



Sachverständigenbüro Immobilienbewertung  
Dipl.-Bauing. (FH) Helmut Scherr, Beethovenstr. 33, 79100 Freiburg

Amtsgericht Offenburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Hindenburgstr. 6  
77654 Offenburg

29.01.2024

Anfrage Amtsgericht wegen Solarthermie-Anlage  
und Stellungnahme zum Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vom 12.12.2023.  
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB  
In Sachen xx  
wegen Zwangsversteigerung,  
Amtsgericht Offenburg, Aktenzeichen: Az.: 1 K 19/22  
Beweis-Beschluss vom 01.03.2023  
Objekt: Zweifamilienwohnhaus Baujahr ca. 1972, Pkw-Doppelgarage (Flachdach)  
Baujahr ca. 1972 und Pkw-Doppelgarage (Satteldach) Baujahr ca. 2007,  
Adresse: Rebhalde 29, 77736 Zell a.H., Stadtteil Unterharmersbach, Flst.Nr. 926

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtsgericht die Frage zu beantworten, ob eine Solarthermie-Anlage  
vorhanden ist, und ob die Anlage als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör  
einzustufen ist.

Die Solarthermie für WW-Bereitung und/oder Heizungsunterstützung ist nicht  
vorhanden.

Zum Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vom 12.12.2023 möchte ich wie  
folgt Stellungnahme beziehen.

Zu Kap. 2.2. Seite 11:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Neben 4 Garagenparkplätzen stehen zusätzlich zwei auf dem Grundstück  
befindliche Stellplätze zur Verfügung.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Die zusätzlichen Stellplätze stehen Besuchern zur Verfügung.  
Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund des großzügig dimensionierten  
Wohnhauses und der im Gutachten beschriebenen Situation, dass das Parken  
im öffentlichen Straßenraum nur in begrenztem Umfang möglich ist, zu sehen.  
Das Gutachten ist deshalb nicht zu modifizieren.

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

Stellvertretender  
Vorsitzender im Gutachter-  
ausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung  
zertifizierter Energieberater



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](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)



Zu Kap. 5.1. Seite 14:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Nach meinem Kenntnisstand wurde mit dem Bau des Hauses und der Doppelgarage (Flachdach) 1973 begonnen. Fertigstellung und Bezug war in den Jahren 1974 /1975.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

In der Begründung zum § 4 ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass der Begriff des Baujahrs wegen der Vielgestaltigkeit der Fallkonstellationen nicht im Verordnungstext definiert wurde. Im Gegensatz dazu wurde auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer eingegangen. Deshalb ist das Baujahr als Zirkangabe im Gutachten eingetragen und in der Sachwertberechnung insbesondere der Wert der Restnutzungsdauer dezidiert abgeleitet worden. Die Restnutzungsdauer ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Es ist die am Wertermittlungsstichtag noch zu erwartende Restnutzungsdauer zu schätzen. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Es kommt also auf die vom Sachverständigen geschätzte Restnutzungsdauer an. Unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt das Gebäude errichtet wurde. Eine Änderung der Angaben im Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

Zu Kap. 5.1. Seite 14 und Kap. 5.2. Seite 15:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Im Gutachten ist richtigerweise eine separate und abgeschlossene 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss aufgeführt. Dem entspricht allerdings nicht die Feststellung in Kap. 5.1, Seite 14, wonach das Haus ein Zweifamilienwohnhaus sei. In Verbindung mit der im Hanggeschoß befindlichen Einliegerwohnung handelt es sich aus meiner Sicht um ein Dreifamilienwohnhaus. Die Einliegerwohnung besteht im Übrigen aus 4 Zimmern, nämlich Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Gäste- bzw. Kinderzimmer, daneben Küche, Bad und separates WC.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Das großzügig dimensionierte Wohnhaus wurde, wie aus den Bauplänen ersichtlich ist, vom Architekt als „Zweifamilienhaus“ geplant und auch so bezeichnet. Im Rahmen der Wertermittlung, zum Beispiel beim Sachwertverfahren, wurden die für das Bewertungsobjekt relevanten Parameter auf der Grundlage der ImmoWertV angewendet und damit den Gegebenheiten des Bewertungsobjektes Rechnung getragen.

