



Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Baujahr ca. 1972,
Pkw-Doppelgarage (Flachdach) Baujahr ca. 1972 und Pkw-Doppelgarage
(Satteldach) Baujahr ca. 2007, und Photovoltaikanlage, Baujahr 2009

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: Rebhalde 29, 77736 Zell a.H., Stadtteil Unterharmersbach, Flst.Nr. 926

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2023: 520.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: Az.: 1 K 19/22
Beweis-Beschluss vom 01.03.2023
Hindenburgstr. 6
77926 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 25.07.2023

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	5
1.5	Grundbuchdaten	5
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.7	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung.....	9
1.8	Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte	9
2	Lagebeschreibung	10
2.1	Ortsangaben.....	10
2.2	Angaben zur Wohnlage	11
3	Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Zuschnitt, Nivellement, Lage	11
3.2	Bodenbeschaffenheit.....	11
3.3	Oberflächenbeschaffenheit.....	11
3.4	Erschließung und Parkplatzsituation	11
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation	12
4.2	Denkmalschutz	14
4.3	Baulastenverzeichnis.....	14
4.4	Entwicklungsstufe des Baulandes	14
4.5	Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	14
4.6	Hinweise zu Altlasten	14
5	Gebäudebeschreibung	14
5.1	Baujahre	14
5.2	Bauweise, Baukonzeption	15
5.3	Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	15
5.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren	17
5.5	Baubeschreibung.....	19
5.6	Photovoltaik-Anlage.....	20
5.7	Außenanlagen	20
6	Energetische Bauqualität	21
7	Flächen- und Massenangaben	22
7.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	22
7.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	22
7.3	Bauzahlen.....	22

Inhaltsverzeichnis

8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
8.1	Sachwertverfahren.....	23
8.2	Ertragswertverfahren	24
8.3	Vergleichswertverfahren	25
8.4	Begründung der Verfahrenswahl.....	25
9	Bodenwertermittlung	25
9.1	Bodenrichtwerte.....	25
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte	28
9.3	Bodenwertermittlung.....	28
10	Sachwertverfahren	29
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	29
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	29
10.3	Bewertung der Außenanlagen.....	29
10.4	Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus	30
10.5	Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach)	33
10.6	Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach).....	34
10.7	Zusammenstellung der Sachwerte	35
11	Ertragswertverfahren	38
11.1	Darstellung des Mietbegriffes	38
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21).....	38
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	38
11.4	Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH	39
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	42
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	42
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)	44
11.8	Ertragswertermittlung	44
12	Verkehrswert	46
12.1	Beurteilung zum Verkehrswert	46
12.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	46
12.3	Zusammenfassung	47
12.4	Angabe des Verkehrswertes	47
13	Datum, Stempel, Unterschrift	47
14	Besondere Bemerkungen	48
15	Stadtplanauszug	50
16	Luftbilder	51
17	Lageplan	52
18	Baupläne	55
19	Berechnung Wohnfläche	62
20	Fotodokumentation	65

Der Umfang des Gutachtens beträgt 85 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Satteldach, eine Pkw-Doppelgarage mit Flachdach, Baujahr ca. 1972, sowie eine Pkw-Doppelgarage mit Satteldach, Baujahr ca. 2007, die Grundstücksfläche beträgt 1.152 m².

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit Zugang vom Hof besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad und einem umlaufenden Balkon, Wohnfläche ca. 130 m².

Im Dachgeschoss sind eine 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wohnfläche 47,18 m², sowie zwei weitere Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m² vorhanden, die 1-Zimmer-Wohnung ist separat und abgeschlossen.

Im Hanggeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von der Straße, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, ebenerdiger Terrasse und kleinem Gartenbereich, Wohnfläche, circa 80 m². Die Wohnung hat eine kompakte Abmessung und ist intern mit dem Kellergeschoss verbunden.

Die Hauptwohnung hat einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt mit großzügigen Wohnzimmer mit Kamin, separatem Esszimmer, Küche, Bibliothekszimmer, Schlafzimmer, Bad, separates WC und Eingangsdiele, die Terrasse verläuft um drei Seiten des Gebäudes. Guter Wohnwert der 1- und 3-Zimmerwohnung im Hang- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 hinsichtlich der Dacheindeckung und der Installation einer Photovoltaikanlage modernisiert. Trotz dieser Modernisierungen befindet sich das Wohnhaus größtenteils im ursprünglichen Bauzustand von 1972.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss ist in einem guten baulichen Gesamtzustand. Die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite ist augenscheinlich altersentsprechend in mittlerem Gesamtzustand.

Sehr gute, bevorzugte Wohnlage in einem kleinen Wohngebiet in Hanglage am Waldrand, Aussichtslage nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach und die nähere Umgebung.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 01.03.2023, Aktenzeichen: 1 K 19/22, 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:
Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 29.06.2023. Auftragsgemäß wird der vereinbarte Nießbrauch in Abteilung II Grundbuch bewertet.

Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? – Nein.
- b) des Verwalters sowie der Höhe des Wohngeldes: keine WEG-Verwaltung
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind? Vermietung Wohnung Hanggeschoss an
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nettokaltmiete 500,-- €/ monatlich
- d) ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht ? Nein.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist? Nein.
- f) ob Maschinen, Betriebseinrichtungen oder Zubehör vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt
werden ? Nein.
- g) ob ein Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt ? Nein.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Offenburg, Az.: 1 K 19/22, benötigt.

1.5 Grundbuchdaten

Amtsgerichtsbezirk: Achern
Gemeinde: Zell am Harmersbach
Grundbuch: Unterharmersbach
Blatt Nr.: 51

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 2
Flurstück Nr.: 926
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Rebhalde 29
Grundstücksgröße: 1.152 m²

Abteilung I - Eigentümer:

Lfd. Nr.: 2
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am 25. November 1977

Grundbuchdaten

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.	2	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Nießbrauch für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in 77736 Zell am Harmersbach, geb. am 12.03.1939 - in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB - Zur Löschung der Last genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 14.11.2006 Nießbrauch bezüglich xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gelöscht (ACH006/458/2020) am 11.05.2020.
Lfd.Nr.	3	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in 77736 Zell am Harmersbach, geb.am 12.03.1939 - in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB - Bezug: Bewilligung vom 14.11.2006 Vormerkung bezüglich xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gelöscht (ACH006/458/2020) am 11.05.2020.
Lfd.Nr.	4	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 12.01.2023 (1 K 19/22). Eingetragen (ACH047-11/2023) am 16.01.2023.

In der Abteilung II ist unter der Spalte ‚Veränderungen‘ nachfolgender Eintrag enthalten:

Lfd.Nr. der Spalte 2, 3	1	Rang nach Abteilung III Nr. 1 Rangvermerk aufgrund Schreibversehens von Amts wegen berichtigt (ACH006/429/2020) am 23.04.2020.
Lfd.Nr. der Spalte 2, 3	1	Rang nach Abteilung III Nr. 2 Eingetragen (ACH003/76/2021) am 01.02.2021.

Annahme bei dieser Wertermittlung

Da durch die Rangrücktrittserklärungen der Nießbrauch und die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs im Rang nach den Grundschulden stehen, erlöschen diese Rechte im Falle des Zuschlags in einer Versteigerung (vgl. insbesondere § 52 Abs. 1 ZVG, § 91 Abs. 1 ZVG). Für die Berechtigten in Zusammenhang mit dem Nießbrauch und die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs würde ein Anspruch auf Wertersatz bestehen, sofern das nach Befriedigung des Inhabers der Grundschuld noch möglich ist.

Quelle: Kopien der Bewilligungen und Rangrücktrittserklärungen vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Auftragsgemäß wird der vereinbarte Nießbrauch in Abteilung II Grundbuch bewertet.

Bewertung Barwert Nießbrauch

Zahlenwerte: jährlich

Mietwert Nettokaltmiete geschätzt: 26.880,-- € jährlich

Barwert wirtschaftlicher Vorteil durch Nießbrauch:

- marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 26.880,-- €

Barwert Nachteil durch Nießbrauch:

- Tragung von Kosten und Lasten, Annahme: Lastentragung durch Eigentümer
(Instandhaltung nach § 1041 BGB, Mietausfallwagnis,
Verwaltungskosten u.a.) 0,-- €

Summe: 26.880,-- €

Liegenschaftszinssatz von 4,00 %

Berechtigte: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Leibrentenbarwertfaktor für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am 12.03.1939
Liegenschaftszinssatz von 3,00 % = 6,2131

Barwert Nießbrauch = 26.880,-- € x 15,6153 = 167.008,-- €, ger. 167.000,-- €

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Zell am Harmersbach eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baupläne: Grundrisse
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten
- Eintragungsbewilligung
- Baupläne: Grundrisse
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan
- Fa. Prinzbach, Elektro, Angaben zur PV-Anlage

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag:

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 29.06.2023.

Teilnehmer:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Mieterin Wohnung Hanggeschoss
- Dipl.- Bauing. (FH) Scherr und xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Es sind 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).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Zell am Harmersbach im Ortenaukreis. Die Stadt hat rd. 8.200 Einwohner und liegt im Westen des Schwarzwaldes.

Die Stadt grenzt im Norden an Nordrach, im Nordosten an Oberharmersbach, im Südosten an Fischerbach, im Süden an die Stadt Haslach, im Südwesten an Steinach, im Westen an Biberach und im Nordwesten an die Stadt Gengenbach.

Zur Stadt Zell am Harmersbach gehören die Ortsteile Unterharmersbach, Unterentersbach und Oberentersbach. Die Stadt Zell am Harmersbach ist Träger von vier Kindergärten. Zusätzlich gibt es noch einen Waldkindergarten.

Mit dem Bildungszentrum Ritter von Buß, verfügt Zell am Harmersbach über eine Verbundschule, die sich aus den drei Schularten Grundschule, Werkrealschule und Realschule zusammensetzt. Außerdem gibt es in der Stadt noch ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Lernen.

Zell am Harmersbach liegt an der Harmersbachtalbahn, einer von Biberach (Baden) nach Oberharmersbach führenden Nebenstrecke der Schwarzwaldbahn. Diese Bahnlinie wird von Südwestdeutschen Landesverkehrs-GmbH (SWEG) mit der Ortenau-S-Bahn betrieben.

Bahnhalte der Ortenau-S-Bahn sind in der Stadt Zell am Harmersbach vorhanden. Die Entfernung zur Autobahn A 5 beträgt ca. 25 km, zum Flughafen Straßburg ca. 40 km, zum Flughafen Baden Airport in Söllingen ca. 60 km, zum Flughafen Basel ca. 120 km, zum Flughafen Stuttgart ca. 140 km und zum Flughafen Frankfurt ca. 220 km.

Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Zell am Harmersbach und dort im Ortsteil Unterharmersbach.

Der Ortsteil Unterharmersbach liegt etwas nordöstlich von Zell und hat ca. 3.700 Einwohner. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils in einem kleinem Wohngebiet in Hanglage.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem nach Süden geneigten Hang in der Nähe des Waldrandes, über eine Ortsstraße, mit voll ausgebauter Fahrbahn, ist das Bewertungsobjekt angebunden.

Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Sehr gute, bevorzugte Wohnlage in einem kleinen Wohngebiet in Hanglage am Waldrand, Aussichtslage nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach und die nähere Umgebung.

Ruhige Wohnlage, störende Lärmimmissionen wurden nicht festgestellt.

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 liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Es sind nur Teilflächen eben.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks, insbesondere Elektro- und Wasseranschluss.
Das Bewertungsgrundstück ist 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 ist in begrenztem Umfang möglich. Auf dem Grundstück stehen 4 Garagenparkplätze und Stellplätze im Freien zur Verfügung.

