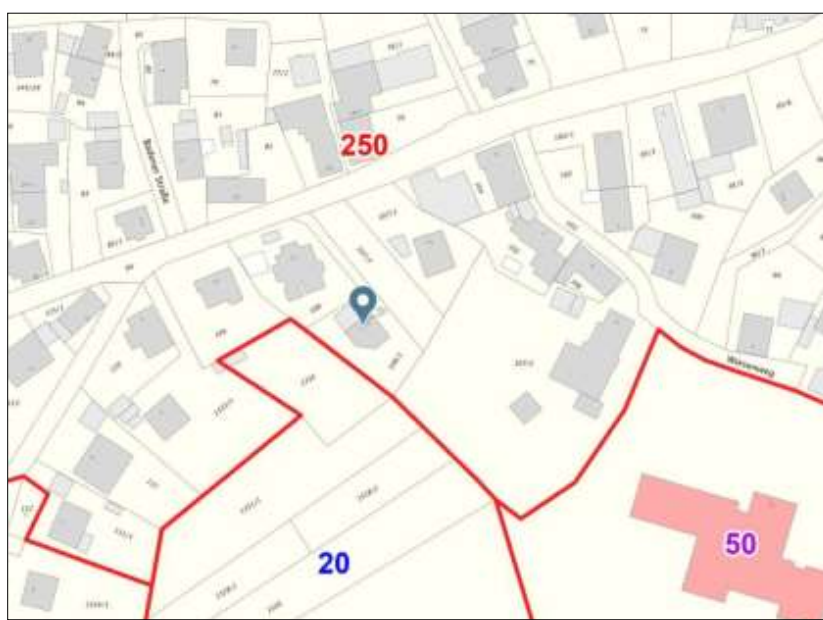
Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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

250,-- €/ m²



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg
Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg, Stand 01.01.2022

10.2 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.

10.3 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für

Zeit: 5 %

Grundstückszuschnitt: -3 %

Anpassungsfaktor: 1,02

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022 : 250,00 Euro / m²

Faktor: 1,02

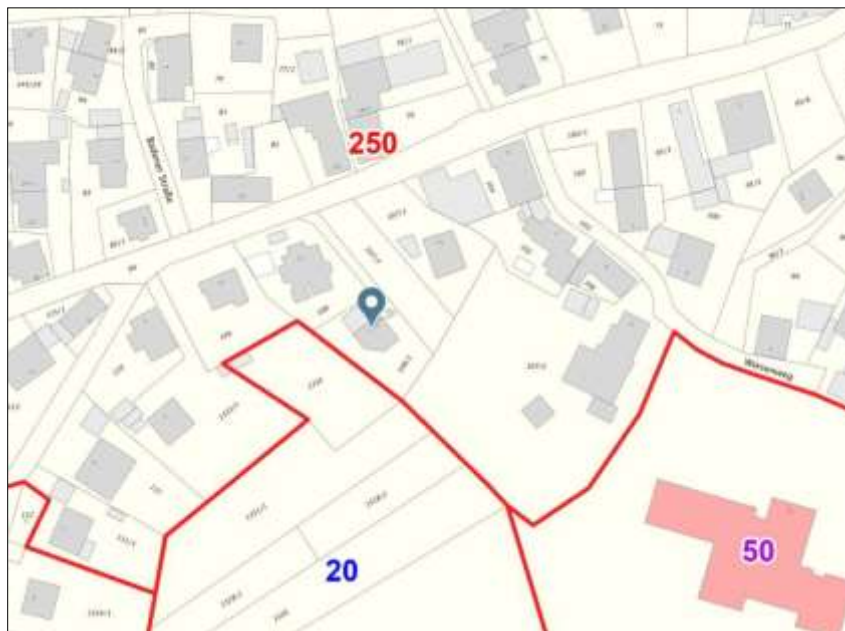
Bodenwert (250,00 Euro / m² x 1,02) : 255,00 Euro / m²

Grundstücksgröße: 654 m²

Bodenwert (654 m² x 255,00 Euro / m²): 166.770 Euro

Bodenwert (gerundet): 167.000 Euro

Bodenwertermittlung



11 Sachwertverfahren

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 2 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

11.4 Daten Sachwertberechnung Einfamilienwohnhaus

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	berechnet
Ausstattungsstandard:	
Kostengruppe:	Außenwände
Wägungsanteil:	23 %
NHK:	192,05 Euro
Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Dach
Wägungsanteil:	15 %
NHK:	125,25 Euro
Beschreibung:	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fenster und Außentüren
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	91,85 Euro
Beschreibung:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Innenwände und -türen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	85,80 Euro
Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Daten Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
Kostengruppe:	Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	91,85 Euro
Beschreibung:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	39,00 Euro
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	70,20 Euro
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	75,15 Euro

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Daten Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,
Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 50,10 Euro

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
Kippsicherungen
NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 69 Jahre
NHK errechnet: 821,25 Euro

NHK gewählt: 821,25 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK : 17,00 %
Ausgangswert: 821,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (Mai 2023): 158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901
158,90 / 0,901 = 176,360

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: ca. 2003
Stichtag: 2023
Alter zum Stichtag: 20 Jahre
bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
Restnutzungsdauer rechn.: 60 Jahre
Restnutzungsdauer angen.: 60 Jahre
Berechnungsauswahl: linear
Minderung / Alter: 25,0 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
230	x	821,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	333.020,59 Euro

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Daten Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	333.020,59 Euro
Alterswertminderung (25,0 %)	83.255,15 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	249.765,44 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	6.660,41 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	6.660,41 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):	256.425,85 Euro

1.1 Daten Sachwertberechnung Carport/Schuppen (angebaut)

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Ausstattung:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m ²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	245,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (April 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901	
158,90 / 0,901 =	176,360

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	ca. 2003
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	20 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	60 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	60 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	25,0 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
43	x	245,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	18.579,53 Euro

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Daten Sachwertberechnung Carport/Schuppen (angebaut)

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	18.579,53 Euro
Alterswertminderung (25,0 %)	4.644,88 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	13.934,65 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	371,59 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	371,59 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):	14.306,24 Euro

1.1 Zusammenstellung der Sachwerte

Summe vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):	270.732,09 Euro
Bodenwert :	167.000,00 Euro
vorläufiger Sachwert:	437.732,09 Euro
Sachwertfaktor:	x 1,000 =
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	437.732,09 Euro
Summe Sachwert gesamt:	437.732,09 Euro
Summe Sachwert gesamt (gerundet):	440.000,00 Euro

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

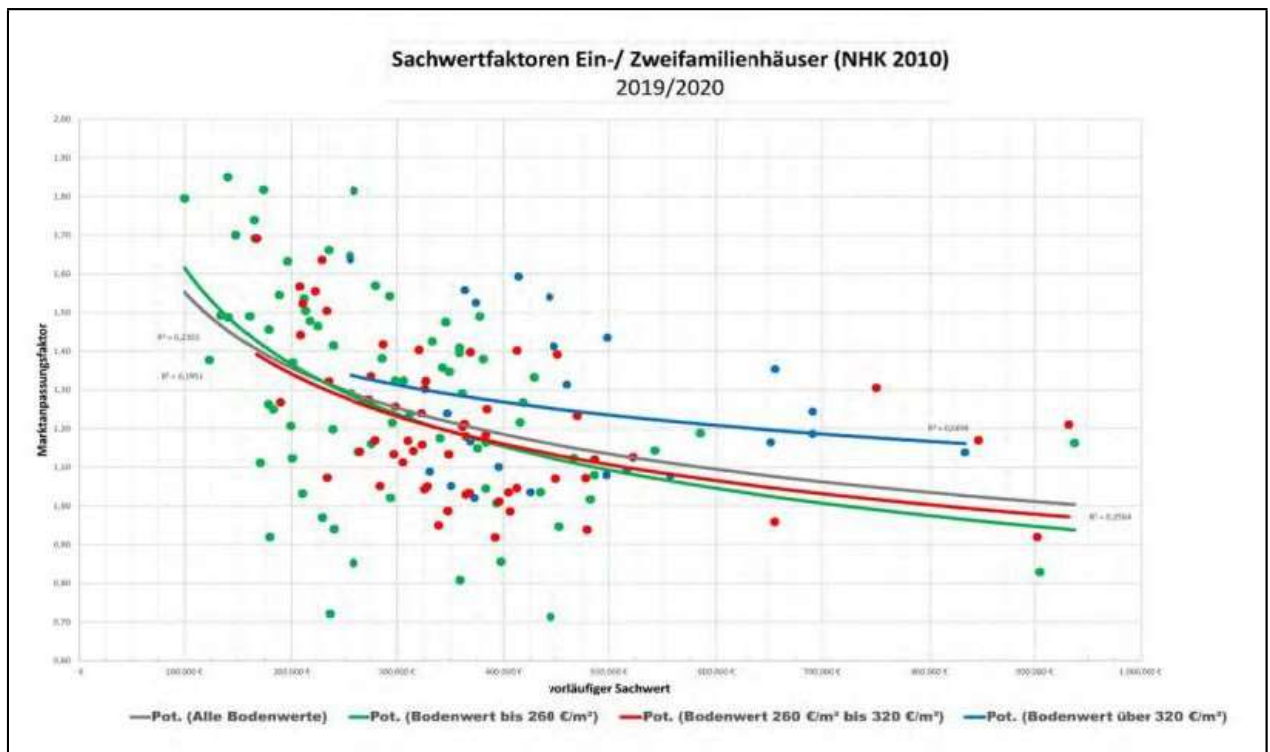
Gutachten: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Sachwertermittlung

Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung:

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

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2019/2020 des Gutachterausschusses der Stadt Offenburg:



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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Sachwertermittlung

Die Kapitalmarktzinsen sind 2023 stark angestiegen. Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, das die Immobilienmarktlage 2019/2020 repräsentiert hat.



Marktentwicklung seit Feb. 2022: deutlicher Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2022

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH, Gneisenaustraße 10, 53721 Siegburg, Region Köln / Bonn, Deutschland

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig zur Marktanpassung auf den vorläufigen Sachwert NHK 2010 - aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage - ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

Regionalfaktor (§ 36 Absatz 1 ImmoWertV)

Beim Gutachterausschusses der Stadt Offenburg wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

12 Ertragswertverfahren

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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 Stadt Offenburg hat einen Mietspiegel für Wohnraummieten. Auf der Homepage der Stadt werden über einen Online-Rechner für ähnliche Objekte Mieten in einer Preisspanne von 5,93 € bis 8,99 € pro m² Wfl. angegeben.

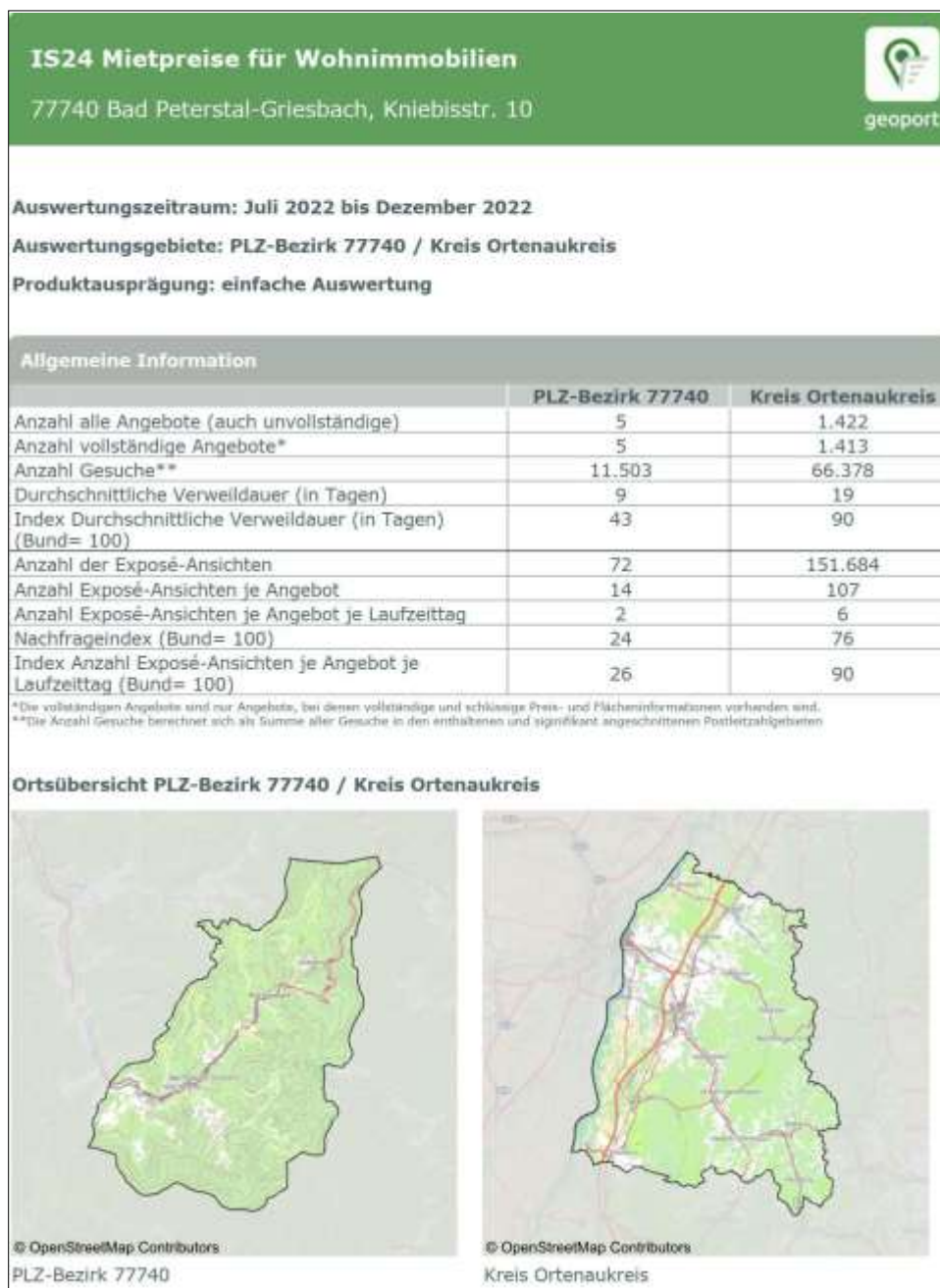
Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt mit: 7,50 pro m² Wfl

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

12.4 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

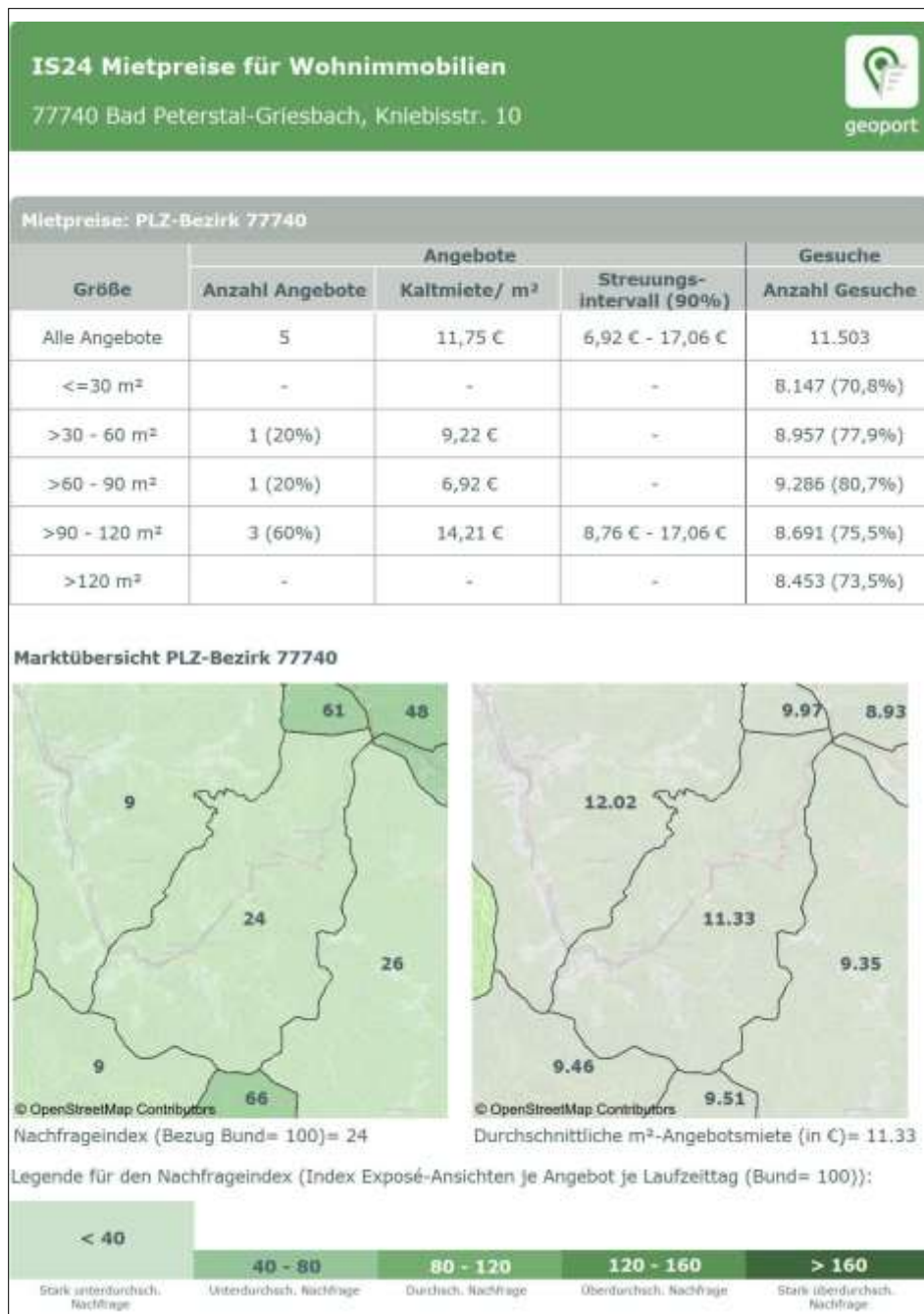
Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