Beim Beschrieb der Einliegerwohnung wurde das ursprüngliche Gäste- bzw. Kinderzimmer entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Wohnraum bezeichnet. Dieser Unterschied im Beschrieb hat auch keinen Einfluss auf das Ergebnis des Gutachtens.

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

Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung zertifizierter Energieberater



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](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)



Zu Kap. 5.3. Seite 15 und 16:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Neben der aufgeführten Photovoltaikanlage ist zusätzlich eine Solarthermieanlage vorhanden. Diese ist im Gutachten nicht aufgeführt. Unzutreffend ist, dass die Heizungsanlage lediglich in den 2000er Jahren erneuert worden sein soll, vielmehr wurde in 2022 der ölbetriebene Heizkessel erneuert. Die Ausführung auf Seite 16 oben ist unvollständig: „Durch diese Maßnahme konnte der Wärmeverlust reduziert/“ Im Zusammenhang ist diese nicht nachvollziehbar und daher unklar.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Entsprechend den Sachverhalten wurden, insbesondere auf der Grundlage der §§ 35 und 36 ImmoWertV, die Gebäudestandards bezogen auf den Wertermittlungsstichtag festgelegt und in die Berechnung eingeführt. Damit sind die Sachverhalte berücksichtigt. Die Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung und/oder die Heizungsunterstützung ist Bestandteil der Heizungsanlage und kein besonderes Zubehör. Damit sind keine Veränderungen am Gutachten erforderlich.

Zu Kap. 5.5f Seite 19:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Es gibt im Haus weder Holzparkettböden, noch Holzdielenböden. Vielmehr sind überwiegend Marmor-Natursteinböden sowie teilweise Laminatböden vorhanden.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Im Gutachten wurde bei den Daten zur Sachwertermittlung für die Fußböden zu einem kleineren Anteil die Standardstufe 3 gewählt, in der Laminatbodenbeläge enthalten sind, der größte Anteil bildet die Standardstufe 4 in der Natursteinplatten wie Marmorbodenbeläge erfasst sind. Unabhängig vom Beschrieb sind deshalb keine Änderungen an der Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich.

Zu Kap. 9.2. Seite 28:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Zum 12.12.2023 weist die Stadt Zell a.H. einen Bodenrichtwert von 180,00 EUR/m<sup>2</sup> aus. Im Gutachten ist dieser mit Stand 29.06.2023 mit 160,00 EUR/m<sup>2</sup> aufgeführt. Ein derartiger Anstieg in einer so kurzen Zeit dürfte eher auszuschließen sein, sodass nach meinem Dafürhalten von einem Bodenrichtwert von 180,00 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Gänzlich unberücksichtigt ist, dass in der Erdgeschosswohnung alle Fenster - außer Bad und Balkontüre des Schlafzimmers - mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet sind. Der Rollladen des Schlafzimmersfensters ist zudem fernbedienbar.

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

Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung zertifizierter Energieberater



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](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Für Verkehrswertermittlungen gilt das insbesondere auf § 2 ImmoWertV beruhende Stichtagsprinzip. Für eine Wertermittlung dürfen nur die Tatsachen verwendet werden, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

Bodenrichtwerte die zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt waren, müssen deshalb außer Betracht bleiben. Zu den Ausführungen zu den Fenstern und Rollläden ist festzustellen, dass die Beschreibung der Gebäudestandards auf der Grundlage insbesondere von § 36 ImmoWertV beispielhaft ist und der Orientierung dient. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Unter Berücksichtigung des bewerteten Gesamtkontextes sind keine Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Scherr