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

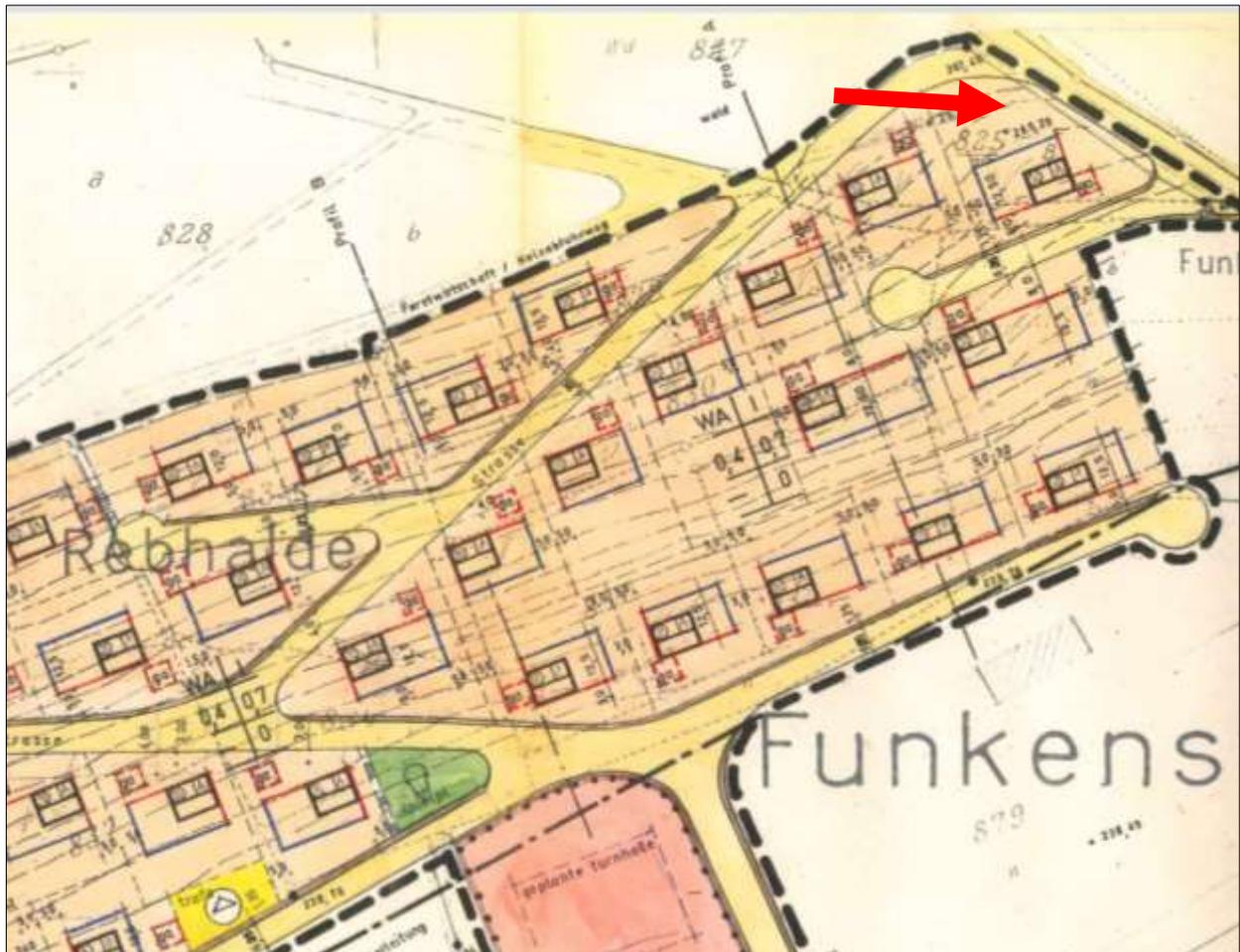
Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Die Stadt Zell am Harmersbach teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Funkenstadt/Rebhalde“ liegt.

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



WA	—	Allgemeines Wohngebiet
	II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4	—	Grundflächenzahl
	0,7	Geschossflächenzahl
—	—	Baumassenzahl
	o	Offene Bauweise

Auszug Bebauungsplan, Quelle: Stadt Zell

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

Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Planungs- und baurechtliche Situation

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan

Blatt 2
Fertigung
zum Antrag

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO
Schuttturnhalle

Baugew.	Zahl d. Vollgeschosse	Grundfl.	Geschossfl.	Nutzungsschablone
Flächenzahl	flächenzahl	flächenzahl	flächenzahl	
0,4	II	0,4	0,7	
				Offene Bauweise

WA Allgemeines Wohngebiet
 II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 0,4 Grundflächenzahl
 0,7 Geschossflächenzahl
 0 Baumassenzahl
 0 Offene Bauweise

Umformstation
Baulinie
Baugrenze
Strasse
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Grenze des räuml. Geltungsbereichs d. Beb. Planes
Garage
 1 Vollgeschoss A = 32° Dachneigung
 zuzüglich un-rechenbares Untergeschoss

BEBAUUNGSPLAN
 für
 Gemeinde
 Unterharmersbach
 Funkenstadt/Rebhalde

① Planbearbeiter
 Fritz Lehmann
 Freier Architekt
 U-Harmersb, den 5. 8. 70
 FRITZ LEHMANN FREIER ARCHITECT
 ÖFFENTL. BESTELLT UND VEREIDIGT. SACHVERSTÄNDIGER
 FÜR GEBÄUDE UND ORDNUNGSPLAN, STRASSE, ÖFFN. BAU-UND
 GEFÄHRENDIGKEITSSACHVERSTÄNDIGER
 7611 UNTERHARMERSBACH

② Aufstellung des Bebauungsplans
 nach § 2 Abs. 1 BBauG durch Beschluss
 des Gemeinderats vom 18. 1. 1971
 U-Harmersb, den 7. 9. 1970
 Bürgermeister

③ Öffentliche Auslegung
 nach § 2 Abs. 6 BBauG
 Öffentliche Bekanntmachung
 am 23. 6. 70 durch Reb. Diel
 Öffentliche Auslegung
 vom 12. 7. 70 bis 17. 8. 70
 U-Harmersb, den 7. 9. 1970
 Bürgermeister

④ Beschluss als Satzung
 nach § 10 BBauG i. V. m. § 4 GO
 am 7. 9. 1971
 U-Harmersb, den 7. 9. 1971
 Bürgermeister

⑤ Genehmigung des Landratsamts —
 Registeramt
 nach § 11 BBauG — i. V. m. § 2 Ziffer 1
 Ref 2, DVO der Landesregierung
 17. Feb 1971
 Landrat
 (Stempel)

⑥ Inkrafttreten des Bebauungsplans
 nach § 12 BBauG
 Öffentliche Bekanntmachung
 am _____ durch _____
 Öffentliche Auslegung
 vom _____ bis _____
 _____ den _____
 Bürgermeister

Nr. 612/233 Herstellungs- und Feststellungsmerkmale
 Richard Dörmann Verlag 57

4-7-1-0 1-1000

Auszug Bebauungsplan, Quelle: Stadt Zell

4.2 Denkmalschutz

Die Stadt Zell am Harmersbach teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass beim Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

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

Am 10.05.2023 teilte die Stadt Zell am Harmersbach per E-Mail mit, dass im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt weder belastende noch begünstigende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche, Bauland

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.

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

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahre

Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1972

Pkw-Doppelgarage (Flachdach), Baujahr ca. 1972

Pkw-Doppelgarage (Satteldach) Baujahr ca. 2007

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Das Haus liegt in Hanglage und ist mit einem ausgebauten Satteldach und einem ausgebauten Hanggeschoss ausgestattet. Es verfügt über eine Doppelgarage am Eingangsbereich hofseitig und eine weitere Doppelgarage zur unteren Straße. Die Architektur des Hauses wurde so gestaltet, dass sie sich in die natürliche Topographie des Geländes einfügt.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit Zugang vom Hof besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad und einer umlaufenden Balkon, Wohnfläche ca. 130 m². Im Dachgeschoss ist eine 1-Zimmerwohnung mit Balkon, Wohnfläche 47,18 m², sowie zwei weitere Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m² vorhanden, die 1-Zimmer-Wohnung ist separat und abgeschlossen.

Die Hauptwohnung hat einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt mit großzügigem Wohnzimmer mit Kamin, separatem Esszimmer, Küche, Bibliothekszimmer, Schlafzimmer, Bad, separates WC und Eingangsdiele, der Balkon verläuft um drei Seiten des Gebäudes. Wohnzimmer mit offenem Kamin gemauert.

Im Hanggeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von der Straße, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, ebenerdiger Terrasse und kleinem Gartenbereich, Wohnfläche, ca. 80 m². Die Wohnung hat eine kompakte Abmessung und ist intern mit dem Kellergeschoss verbunden.

Das Architektenhaus von Fritz Lehmann, das in Hanglage erbaut wurde, bietet einen ansprechenden Blick nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach. Das Satteldachhaus mit zwei Giebeln verfügt über eine Giebelverglasung der 1-Zimmerwohnung, die nach Süden ausgerichtet ist. Es bietet eine Kombination aus Funktionalität und nüchterner Ästhetik der Bauzeit der 1970er Jahre.

Der Grundriss der Hauptwohnung im Erdgeschoss sowie der zwei weiteren Wohnräume im Dachgeschoss ist großzügig und modern gestaltet, selbst nach heutigen Standards ist das Haus zeitgemäß und erfüllt entsprechende Ansprüche an Wohnkomfort und Architektur.

Die Ausstattung ist altersentsprechend im Standard der 1970er Jahre vorhanden und gepflegt, die Ausstattung ist ggfls. zu modernisieren.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss und die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite sind funktional ausgestattet und bieten entsprechende Lager- und Abstellflächen.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses sowie der Außenanlagen ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen, teilweise besteht Instandhaltungsstau zum Beispiel Neuanstriche bei den Balkonen, dies wurde bei den Parametern zur Wertermittlung berücksichtigt.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 hinsichtlich der Dacheindeckung und der Installation einer Photovoltaikanlage modernisiert. Die Dacheindeckung wurde mit einer Wärmedämmung versehen, um die energetische Effizienz des Gebäudes zu verbessern. Die Heizungsanlage wurde in den 2000er Jahren erneuert.

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

Durch diese Maßnahme konnte der Wärmeverlust reduziert. Trotz dieser Modernisierungen befindet sich das Wohnhaus größtenteils im ursprünglichen Bauzustand von 1972. Die Fenster sind überwiegend im Altzustand, Zweischeibenholzsolierverglasung.

Hauptwohnung im Erdgeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit.
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Dachgeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit. 2 Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit. Einliegerwohnung im Hanggeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss ist in einem guten baulichen Gesamtzustand. Die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite ist augenscheinlich altersentsprechend in mittlerem Gesamtzustand.

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 Zweifamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus= 80 Jahre

Restnutzungsdauer Wohnhaus= 29 Jahre

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

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.

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Beton, Hochlochziegel, Backstein, d= 30 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen
Treppen:	Massivtreppen mit Belag
Dachentwässerung:	Dachrinnen mit Fallrohren
Außenwandflächen:	Außenputz, gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung überwiegend mit Rollläden, im DG Giebelverglasung, Dachflächenfenster
Türen:	Holztüren an Holzzargen, Schiebeelement (zum Balkon), Stahltür an Stahlzarge (Heizraum EG)
Bodenbeläge:	Bodenfliesen (teilweise Natursteinbeläge), Holzparkett, Holzdielenboden
Heizung:	Heizkessel mit Ölbrenner, Erneuerung vermutlich 2000er Jahre, Zentralheizung über Radiatoren, teilweise Fußbodenheizung, Erdtank (Heizöl), offener Kamin im Wohnzimmer (EG).

