



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnhaus mit Ökonomiegebäude, Baujahr ca. 1777



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



Grundstück: Schutterstr. 12, 77743 Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022
nach Abschlag wegen erfolgter Außenbesichtigung: 200.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht - Az: 2 K 2/22
Beweis- Beschluss vom 17.03.2022
Hindenburgstr. 5
77654 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 24.08.2022

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

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung, WST 03.06.2022	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG	5
1.2 AUFTRAGGEBER.....	5
1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	6
1.4 VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS.....	6
1.5 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II	7
1.6 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	7
1.7 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	7
1.8 VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE	7
2 Lagebeschreibung	8
2.1 ORTSANGABEN	8
2.2 ANGABEN ZUR GESCHÄFTS- UND WOHLNLAGE	8
3 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE	9
3.2 BODENBESCHAFFENHEIT	9
3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT	9
3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION	9
4 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	10
4.2 DENKMALSCHUTZ.....	10
4.3 BAULASTENVERZEICHNIS	10
4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES	10
4.5 ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	10
4.6 HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	10
5 Gebäudebeschreibung	11
5.1 BAUJAHR	11
5.2 BAUWEISE, BAUKONZEPTION	11
5.3 ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN	11
5.4 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 Abs. 2 UND 3 IMMOWERTV).....	11
5.5 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	13
5.6 BAUBESCHREIBUNG.....	15
5.7 AUßENANLAGEN	16
6 Energetische Bauqualität.....	17
7 Flächen- und Massenangaben	18
7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	18
7.2 VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß	18
7.3 BAUZAHLN	18
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
8.1 SACHWERTVERFAHREN	20
8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN	21
8.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	22
8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	22
9 Bodenwertermittlung.....	22
9.1 BODENRICHTWERTE	22
9.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	23
9.3 BODENWERTERMITTLUNG	24

Inhaltsverzeichnis

10 Sachwertverfahren	25
10.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG	25
10.2 ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN UND UMSATZSTEUER.....	25
10.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	25
10.4 SACHWERTERMITTLUNG	26
11 Ertragswertverfahren	30
11.1 DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES.....	30
11.2 JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV)	30
11.3 MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE.....	30
11.4 TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	30
11.5 ALLGEMEINE DATEN ZU MIETPREISANGEBOTEN DER FA. ON-GEO GMBH.....	31
11.6 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ.....	34
11.7 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV 21).....	36
11.8 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	37
12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen	38
12.1 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - VERVIELFÄLTIGER.....	38
12.2 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - €/QM WOHNFLÄCHE	38
12.3 ALLGEMEINE DATEN ZU KAUFPREISANGEBOTEN DER FA. ON-GEO GMBH	39
13 Verkehrswert	42
13.1 BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	42
13.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	42
13.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	45
13.4 ANGABE DES VERKEHRSWERTES	45
13.5 ZUSAMMENSTELLUNG / BEANTWORTUNG BEWEISBESCHLUSS.....	45
14 Datum, Stempel, Unterschrift	46
15 Besondere Bemerkungen	47
16 Übersichtskarte	49
17 Stadtplan	50
18 Stadtplanauszug	51
19 Lageplan	52
20 Fotodokumentation	53

Der Umfang des Gutachtens beträgt 57 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 10 Aufnahmen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung ohne Heftung und eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

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

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung, WST 03.06.2022

Objekt:	Einfamilienwohnhaus und Ökonomiegebäude		
Wertermittlungsstichtag:	03.06.2022		
Ortstermin (Außenbesichtigung):	03.06.2022		
Art der Bewertung:	Außenbesichtigung		
Baujahr des Gebäudes:	ca. 1777		
Denkmalschutz:	Ja		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd- und Dachgeschoss ca. 110,00 m ²		
Grundstücksfläche:	1.206 m ²		
Bodenwert (relativ)	209,00 €/m ²		
Bodenwert (absolut), ger.	252.000,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	48.000,-- €		
Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	300.000,-- €		
Marktanpassung/Sachwertfaktor	1,10		
Instandhaltungsrückstand	80.000,-- €		
Marktangepasster Sachwert	250.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	9.120,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	23,00 %, 2.052,-- €		
Jahresreinertrag	7.068,-- €		
Liegenschaftszinssatz	2,00 %		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	10 Jahre		
Instandhaltungsrückstand	80.000,-- €		
Ertragswert	190.000,-- €		
Wertabschlag wegen Außenbesichtigung, rd. 20 %	50.000,-- €		
Verkehrswert, vor Abschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	250.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert/ Rohertrag:	250.000,-- €	9.120,-- €	27,4- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	9.120,-- €	250.000,-- €	3,6 %
Reinertrag/ Verkehrswert	..7.068,-- €	250.000,-- €	2,8 %
Verkehrswert/ vermietbare Wohnfläche	250.000,-- €	110 m ²	2.270,-- €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde vom Eigentümer nicht gewährt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus und einem L-förmig angebauten Ökonomiegebäude, Baujahr ca. 1777, bebaut.

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in Fachwerksbauweise mit Satteldach ohne Dachaufbauten, die gesamte Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss überschlägich ca. 110 m².

Ökonomiegebäude in Holzkonstruktionsbauweise, L-förmiger Zuschnitt, Giebelwand nach Süden und Außenwand nach Westen gemauert, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind die Raumaufteilung und Innenausstattung des Wohnhauses und des Ökonomiegebäudes nicht bekannt.

Der Ausstattungsstandard des Wohngebäudes wird mit durchschnittlich bewertet.

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses und Ökonomiegebäudes sowie der Außenanlagen ist insgesamt als mäßig zu beurteilen, sie werden sachverständig als Abbruchobjekt eingestuft.

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 1.206 m², gut nutzbarer, nahezu quadratischer Zuschnitt, Lage innerhalb eines Mischgebietes in Neuried, Ortsteil Müllen, rd. 10 Kilometer von der Autobahn-Anschlussstelle Offenburg der A 5 und rd. 4 Kilometer von der Ortsmitte Neuried entfernt.

Durchschnittliche Lagequalität der Wohnlage in einem Bestandsgebiet, Lage innerhalb eines Mischgebietes, Schutterstraße mit einseitigem Gehweg.

Aufgelockerte Bebauung in der Nachbarschaft, Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern und vereinzelt Ökonomiegebäuden nach Norden, Süden und Osten, Landwirtschaftsflächen im Westen.

Störende Lärmimmissionen des Straßenverkehrs sind einem Mischgebiet entsprechend vorhanden.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 17.03.2022, Aktenzeichen 2 K 2/22, 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 (Außenbesichtigung): 03.06.2022.

Feststellungen gemäß Kriterien Amtsgericht Offenburg:

- a) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen? Nein.
- b) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht? Nein.
- c) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? Nein.
- d) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? Eigennutzung.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)? Nein, wohnwirtschaftliche Nutzung.
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)? Gebäudezubehör wird nicht mitbewertet.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt? Nein.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Offenburg, AZ: 2 K 2/22, benötigt.

Auszug aus dem Beweisbeschluss:

„Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Müllen, Gemarkung Müllen, Flurstück 6, Gebäude- und Freifläche, Schutterstr. 12, Grundstücksgröße 1.206 m², Blatt 331.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II

Die Grundbuchdaten wurden dem Anschreiben des Amtsgerichts entnommen.

Amtsgerichtsbezirk:	Achern
Gemeinde:	Neuried
Gemarkung:	Müllen, Blatt Nr. 331
Flurstück Nr.:	6
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Schutterstr. 12
Grundstücksgröße:	1.206 m ²

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Neuried eingeholt:

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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Gerichtsakte
- Auskunft örtlicher Immobilienmakler, Kauf- und Mietangebote
- Online-Anbieter, Fa. ongeo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Zum Ortstermin am 28.04.2022 um 10:30 Uhr wurden nach Rücksprache die Prozessparteien durch Anschreiben eingeladen. Der Schuldner hat auf diesen Terminvorschlag nicht reagiert.

Durch Anschreiben an die Prozessparteien wurde ein neuer Ortstermin am Objekt: Schutterstr. 12, 77743 Neuried, Ortsteil Müllen, am 03.06.2022 um 14:00 Uhr angesetzt.

Der Schuldner hat den Zutritt zum Objekt verweigert, eine Außenbesichtigung wurde durchgeführt.

Am Ortstermin (Außenbesichtigung), 03.06.2022, nahmen teil:

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

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen und Angaben zur Gebäudeversicherung sind mir nicht bekannt.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.100.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg
im Breisgau, 2.300.000 Einwohner, Landkreis Ortenau, rd. 430.000 Einwohner.

Die Gemeinde Neuried mit rund 10.000 Einwohner liegt in der Oberrheinischen Tiefebene direkt am Rhein und besteht aus den fünf Ortsteilen Altenheim, Dundenheim, Ichenheim, Müllen und Schutterzell. Neuried grenzt im Osten an die Gemeinden Schutterwald und Hohberg, im Süden an die Gemeinde Meißenheim, im Norden an die Stadt Kehl und im Westen ans Elsass.

Die Entfernung zur Bundesautobahn- Auffahrt A 5, Anschlussstelle Offenburg beträgt ca. 8 km, zur Innenstadt von Offenburg ca. 10 km, nach Lahr ca. 15 km und nach Kehl ca. 20 km.

Der nächstgelegene Flughafen ist in Straßburg (Frankreich), rd. 25 km entfernt, zum EuroAirport Basel/Mulhouse/Freiburg, ca. 130 km.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken u.a., Kindergärten sowie Grundschulen, Haupt-, Realschule und Werkrealschule sind in Neuried vorhanden, weiterführende Schulen sind in Offenburg, Lahr und Kehl.

