

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



2 K 7/24

Ermittlung des Verkehrswertes

Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage und Lagerschopf,
Ursprungsbaujahr ca. 1930, Modernisierung und Anbau ca. 1982/83

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

TEGOVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

Grundstück: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2025: 480.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Offenburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen 2 K 7/24
Hindenburgstr. 5
77654 Offenburg

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 04.04.2025

Fertigung: Nr. 1

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

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

Neuerkhof 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	5
1.3	Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	5
1.4	Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss	5
1.5	Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II	5
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	5
1.7	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	5
1.8	Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte	6
2	Lagebeschreibung	6
2.1	Ortsangaben	6
2.2	Angaben zur Wohnlage	6
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	11
4.5	Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	11
4.6	Hinweise zu Altlasten	11
5	Gebäudebeschreibung	12
5.1	Baujahr	12
5.2	Bauweise, Baukonzeption	12
5.3	Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	13
5.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren	15
5.5	Baubeschreibung	17
5.6	Außenanlagen	19
6	Energetische Bauqualität	19
7	Flächen- und Massenangaben	20
7.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	20
7.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	20
7.3	Bauzahlen	20
8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
8.1	Sachwertverfahren	21
8.2	Sachwertverfahren	22
8.3	Ertragswertverfahren	22
8.4	Vergleichswertverfahren	23
8.5	Begründung der Verfahrenswahl	23
9	Bodenwertermittlung	24
9.1	Bodenrichtwerte	24
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte	24
9.3	Bodenwertermittlung	25

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Inhaltsverzeichnis

10	Sachwertverfahren.....	27
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	27
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	27
10.3	Bewertung der Außenanlagen	27
10.4	Sachwertermittlung	28
11	Ertragswertverfahren	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 Mietpreisangeboten 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	45
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen.....	46
12.1	Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger	46
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	46
13	Verkehrswert.....	47
13.1	Beurteilung zum Verkehrswert	47
13.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	47
13.3	Zusammenfassung	48
13.4	Angabe des Verkehrswertes	48
14	Datum, Stempel, Unterschrift	48
15	Besondere Bemerkungen.....	49
16	Stadtplanauszug	51
17	Lageplan	52
18	Baupläne	53
19	Berechnung Wohn- und Nutzfläche.....	60
20	Fotodokumentation.....	63

Der Umfang des Gutachtens beträgt 86 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 47 Aufnahmen.

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

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

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart – Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage und Lagerschopf, Ursprungsbaujahr ca. 1930, Modernisierung und Anbau ca. 1982/83, auf einem Reihengrundstück mit 705 m² Grundstücksfläche in einem Bestandswohngebiet der 1930er bis 1990er Jahre, im Ortskern des Ortsteiles Tiergarten.

Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstücks ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ebenerdigen Untergeschoss und ausgebautem Satteldach mit Schleppgauben und Pkw-Doppelgarage mit Lagerraum im Dachbereich und Verbindungsbau als Lagerschuppen mit überdeckter Dachterrasse, Baujahr um 2016.

An das ursprüngliche Wohnhaus ist nach Westen ein Wohnhausanbau angefügt mit Untergeschoss und Hochparterre mit Balkon nach Norden und Dachterrasse nach Süden.

Im Hochparterre, erschlossen über eine Außentreppe, befindet sich der Eingangsbereich, der Flur, ein Wohn-/ Esszimmer mit offenem Küchenbereich, zwei weitere Zimmer, Badezimmer und Gäste-WC, zwei weitere Wohnräume, sowie Terrasse über dem Lageranbau und Balkon zur Straße, ca. 132 m² Wohnfläche (lt. Architektenberechnung).

Im 1. Dachgeschoss sind Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, fünf Wohnräume, Badezimmer und ein nach Süden ausgerichteter Balkon vorhanden, im 2. Dachgeschoss sind Flur, Schlafzimmer und WC ausgebaut, ca. 147 m² Wohnfläche (lt. Architektenberechnung) im 1. und 2. Dachgeschoss.

Das ebenerdige Untergeschoss ist von Osten vom Hof zugänglich, einfacher Lagerkeller mit Stampfboden und Holzbalkendecke, Zugang über eine steile Stiege zum Hochparterre.

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als durchschnittlich einzustufen, Putzfassade und Bedachung sind in einem gepflegten Unterhaltungszustand, Innenausbau im Hochparterre mit erneuerten Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie modernisierter Sanitärausstattung. Die Dachgeschosse sind überwiegend im Altvzustand der ca. 1980er Jahre, Elektroinstallation teilmodernisiert.

Nach Süden zwischen Wohnhausaltbau und Pkw-Garage befindet sich ein eingeschossiger, nach Süden zum Hang verlaufender Lager-/ Werkstattbau mit einer aufgesetzten, überdeckten Terrasse im nördlichen Teil.

Terrassierter, kleinteilig angelegter Hausgartenbereich in steiler Hanglage, westlich zwischen dem Lager-/ Werkstattbau und der westlichen Grundstücksgrenze.

Mittlere Wohnlage im südlichen Bereich des Ortsteils Tiergarten, ca. 130 m östlich der Pfarrkirche St. Urban, durchschnittliche Belichtung und Besonnung.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Offenburg, beauftragte mich schriftlich mit Aktenzeichen 2 K 7/24, ein Verkehrswertgutachten in Sachen Wüstenrot Bausparkasse AG ./. Grimmig, Thomas u.a. wegen Zwangsversteigerung für das o.g. Grundstück zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag:
Zeitpunkte der Ortsbesichtigung: 06.02.2025.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Amtsgericht: Offenburg
Gemeinde: Oberkirch
Grundbuch von: Tiergarten
Blatt Nr. 100
Flurstück Nr.: 6/1
Grundstücksgröße: 705 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, St. Urbanstr. 20
Abteilung II: Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Oberkirch eingeholt:

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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag,
Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 06.02.2025. Teilnehmer: Herr Grimmig,
Dipl.- Bauing. (FH) Scherr

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen und Gebäudeversicherungswerte sind nicht bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, rd. 2.340.000 Einwohner, Landkreis Ortenaukreis, rd. 444.400 Einwohner.

Die große Kreisstadt Oberkirch hat mit den ehemals selbstständigen, in den 1970er Jahren eingegliederten Gemeinden Bottenau, Butschbach, Haslach, Nußbach, Ödsbach, Rigelbach, Stadelhofen, Tiergarten und Zusenhofen rd. 20.000 Einwohner und ist landwirtschaftlich, besonders durch Wein- und Obstanbau, geprägt. In Oberkirch sind mehrere Kindergärten und Grundschulen in der Kernstadt und den Stadtteilen vorhanden, die Kernstadt Oberkirch verfügt über das Hans-Furler-Gymnasium, eine Realschule, eine Förderschule und die August-Ganther-Hauptschule, in Nußbach und Ödsbach gibt es jeweils eine Hauptschule mit Werkrealschule. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind in Oberkirch und in den Ortsteilen in gutem Umfang vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten im Oberzentrum Offenburg. Verkehrsverbindungen: regelmäßige Busverbindungen von Oberkirch nach Offenburg, teilweise mit Umstieg in Achern, von Offenburg DB- und ICE- Verbindungen

Verbindung für den Individualverkehr nach Offenburg über die Bundesstraße B 3 oder die Autobahn A 5, Anschlussstelle Appenweier, Entfernung rd. 13 km: Entfernung nach Offenburg ca. 16 km über die B 3, nach Straßburg ca. 28 km über die B 28, nach Freiburg und nach Karlsruhe je ca. 80 km über die A 5.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Süden des Ortsteils Tiergarten, landwirtschaftlich geprägter Ortsteil ca. 3,5 km nördlich des Kernortes Oberkirch. Südlich von Tiergarten liegt in einem Waldgebiet der Schlossberg, etwa 900 m vom Bewertungsgrundstück entfernt, mit Resten der Ringmauer der Ullenburg, einer abgegangenen Höhenburg des 11. Jahrhunderts mit ehemaliger Burgkapelle St. Urbanus und Sebastianus. Der Ortsteil verfügt in gewissem Umfang über Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschule in Tiergarten, Kindergarten in Haslach, dem nächstgelegenen nördlichen Ortsteil.

Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Ruhige Lagequalität der Wohnlage an einer Straße mit Verbindungsfunktion innerhalb des Ortsteils in einem Bestandswohngebiet der 1950er bis 1990er Jahre mit Hausgärten, durchbrochen von kleineren Landwirtschaftsflächen. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit Hausgärten und einen Handwerksbetrieb geprägt, teilweise Nachverdichtung, Lärmimmissionen wurden beim Ortstermin nicht registriert. Laut Statistik Mikro- / Makrowohnlage Stufe 5, siehe Grafik, mittlere Wohnlage. Nach einer Untersuchung der Bertelsmann Stiftung ist die Gemeinde dem Typ 4 zuzuordnen, d.h. „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Angaben zur Wohnlage

Wohnimmobilien Mikrolage

77704 Oberkirch , Baden, St. Urbanstr. 20

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung: Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Achern (9,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oberkirch (3,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Offenburg (12,6 km)
nächster Flughafen (km)	Baden-Airpark (24,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Tiergarten Rebstock (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(2,9 km)
Zahnarzt	(2,7 km)
Krankenhaus	(2,6 km)
Apothek	(2,9 km)
EKG	(7,9 km)
Kinderkrippe	(0,6 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(2,5 km)
Hauptschule	(6,4 km)
Gymnasium	(3,5 km)
Hochschule	(14,3 km)
DB_Bahnhof	(3,2 km)
Flughafen	(24,7 km)
DB_Bahnhof_ICE	(12,6 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab 1:15.000

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (exzellent)

▼

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03306558 vom 27.03.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025 Seite 1

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Angaben zur Wohnlage

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Reihengrundstück hat eine etwas unregelmäßige Grundstücksform, Grundstücksbreite an der Straße ca. 22,50 m, leicht konkav, an der südlichen Grundstücksgrenze ca. 15,50 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 38,00 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 in erster Reihe liegt in teilweise steiler Hanglage, südlicher Grundstücksbereich ansteigend.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

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

Das Bewertungsgrundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Auf dem Bewertungsgrundstück sind Abstellmöglichkeiten für ca. vier Pkw vorhanden.
Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist beim Grundstück bedingt möglich.

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Stadt Oberkirch liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es 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.

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen und Bestandschutz für die baulichen Anlagen gilt. Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.

Auszug Übersicht Bebauungspläne Tiergarten, Quelle: Stadt Oberkirch

4.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz ist nicht relevant.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

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

Es wurde eine schriftliche Anfrage bei der Stadt Oberkirch gestellt, im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück eine Baulasteneintragung sowie eine für das Nachbargrundstück Flst. Nr. 5/2 zugunsten des Bewertungsgrundstücks vorhanden, die Baulasten sind für die Bewertung des Ist-Zustandes nicht wertrelevant.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baulasteneintragen Blatt 80, 11.09.1986, und Blatt 147, 07.01.2016

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

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

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage und Lagerschopf, Ursprungsbaujahr ca. 1930, Modernisierung und Anbau ca. 1982/83

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Gegenstand der Bewertung ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Pkw-Doppelgarage und Lagerschopf, Ursprungsbaujahr ca. 1930, Modernisierung und Anbau ca. 1982/83, auf einem Reihengrundstück mit 705 m² Grundstücksfläche in einem Bestandswohngebiet der 1930er bis 1990er Jahre, im Ortskern des Ortsteiles Tiergarten.

Ansprechende Architektur des Wohnhauses entsprechend der Bauzeit, nach Modernisierung mit Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich.

Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstücks ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ebenerdigen Untergeschoss und ausgebautem Satteldach mit Schleppegauben und Pkw-Doppelgarage mit Lagerraum im Dachbereich und Verbindungsbau als Lagerschuppen mit überdeckter Dachterrasse, Baujahr um 2016. An das ursprüngliche Wohnhaus ist nach Westen ein Wohnhausanbau angefügt mit Untergeschoss und Hochparterre mit Balkon nach Norden und Dachterrasse nach Süden.

Im Hochparterre, erschlossen über eine Außentreppe, befindet sich der Eingangsbereich, der Flur, ein Wohn-/ Esszimmer mit offenem Küchenbereich, zwei weitere Zimmer, Badezimmer und Gäste-WC, zwei weitere Wohnräume, sowie Terrasse über dem Lageranbau und Balkon zur Straße, ca. 132 m² Wohnfläche (lt. Architektenberechnung). Wohnung mit einfachem Wohnwert auf Basis des Grundrisses des Altbaus, Terrasse in Richtung Nebengebäude, Hof, mittlere Ausstattung aus den 1980er Jahren.

Im 1. Dachgeschoss sind Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, fünf Wohnräume, Badezimmer und ein nach Süden ausgerichteter Balkon vorhanden, im 2. Dachgeschoss sind Flur, Schlafzimmer und WC ausgebaut, ca. 147 m² Wohnfläche (lt. Architektenberechnung) im 1. und 2. Dachgeschoss. Wohnung mit mittlerem Wohnwert auf Basis des Grundrisses des Altbaus, Balkon nach Süden zur Straße, mittlere Ausstattung aus den 1980er Jahren.

Das ebenerdige Untergeschoss ist von Osten vom Hof zugänglich, einfacher Lagerkeller mit Stampfboden und Holzbalkendecke, Zugang über eine steile Stiege zum Hochparterre. Nach Süden zwischen Wohnhausaltbau und Pkw-Garage befindet sich ein eingeschossiger, nach Süden zum Hang verlaufender Lager-/ Werkstattbau mit einer aufgesetzten, überdeckten Terrasse im nördlichen Teil.

Terrassierter, kleinteilig angelegter Hausgartenbereich in steiler Hanglage, westlich zwischen dem Lager-/ Werkstattbau und der westlichen Grundstücksgrenze.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als durchschnittlich einzustufen, Putzfassade und Bedachung sind in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

Der Keller ist in einem desolaten Altzustand, Bruch- und Sandsteinmauerwerk mit bauartbedingter Kellerfeuchtigkeit, Holzbalkendecken über Kellergeschoss in mäßigem Altzustand.

Die Wohnräume sind überwiegend im Altzustand der ca. 1980er Jahre, individuelle Grundrissgestaltung.