Baubeschreibung

Pkw-Doppelgarage (Flachdach)

Wände:	Beton
Boden:	Beton
Flachdach:	Beton
Tor:	Rolltor (elektrisch)

Pkw-Doppelgarage (Satteldach)

Wände:	Beton
Boden:	Beton
Decke:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen
Tor:	Rolltor (elektrisch)

5.6 Photovoltaik-Anlage

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt wurde am 10.07.2009 in Betrieb genommen und verfügt über nachfolgende technische Daten:

Anlagenleistung	11,925 kWp
Module:	53 Modulen des Herstellers Solar World SW à 225W
Wechselrichter:	3 Wechselrichter des Herstellers SMA, SMA SB2100-TL, SMA SB3800, SMA SB5000-TL
Zeitwert:	15.000,00 €

Die Firma Elektro Prinzbach GmbH, Solar Team, Im Mühlegrün 1, 77716 Haslach i.K., hat 2009 die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt installiert und in Betrieb genommen. Der Zeitwert der Anlage bezogen auf den Wertermittlungsstichtag wurde nach Rücksprache mit dem Sachverständigen mit 15.000,- € ermittelt.

5.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünflächen und Bewuchs, Einfriedigungen, Bodenbefestigungen sowie ein kleines Gartenhaus.

6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse H 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/m ² a

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

7.3 Bauzahlen

Zweifamilienwohnhaus BGF ca. 385 m², Pkw-Doppelgarage (Flachdach) BGF ca. 42 m² und Pkw-Doppelgarage (Satteldach) BGF ca. 61 m². Die BGF wurde direkt über das Geoportal BW im Internet und Baupläne ermittelt. Die Wohnfläche für das Zweifamilienwohnhaus wurde den Bauakten mit insgesamt ca. 287 m² entnommen (Details 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) sowie 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 mit-erfasst 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 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 Bodenetragsanteil 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.

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 Wohnungseigentums 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 des Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten wird entsprechend das Sachwertverfahren 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. Vergleichskaufpreise liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor.

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.

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

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 für das Bewertungsgrundstück laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Zell am Harmersbach:

WA (Allgemeines Wohngebiet), ebf (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)

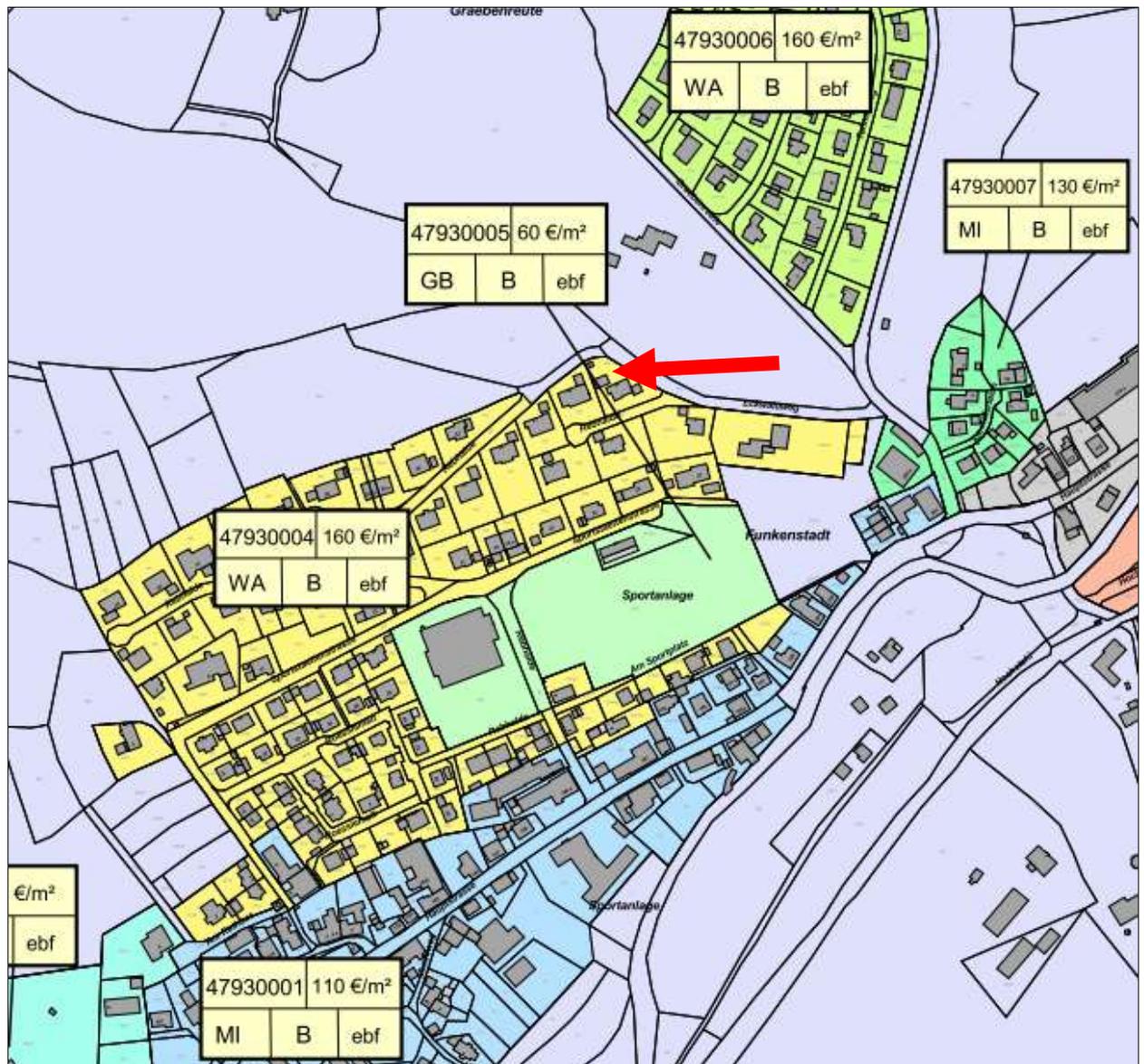
zum Stichtag 01.01.2023

160,-- €/ m²

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Bodenrichtwerte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Markierung der Lage, Quelle: Homepage der Stadt Zell am Harmersbach

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 vorgenommen.

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

9.3 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für
Zeit: 3 %

Anpassungsfaktor: 1,03

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 29.06.2023 : 160,00 Euro / m²

Faktor: 1,03

Bodenwert (160,00 Euro / m² x 1,03) : 164,80 Euro / m²

Grundstücksgröße: 1.152 m²

Bodenwert (1.152 m² x 164,80 Euro / m²): 189.850 Euro

Bodenwert (gerundet): 190.000 Euro

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttonauminhaltes/ 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 sowie das Gartenhaus berücksichtigt, sie werden pauschal mit 5 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Auswahl Bezugseinheit: BGF
Berechnungsgrundlage: NHK 2010
Typ: Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, Erd-,
Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Ausstattung: berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 184,00 Euro

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder
Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung;
nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 120,00 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel,
Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca.
1995)
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 88,00 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht
zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 97,24 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in
Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton),
Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,30

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,70
Kostengruppe:	Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	101,20 Euro
Beschreibung:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	52,48 Euro
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30
Beschreibung:	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
NHK:	1.105,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,70
Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	92,79 Euro
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,40
Beschreibung:	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
NHK:	1.105,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,60
Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	72,00 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung,
einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-,
Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 51,60 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK: 800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
Kippsicherungen
NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

NHK errechnet: 859,31 Euro

NHK gewählt: 859,31 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK : 17,00 %
Ausgangswert: 902,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (Juni 2023): 158,90

Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901
158,90 / 0,901 = 176,360

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: ca. 1972
Stichtag: 2023
Alter zum Stichtag: 51 Jahre
bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
Restnutzungsdauer rechn.: 29 Jahre
Restnutzungsdauer angen.: 29 Jahre
Berechnungsauswahl: linear
Minderung / Alter: 63,8 %

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
385	x	902,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	612.445,37 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	612.445,37 Euro
Alterswertminderung (63,8 %)	390.740,15 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	221.705,22 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	30.622,27 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (63,8 %):	19.537,01 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	11.085,26 Euro
--	----------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 232.790,48 Euro

10.5 Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach)

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ausstattung:	4
--------------	---

NHK gewählt:	485,00 Euro/m ²
--------------	----------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	485,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (Juni 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,897	
158,90 / 0,897 =	177,146

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	ca. 1972
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	51 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	29 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	29 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	63,8 %

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach)

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
42	x	485,00 Euro/m ²	x	1,7715	=	36.085,46 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	36.085,46 Euro
Alterswertminderung (63,8 %)	23.022,52 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	13.062,94 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	1.804,27 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (63,8 %):	1.151,12 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	653,15 Euro
--	-------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 13.716,09 Euro

10.6 Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach)

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ausstattung:	5
--------------	---

NHK gewählt:	780,00 Euro/m ²
--------------	----------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	780,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (Juni 2023):	158,90
---------------------------------	--------

Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901	
158,90 / 0,901 =	176,360

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	ca. 2007
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	16 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	60 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	44 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	44 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	26,7 %

Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach)

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
61	x	780,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	83.912,09 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	83.912,09 Euro
Alterswertminderung (26,7 %)	22.404,53 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	61.507,56 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	4.195,60 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (26,7 %):	1.120,23 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	3.075,37 Euro
--	---------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 64.582,93 Euro

10.7 Zusammenstellung der Sachwerte

Summe vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert), gerundet:	311.089,50 Euro
--	-----------------

Bodenwert :	190.000,00 Euro
-------------	-----------------

vorläufiger Sachwert:	501.089,50 Euro
-----------------------	-----------------

Sachwertfaktor:	x 1,000 =
-----------------	-----------

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	501.089,50 Euro
--	-----------------

Photovoltaik-Anlage:	15.000,00 Euro
----------------------	----------------

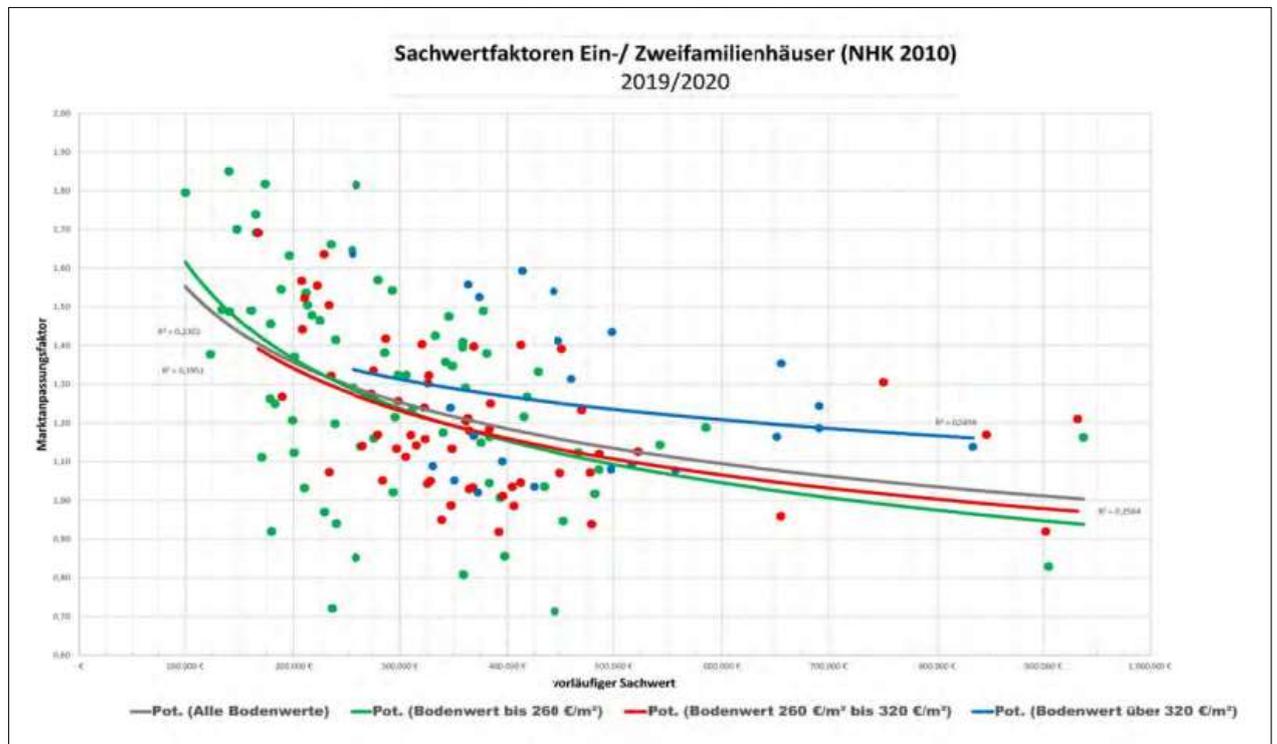
Summe Sachwert gesamt:	516.089,50 Euro
------------------------	-----------------

Summe Sachwert gesamt (gerundet): 520.000,00 Euro

Sachwertermittlung

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Sachwertermittlung

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



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

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH, Gneisenastraße 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 Gutachterausschuss der Stadt Offenburg wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

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 Grundmiete 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 instandgehaltenen Grundstück ausgegangen.