2.2 Angaben zur Geschäfts- und Wohnlage

Ortslage

Das zu bewertende Objekt liegt im nördlichen Gemeindegebiet vom Ortsteil Müllen, an der Schutterstraße, einer Wohnanliegerstraße, rd. 10 Kilometer von der Autobahn-Anschluss-stelle Offenburg der A 5, rd. 4 Kilometer von der Ortsmitte Neuried und rd. 100 Meter vom Rathaus entfernt.

Lagequalität der Wohnlage

Durchschnittliche Lagequalität der Wohnlage in einem Bestandsgebiet, Lage innerhalb eines Mischgebietes, Schutterstraße asphaltiert mit einseitigem, asphaltiertem Gehweg.

Aufgelockerte Bebauung in der Nachbarschaft, Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern und vereinzelt Ökonomiegebäuden nach Norden, Süden und Osten, Landwirtschaftsflächen im Westen.

Störende Lärmimmissionen des Straßenverkehrs sind einem Mischgebiet entsprechend vorhanden.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 1.206 m², gut nutzbarer, nahezu quadratischer Grundstückszuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt im Mittel ca. 30,00 m, die Grundstückstiefe im Mittel ca. 40,00 m.

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 in nahezu ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

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

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Öffentliche Stellplätze sind in der Straße nicht vorhanden, das Parken ist bedingt möglich, auf dem Grundstück sind Stellplätze im Freien vorhanden.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

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

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

4.2 Denkmalschutz

Nach Angabe des Bauamtes der Stadt Neuried ist das Wohnhaus als Denkmal gelistet. Die Eintragung wird sachverständig als nicht wertrelevant beurteilt.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

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

Es sind nach Auskunft der Gemeinde Neuried, mit Schreiben vom 11.08.2022, keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Das Erscheinungsbild des Geländes und der Umgebung lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse des Bodens schließen. 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 Baujahr

Baujahr ca. 1777

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Architektur und Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus und einem L-förmig angebauten Ökonomiegebäude, Baujahr ca. 1777, bebaut.

Eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus in Fachwerksbauweise mit Satteldach ohne Dachaufbauten, die gesamte Wohnfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss überschläglich ca. 110 m².

Ökonomiegebäude in Holzkonstruktionsbauweise, L-förmiger Zuschnitt, Giebelwand nach Süden und Außenwand nach Westen gemauert, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 1.206 m², gut nutzbarer, nahezu quadratischer Zuschnitt, Lage innerhalb eines Mischgebietes in Neuried, Ortsteil Müllen.

Grundriss- und Raumkonzeption, Ausstattung

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung sind die Raumaufteilung und Innenausstattung des Wohnhauses und des Ökonomiegebäudes nicht bekannt.

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes wird mit durchschnittlich bewertet.

5.3 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich in den letzten Jahren nicht vorgenommen.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses und Ökonomiegebäudes in Bezug auf die Fassaden und Dacheindeckungen und die Außenanlagen ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen.

Senkrechte Rissbildungen am Giebel des Ökonomiegebäudes sind deutlich sichtbar.

Fazit: Im Rahmen der Bewertung wurde aufgrund des beim Ortstermin (Außenbesichtigung) vorgefundenen Bauzustandes ein Wertabschlag (Instandhaltungsrückstau) von insgesamt rd. 80.000,-- € angesetzt.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

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

Erläuterung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. 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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 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 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer:

Ein- und Zweifamilienhaus:	80 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude:	30 Jahre

Restnutzungsdauer:

Ein- und Zweifamilienhaus:	10 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude:	10 Jahre

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Anlage 3

**Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer
 bei ordnungsgemäßer Instandhaltung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser				
	Standardstufe 1	60	Jahre	
	Standardstufe 2	65	Jahre	
	Standardstufe 3	70	Jahre	
	Standardstufe 4	75	Jahre	
	Standardstufe 5	80	Jahre	
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre	+/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre	+/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre	+/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre	+/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre	+/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre	+/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre	+/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre	+/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre	+/-10
Sporthallen, Freibäder/Heilbäder		40	Jahre	+/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre	+/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre	+/-10
Einzelgaragen		60	Jahre	+/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre	+/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre	+/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre	+/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre	+/-10

Auszug aus der SW-Richtlinie Anlage 3, vom 05.09.2012

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors:

Wertminderungstabelle linear

5.6 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

Rohbau:

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Fachwerkskonstruktion
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Dachaufbauten
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachentwässerung:	außen liegende Dachrinnen und Fallrohre
Außenwandflächen:	Fachwerk, Außenputz

Ausbau

Treppen:	nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster, isolierverglast, Dachliegefenster
Türen:	Holzhaustüre mit Glaseinsatz
Innentüren:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wände/Decken:	nicht bekannt

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Baubeschreibung

Wohnhaus

Ausbau

Heizung: nicht bekannt

Sanitärinstallation: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt, Stromanschluss auf dem Dach

Besondere Bauteile: keine

Besondere
Einrichtungen: nicht bekannt

Ökonomiegebäude

Holzkonstruktionsbauweise, L-förmiger Zuschnitt, Giebelwand nach Süden und Außenwand nach Westen gemauert, Holztore, verglaste Holzfenster, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

5.7 Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße mit Holzzaun und niedriger Mauer eingefriedet, Eingang und Zufahrt mit Holztor.

Befestigte Freiflächen im Hof, straßenseitig, mit Betonboden, Natur- und Betonsteinen, Kiesschüttung, Bäume und Büsche im Hof, entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse G bis H zuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



- A** - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
- B** – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
- C** - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche
- D** - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
- E** - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
- F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten
- G** - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
- H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
- I** - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
- J** - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten 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-energiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

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

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung. Die Bruttogrundfläche, der Bruttorauminhalt wurde überschläglich auf der Basis der Planunterlagen, teilweise einer Schätzung der Gebäudehöhen abgeleitet, Abweichungen zum Bestand können deshalb auftreten. Die Berechnung dient als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und ist nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohnflächen

Berechnungen zur Wohnfläche liegen nicht vor. Die Wohnflächenermittlungen dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Es können Abweichungen zur angegebenen Nutzfläche nicht ausgeschlossen werden.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts 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.

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden anhand eines Umrechnungsfaktors vom Sachverständigen ermittelt:
 BGF im Wohnhaus, Erd- und Dachgeschoss: ca. 160 m² x 0,7 (Faktor) = rd. 110,00 m².

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF), Wohnhaus lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen						
Wohnhaus	m		m	=	m ²	m ²
Erdgeschoss	ca. 10,00	x	ca. 8,00	=	ca. 80,00	
Dachgeschoss	ca. 10,00	x	ca. 8,00	=	ca. 80,00	
Dachspitz	ca. 10,00	x	ca. 4,00		ca. 40,00	BGF gesamt ca. 200,00
BGF gesamt						BGF gesamt ca. 200,00 m²

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF), Ökonomiegebäude It. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen						
Ökonomiegebäude	m		m		m ²	m ²
Erdgeschoss	ca. 16,00	x	ca. 12,00			
+	ca. 12,00	x	ca. 8,00	=	ca. 288,00	
Dachgeschoss	ca. 16,00	x	ca. 12,00			
+	ca. 12,00	x	ca. 8,00	=	ca. 288,00	BGF gesamt ca. 566,00
BGF gesamt						BGF gesamt rd. 570,00 m²

Wohnflächenberechnung, It. überschläglicher Berechnung anhand einer Umrechnungsformel durch den Sachverständigen				
Wohnflächen	m ²		Formel	m ²
BGF, EG + DG	ca. 160,00	x	0,70	ca. 112,00
Wohnflächen gesamt				Wohnflächen gesamt, rd. 110,00

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 miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

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

8.2 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Bewertungsobjektes angepasst werden müssen.

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

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

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Wohnhaus entsprechend das 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.

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.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Bodenrichtwerte

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut online-Portal der Gemeinde Neuried, Ortsteil Müllen:

M (gemischte Bauflächen): 190,-- €/ m²
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2022

nur nachrichtlich:
M (gemischte Bauflächen, M 3): 170,-- €/ m²
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 31.12.2020

M (gemischte Bauflächen, M 3): 140,-- €/ m²
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 31.12.2018

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.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Baulandfläche von 190,-- €/m² gewählt, Wertzuschlag von 10 % wegen Wertsteigerung zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022.

Es wurden keine weiteren Bezugsgrößen vom Gutachterausschuss ermittelt, wie GFZ, Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes etc. ermittelt.

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.06.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.206 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	190,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	03.06.2022	× 1,10	allg. Wertentwicklung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 209,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 209,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 209,00 €/m²	
Fläche			× 1.206,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert			= 252.054,00 € rd. 252.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 insgesamt **252.000,00 €**.