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

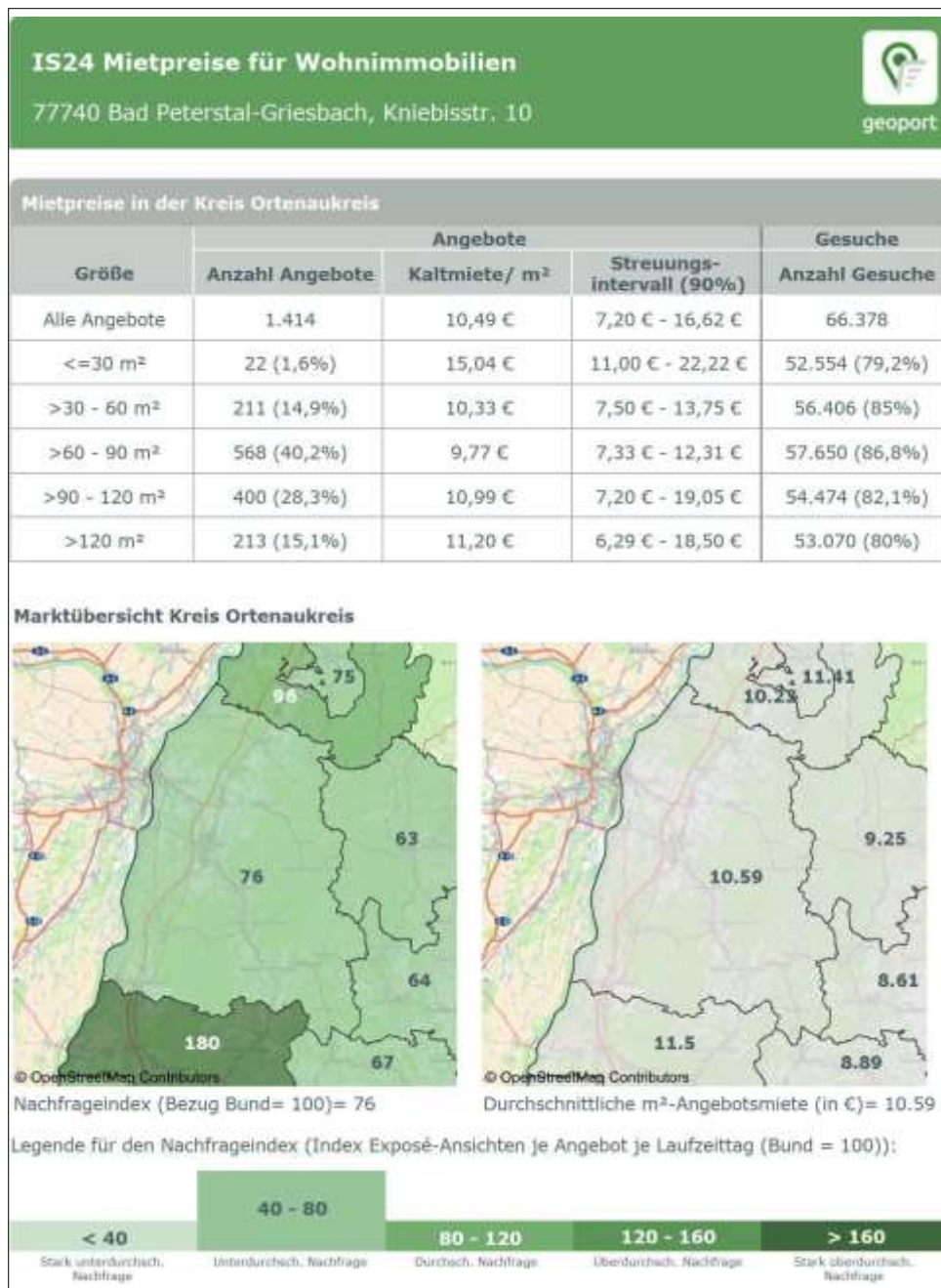
Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

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

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

12.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nicht bekannt.

12.6 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.

Liegenschaftszinssätze 2019/2020 für bebaute Grundstücke											
Grundstücksnutzung	Wertschere		Liegenschaftszins Durchschnitt	mittl. RND	Anzahl	mittl. Fehler	mittl. Wohnfläche m²	mittl. gew. Fl. m²	mittl. Miete €/m²	mittl. Bewirtschaftungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Ein- / Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,072	159 m²		5,98 €/m²	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,078	156 m²		6,95 €/m²	22%	28,8
2019/2020	0,01	3,7	1,2	40	156	0,074	167 m²		7,50 €/m²	19%	34,8

Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatzes

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2023, von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1,5 - 4,0 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten			
Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband			
Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdata bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet. Stand: Januar 2023

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

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Einfamilienwohnhaus sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

12.7 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.

12.8 Ertragswertermittlung

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² in Euro	Wohn/ Nutzfläche in m ²	Mietertrag / Monat in Euro	Mietertrag / Jahr in Euro	Liegen- schaftszi- ns in %
Wohnen	7,50	122,00	915,00	10.980,00	1,50

Zwischensumme: 10.980,00 Euro

Carport: 2 Stpl.
25,00 Euro / Stpl. → 600,00 Euro

Summe angemessene Miete: 11.580,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 12,00 % 10,80 Euro / W-/NFL 1.317,60 Euro
 Verwaltungskosten: 5,00 % 4,50 Euro / W-/NFL 549,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,80 Euro / W-/NFL 219,60 Euro

Miet-Reinertrag: 77,82 Euro / W-/NFL 9.493,80 Euro

Miet-Reinertrag: 9.493,80 Euro
 Miet-Reinertrag rund: 9.494,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung Zins [%]
 Wohnen 1,50 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel: 1,50 %

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 167.000,00 Euro 2.505,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 6.989,00 Euro

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Baujahr: ca. 2003
 Stichtag: 2023

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Ertragswertermittlung

mittlere Restnutzungsdauer:	60 Jahre	
Zinssatz:	1,50 %	
Vervielfältiger:	39,38	
Gebäudeertragswert:		275.226,82 Euro
zzgl. Bodenwert:		167.000,00 Euro
Ertragswert:		442.226,82 Euro
Ertragswert gesamt (gerundet):		440.000,00 Euro

13 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

13.2 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger


Sachwert	:	Jahresrohertrag	
440.000,-- €	:	11.580,-- €	= rd. 38 - 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 Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat im Immobilienmarktbericht 2019/2020 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Ein-/Zweifamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger im Jahr 2019/2020 mit rd. 35 ermittelt.

Fazit: Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger mit rd. 35 ist zum Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Objektqualität, als marktüblich anzusehen.