Innenausbau im Hochparterre mit überwiegend erneuerten Boden-, Wand- und Deckenbelägen, modernisierte Sanitärausstattung im Erdgeschoss, WC und Badezimmer DG im Altzustand der 1980er Jahre

Es sind verschiedene Zimmer und Flurbereiche nicht vollständig ausgebaut, es sind noch Restfertigstellungsarbeiten an Wand- und Bodenbelägen u.a. erforderlich.

Die Wohnräume sind überwiegend im Altzustand der ca. 1980er Jahre, individuelle Grundrissgestaltung.

Die Elektroinstallation ist teilweise modernisiert. Die Heizungsanlage ist im Altzustand, der Heizungskessel ist kurz- bis mittelfristig zu erneuern.

Wertabschlag wegen Instandhaltungsrückstau:

Wertabschlag Sach- und Ertragswertberechnung		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-55.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Innenausbau	-25.000,00 €	
Instandhaltungsrückstau Heizungsanlage	-30.000,00 €	
Summe		-55.000,00 €

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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 Wertermittlungstichtag ermittelt.

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

Gesamtnutzungsdauer =	80 Jahre
Restnutzungsdauer nach Teilmodernisierung =	40 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

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.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Bauplänen und der Baubeschreibung entnommen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Rohbau

Wohnhaus

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte:	Stampfboden
Außenwände:	KG: Bruchsteinmauerwerk EG/ DG: Mauerwerkskonstruktion, laut Bauunterlagen, d = 12 - 40 cm
Innenwände:	KG - DG: Mauerwerkskonstruktion, d= 11,5 - 24 cm
Geschossdecken:	vermutl. überwiegend Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Satteldach, mit Zwischensparren- wärmedämmung

Wohnhausanbau

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte:	Betonbodenplatte
Außenwände:	KG: Mauerwerkskonstruktion EG/DG: Mauerwerkskonstruktion, d= 30 - 40 cm
Innenwände:	KG - DG: Mauerwerkskonstruktion, d= 11,5 - 24 cm
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baubeschreibung

Rohbau Wohnhaus, Wohnhausanbau

Außenwandflächen:	Putz mit farblich abgesetztem Sockelbereich
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Satteldach, mit Zwischensparren-Wärmedämmung, Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

Ausbau

Treppen:	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen, gewandelt
Fenster:	überwiegend Holzisolierverglasung, zweifach, Kunststoffrollläden mit Gurtzug, 1./ 2. DG: Dachflächenfenster
Türen:	Haustüre in Holzrahmenkonstruktion mit Glaseinsatz, Innentüren: glatt abgesperrte Füllungstüren mit Futter und Bekleidung
Wand- und Bodenbeläge:	Parkett-, Laminat- und Kunststoffbodenbeläge, Fliesenbeläge in Sanitärräumen, Küchen und Fluren Betonplattenbelag auf der Dachterrasse Wohnhausanbau, Holzdielenbelag auf der Dachterrasse Zwischenbau
Wände / Decken:	Innenputz mit Anstrich, Tapezierung, im Altbaubereich EG teilweise Sichtbalkendecken, 1./ 2. DG: Nut-und-Feder-Verschalung der Schrägen bzw. Holzpaneele-Decken, Fliesen raumhoch in den Bädern, halbhoch im Gäste-WC EG,
Sanitär:	Gäste-WC EG: Handwaschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Badezimmer EG: Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, bodenebene Dusche, Einhandarmaturen, Handtuchheizkörper, modernisierte Ausstattung Badezimmer 1. DG: Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, Einbauwanne, Kunststoff-Duschkabine WC 2. DG: Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten
Elektroinstallation:	durchschnittliche, teilmodernisierte Altausstattung
Heizung:	Warmwasser- Ölzentralheizung, Heizkörper, Heizungskessel älteren Baujahres
Besondere Bauteile:	Balkon, 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

5.6 Außenanlagen

Reihengrundstück ohne Einfriedung zur Straße, ziergärtnerische terrassierte Anlage des Hausgartenbereich nach Süden in Hanglage, Einfriedung zu den Nachbargrundstücken mit Betonstützmauer nach Osten/ Westen und Maschendrahtzaun. Hof-/ Einfahrtbereich mit Steinpflaster befestigt.

6 Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet. Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 200 kWh Endenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude, regenerative Energien werden nicht verwendet.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

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

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt

⁵⁰⁰
A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

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

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

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

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

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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

Bruttogrundfläche (BGF)					
lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen					
Wohnhaus		m		m	m ²
BGF gesamt					BGF gesamt ca. 440 m ²

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

8.1 Sachwertverfahren

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig 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.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertverfahren

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.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Ertragswertverfahren

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

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

8.3 Vergleichswertverfahren

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

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

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

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

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

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

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

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenrichtwerte

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

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

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 betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut dem Portal „Boris-BW“: Wohnbaufläche mit 200,-- €/m² einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023

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 zum Wertermittlungsstichtag von 200,-- €/m² gewählt.

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

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Beurteilung der Bodenrichtwerte

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	705,00 m ²

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 200,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	03.04.2025	× 1,05	allg. Wertentwicklung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		705,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 210,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 210,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 210,00 €/m²	
Fläche	× 705,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 148.050,00 € rd. 148.050,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 insgesamt **148.050,00 €**.

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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 4 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten	Garagen mit Nebenräumen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	440,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 03.04.2025 (2010 = 100)	184,0	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	833,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.532,72 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	674.396,80 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	25.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	699.396,80 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	
• prozentual	50,00 %	
• Betrag	349.698,40 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	349.698,40 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	349.698,40 €	25.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	374.698,40 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 14.987,94 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 389.686,34 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 148.050,00 €
vorläufiger Sachwert	= 537.736,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 537.736,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 55.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 482.736,34 €
	rd. 483.000,00 €

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertermittlung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertermittlung

Heizung	
Standardstufe 3	Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperaturkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, ausg. 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	655,00	0,0	0,00
2	725,00	38,0	275,50
3	835,00	62,0	517,70
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			793,20
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		793,20 €/m ² BGF
Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
- Zweifamilienhaus	x	1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	832,86 €/m ² BGF
	rd.	833,00 €/m ² BGF

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon, überdachte Terrasse, Außentreppe	25.000,00 €	
Summe	25.000,00 €	

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertermittlung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (374.698,40 €)	14.987,94 €
Summe	14.987,94 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-55.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Innenausbau -25.000,00 €	
Instandhaltungsrückstau Heizungsanlage -30.000,00 €	
Summe	-55.000,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachwertermittlung

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Standard	Standard	Standard	Standard	Standard	Standard	Standard
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsglässe (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleinstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzement-platten/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachhausbildung th. als Dächterzeilen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden, Walmdach; Aufspärndämmung, Überdachschräglänge, Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Ernddeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachzgrünung, betriebsbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsplatten; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiger Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzparadele), Massivholztüren, Schiebetüren, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Preisvorsätze, abgesetzte oder geschwungene Wandparien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

Bundesanzeiger
 Bekanntmachung
 Nr. 18/10 vom 15. Oktober 2010
 über die Bekanntmachung von Immobilienangeboten

Standard	Standard	Standard	Standard	Standard	Standard	Standard
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harttreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	11
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1. Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1. Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebührender Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	11
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflütheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	11
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	11

Bundesanzeiger
 Bekanntmachung
 Nr. 18/10 vom 15. Oktober 2010
 über die Bekanntmachung von Immobilienangeboten

Typ: NHK 2010, Standardstufe ca. 2,6

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

● Sachwertermittlung

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

Der gemeinsame Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren zur Immobilienbewertung ermittelt.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird ein sachverständig Sachwertfaktor von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment von Ein -und Zweifamilienwohnhäusern angesetzt. Das Niveau der Kapitalmarktzinsen ist zur Zeit auf einem moderaten Niveau um ca. 3,50 % angesiedelt.