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

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

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

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

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 5 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Scheune
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	200,00 m ²	570,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 03.06.2022 (2010 = 100)	163,5	163,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	744,00 €/m ² BGF	50,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.216,44 €/m ² BGF	81,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	243.288,00 €	46.597,50 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten	243.288,00 €	46.597,50 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual	87,50 %	66,67 %
• Faktor	0,125	0,3333
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.411,00 €	15.530,95 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	30.411,00 €	15.530,95 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	45.941,95 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 2.297,10 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 48.239,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 252.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 300.239,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 330.262,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 250.262,96 €
	<u>rd. 250.000,00 €</u>

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	100,0	875,00
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			875,00
gewogener Standard = 2,0			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 875,00 €/m² BGF
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren
 • Fachwerkgebäude × 0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 743,75 €/m² BGF
 rd. 744,00 €/m² BGF

Sachwertermittlung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune

Nutzungsgruppe: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 Gebäudetyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	270,00	0,0	0,00
5	350,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 245,00 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 sachverständig gewählt, einfachste Bauweise rd. 50,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (45.941,95 €)	2.297,10 €
Summe	2.297,10 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnhaus und Ökonomiegebäude im Altzustand, Instandhaltungsrückstau, Kosten rd. 770 m² x rd. 100,00 €/m² = rd. -80.000,00 € 	
Summe	-80.000,00 €

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

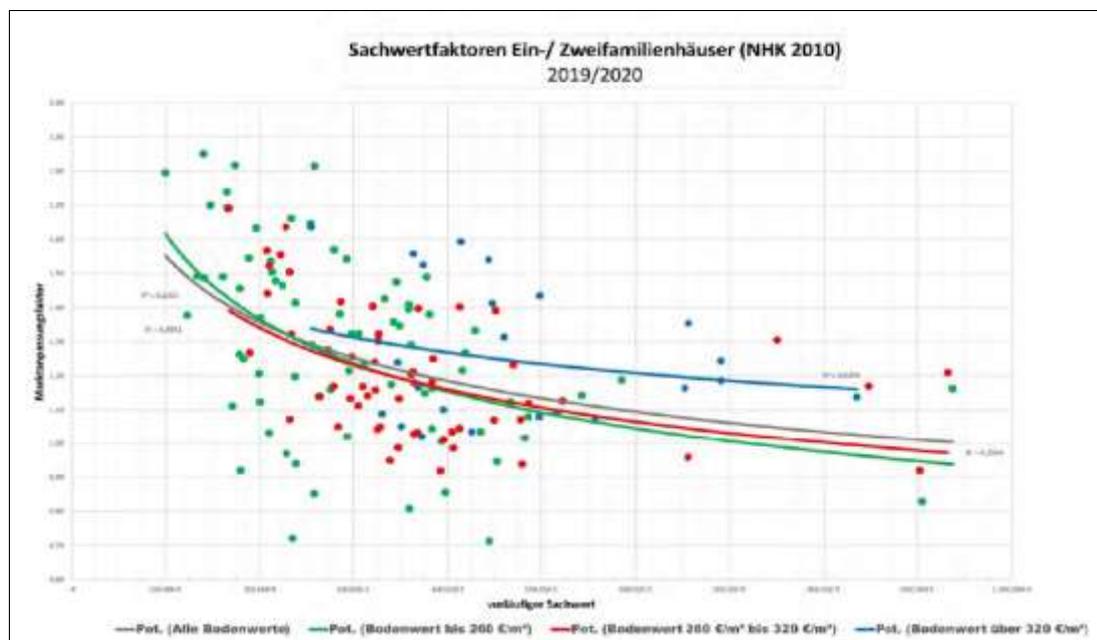
Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Sachwertermittlung

Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuried hat keine eigenen Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Wohnimmobilien und Ökonomiegebäude ermittelt.

Zum Vergleich: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020



Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2019/2020, Seite 77

Die Stadt Offenburg hat bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000,- € und einem Bodenrichtwert bis 260,00 €/m² für Ein-/Zweifamilienhäuser einen Sachwertfaktor von ca. 1,22 ermittelt, ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020. Die Sachwertfaktoren der Stadt Offenburg sind nicht direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, zeigen jedoch einen allgemeinen Trend für den Wiederverkauf von Bestandsimmobilien im Ortenaukreis auf.

Fazit:

Es ist ein Sachwertfaktor von 1,10 bzw. eine Marktanpassung von + 10 % zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem unteren Kaufpreissegment, in einfacher Bauausführung, sachverständig anzusetzen.

Nach Auskunft örtlicher Immobilienmakler ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in mittlerer Lage von Neuried, Ortsteil Müllen, als durchschnittlich zu beurteilen.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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 instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Die Gemeinde Neuried hat keinen Mietspiegel für Wohnraumflächen aufgestellt.

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt.

Marktübliche Mieten für Wohnraumflächen

Aufgrund der derzeitigen Marktgegebenheiten sind folgende Mietwertansätze pro m² Wohnfläche für das Wohnhaus und pauschal pro Monat für das Ökonomiegebäude als marktüblich anzusetzen, einfache Bauweise:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - Wohnung im Erd- und Dachgeschoss: | 6,00 €/m ² |
| - Ökonomiegebäude, pauschal: | 100,00 €/Monat |

Der Mietansatz ist m. E. sachgerecht, er entspricht dem Preisgefüge des örtlichen Grundstücksmarktes.

11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

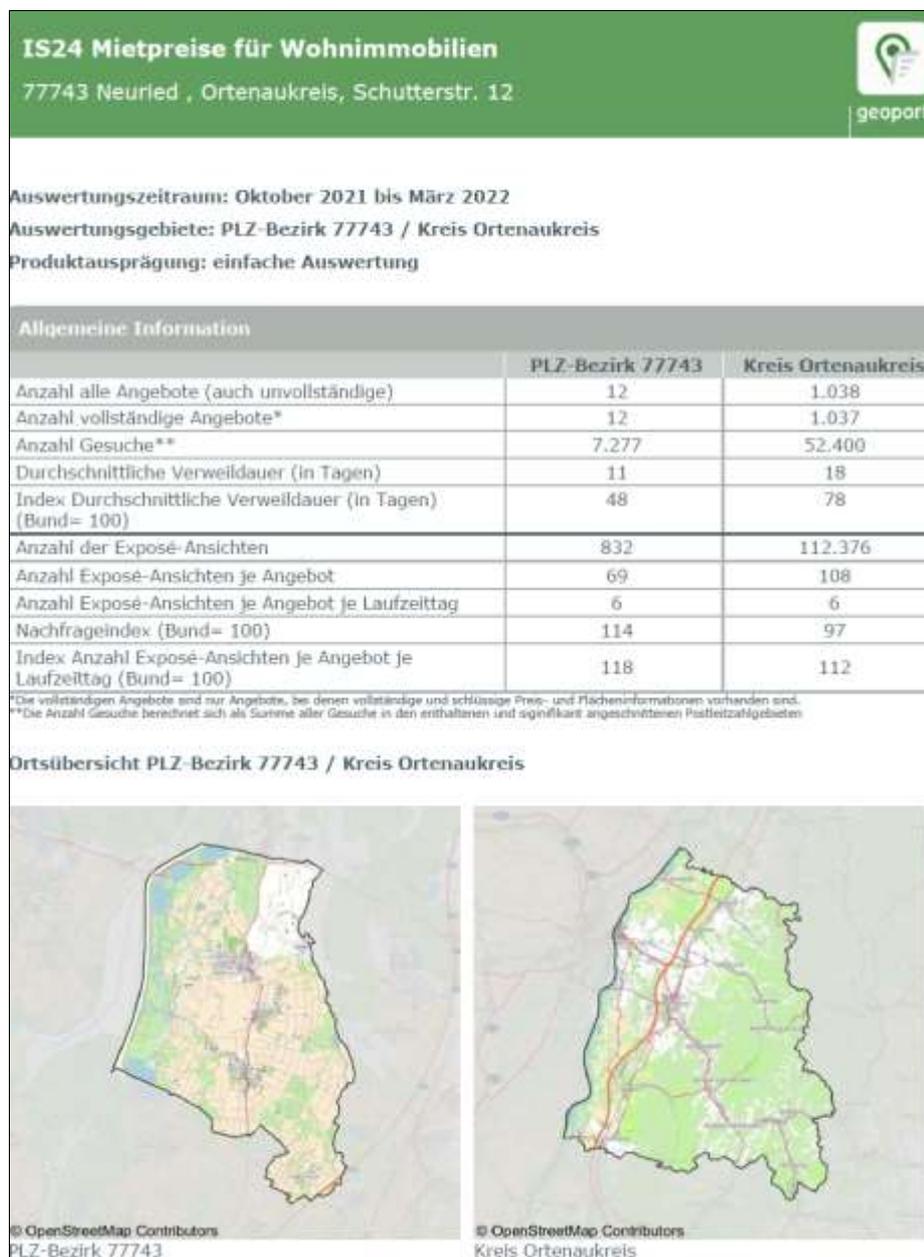
Das Grundstück ist eigengenutzt, keine Vermietung.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

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

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Mietpreise für Wohnimmobilien im Zeitraum Oktober 2021 bis März 2022 ermittelt, es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Mietpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