Hauptwohnung im Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 129,46 m².

1-Zimmerwohnung mit Balkon im Dachgeschoss: Wohnfläche 47,18 m²

2 Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m²

Einliegerwohnung im Hanggeschoss: Wohnfläche 80 m² mit Erdterrasse, 77,45 m² ohne Erdterrasse.

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten kalkulatorisch mit: 7,80 pro m² Wfl. angesetzt.

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

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien 

77736 Zell am Harmersbach, Rebhalde 29

Auswertungszeitraum: Juli 2022 bis Dezember 2022
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77736 / Kreis Ortenaukreis
Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 77736	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	24	1.422
Anzahl vollständige Angebote*	23	1.413
Anzahl Gesuche**	13.196	66.378
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	20	19
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	95	90
Anzahl der Exposé-Ansichten	2.382	151.684
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	99	107
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	5	6
Nachfrageindex (Bund= 100)	93	76
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	80	90

*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 77736 / Kreis Ortenaukreis



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77736



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Ortenaukreis

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

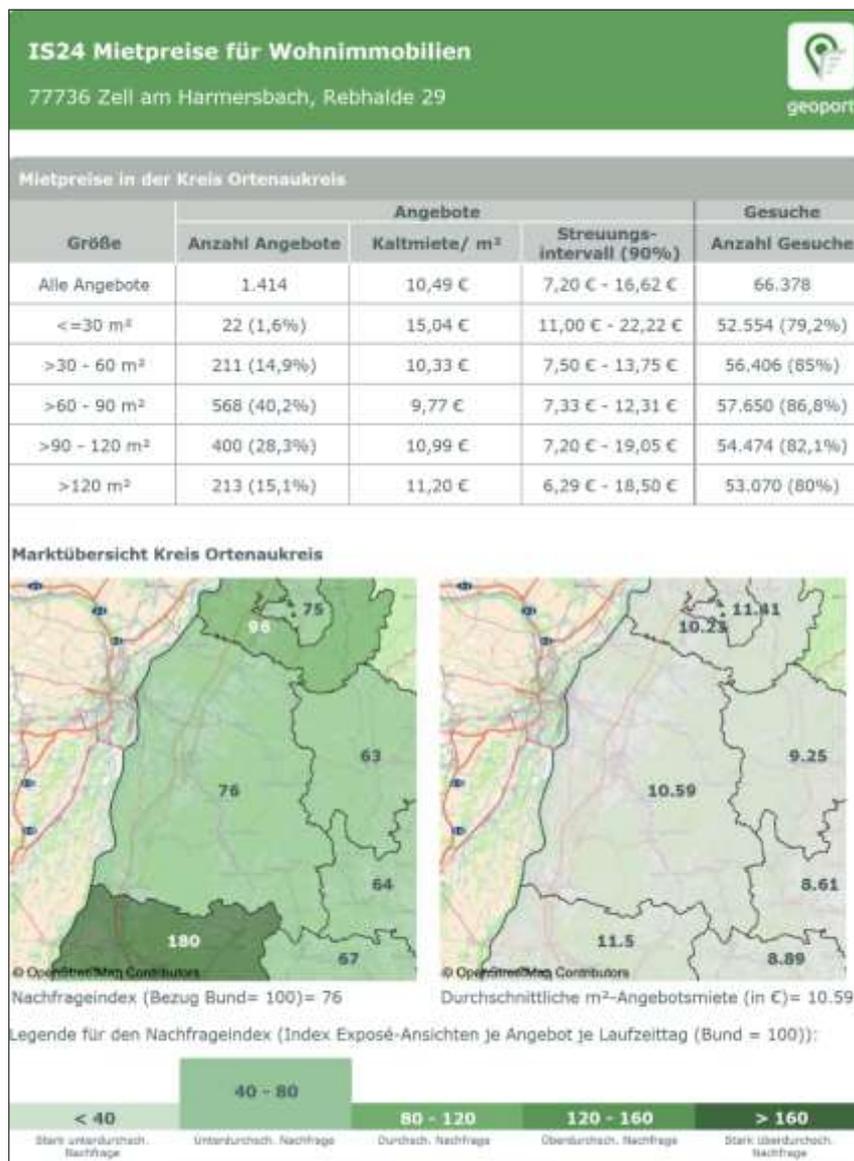
Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

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 213 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77736 liegt bei 11,20 €/m², Bandbreite von 6,29 €/m² bis 18,50 €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77736 wird als durchschnittlich eingestuft.



Quelle: on-geo GmbH

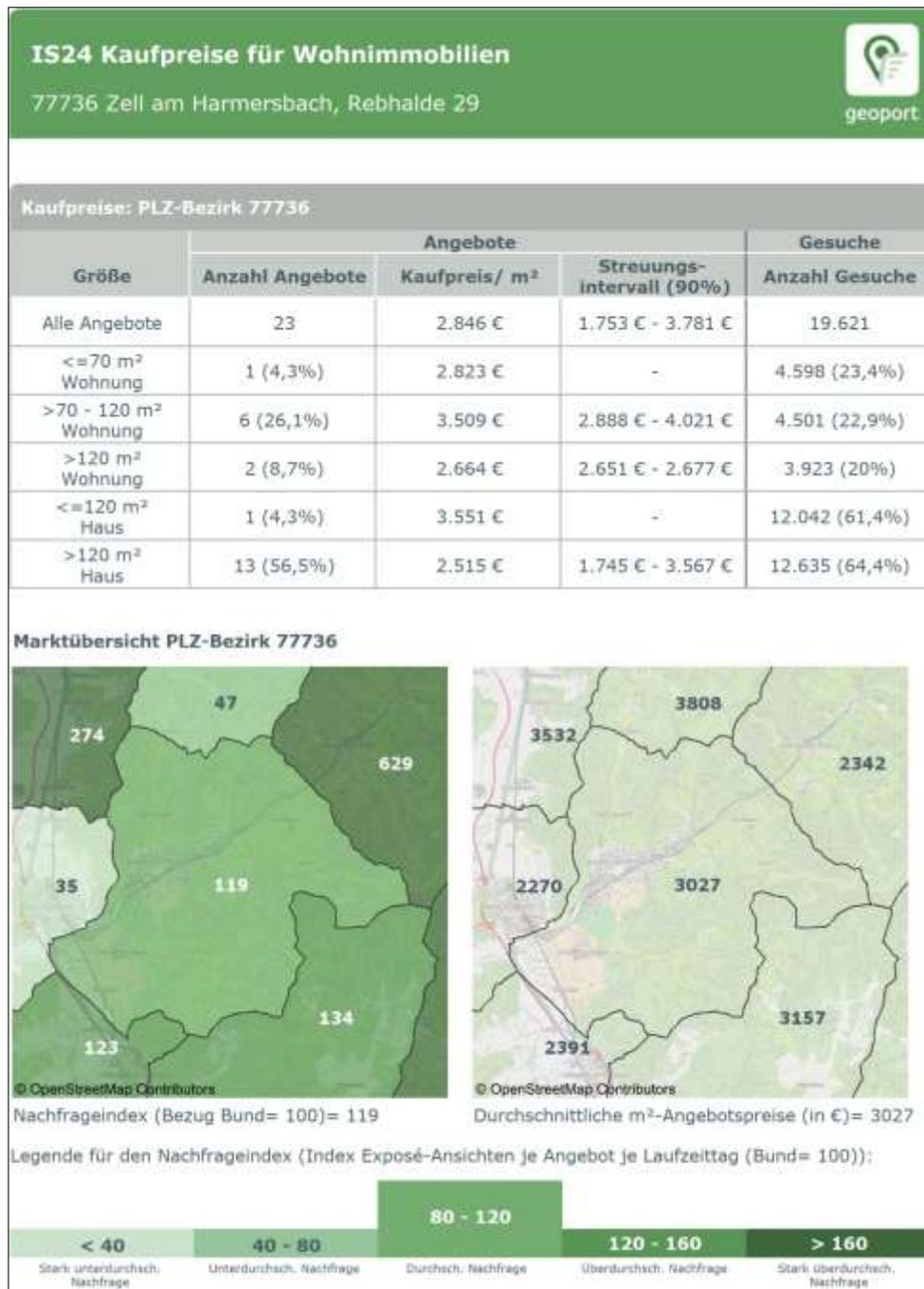
Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnimmobilien > 120 m² liegt bei 2.515 €/m², Bandbreite von 1.745 €/m² bis 3.567 €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im Ortenaukreis 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nach Angaben der Mieterin beträgt die langjährige Miete für die Wohnräume im EG und die zwei Pkw-Stellplätze in der Pkw-Doppelgarage (mit Flachdach) 500,-- € pro Monat.

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 Markt-anpassungsfaktor 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	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									
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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

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 - 4,5 % 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 Marktdaten 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 3,0 % für das Bewertungsobjekt 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.

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.

11.8 Ertragswertermittlung

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² in Euro	Wohnfläche in m ²	Mietertrag / Monat in Euro	Mietertrag / Jahr in Euro	Liegenschaftszins in %
Wohnen	7,80	287,00	2.240,00	26.880,00	3,00

Zwischensumme: 26.880,00 Euro

Garagen / Stellplätze: 4 Stpl.
 20,00 Euro / Stpl. → 960,00 Euro

Summe angemessene Miete: 27.840,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 15,00 % 12,60 Euro / W-/NFL 4.032,00 Euro
 Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):
 Verwaltungskosten: 5,00 % 4,20 Euro / W-/NFL 1.344,00 Euro
 Mietausfallwagnis: 2,00 % 1,68 Euro / W-/NFL 537,60 Euro

Miet-Reinertrag: 68,52 Euro / W-/NFL 21.926,40 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Ertragswertermittlung

Miet-Reinertrag: 21.926,40 Euro

Miet-Reinertrag rund: 21.926,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Wohnen	3,00 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 190.000,00 Euro 5.700,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 16.226,00 Euro

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	ca. 1972
Stichtag:	2023

mittlere Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Zinssatz:	3,00 %
Vervielfältiger:	19,19

Gebäudeertragswert: 311.376,94 Euro

Photovoltaik-Anlage: 15.000,00 Euro

zzgl. Bodenwert: 190.000,00 Euro

Ertragswert: 516.376,94 Euro

Ertragswert gesamt (gerundet): 520.000,00 Euro

12 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.

12.1 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).