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



IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

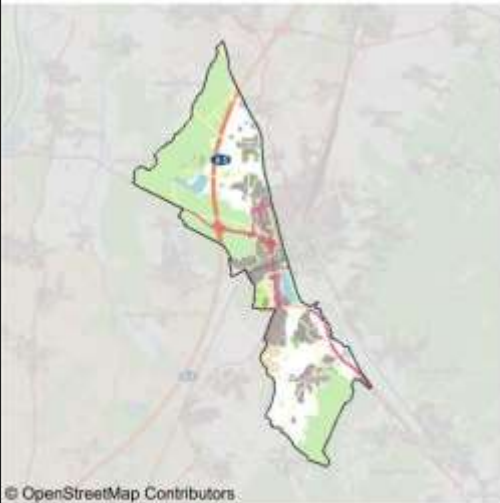
77656 Offenburg, Dorfstr. 13 A

Auswertungszeitraum: Juli 2022 bis Dezember 2022
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77656 / Gemeinde Offenburg, Stadt
Produktausprägung: einfache Auswertung

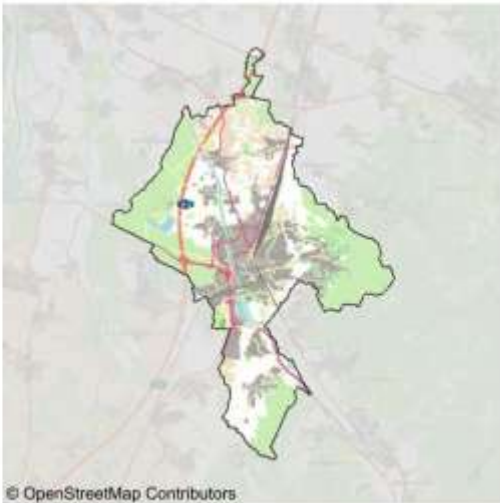
Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 77656	Gemeinde Offenburg, Stadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	42	289
Anzahl vollständige Angebote*	40	285
Anzahl Gesuche**	25.199	25.223
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	15	15
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	71	71
Anzahl der Exposé-Ansichten	10.198	53.409
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	243	185
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	16	12
Nachfrageindex (Bund= 100)	218	156
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	260	198

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77656 / Gemeinde Offenburg, Stadt



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77656



© OpenStreetMap Contributors
Gemeinde Offenburg, Stadt

Quelle: on-geo GmbH

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

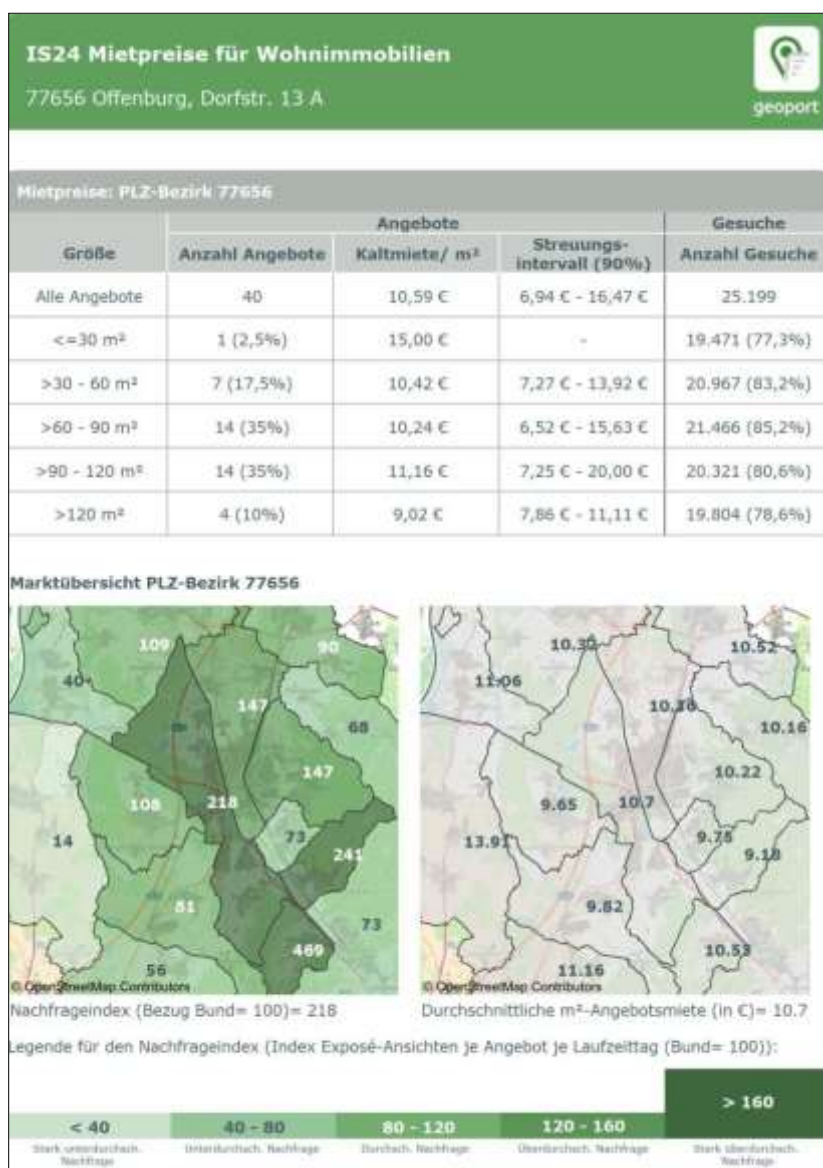
Gutachten: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Allgemeine Daten zu Mietpreisen 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 40 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77656 liegt bei 9,02 €/m², Bandbreite von 7,86 €/m² bis 11,11 €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77656 wird als durchschnittlich eingestuft.



Quelle: on-geo GmbH

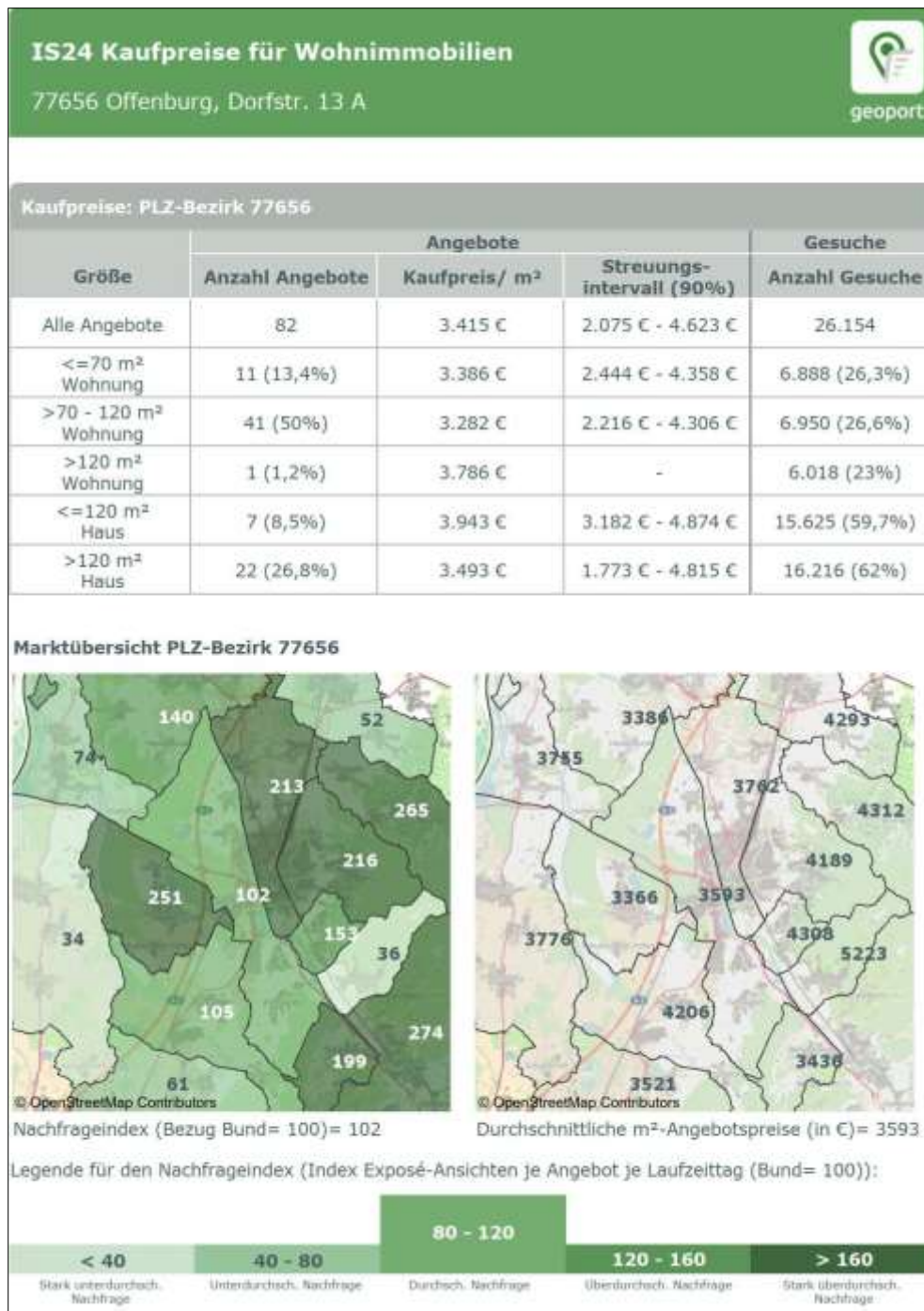
Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m².