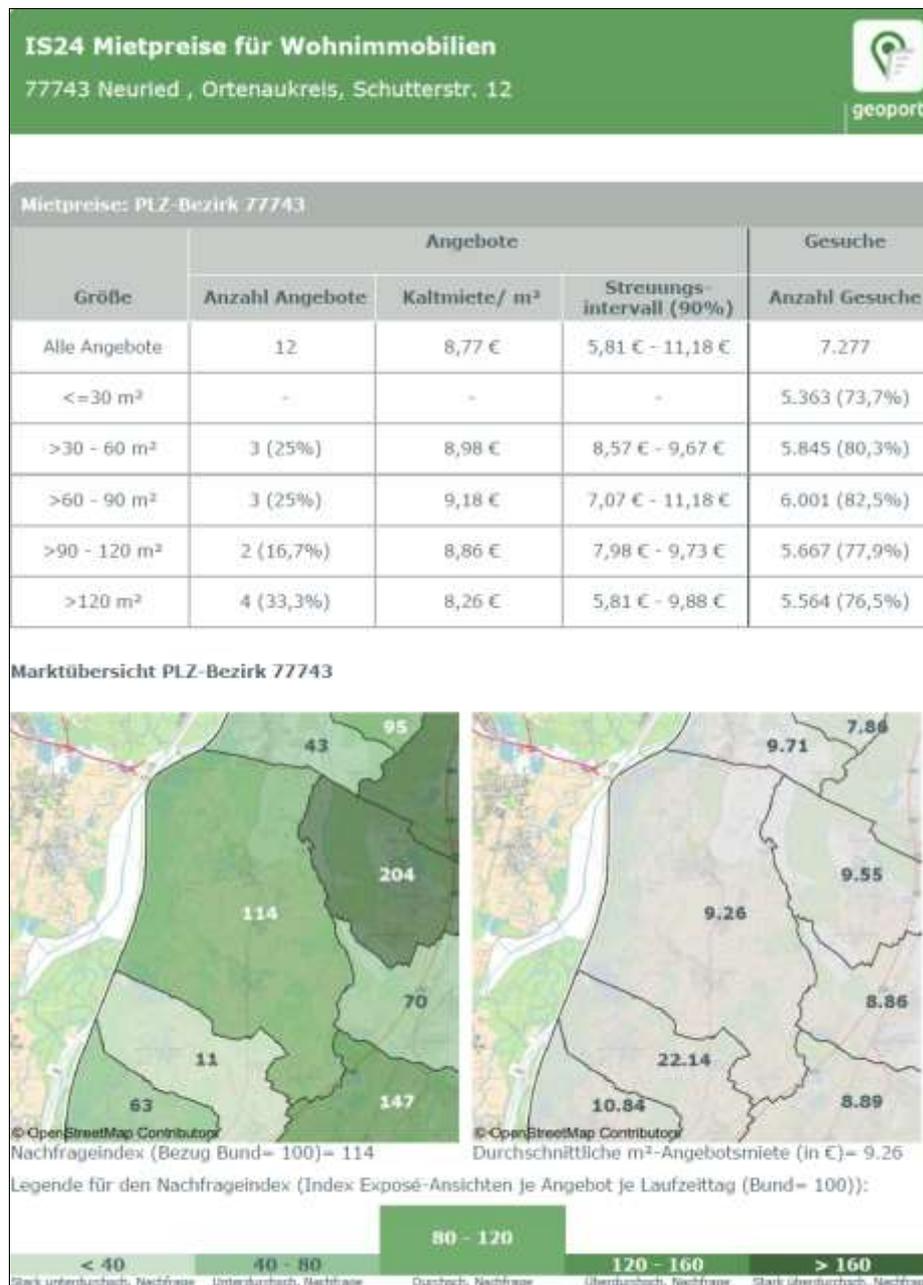
Quelle: on-geo, Stand: März 2022

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im
 PLZ-Bezirk 77743, Datenstand: März 2022, der statistische Mittelwert der Mietpreise für Wohnun-
 gen > 90 - 120 m² (bei insgesamt 2 Angeboten) liegt bei 8,86 €/m² Wohnfläche, Bandbreite:
 7,98 €/m² bis 9,73 €/m² Wohnfläche.



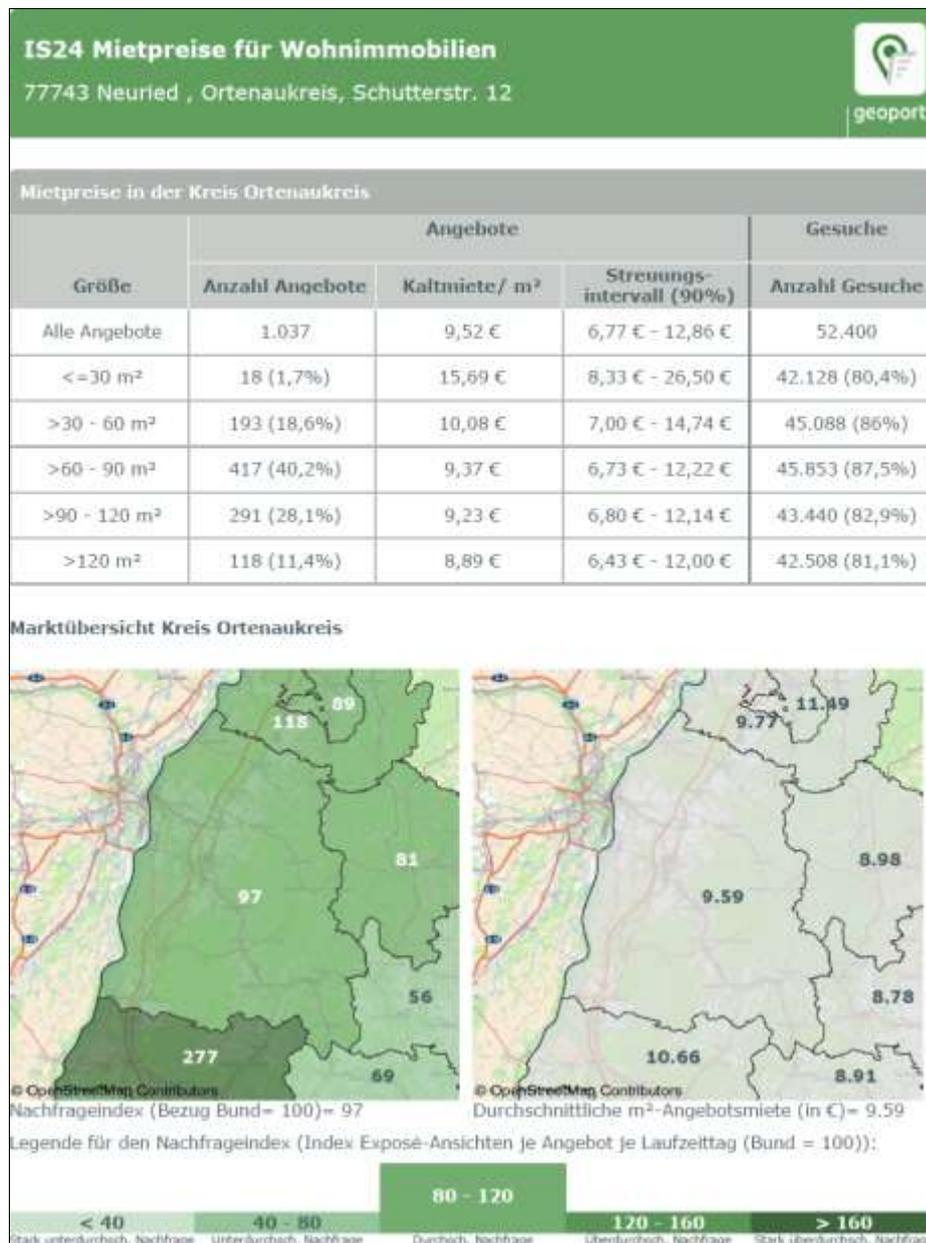
Quelle: on-geo, Stand: März 2022

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im Kreis Ortenaukreis, Datenstand: März 2022, der statistische Mittelwert der Mietpreise für Wohnungen > 90 - 120 m² (bei insgesamt 291 Angeboten) liegt bei 9,23 €/m² Wohnfläche, Bandbreite: 6,80 €/m² bis 12,14 €/m² Wohnfläche.



Quelle: on-geo, Stand: März 2022

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Neuried hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Empfehlungen der Fachliteratur/ nach WertR²:

Ein-/Zweifamilienhäuser, Liegenschaftszinssätze: 2,00 - 4,00 %

Zum Vergleich:

Öffentliche Bekanntmachung, Stadt Lahr 2019/2020:

Liegenschaftszinssatz Wohnnutzung: 1,00 - 4,00 %

Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht der Stadt Offenburg 2019/2020

Grundstücksnutzung	Wertschpanne		Liegenschaftszinssatz Durchschnitt	mittl. RND	Anzahl	mittl. Fehler	mittl. Wohnfläche m ²	mittl. gew. Fl. m ²	mittl. Miete €/m ²	mittl. Bewirtschaftungskosten %	mittl. Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Ein- / Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,072	159 m ²		5,96 €/m ²	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,078	156 m ²		6,95 €/m ²	22%	28,8
2019/2020	0,01	3,7	1,2	40	156	0,074	167 m ²		7,50 €/m ²	19%	34,8

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

Ein-/Zweifamilienhäuser, freistehend im Wiederverkauf, 2019/2020:

Wertschpanne: Min 0,01 % bis Max 3,70 %

Liegenschaftszinssätze: Mittelwert:

1,20 %

² Lt.: Kleiber: WertR 06, Einleitung: Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze, Bundesanzeiger Verlag S. 69, Lt. Fachliteratur: Stannigel/ Kremer/ Weyers: Beleihungsgrundsätze für Sparkassen bzw. Rössler/ Langner/ Simon: Ermittlung von Grundstückswerten

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2022, von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1,0 - 3,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

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

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

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

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

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes

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

Allgemein gilt:

Noch andauernde Niedrigzinsphase mit guter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK) für Wohnnutzung, gemäß Anlage 3, ImmoWertV 21, Pkt. I

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	370,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.500,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	182,40
Summe			2.052,40 (ca. 23 % des Rohertrags)

Erläuterungen zu den Bewirtschaftungskosten, gemäß ImmoWertV 21, Stand Januar 2021:

1. Verwaltungskosten: 298,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, es werden sachverständig 320,00 €/Wohnhaus und 50,00 € für das Ökonomiegebäude gewählt.
2. Instandhaltungskosten: 11,70 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern übernommen werden, es werden sachverständig 12,00 €/m² Wohnfläche und rd. 180,00 € jährlich für das Ökonomiegebäude gewählt.
3. Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung, es werden sachverständig 2 % gewählt.