12.2 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, die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

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

Der Bodenwert beträgt rd. 32 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt auf Höhe des Sachwertes.

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.

Der Sachwert wurde mit 1.811,- €/m² Wohnfläche ermittelt, er liegt damit unterhalb der Bandbreite für Wohnimmobilien > 120 m² die mit 2.515 €/m², Bandbreite von 1.745 €/m² bis 3.567 €/m² Wohnfläche, von der Fa. on-geo GmbH als Angebotspreise ermittelt wurden.

Der ermittelte Verkehrswert -bezogen auf die Wohnfläche - ist in Bezug auf Ausstattung, Baujahr und Objektzustand angemessen.

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

12.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	167.000,--
Ertragswert	=	€	520.000,--
Sachwert	=	€	520.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

I: Der Verkehrswert des Grundstücks Flst. Nr. 926 wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Verkehrswert	=	€	520.000,--
--------------	---	---	------------

in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro

II. Photovoltaikanlage

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt wurde am 10.07.2009 in Betrieb genommen und verfügt über nachfolgende technische Daten:

Verkehrswert als Zeitwert	=	€	15.000,--
---------------------------	---	---	-----------

III. Recht Nießbrauch, Abteilung II Grundbuch (siehe Berechnung Pkt. 1.5)

Barwert Recht Nießbrauch für xxxxxxxxxxxxxxxx	=	€	167.000,--
---	---	---	------------

13 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 25.07.2023

Dipl.- Ing. (FH) Scherr

14 Besondere Bemerkungen

14.1 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 nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

14.2 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.

14.3 Unterlagen/ Sonstiges

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller 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.

14.4 Wertermittlungstichtag

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

14.5 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.

14.6 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.

14.7 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Besondere Bemerkungen

14.8 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.

14.9 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.

14.10 Bauphysik

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

14.11 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 unmobilierten Zustand.

14.12 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.

14.13 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.

14.14 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.

14.15 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

15 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

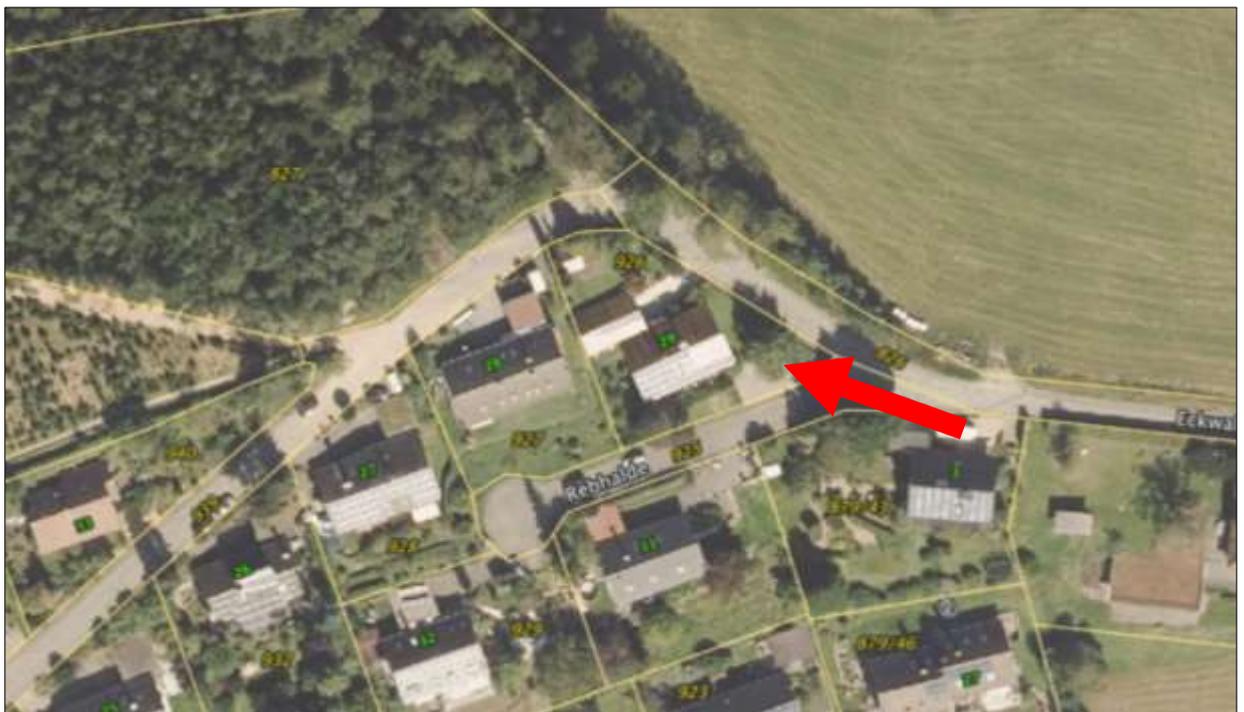
Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

16 Luftbilder



Luftbilder mit Markierung der Lage

Quelle: LGL, www.lgl-bw.de unmaßstäblich

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

17 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

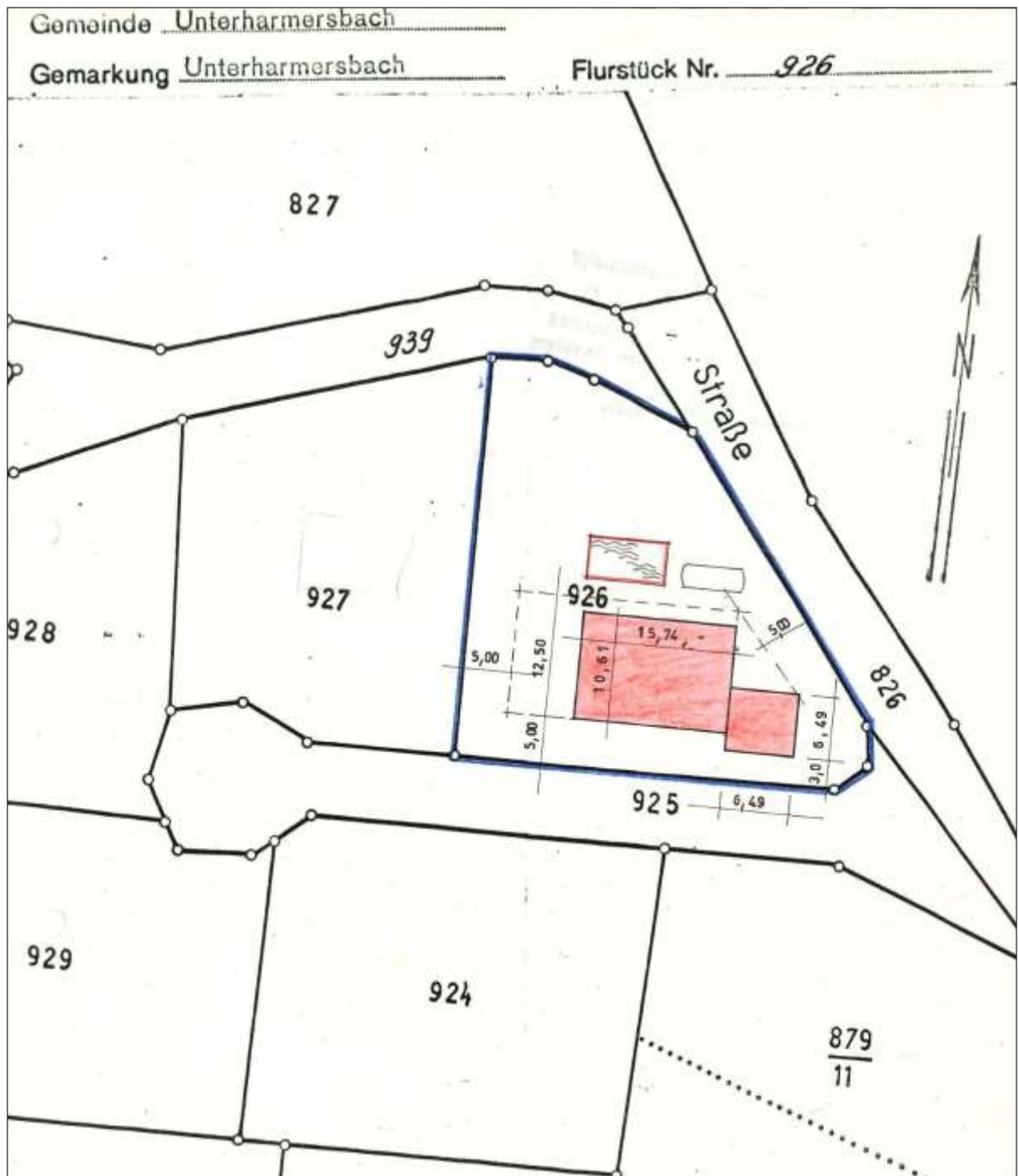
Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

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

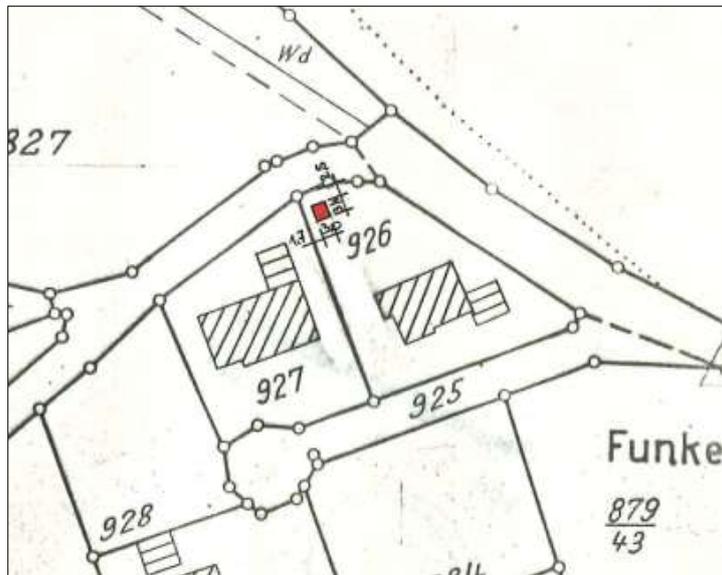
Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Lageplan