Die Nachfrage im Postleitzahlbereich wird als durchschnittlich eingestuft.

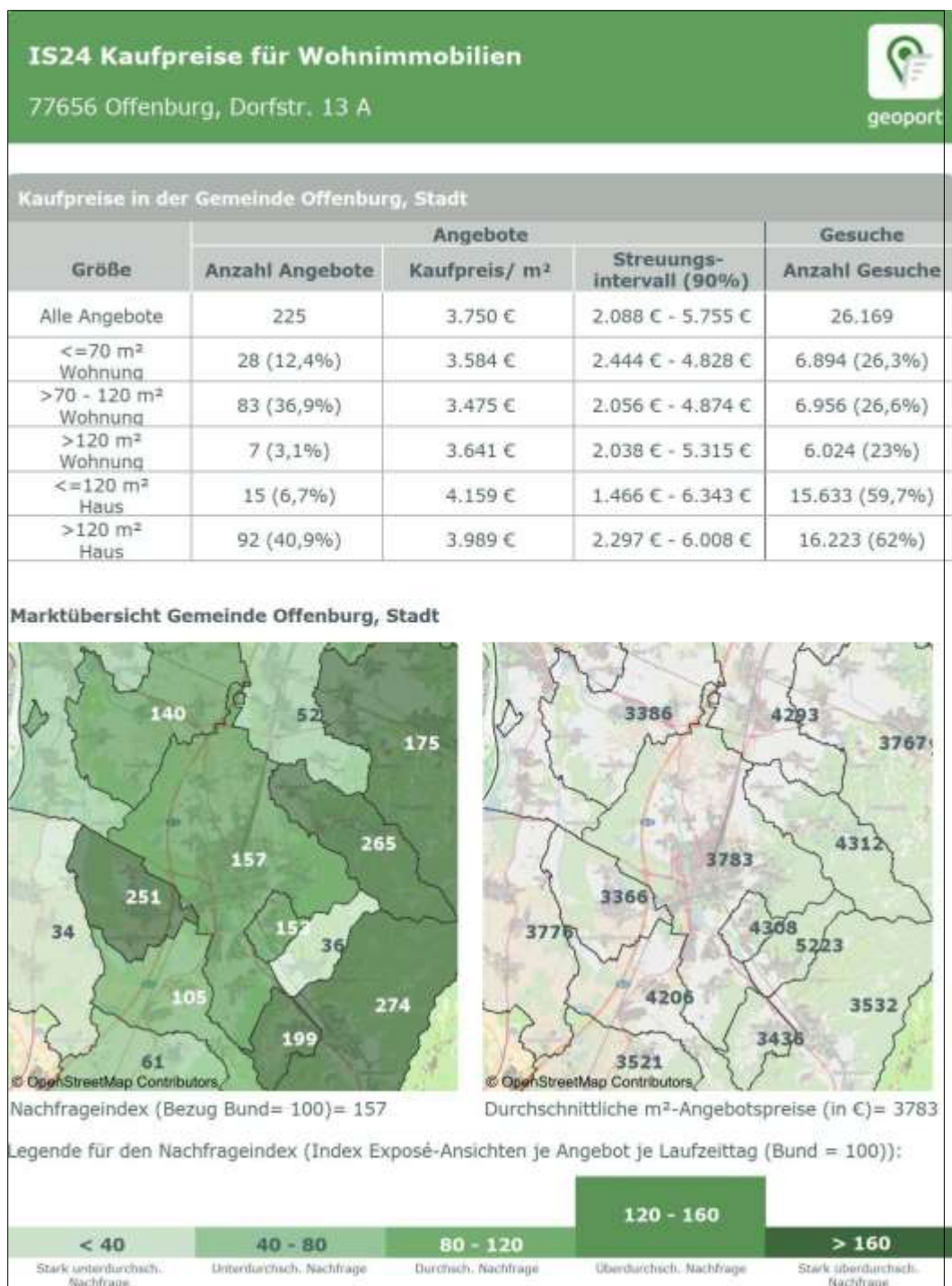


Quelle: on-geo GmbH

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH

14 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.

14.2 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).

14.3 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.

Mittlere bis gute Immobilienmarktlage für Wohnhäuser im Ortsteil Weier.

Die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen. Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Ertragswert. Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 1,50 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Der Sachwert des Objektes wurde mit rd. 3.607,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser, laut Statistik liegt die durchschnittliche Bandbreite der Angebote bei 3.989,-- €/m² Wfl.

14.4 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	167.000,--
Ertragswert	=	€	440.000,--
Sachwert	=	€	440.000,--

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

14.5 Angabe des Verkehrswertes. Wohnhaus

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert - Sachwert = € 440.000,--

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Sachwertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt.

Wertabschlag: = € - 44.000,--

Verkehrswert = € 396.000,--

Verkehrswert (gerundet) = € 396.000,--

in Worten: Dreihundertsechsendneunzigtausend €

15 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 14.06.2023

Dipl.- Ing. FH Scherr

16 Besondere Bemerkungen

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 Wertermittlungstichtag

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

16.5 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.

16.6 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.

16.7 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.

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Besondere Bemerkungen

16.8 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.

16.9 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.

16.10 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.

16.11 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.

16.12 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.

16.13 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.

16.14 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.