Die Immobilienmarktlage ist auf einem stabilen Kaufpreisniveau als gut zu beurteilen, gute Nachfrage.

In Appenweier werden vom Gutachterausschuss Renchtal Sachwertfaktoren ausgewertet.

Bei Einfamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 500.000,-- € liegt der Sachwertfaktor bei ca. 1,00 bis 1,10 – Stand: 2021/2022.

Die Sachwertfaktoren stammen aus der Zeit 2021 und 2022 und sind nur ein Orientierungswert, da sich die Immobilienmarktlage zum Stichtag deutlich negativ verändert hat.

Weitere Kriterien sind:

- stabile Nachfrage für Bestandsobjekte auf reduziertem Niveau
- nachteilig ist der bauzeitlich mäßige energetische Standard des Altbauobjektes, die Zinssituation auf dem Kapitalmarkt und die Kosten durch die Inflation, bzw. Kostensteigerungen beim Bauhandwerk sind weitere preisreduzierende Faktoren.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

● **Sachwertermittlung**

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

● **Sachwertermittlung**

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 77704 / Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis Dezember 2024.
Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77704, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Dezember 2024, stark überdurchschnittliche Nachfrage (> 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit > 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 62 Angebote), lag bei 2.838,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 2.090,-- €/m² bis 4.103,-- €/m² Wfl.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Dezember 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit > 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 3.385 Angebote), lag bei 3.099,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 1.500,-- €/m² bis 4.826,-- €/m² Wfl.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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 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 hat keinen Mietspiegel für Wohnraummiets aufgestellt.

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Whg. EG		EG	132,47		7,50	993,53	11.922,36
Whg. 1./2.DG		1./2.DG	146,96		7,50	1.102,20	13.226,40
Garagen mit Nebenräumen		EG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			279,43	1,00		2.145,73	25.748,76

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77704 / Kreis Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis Dezember 2024.
Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

● **Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH**

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77704, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Dezember 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche (insgesamt 17 Angebote) wurde ein Mittelwert von 9,75 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 8,95 €/m² bis 12,94 €/m².

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

● **Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH**

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Datenstand: Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Dezember 2024, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche, 488 Angebote, lag bei 10,19 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 6,71 €/m² bis 14,06 €/m².

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Keine Vermietung, Eigennutzung.

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.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Zum Vergleich: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2021/22

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit 1,5 – 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand Jan. 2023. Die Stadt Offenburg gibt den Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit 1,8 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2021/2022.

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

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

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

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,50 % für die Bebauung mit dem Wohnhaus im Bereich Altbau mit Wohnhausanbau sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes: Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Objekt angesetzt, mittleres Kaufpreissegment, gute Wohnlage. Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit abgeschwächter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

Bewirtschaftungskosten (BWK) für Wohnnutzung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	772,46
Instandhaltungskosten	----	13,00	3.632,59
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	514,98
Betriebskosten	----	----	----
Summe			4.920,03 (ca. 19 % des Rohertrags)

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Whg. EG		EG	132,47		7,50	993,53	11.922,36
Whg. 1./2.DG		1./2.DG	146,96		7,50	1.102,20	13.226,40
Garagen mit Nebenräumen		EG		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			279,43	1,00		2.145,73	25.748,76

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.748,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.920,03 €
jährlicher Reinertrag	= 20.828,73 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 148.050,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 5.181,75 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.646,98 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,355
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 334.141,26 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 148.050,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 482.191,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 472.191,26 €
	rd. 472.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-55.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Innenausbau	-25.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Heizungsanlage	-30.000,00 €
Summe	-55.000,00 €

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag
 483.000,-- € : 25.749,-- € = rd. 18,8 fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat in der vorläufigen Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes 2021/22 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger mit 26,8 ermittelt.

Grundstücksnutzung	Wertschere		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Gewerbefläche [m ²]	mittlere Miete [€/m ²]	mittlere Bewirtschaftungskosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Wohnen											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	159		5,98	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,8
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
2021/2022	-2,4	7,3	1,8	38	56	0,2	171		8,82	17%	26,8

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Fazit:

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 19,1 zum Stichtag für diesen Objekttyp als marktüblich anzusehen, in Offenburg liegen die Vervielfältiger entsprechend höher.

12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohnfläche
 483.000,-- € : ca. 279 m² = rd. 1.731,-- €/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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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

13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die Gemeinde Oberkirch mit Ortsteilen gilt als beliebter Wohnstandort mit gutem Freizeitwert im ländlichen Raum, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindungen über die A 5 und Bundesstraße.

Die Nachfrage wird laut Statistik der Fa. on-geo GmbH im PLZ-Bezirk 77704 als stark unterdurchschnittlich eingestuft, die Nachfrage im Ortenaukreis als überdurchschnittlich.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Ertragswert. Die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen. Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien mit Instandhaltungsrückstau besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und der Zinsanstieg auf ein mittleres Niveau sind preisindizierende Nachfrageindikatoren. Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,50 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Der Bodenwert beträgt rd. 31 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt im Bereich des Sachwertes. Der Sachwert des Objektes wurde mit rd. 1.731,- € /m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser, laut Statistik liegt die durchschnittliche Bandbreite der Angebote bei 3.099,- € /m² Wfl., Wohnhäuser im Bereich Altbau mit Instandhaltungsrückstau haben einen vergleichsweise geringeres Kaufpreisniveau.

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

13.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	148.000,--
Ertragswert	=	€	482.000,--
Sachwert	=	€	493.000,--

13.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert - Sachwert	=	€	483.000,--
Verkehrswert	=	€	480.000,--

in Worten: Vierhundertachtzigtausend €

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 04.04.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

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

15.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

15.4 Wertermittlungsstichtag

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

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

15.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

15.7 Gebäudebeschreibung

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

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

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 unmobilierten Zustand.