Lageplanauszug,
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Lageplan

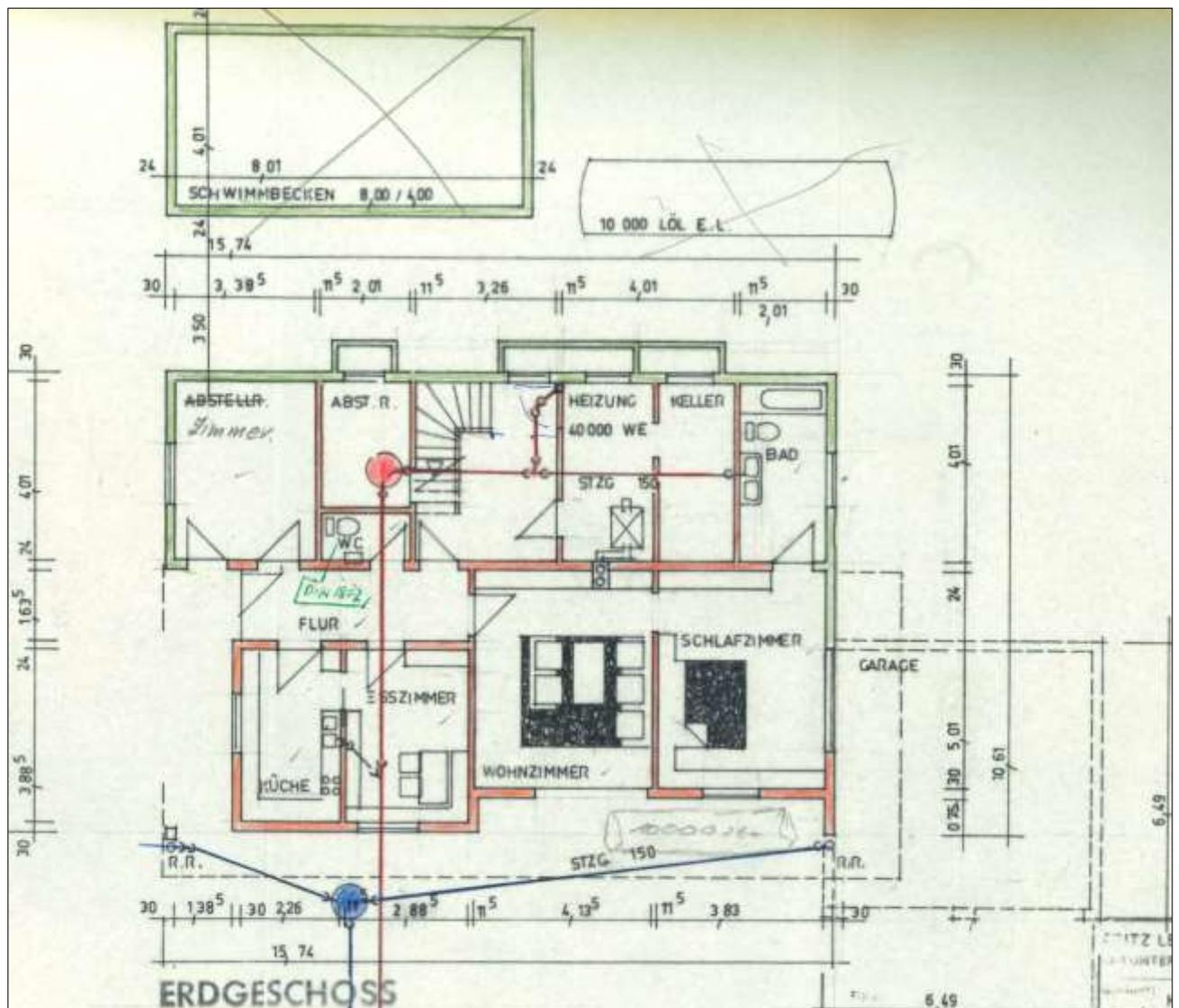


Lageplanauszug, Baueingabeplanung Gartenhaus, Mai 1977
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Lageplanauszug, Baueingabeplanung Garage, November 2006,
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

18 Baupläne

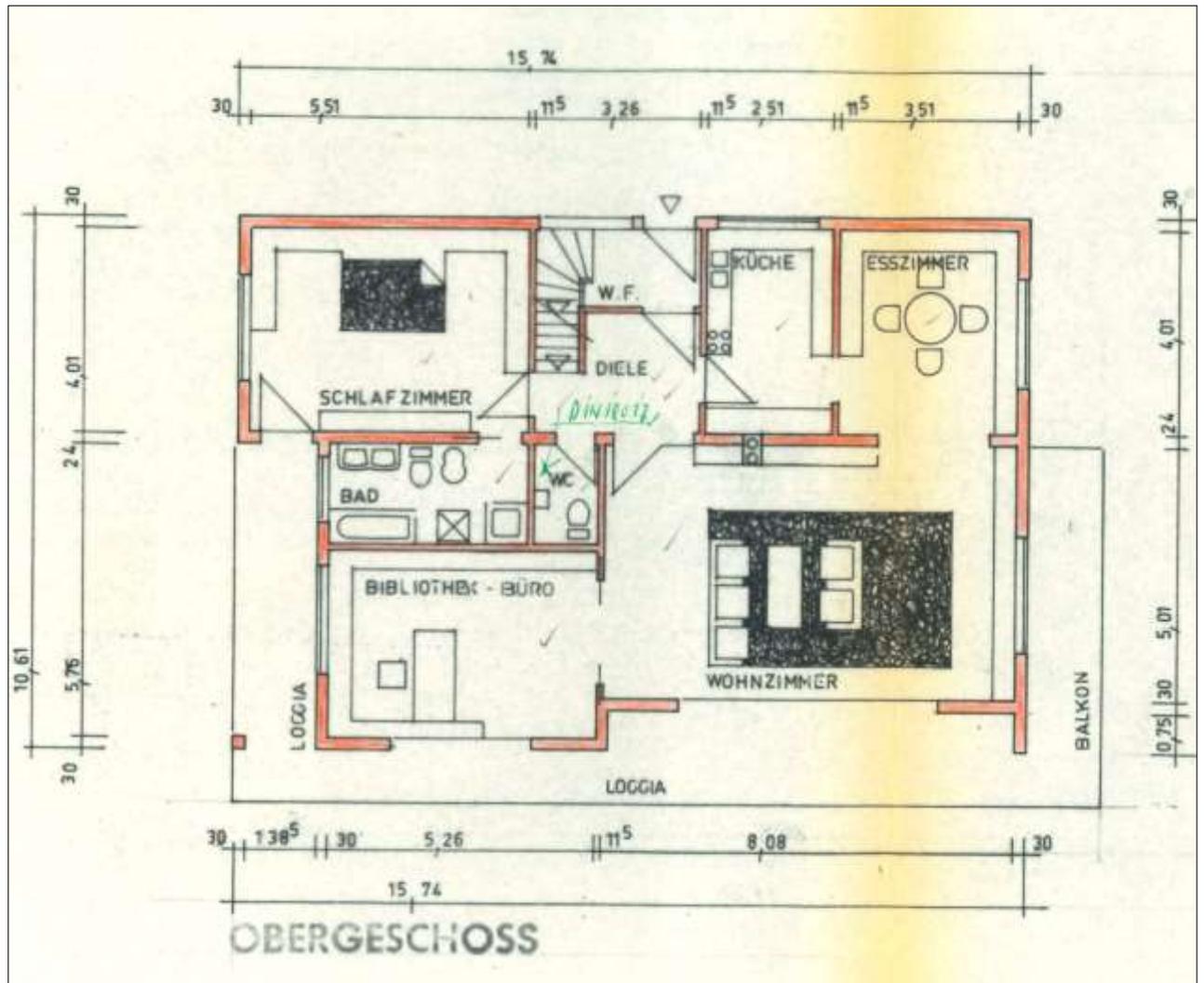


Grundriss Erdgeschoss,
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Baupläne

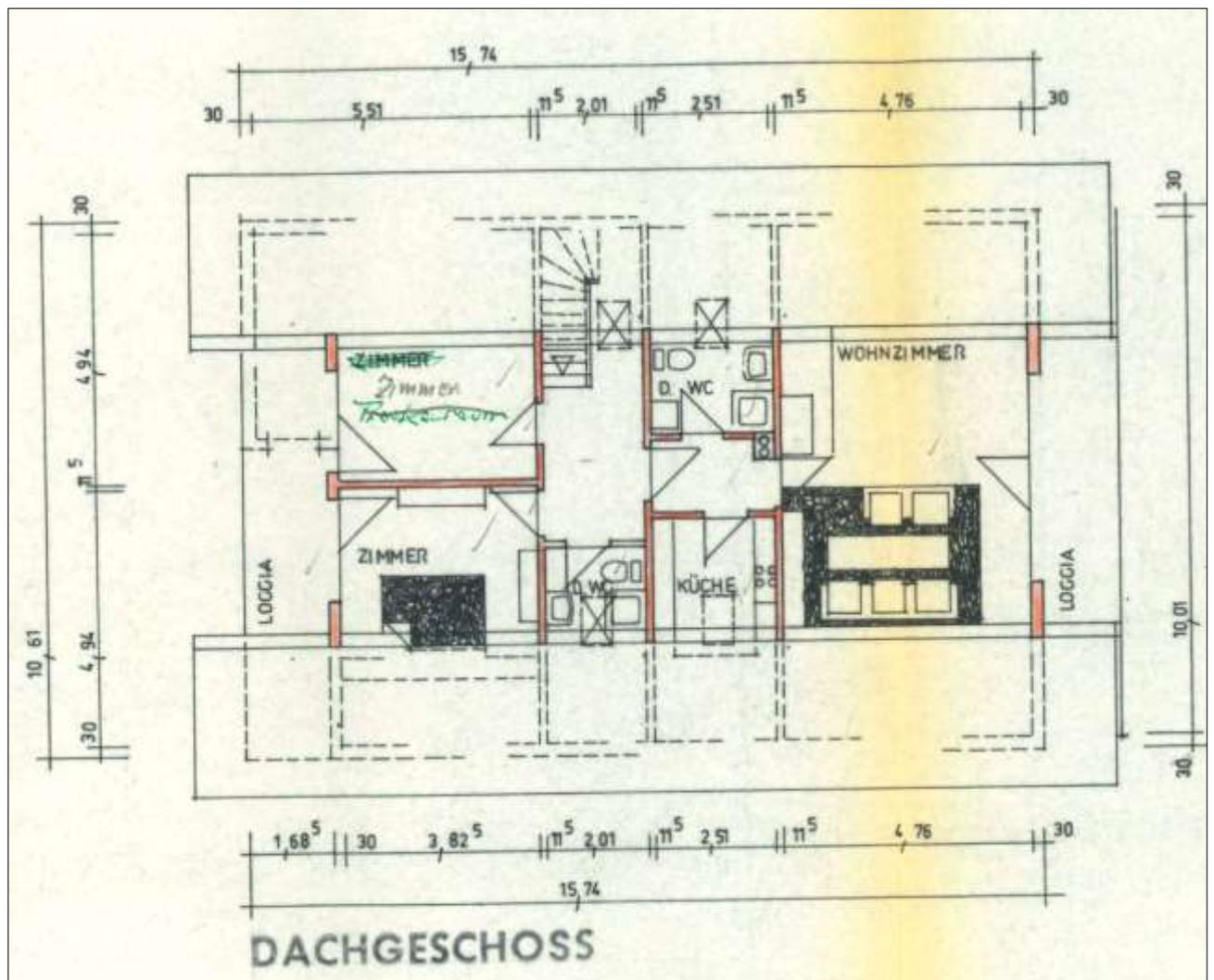


Grundriss Obergeschoss,
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Baupläne