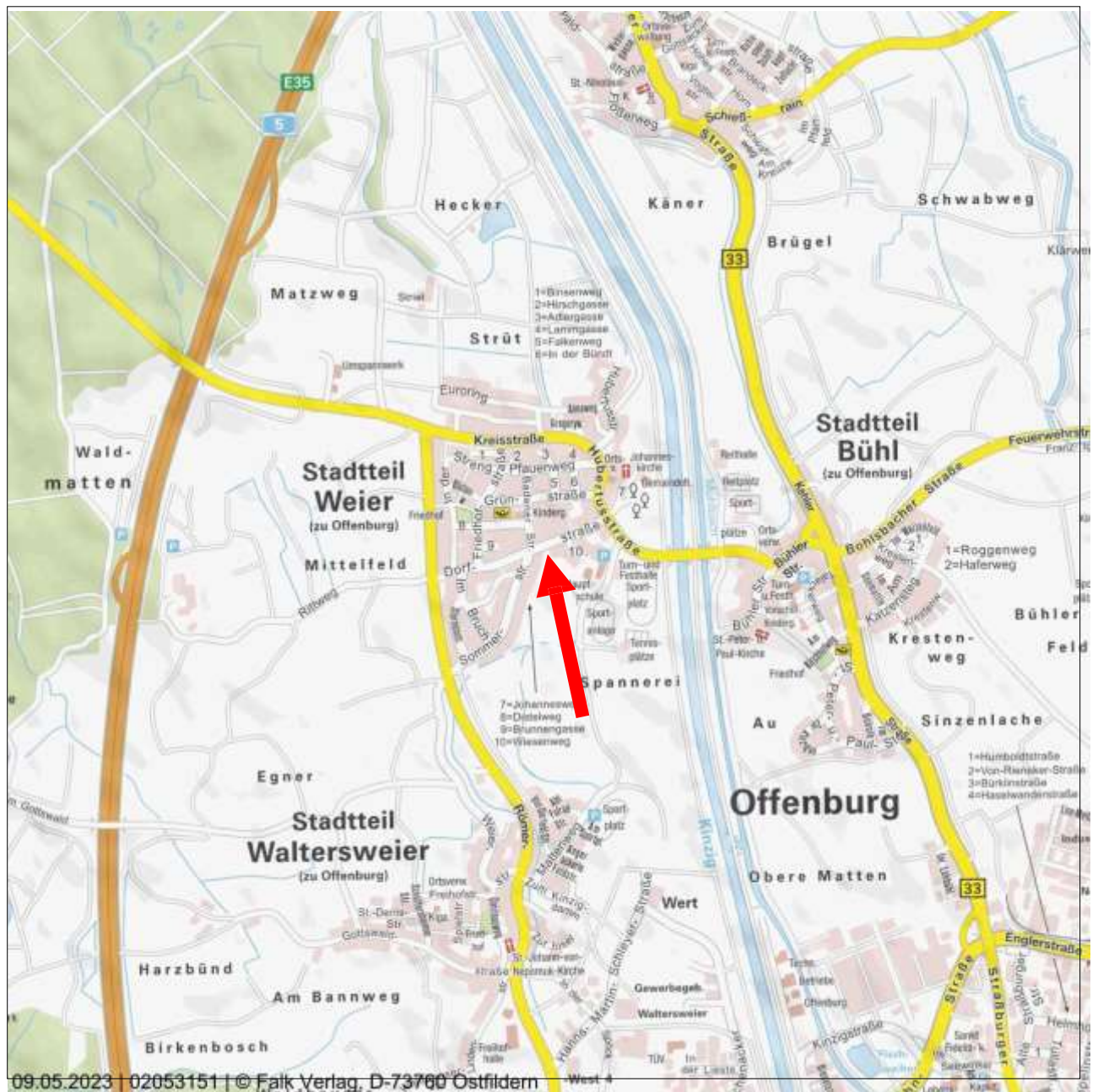
16.15 Rechtsgrundlagen

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

17 Stadtplanauszug



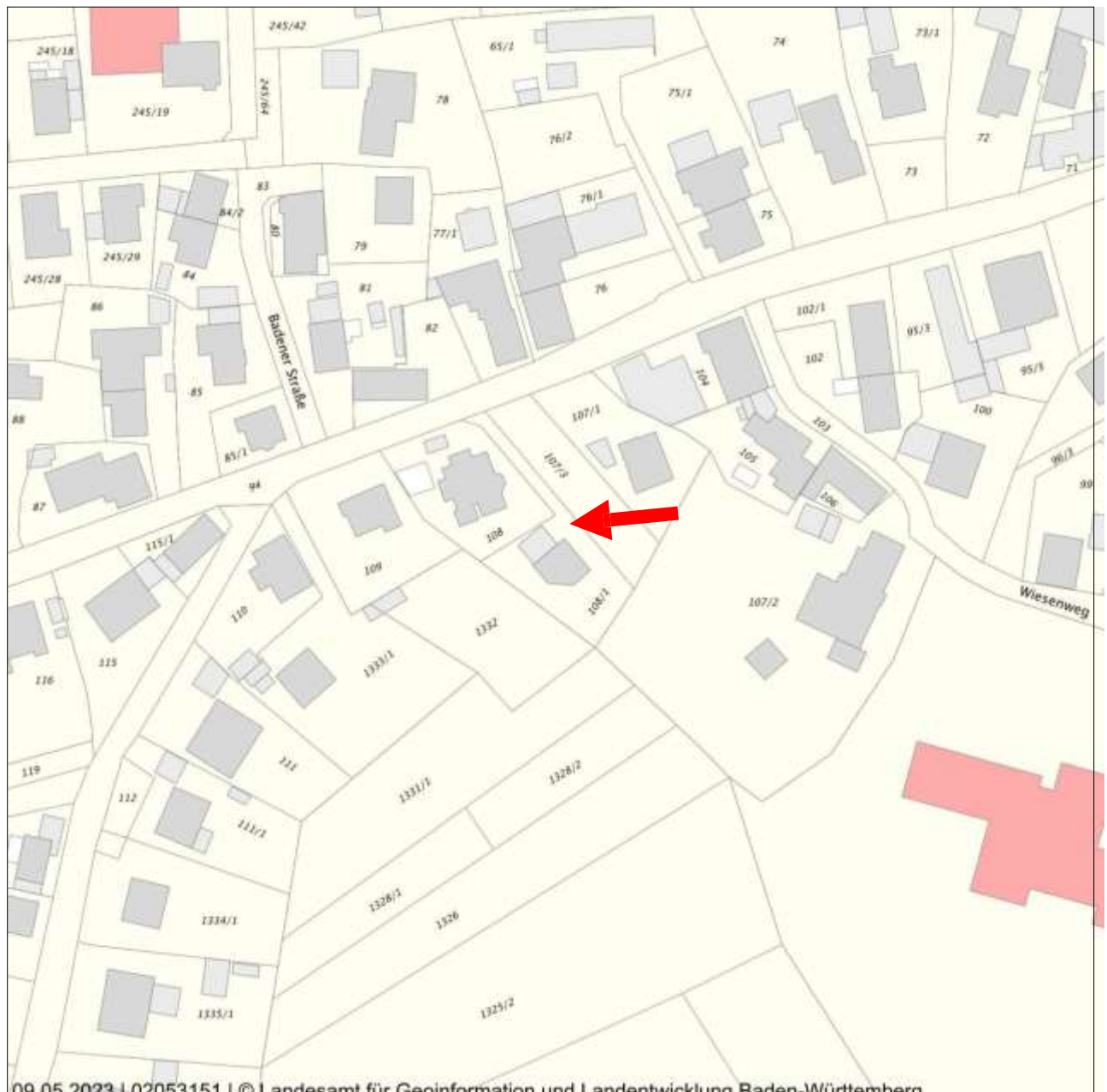
Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

18 Lageplan



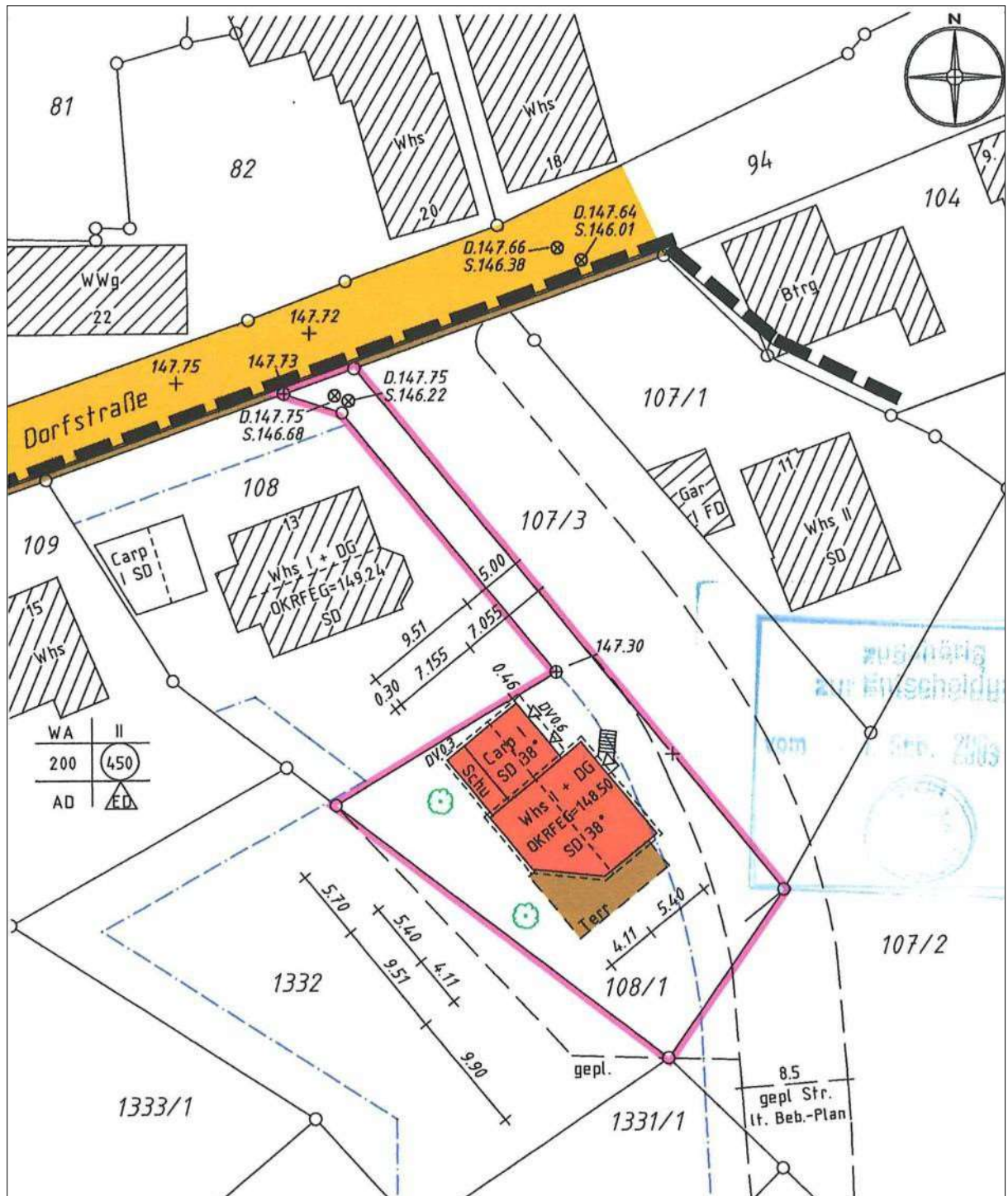
Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