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

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

15.13 Bauschäden und Baumängel

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

15.14 Rechtliche Aspekte

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

15.15 Rechtsgrundlagen

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

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

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

16 Stadtplanauszug

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

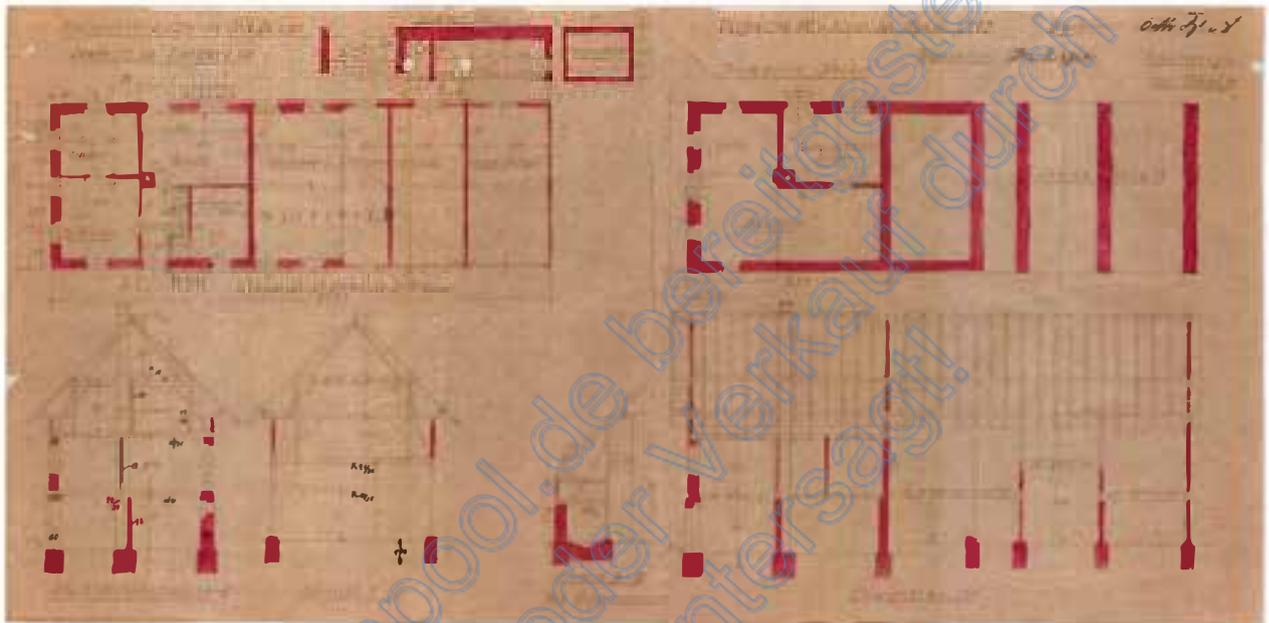
17 Lageplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

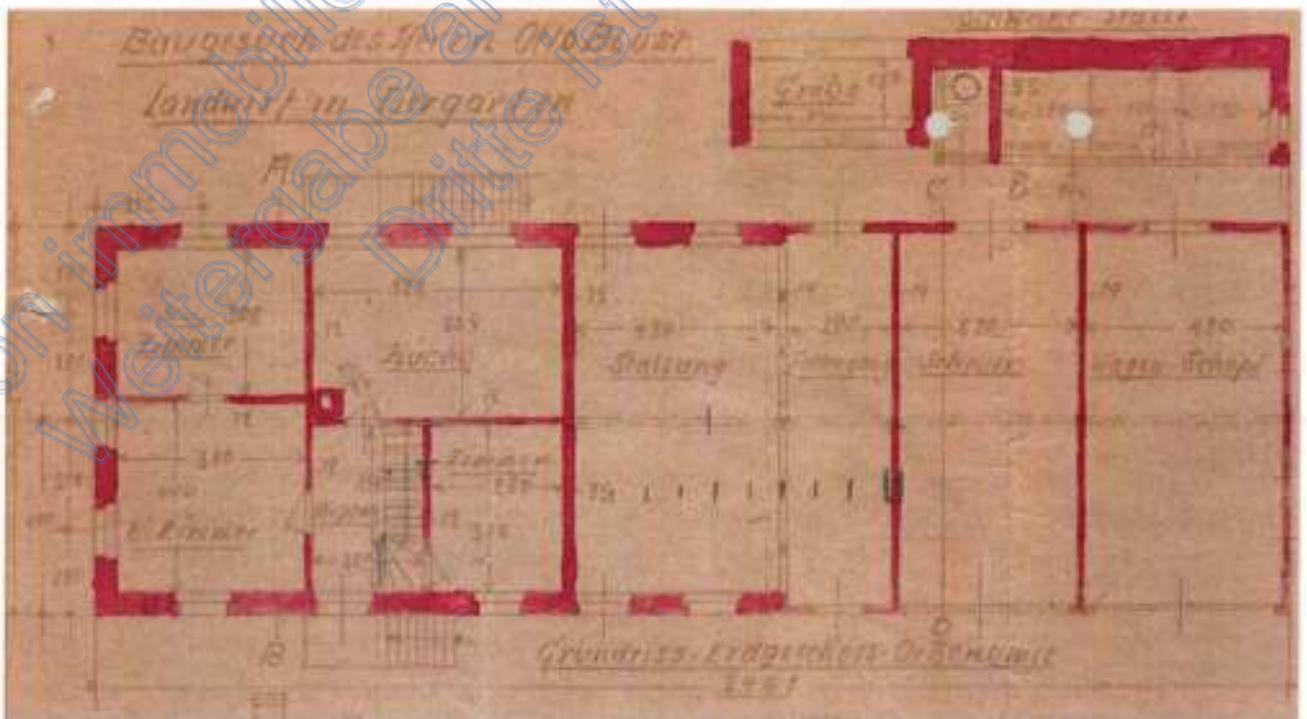
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