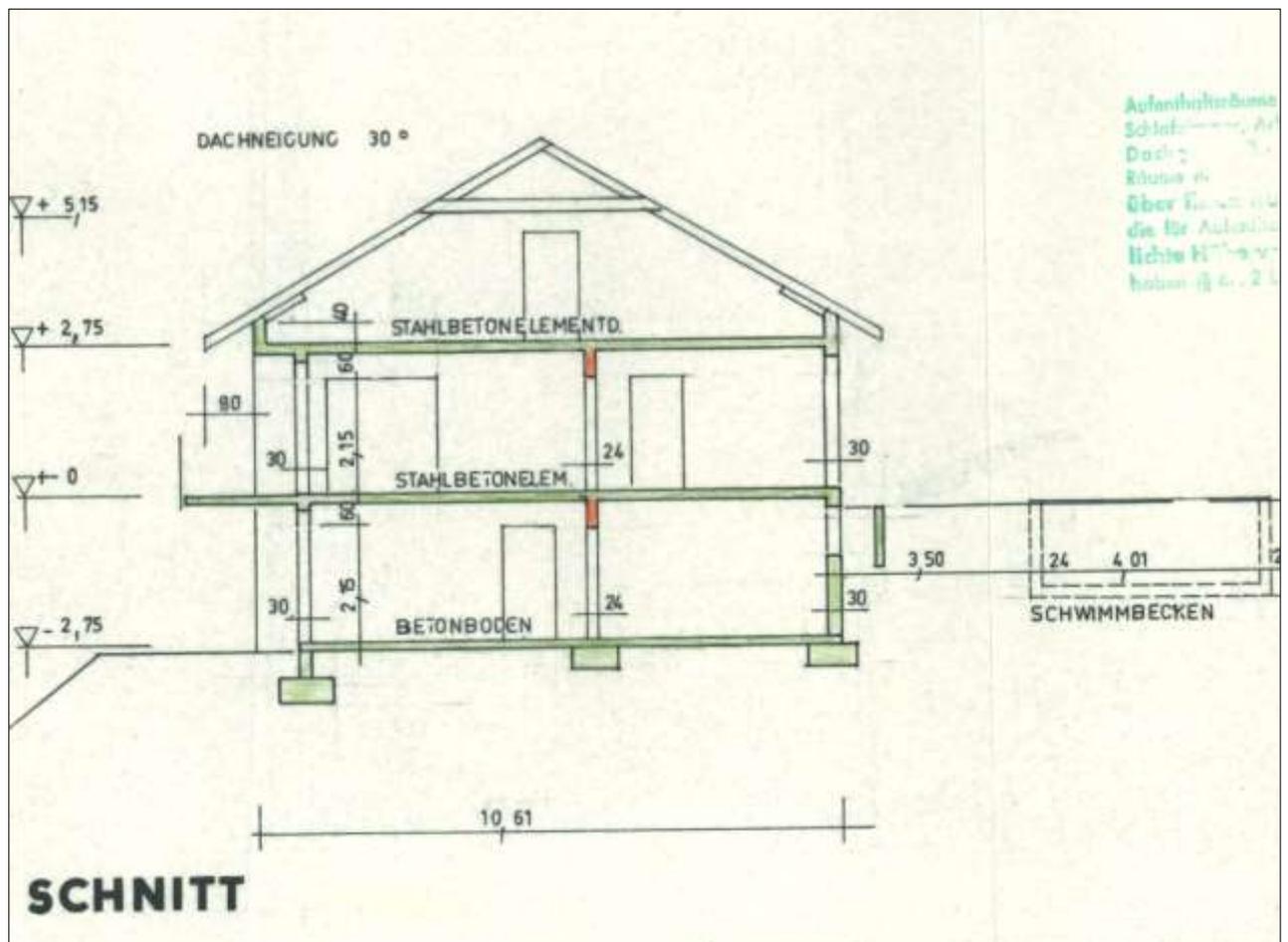


Grundriss Dachgeschoss,
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

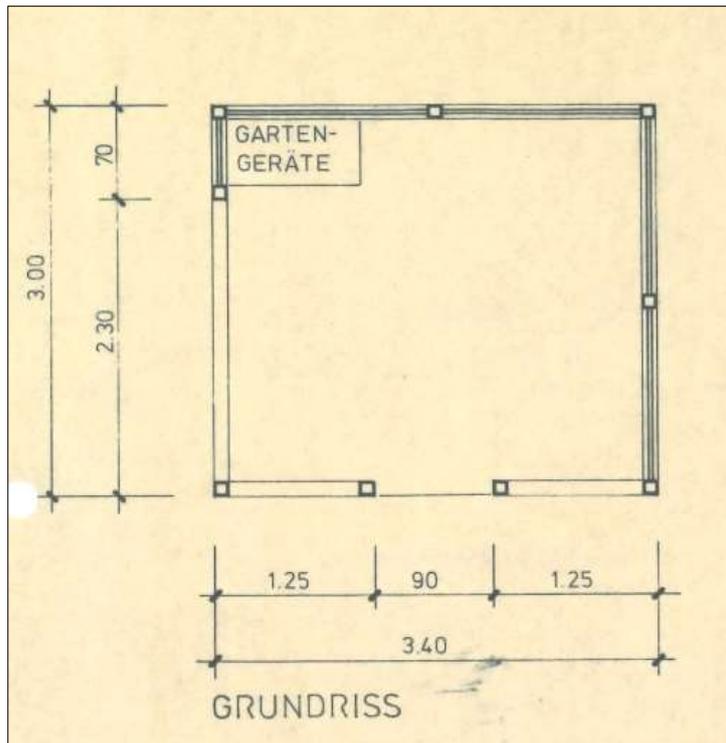
Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Baupläne



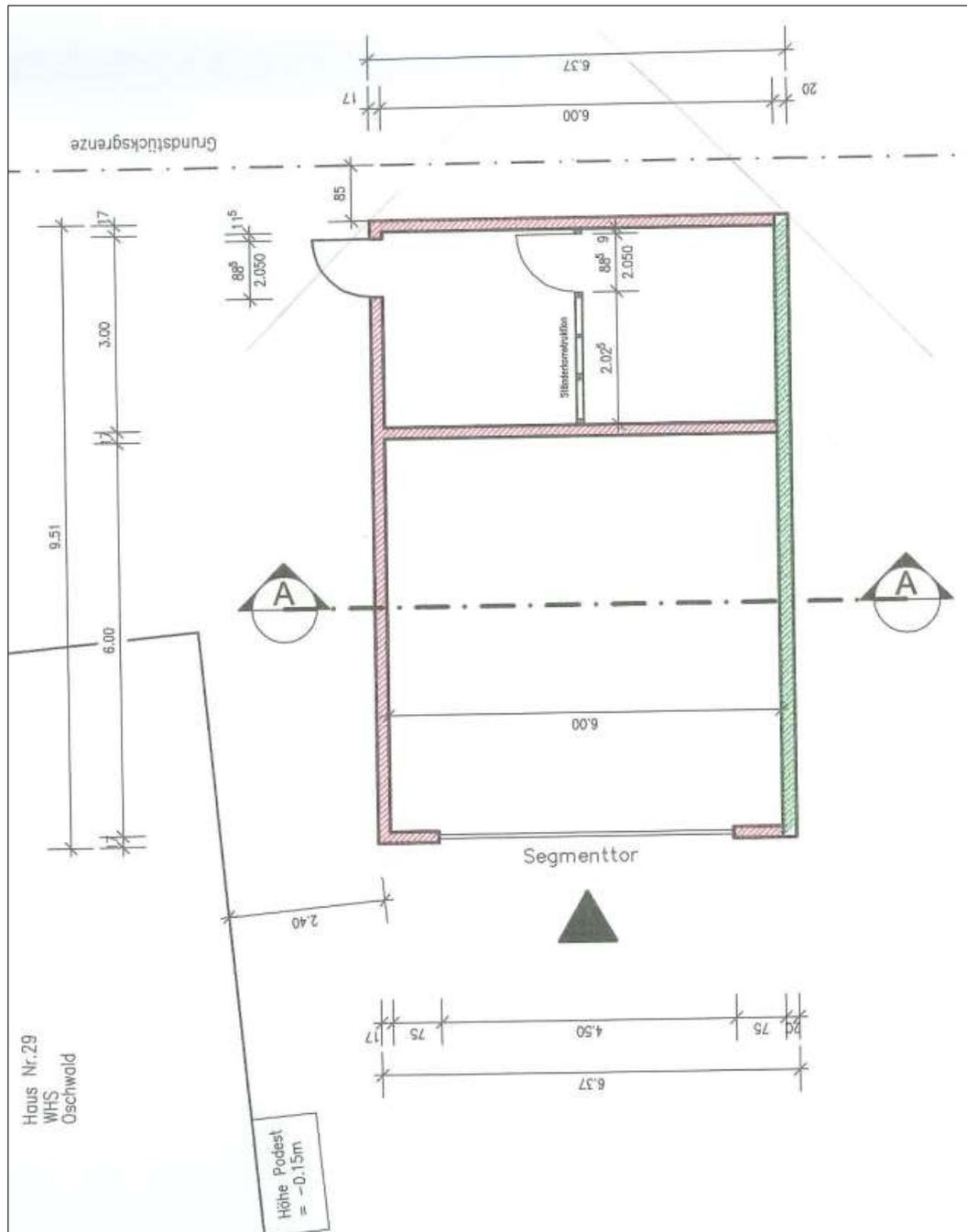
Schnitt,
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Baupläne



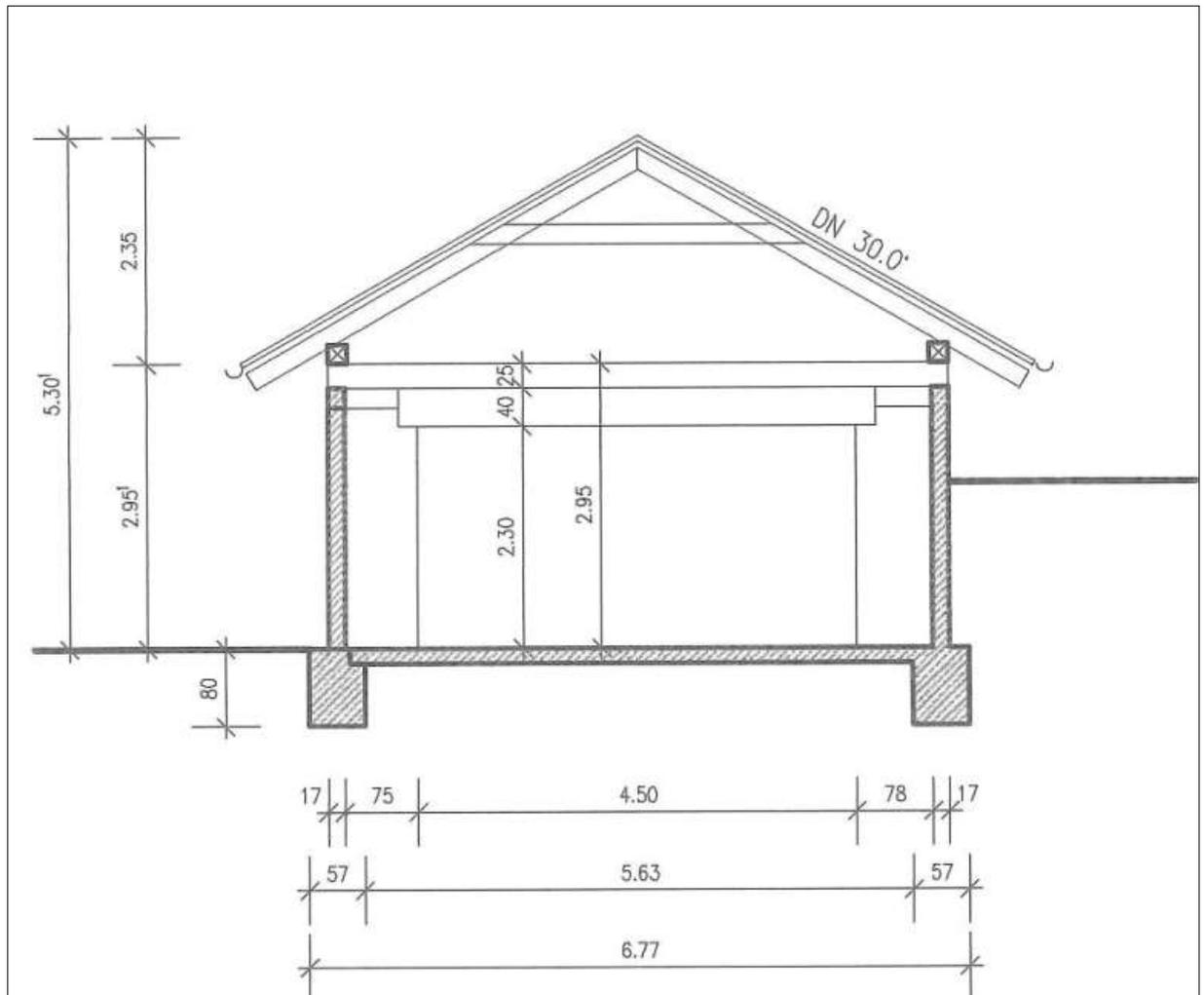
Grundriss Gartenhaus, Baueingabeplanung Mai 1977,
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Baupläne