Lageplan



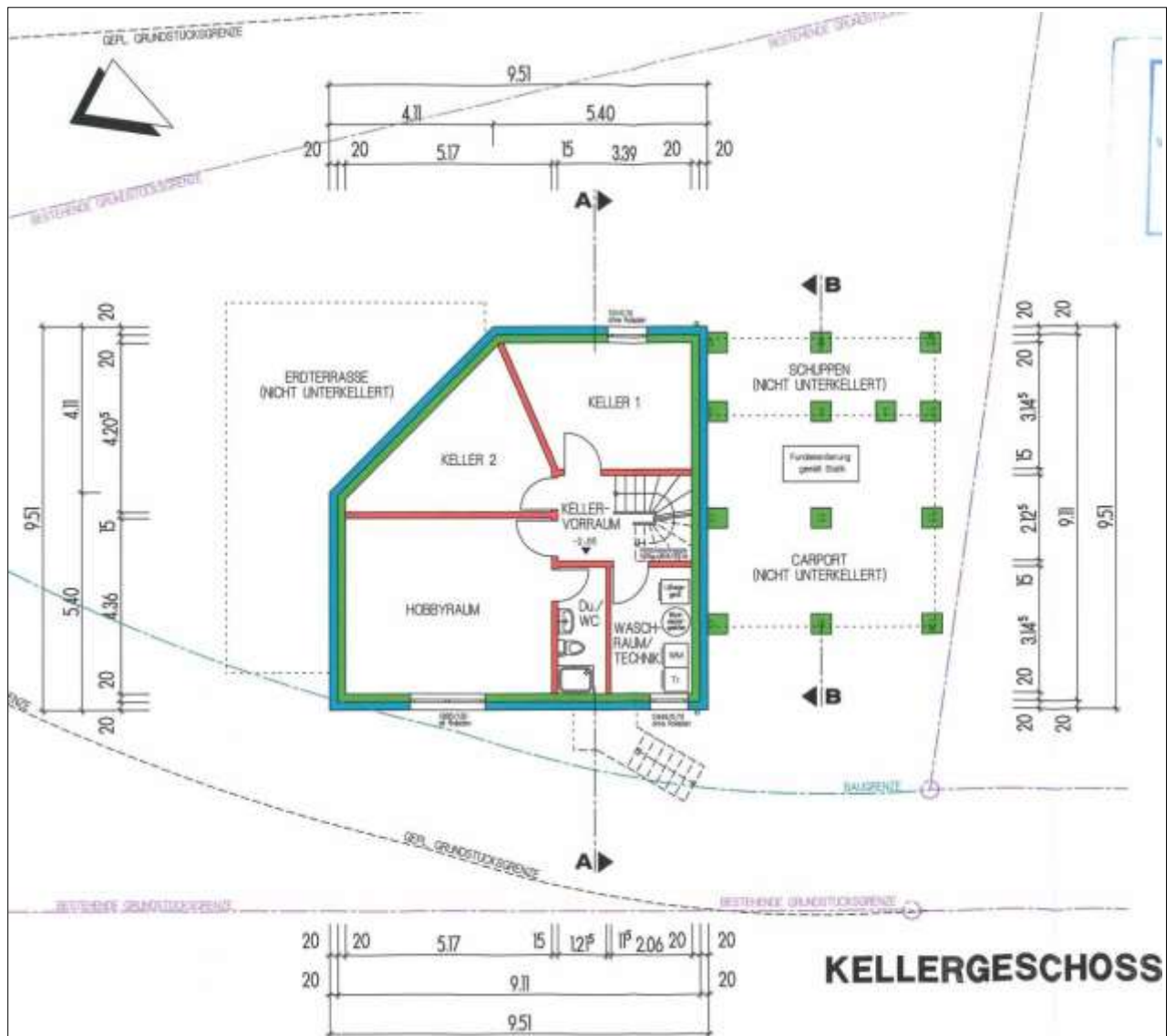
Lageplan, , Baueingabeplanung 2003

18 Luftbilder



Luftbilder mit Markierung der Lage
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de unmaßstäblich