18 Baupläne



Grundrisse und Schnitt, Planverfasser. Jos. Ziegler, April 1929

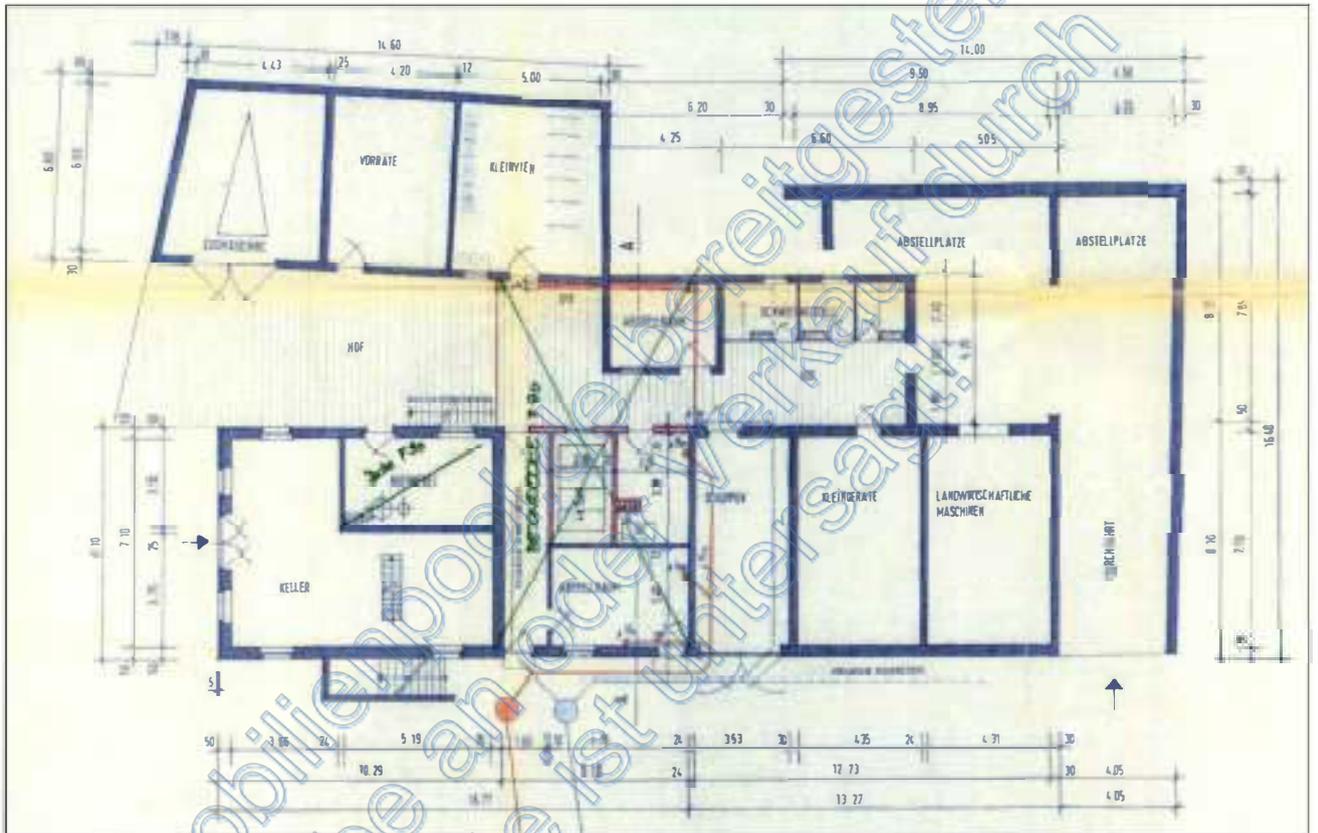


Grundriss EG, Planverfasser. Jos. Ziegler, April 1929

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne

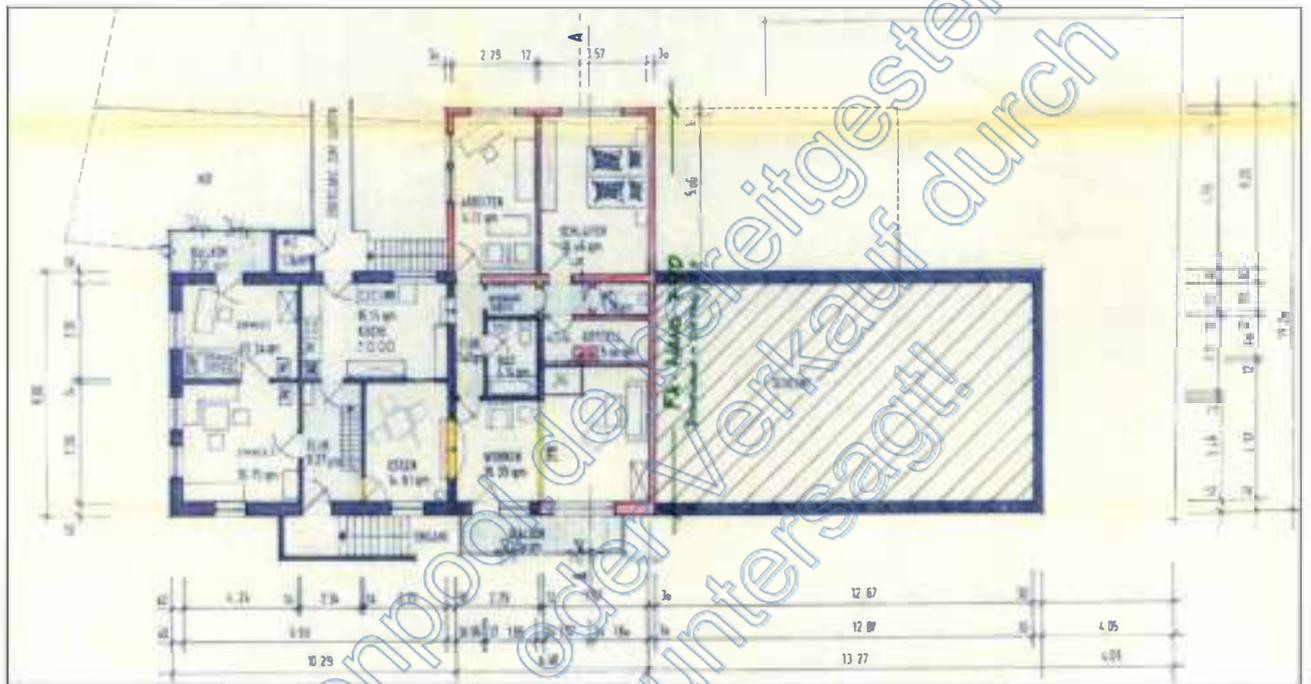


Grundriss Kellergeschoss, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1984