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG, DG	110,00		6,00	660,00	7.920,00
Scheune	Lagerfläche		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe		110,00	1,00		760,00	9.120,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.120,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.052,40 €
jährlicher Reinertrag	= 7.067,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 252.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.040,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.027,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,983
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.213,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 252.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 270.213,93 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 270.213,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000,00 €
Ertragswert	= 190.213,93 €
	rd. 190.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnhaus und Ökonomiegebäude im Altzustand, -80.000,00 € Instandhaltungsrückstau, Kosten rd. 770 m² x rd. 100,00 €/m² = rd. 	
Summe	-80.000,00 €

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag
 vor Abzug wegen
 nicht erfolgter Innenbesichtigung

250.000,-- € : 9.120,-- € = rd. 27,4 - fache

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

Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat im Immobilienmarktbericht 2019/2020 Rohertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht, er liegt bei 34,8.

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		5,96 €/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 2019/2020, Stadt Offenburg, Seite 82

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger mit rd. 27,4 ist zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 im Ortsteil Müllen der Gemeinde Neuried, in einfacher Bauweise, als marktüblich anzusehen.

12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohnfläche

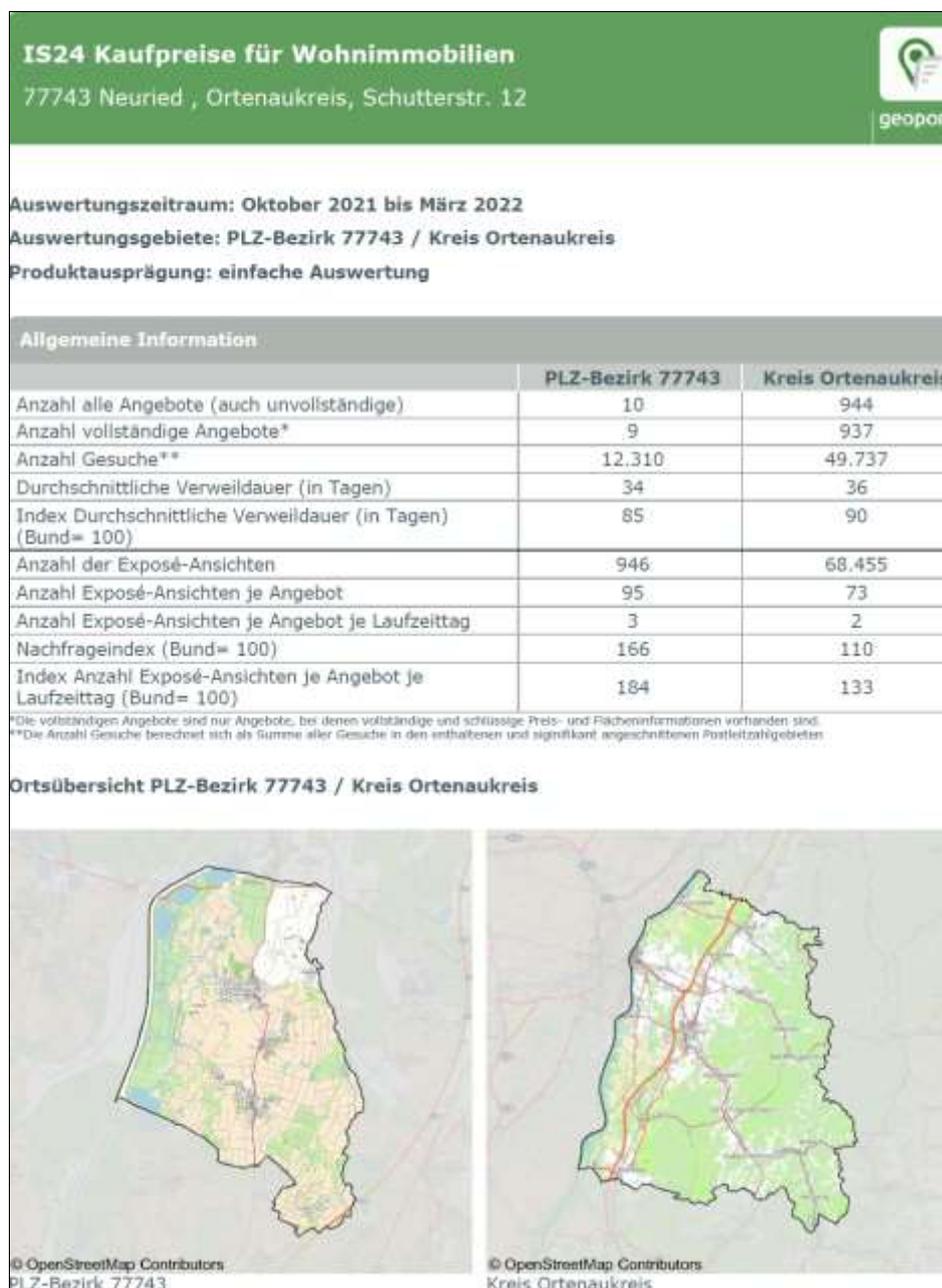
250.000,-- € : rd. 110 m² = rd. 2.270,-- €/m²
 vor Abzug
 wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

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

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnimmobilien mit Datenstand vom März 2022 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.



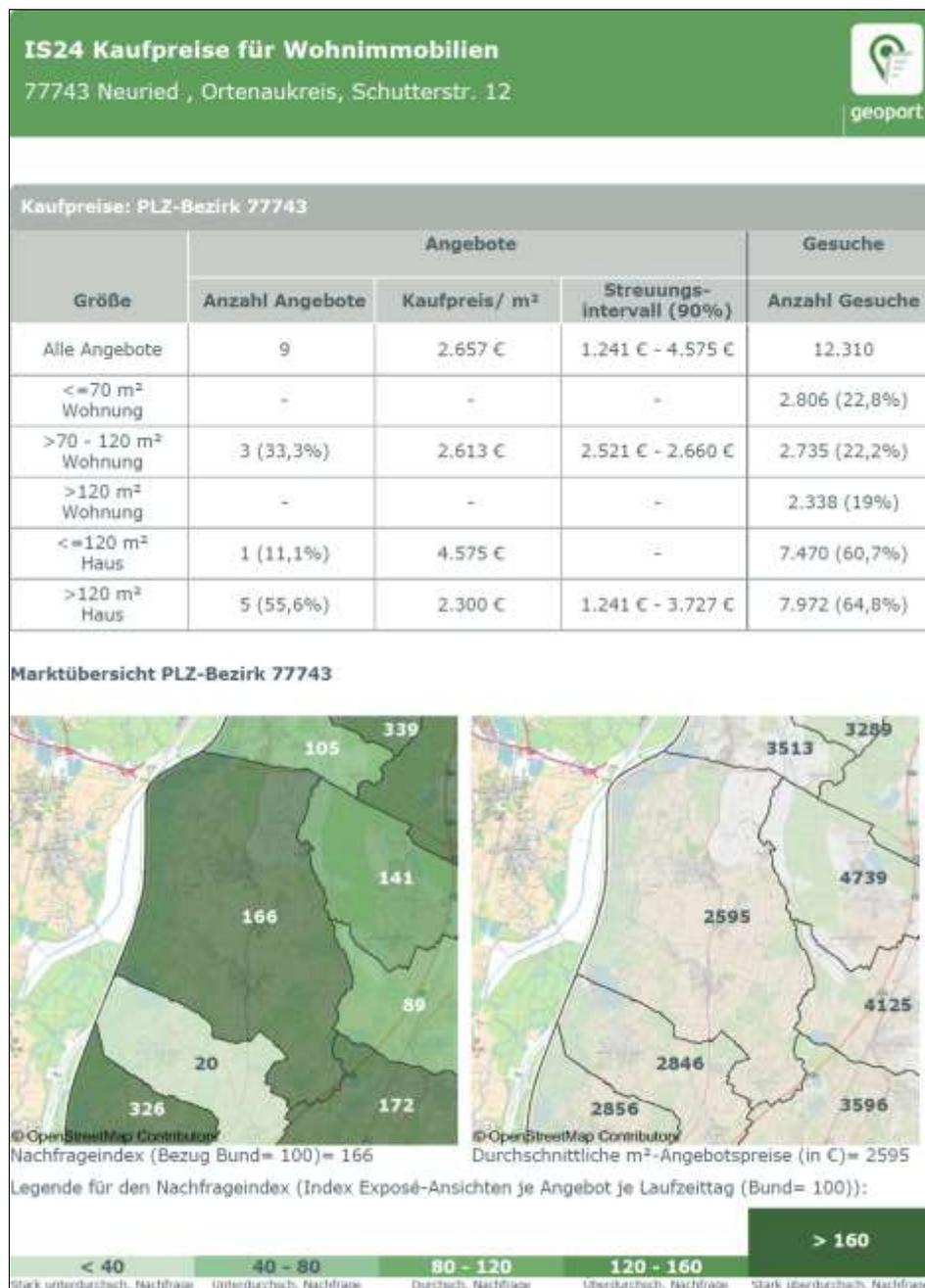
Quelle: on-geo, Stand: März 2022

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der Kaufpreis / m² Wohnfläche für Wohnhäuser < 120 m² (bei insgesamt 1 vergleichbaren Angebot) im PLZ-Bezirk 77743 liegt bei 4.575,- € / m² Wohnfläche.