Grundriss Garage,
Baueingabeplanung, November 2006, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Baupläne



Schnitt Garage,
Baueingabeplanung Garage, November 2006, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

19 Berechnung Wohnfläche

<u>W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g</u>					
=====					
Bibliothek-Büro	3.635	x	5.26	=	19.12
Diele	2.51	x	2.26	=	2.83
			2		
	1.26	x	1.01	=	0.63
			2		
	Summe			=	22.58
	ab 3% Putz			=	0.67
	Summe			=	21.91 qm
	=====				
 <u>Erdgeschoß:</u>					
Wohnzimmer	5.01	x	4.135	=	20.72
Schlafzimmer	3.83	x	5.01	=	19.19
Bad	4.01	x	2.01	=	8.06
Esszimmer	3.885	x	2.885	=	12.21
Küche	3.885	x	2.26	=	8.78
Flur	5.26	x	1.635	=	8.61
WC.	2.01	x	1.135	=	2.28
<i>Zimmer</i>	<i>4.01</i>	<i>x</i>	<i>3.385</i>	=	<i>13.52</i>
	Summe			=	79.85
	ab 3% Putz			=	2.40
	Summe			=	77.45 qm
	=====				

Wohnflächenaufstellung,
 Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Berechnung der Wohnfläche

W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g				
=====				
Obergeschoß:				
Schlafzimmer	5.51	x	4.01	= 22.10
Bad	2.01	x	3.885	= 7.81
WC	2.01	x	1.26	= 2.53
Wohnzimmer	8.08	x	5,01	= 40.48
Esszimmer	4.01	x	3.51	= 14.08
Küche	2.51	x	4.01	= 10.07
Diele	2.51	x	2.26	= 2.83
			2	
"	1.26	x	1.01	= 0.63
			2	
Logia U.	7.00	x	1.70	= 2.98
Balkon 1/4			4	
	15.50	x	1.00	= 3.88
			4	
	8.08	x	0.75	= 1.51
			4	
	5.26	x	1.50	= 1.97
			4	
				<u> </u>
	Summe	=	110.87	+ 22,58 = 133,45
	ab 3%	=	3.32	1.5%
	Putz	=	<u> </u>	
	Summe	=	107.55	<u> </u>
				129,45
				=====

Wohnflächenaufstellung,
 Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche

<u>W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g</u>				
=====				
<u>Dachgeschoß:</u>				
Zimmer	3.825	x	3.135	= 11.99
Zimmer	3.825	x	3.135	= 11.99
Dusche WC	2.135	x	2.01	= 4.29
Loggia 1/4	6.75	x	1.70	= 2.87
			4	
				31.14
				ab 3% Putz = 0.93
				30.21 qm
				=====
 <u>Dachgeschoß:</u>				
Wohnzimmer	6.51	x	4.76	= 30.99
Dusche WC	2.51	x	2.125	= 5.33
Küche	2.51	x	2.51	= 6.30
Flur	1.26	x	2.51	= 3.16
Loggia 1/4	6.75	x	1.70	= 2.87
			4	
				48.65
				ab 3 % Putz = 1.47
				47.18 qm
				=====

Wohnflächenaufstellung, Baueingabeplanung vom Juli 1972,
 Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

<u>Nutzfläche:</u>		
3,16	x	2,76
	=	8,72 qm

Nutzfläche Gartenhaus, Baueingabeplanung Mai 1977,
 Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

20 Fotodokumentation



Bild 1: Südwestfassade



Bild 2: Wohnhaus und Garage

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 3: Südostfassade

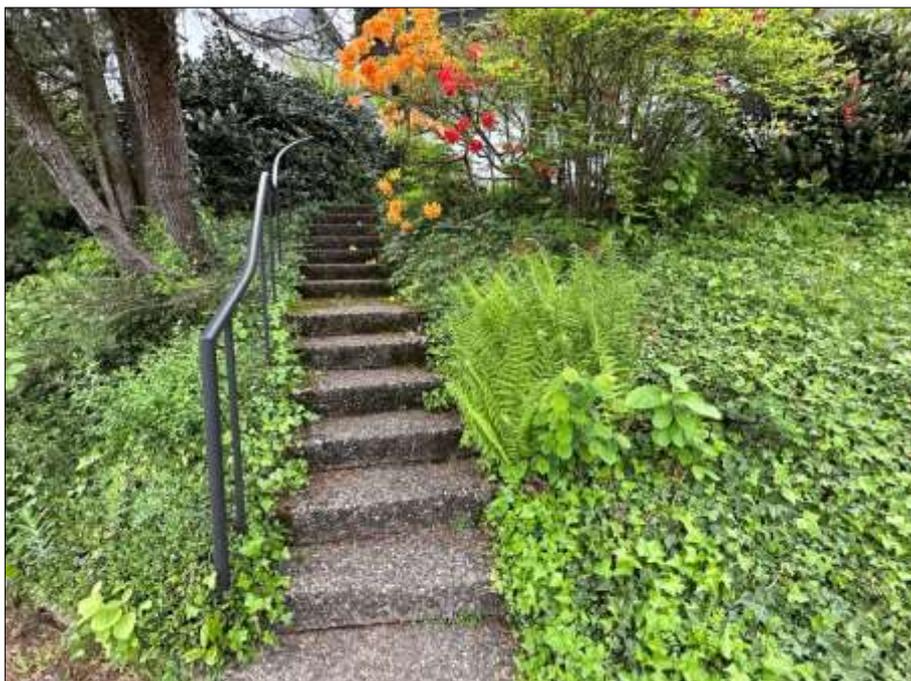


Bild 4: Treppenaufgang zur Wohneinheit im Hanggeschoss

Fotodokumentation



Bild 5: Zugang zum Eingang der Einliegerwohnung, Hanggeschoss



Bild 6: Eingang zur Einliegerwohnung im Hanggeschoss

Fotodokumentation



Bild 7: Hanggeschoss, Blick zur Terrasse



Bild 8: Südostfassade, Pkw-Garagen

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 9: Pkw-Garagen, Hanggeschoss



Bild 10: Detail – Segmenttore

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 11: Nordostfassade



Bild 12: Südwestfassade

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 13: Blick von Norden zum Bewertungsgrundstück



Bild 14: Hauseingang

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 15: HG, Küche



Bild 16: HG, Zimmer neben der Küche

Fotodokumentation



Bild 17: HG, Badezimmer



Bild 18: HG, Schlafzimmer

Fotodokumentation



Bild 19: HG, WC



Bild 20: HG, Flur

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 21: HG, Schlafzimmer



Bild 22: HG, 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 23: Elektro-Verteilung



Bild 24: Heizkessel mit Ölbrenner und Warmwasserspeicher

Fotodokumentation



Bild 25: EG, Abstellraum

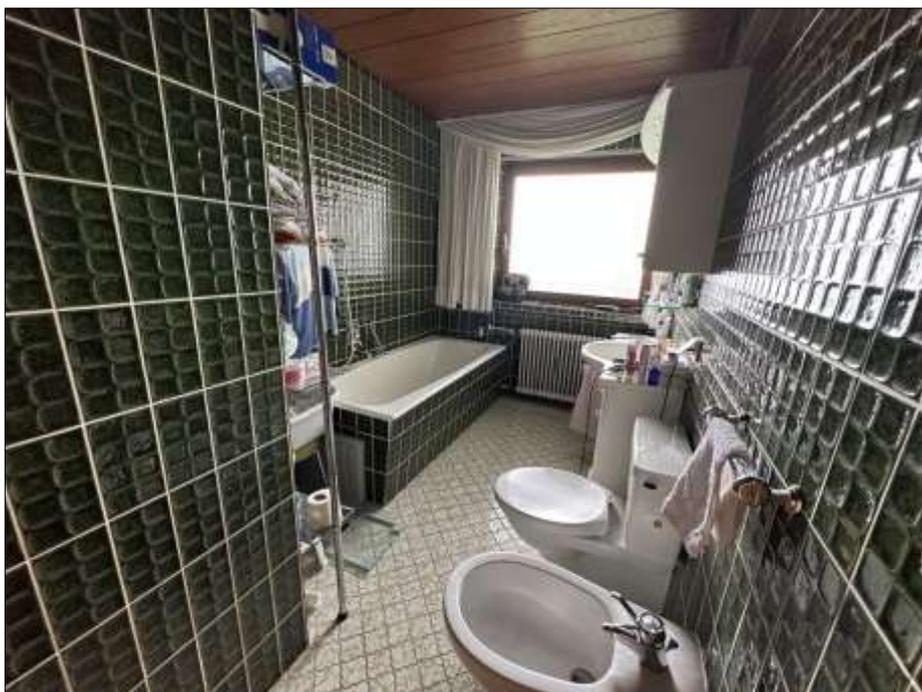


Bild 26: Hauptwohnung, Badezimmer

Fotodokumentation



Bild 27: Hauptwohnung, Wohnzimmer mit Kamin



Bild 28: Hauptwohnung, Wohnzimmer

Fotodokumentation



Bild 29: Hauptwohnung, Wohnzimmer



Bild 30: Hauptwohnung, Balkon

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 31: Hauptwohnung, Küche



Bild 32: Hauptwohnung, Bibliothek

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 33: Hauptwohnung, Schlafzimmer



Bild 34: Treppenhaus

Fotodokumentation



Bild 35: DG, 1-Zimmer-Wohnung, Küche

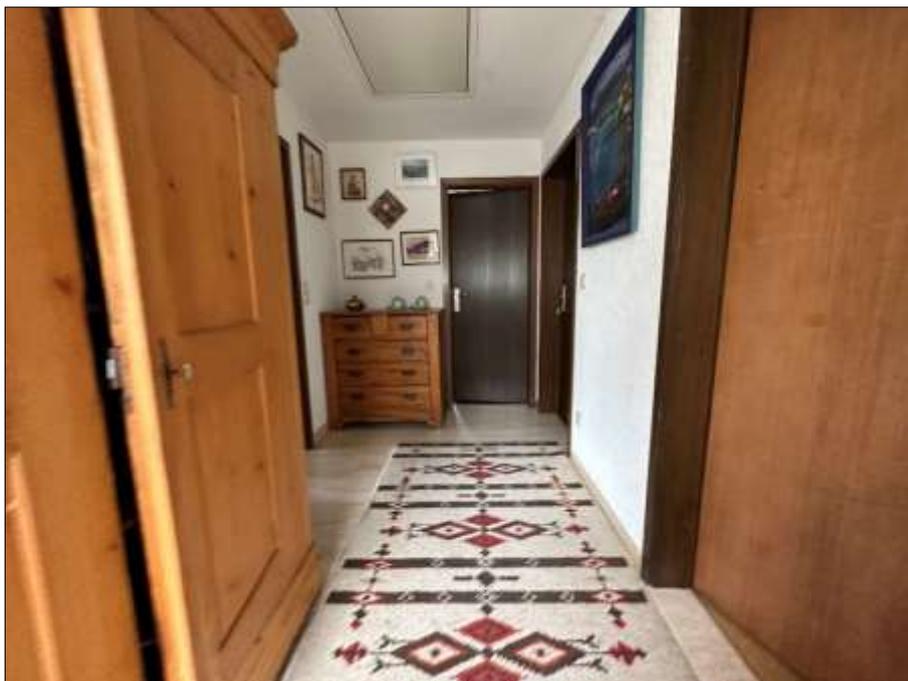


Bild 36: DG, Flur

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 37: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Wohnbereich



Bild 38: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Balkon

Fotodokumentation



Bild 39: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Badezimmer



Bild 40: DG, Wohnraum, Giebelzimmer nach Westen

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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

Fotodokumentation



Bild 41: Pkw-Doppelgarage im Hof, Innenraum



Bild 42: Pkw-Doppelgarage an der Straße, Innenraum