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne

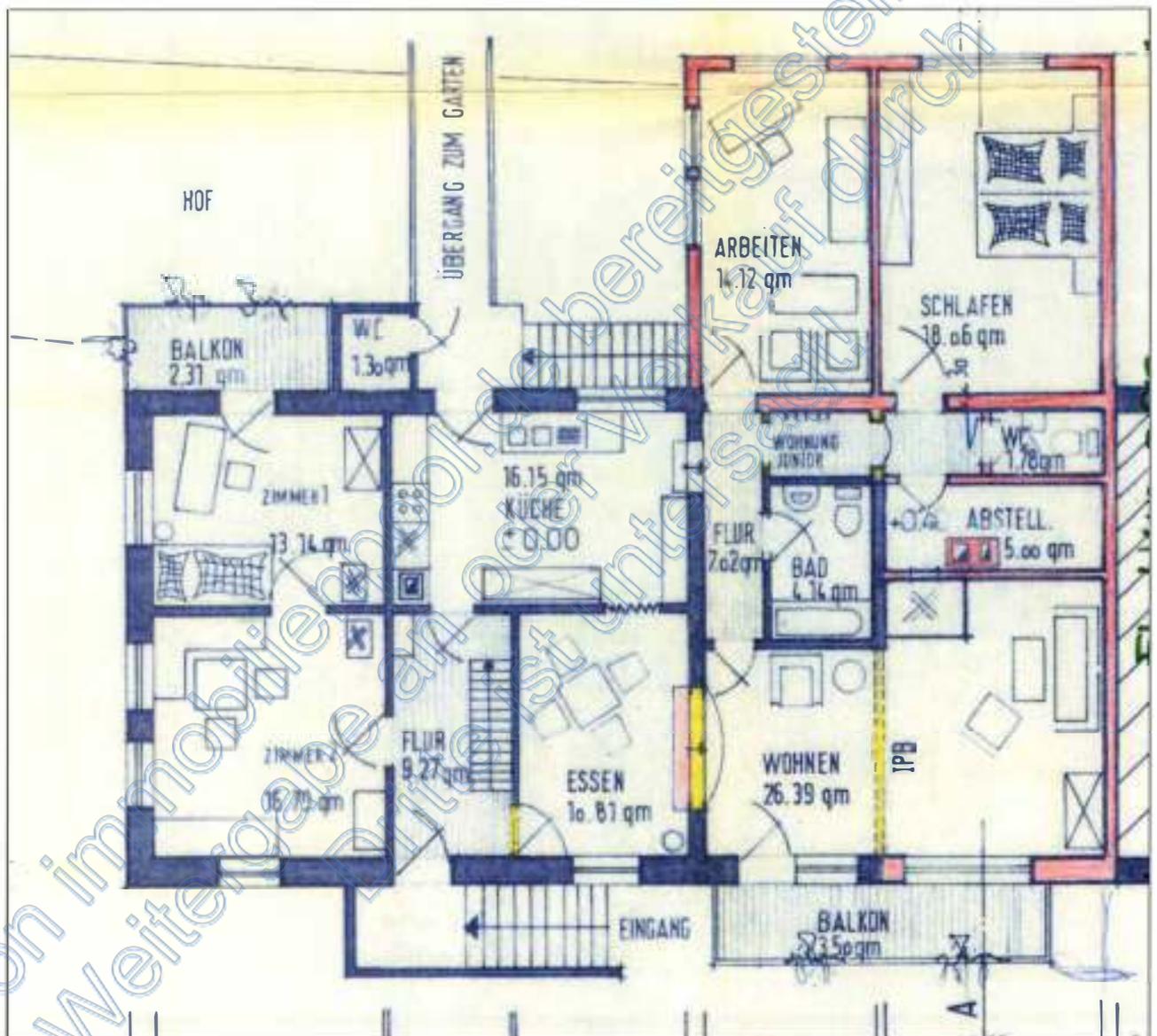


Grundriss Erdgeschoss, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1984

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne

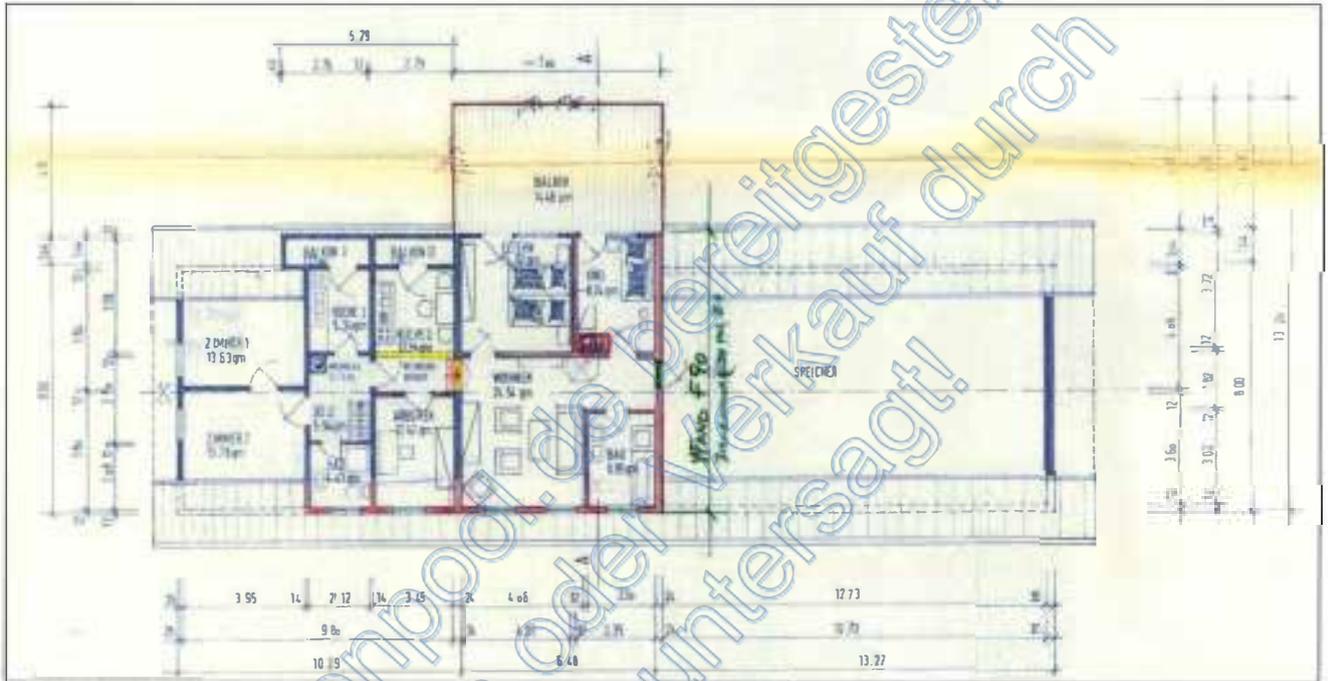


Grundriss Erdgeschoss Auszug, Architekt Hoppner, Oberkirch 10.05.1984

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne

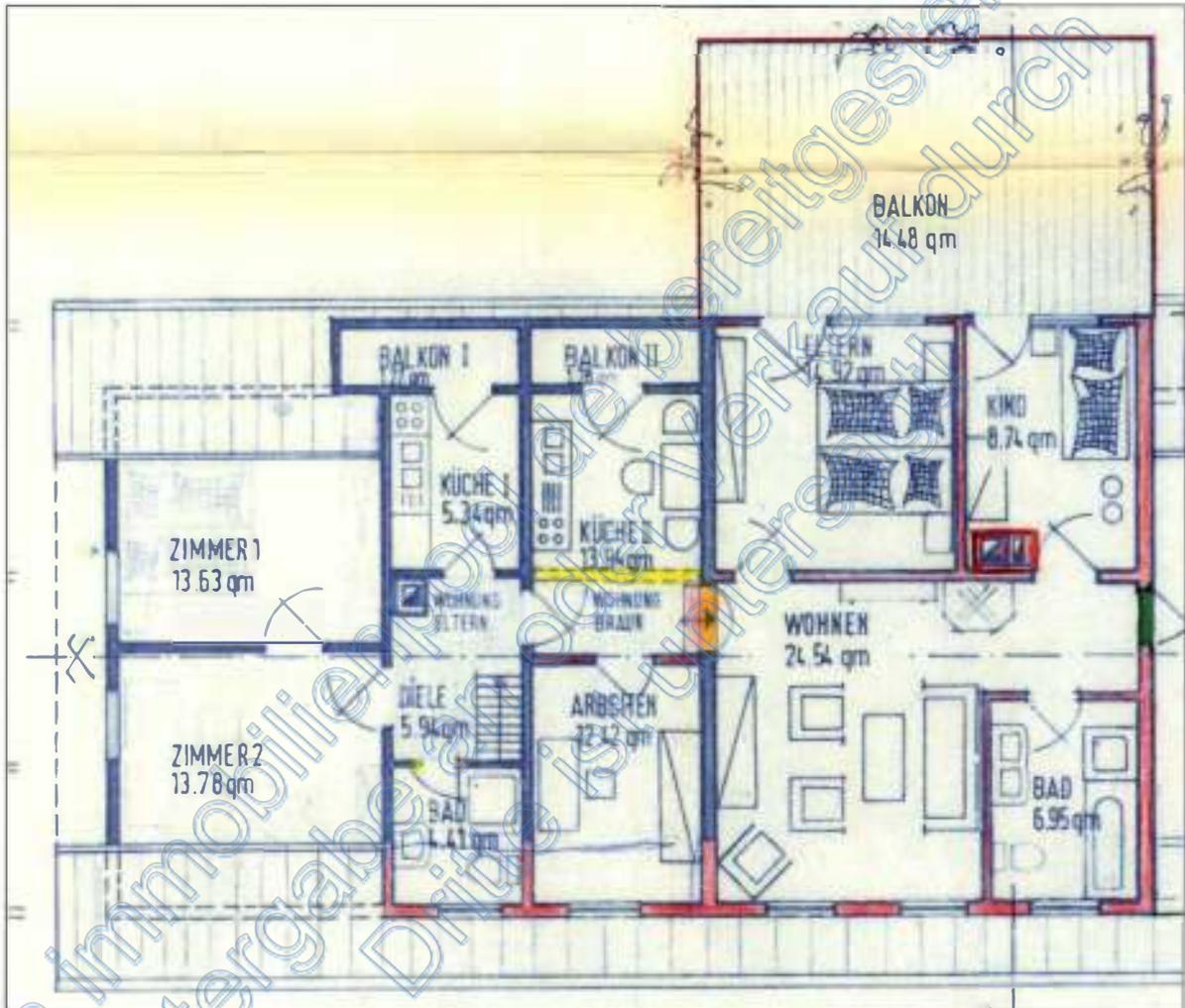


Grundriss Dachgeschoss, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1984

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne

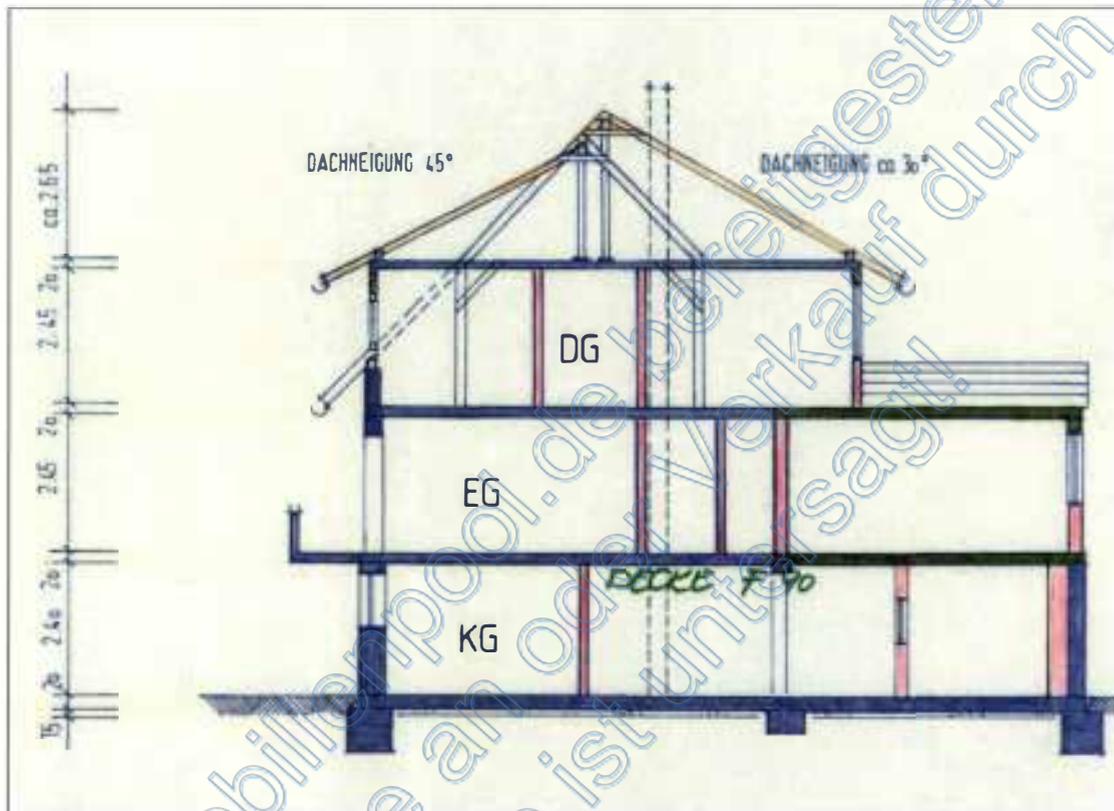


Grundriss Dachgeschoss Auszug, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1984

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Baupläne



Schnitt, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1984

19 Berechnung Wohnfläche

- 1 -

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

alter Zustand:

Erdgeschoss:

Zimmer 1		13.14	qm
Balkon		2.31	qm
Zimmer 2		16.79	qm
Flur		9.27	qm
WC		1.30	qm
Küche		16.15	qm
Essen		10.81	qm
Flur		5.23	qm
Bad		4.14	qm
Schlafen		9.65	qm
Balkon		3.50	qm
		<hr/>	
		92.29	qm
	/. 3 z	2.77	qm
		<hr/>	
		89.52	qm
		<hr/>	

neuer Zustand:

Erdgeschoss:

Zimmer 1	3.10 x 4.24	13.14	qm
Zimmer 2	3.96 x 4.24	16.79	qm
Küche	5.21 x 3.10	16.15	qm
Flur	2.34 x 3.96	9.27	qm
Balkon	3.30 x 1.40 / : 2	2.31	qm