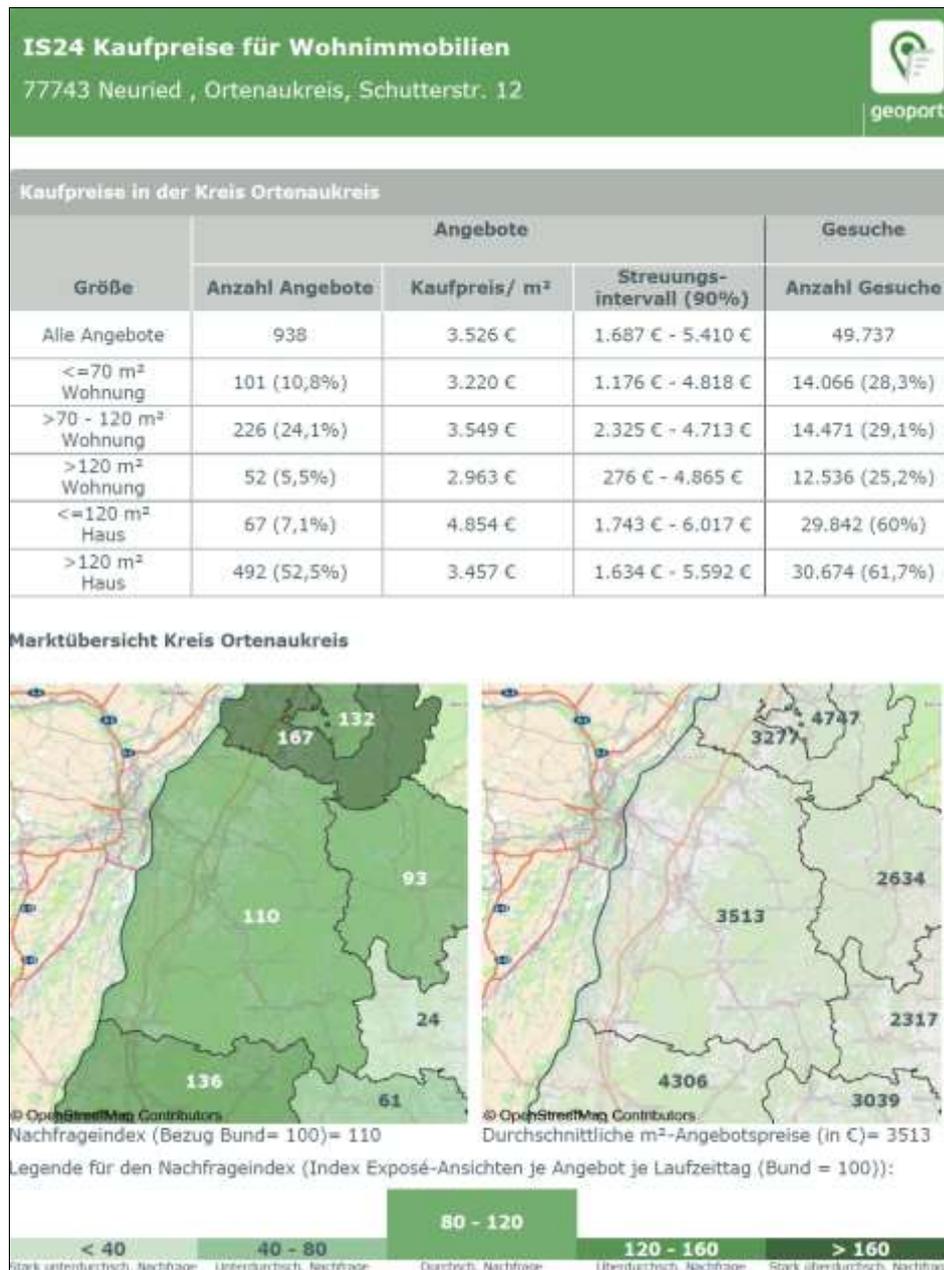
Quelle: on-geo, Stand: März 2022

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Nutzfläche für < 120 m²
 (bei insgesamt 67 vergleichbaren Angeboten) im Ortenaukreis liegt bei 4.854,- €/m²,
 Bandbreite von 1.743,- €/m² bis 6.017,- €/m² Wohnfläche.



Quelle: on-geo, Stand: März 2022

13 Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

13.1 Beurteilung zum Verkehrswert

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

13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Einbaumöbel und Einbauküchen, bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht bewertet.

Die Gemeinde Neuried gilt als beliebter Standort für Wohnimmobilien, gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung nach Frankreich, zur A 5 nach Lahr, Offenburg, Baden-Baden und nach Freiburg.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in stark überdurchschnittlichem Umfang im Postleitzahlengebiet 77743 und in durchschnittlichem Umfang im Ortenaukreis, noch andauernde Niedrigzinsphase und Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Deutlicher Anstieg der Bodenrichtwerte vom 31.12.2018 zum 31.12.2020 um rd. 22 % und vom 31.12.2020 zum 01.01.2022 um rd. 12 % im Bereich des Bewertungsgrundstückes, Ortsteil Müllen.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines risikoadäquaten Liegenschaftszinssatzes von 2,00 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,10 auf den ermittelten vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

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

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

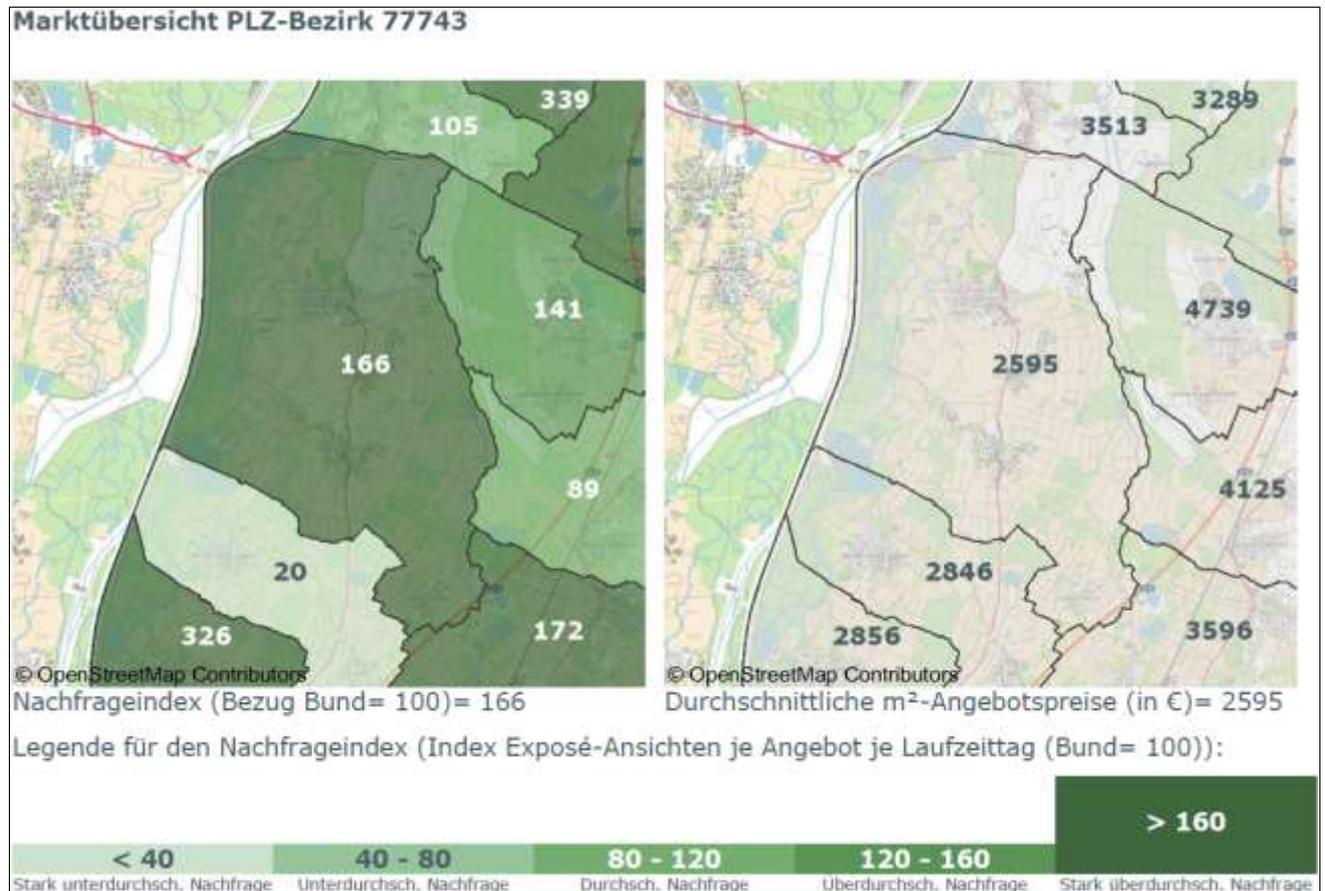
Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Angebote in den Internetportalen der Banken und Immobilienmakler

Aktuell werden Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser der Baujahre 1900 bis 1970 in der Gemeinde Neuried und in den Ortsteilen, mit rd. 2.000,00 €/m² Wohnfläche bis 3.200,00 €/m² Wohnfläche angeboten, Bauzustand und Ausstattung sind nicht bekannt.

Marktübersicht im PLZ-Bezirk 77694 der Fa. on-geo GmbH

Der von der Fa. on-geo GmbH ausgewertete Nachfrageindex zum Kauf von Wohnimmobilien im PLZ-Bezirk 77743 liegt bei 166, stark überdurchschnittliche Nachfrage (> 160).