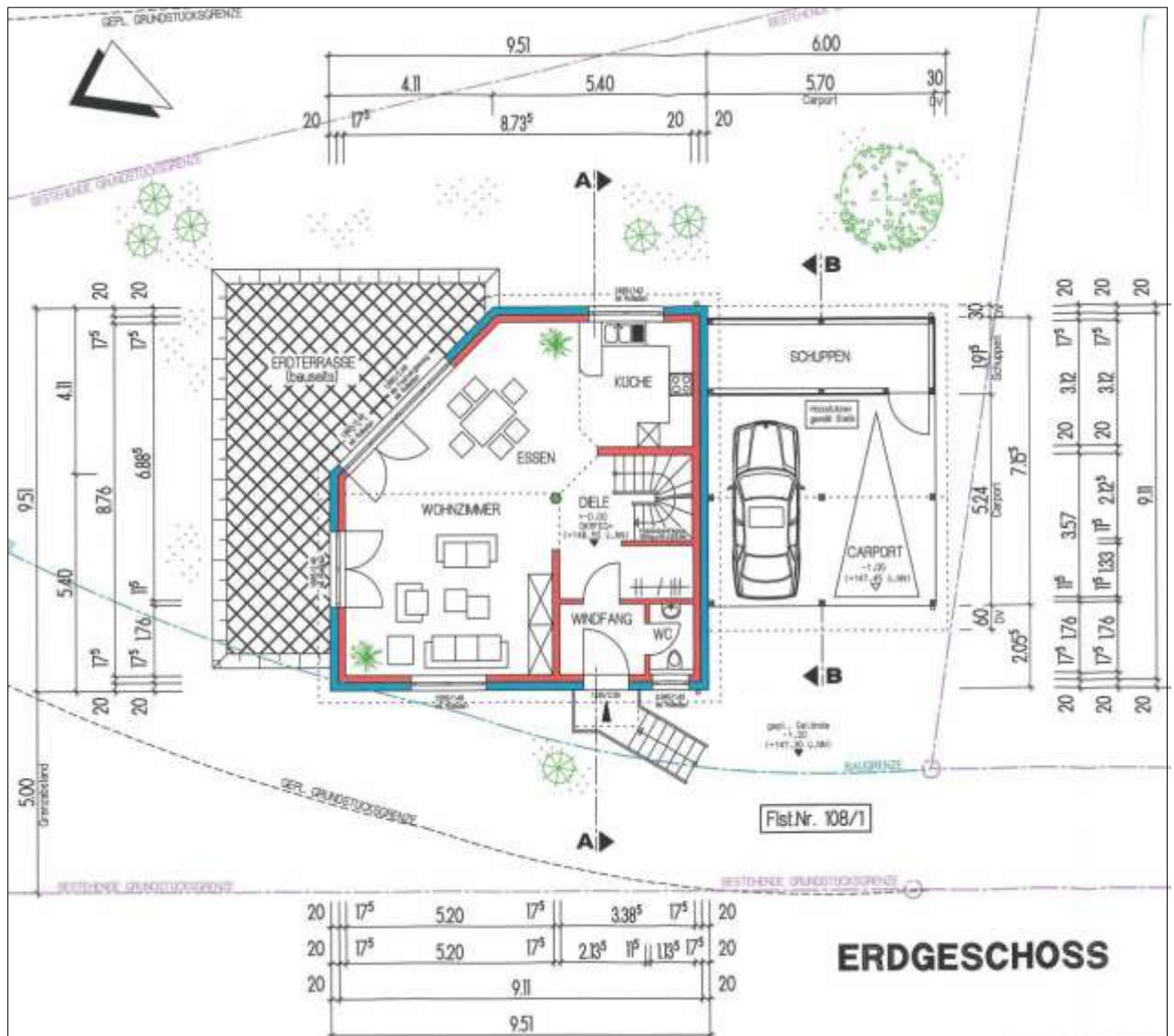
18 Baupläne



Grundriss Kellergeschoss

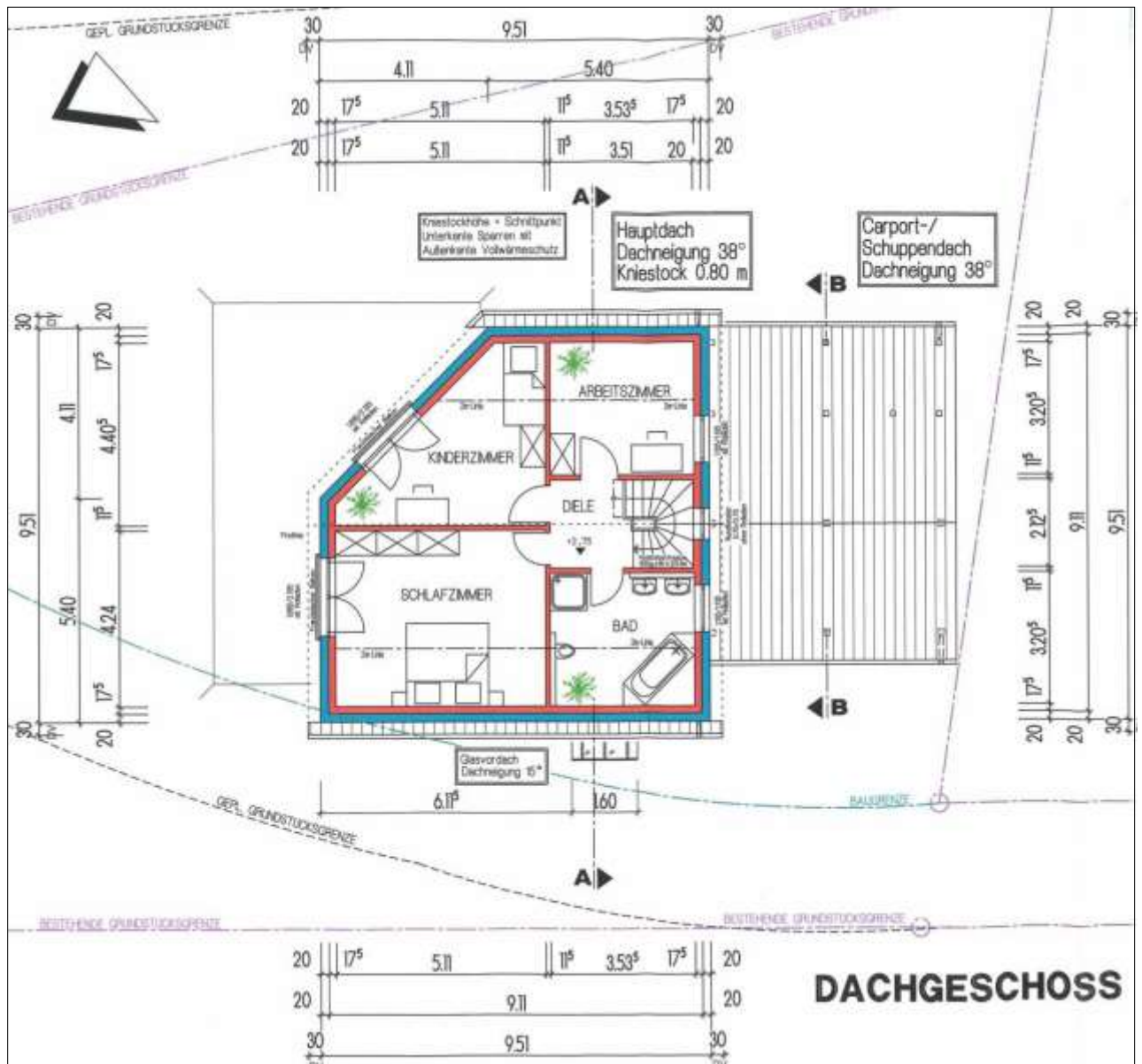
Baueingabeplanung vom 26.07.2003, Planfertiger: Dipl.-Ing. Kuno Siegenführ, Rheinau-Linx

Baupläne



Grundriss Erdgeschoss,
 Baueingabeplanung vom 26.07.2003, Planfertiger: Dipl.-Ing. Kuno Siegenführ, Rheinau-Linx

Baupläne



Grundriss Dachgeschoss,
 Baueingabeplanung vom 26.07.2003, Planfertiger: Dipl.-Ing. Kuno Siegenführ, Rheinau-Linx

19 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Kellergeschoss Keller 1	0.5*(4.752+3.382)*3.125	12.7095 m ²		
	0.5*(3.382+3.374)*0.018	0.0595 m ²		
	Summe GF:	12.77 -	0.38 =	12.39 m ²
Kellergeschoss Keller 2	0.5*(1.060+4.146)*1.352	3.5191 m ²		
	0.5*(4.146+0.327)*3.819	8.5395 m ²		
	Summe GF:	12.06 -	0.36 =	11.70 m ²
Kellergeschoss Kellervorraum	2.125*1.453	3.0876 m ²		
	0.900*0.502	0.4522 m ²		
	1.036*0.325	0.3368 m ²		
	Summe GF:	3.88 -	0.12 =	3.76 m ²
Kellergeschoss Treppe 1/2	0.50*1.434*0.900	0.6452 m ²		
	0.50*1.225*0.900	0.5513 m ²		
	0.50*1.036*0.900	0.4663 m ²		
	Summe GF:	1.66 -	0.05 =	1.61 m ²
Kellergeschoss Waschraum/Technik	2.059*3.143	6.4710 m ²		
	Summe GF:	6.47 -	0.19 =	6.28 m ²
NUTZFLÄCHE KG:				35.74 m ²
Erdgeschoss Carport	5.700*5.400	30.7800 m ²		
	Summe GF:	30.78 -	0.92 =	29.86 m ²
Erdgeschoss Schuppen	1.435*5.540	7.9499 m ²		
	Summe GF:	7.95 -	0.24 =	7.71 m ²
NUTZFLÄCHE CARPORT/SCHUPPEN:				37.57 m ²
NUTZFLÄCHE KG:				35.74 m ²
NUTZFLÄCHE CARPORT/SCHUPPEN:				37.57 m ²
NUTZFLÄCHE GESAMT:				73.31 m²
SEITE:				1

Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Kellergeschoss Dusche/WC	3.143*1.215	3.8181 m ²		
		Summe GF: 3.82 -	0.11 =	3.71 m ²
Kellergeschoss Hobby	4.358*5.171	22.5318 m ²		
		Summe GF: 22.53 -	0.68 =	21.85 m ²
		WOHNFLÄCHE KG:		25.56 m ²
				SEITE: 2

20 Fotodokumentation



Bild 1: Blick entlang der Dorfstraße in zum Grundstück in 1. Baureihe, links



Bild 2: Grundstücke mit Wohnhaus in 1. und 2. Baureihe

Fotodokumentation



Bild 3: Zufahrt zum Bewertungsobjekt in 2. Baureihe



Bild 4: Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe, Nordwest-/ -ostfassade, Carport

Fotodokumentation



Bild 5: Blick von Süden zum Wohnhaus in 2. Baureihe



Bild 6: Südfassade mit Terrasse

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: Dorfstr. 13 a, 77656 Offenburg, Stadtteil Weier, Flst. Nr. 108/1

Fotodokumentation



Bild 7: Südfassade mit Terrasse



Bild 8: Blick entlang der Dorfstraße in östliche Richtung