Quelle: on-geo, Stand: März 2022

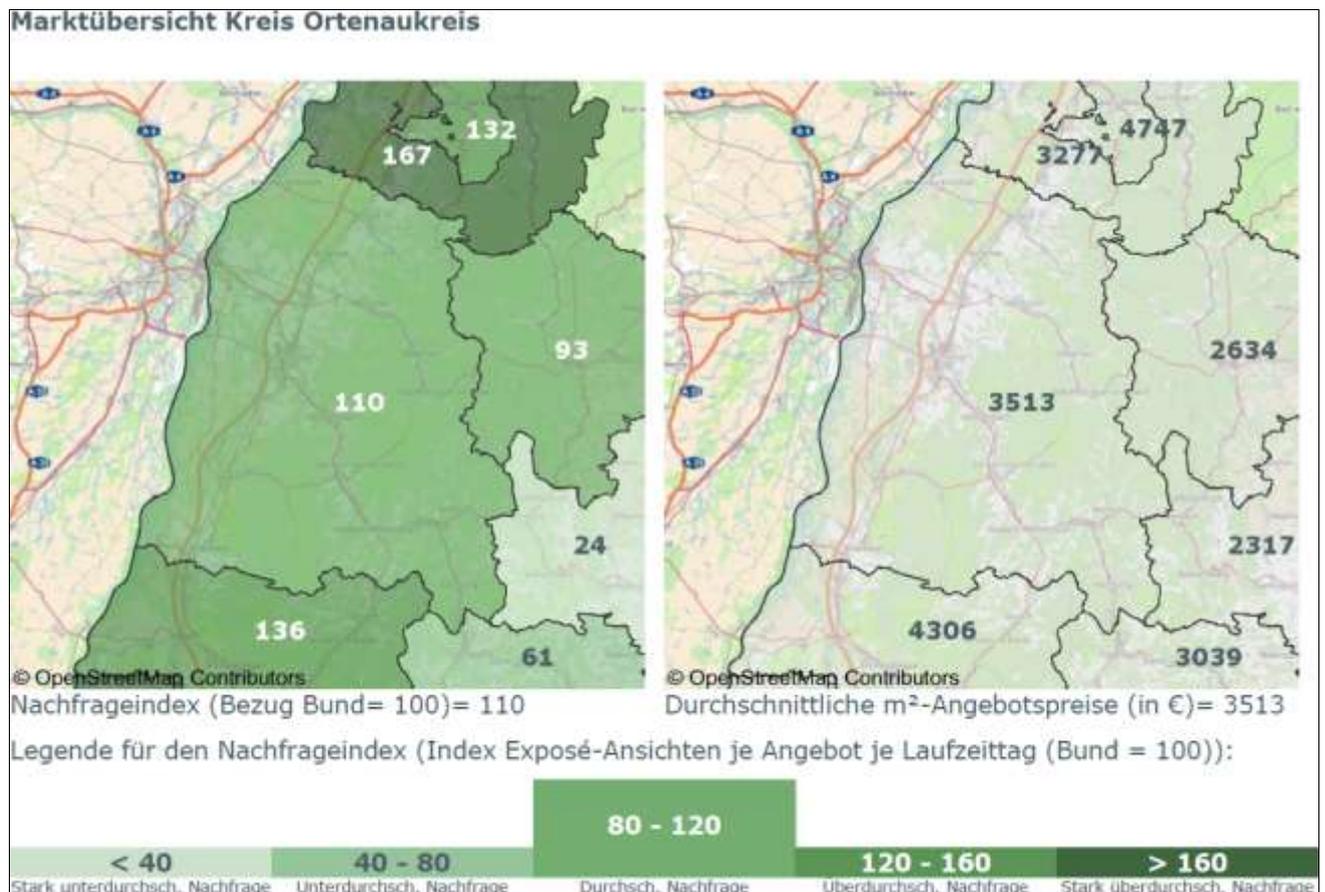
Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Marktübersicht im Kreis Ortenaukreis der Fa. on-geo GmbH

Der von der Fa. on-geo GmbH ausgewertete Nachfrageindex zum Kauf von Wohnimmobilien im Ortenaukreis liegt bei 110, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120).



Quelle: on-geo, Stand: März 2022

Statistische Auswertung durch die Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bezirk 77743 und im Ortenaukreis mit Datenstand vom März:

Der Kaufpreis / m² Wohnfläche für Wohnhäuser < 120 m² (bei insgesamt 1 vergleichbaren Angebot) im PLZ-Bezirk 77743 liegt bei 4.575,- € / m² Wohnfläche.

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Nutzfläche für < 120 m² (bei insgesamt 67 vergleichbaren Angeboten) im Ortenaukreis liegt bei 4.854,- € / m², Bandbreite von 1.743,- € / m² bis 6.017,- € / m² Wohnfläche, ohne Angaben zu Bauzustand und Ausstattung.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

13.3 Ableitung des Verkehrswertes

Bodenwertanteil	=	€	252.000,--
Sachwert vor Abzug wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung	=	€	250.000,--

13.4 Angabe des Verkehrswertes

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Die Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 ist nicht bekannt, im Zusammenhang mit der Grundrisskonzeption wurde die Ausstattung als mittel eingestuft und entsprechend im Ertrags- und Sachwertverfahren bewertet.

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von 20 % des Ertragswertes angesetzt, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte. Mit dem Abschlag werden das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden und die nicht bekannte Ausstattung in angemessener Weise berücksichtigt.

<u>Ausgangswert - Sachwert</u>	=	€	250.000,--
Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung, rd. 20 %	=	€	50.000,--
Verkehrswert	=	€	200.000,--

in Worten: Zweihunderttausend €

13.5 Zusammenstellung / Beantwortung Beweisbeschluss

Durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens soll Beweis erhoben werden: zur Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks in 77743 Neuried, Ortsteil Müllen, Schutterstr. 12.

Auszug aus dem Beweisbeschluss:

„Im Zwangsversteigerungsverfahren xxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxx, ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Müllen, Gemarkung Müllen, Flurstück 6, Gebäude- und Freifläche, Schutterstr. 12, Grundstücksgröße 1.206 m², Blatt 331.

Der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2022 mit 200.000,-- € ermittelt.

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr / Freiburg, den 24.08.2022

Dipl.- Ing. FH Scherr

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

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

15.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

15.4 Wertermittlungstichtag

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

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

15.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

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

15.7 Gebäudebeschreibung

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

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Besondere Bemerkungen

15.8 Bausubstanz

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

15.9 Standsicherheit und Statistik

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

15.10 Bauphysik

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

15.11 Innenausbau

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

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

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

15.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

15.14 Rechtliche Aspekte

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

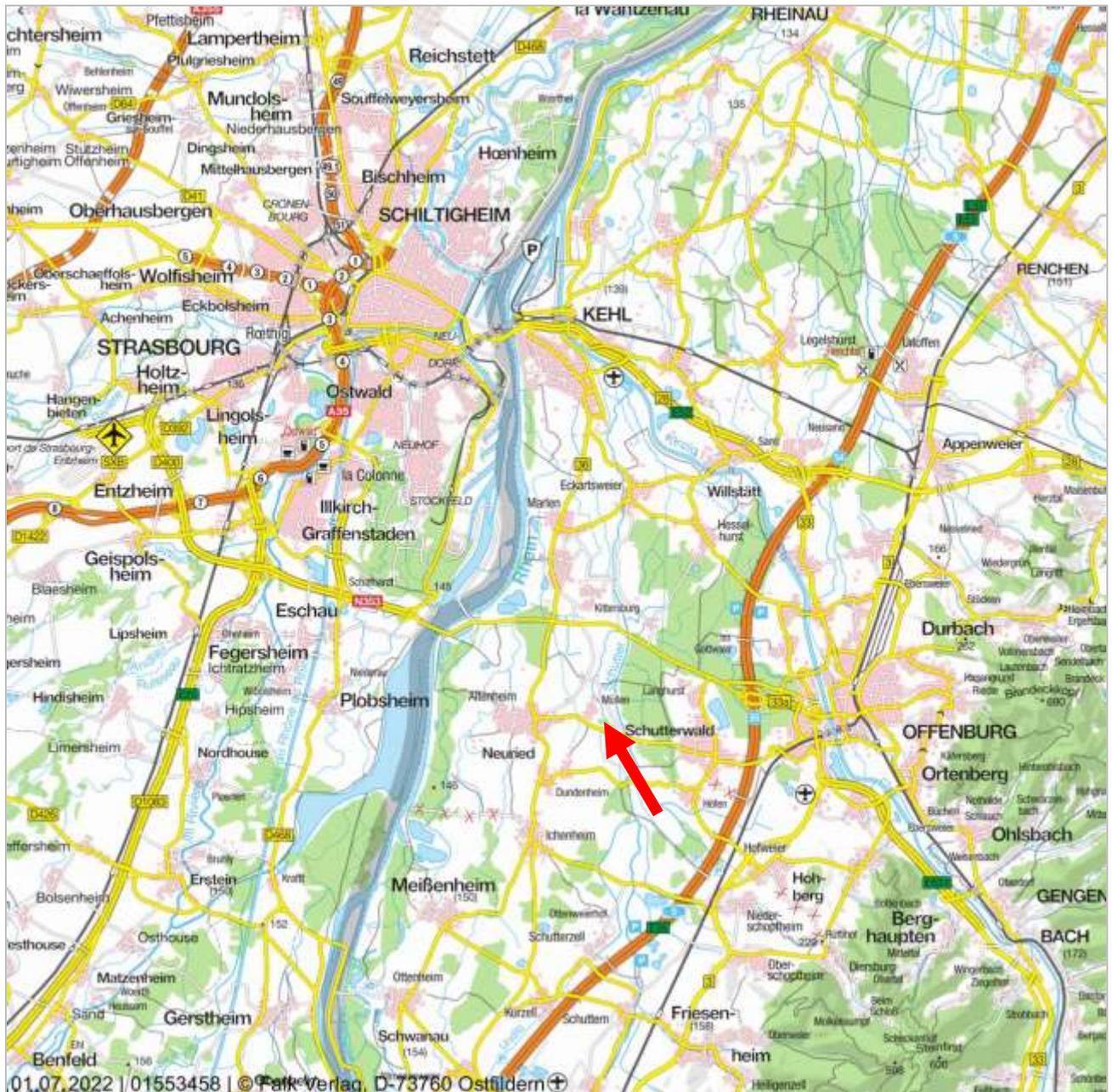
15.15 Rechtsgrundlagen

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

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

16 Übersichtskarte



Übersichtskarte mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

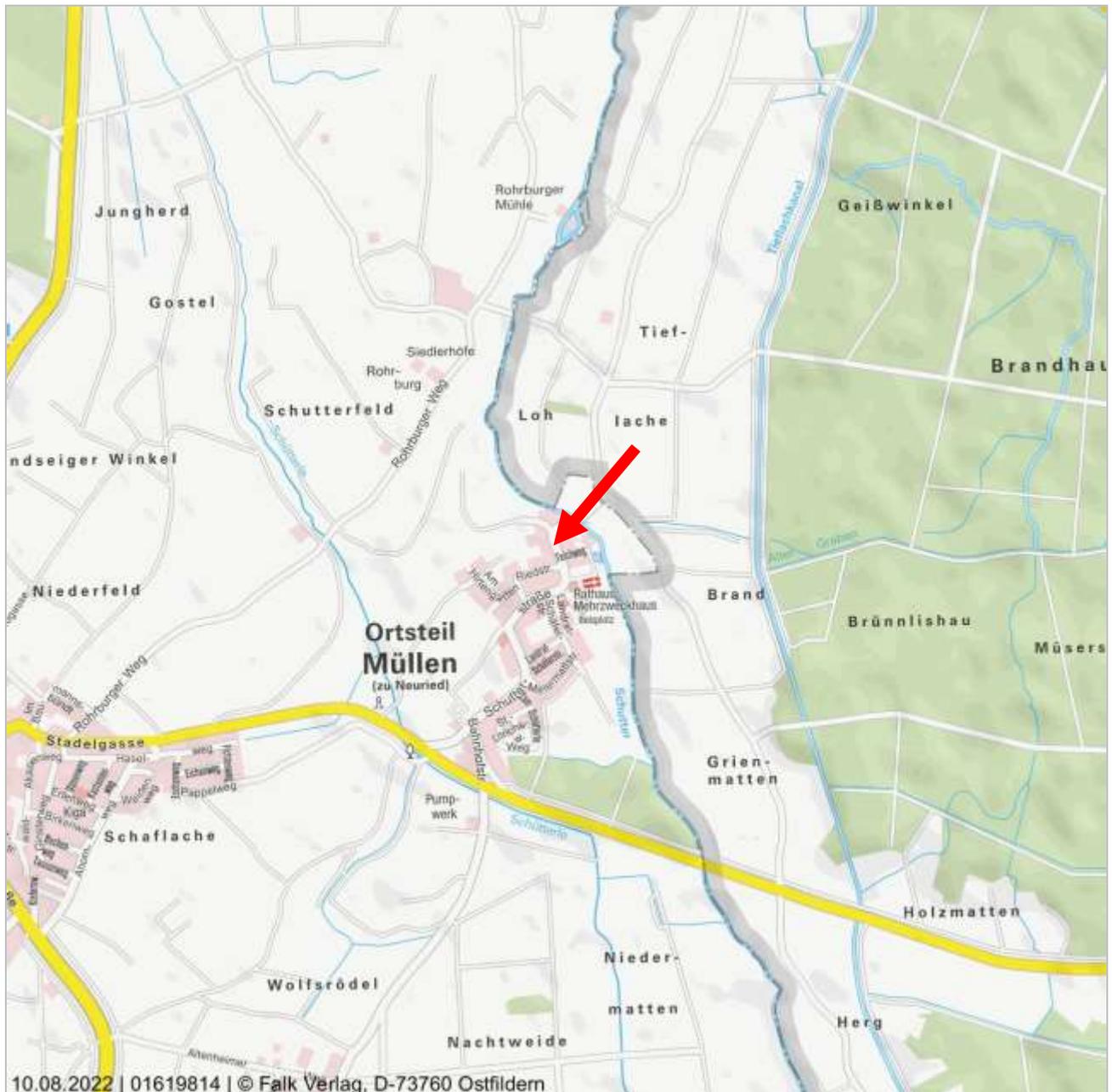
Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

17 Stadtplan



Stadtplan mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

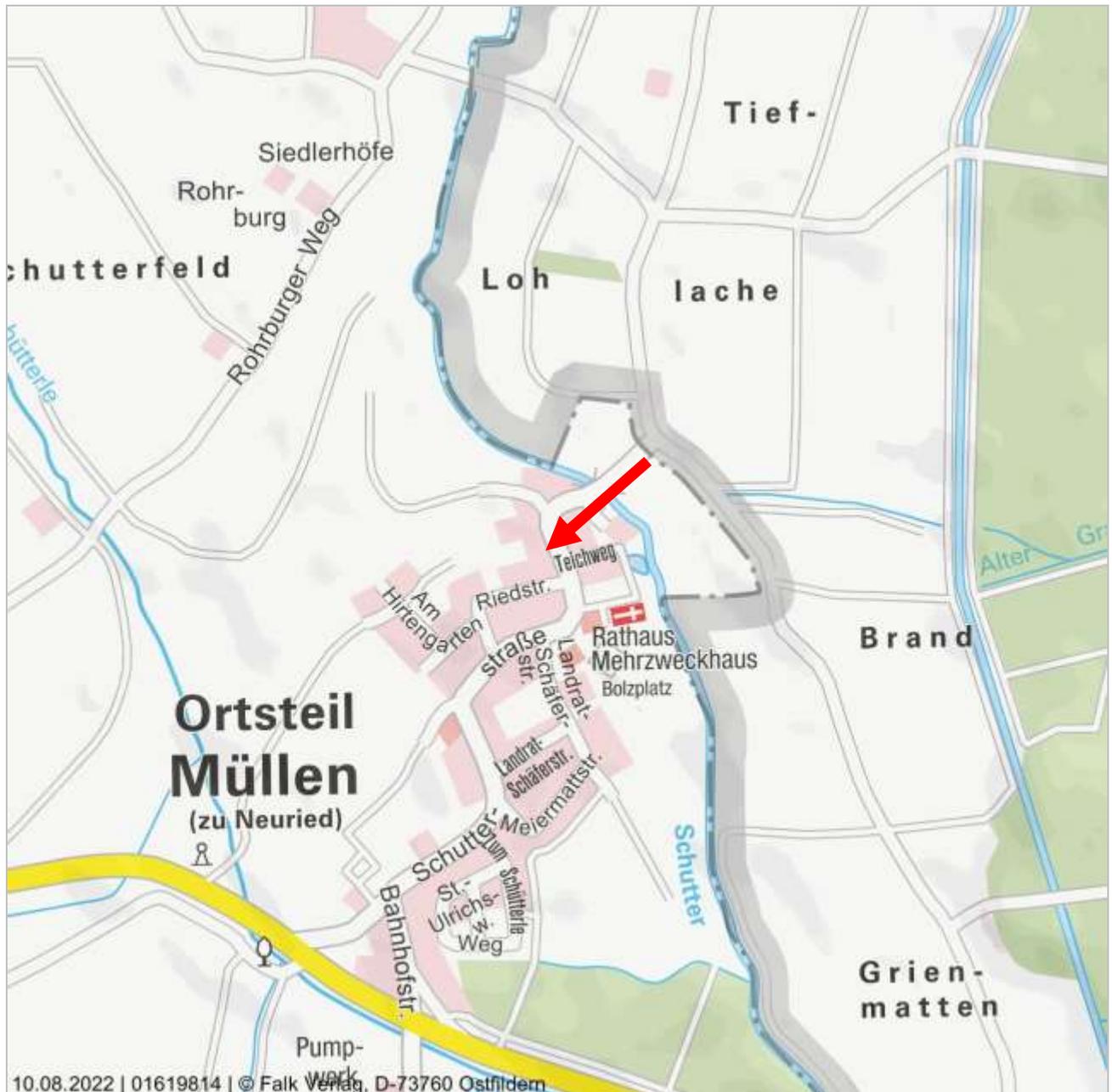
Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

18 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

19 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

20 **Fotodokumentation**



Bild 1: Wohnhaus, Nord- und Ostfassade



Bild 2: Wohnhaus und Ökonomiegebäude, Nordfassade

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Fotodokumentation



Bild 3: Ökonomiegebäude, Nordfassade



Bild 4: Wohnhaus, Südfassade, Einfahrts-/Eingangshof

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Fotodokumentation



Bild 5: Wohnhaus, Südfassade und Ökonomiegebäude, Ostfassade, Einfahrts-/Eingangshof



Bild 6: Ökonomiegebäude, Westfassade

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Fotodokumentation



Bild 7: Ökonomiegebäude, Südfassade



Bild 8: Ökonomiegebäude, Südfassade

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

Gutachten: Schutterstr. 12, 77743, Neuried, Ortsteil Müllen, Flst. Nr. 6

Fotodokumentation



Bild 9: Ökonomiegebäude, Detail Südfassade mit Rissbildung



Bild 10: Freifläche auf dem westlichen Grundstücksteil