WC	1.00 x 1.30	1.30	qm
Essen	2.73 x 3.96	10.81	qm
Arbeiten	5.06 x 2.79	14.12	qm
Schlafen	3.57 x 5.06	18.06	qm
WC	1.80 x 0.99	1.78	qm
Abstellr.	3.57 x 1.40	5.00	qm
Wohnen	2.91 x 3.46		
	3.57 x 4.57	26.39	qm
Balkon	6.60 x 1.27 / : 2	4.19	qm
Bad	1.65 x 2.51	4.14	qm

Wohnflächenaufstellung, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1084

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Berechnung Wohnfläche

- 3 -

Küche I	2.52	x	2.12		5.34	qm
Diele	2.80	x	2.12		5.94	qm
Bad	2.12	x	1.15		2.44	qm
Küche II	4.04	x	3.45		13.94	qm
Arbeiten	3.45	x	2.70		9.32	qm
Eltern	4.01	x	3.72		14.92	qm
Kind	2.35	x	3.72		8.74	qm
Bad	2.30	x	3.02		6.95	qm
Wohnen	4.06	x	4.96		24.54	qm
	2.42	x	1.82		4.40	qm
Balkon	6.96	x	4.16	/ 2	14.48	qm
					<hr/>	
					136.57	qm
				./. 3 %	4.10	qm
					<hr/>	
					140.67	qm
					<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	

Wohnflächenaufstellung, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1084

Berechnung Wohnfläche

- 2 -

Flur	3.62 x 0.96			
	2.01 x 0.99			
	1.57 x 0.99		7.02	qm
			150.47	qm
		./ 3 %	4.51	qm
			145.96	qm
alter Zustand:				
Dachgeschoss:				
Zimmer 1			13.63	qm
Zimmer 2			13.78	qm
Balkon I			1.27	qm
Balkon II			1.28	qm
Küche I			5.34	qm
Diele			5.94	qm
Schlafen			13.94	qm
Abstellr.			3.76	qm
Arbeiten			11.22	qm
			70.16	qm
		./ 3 %	2.11	qm
			68.06	qm
neuer Zustand:				
Dachgeschoss:				
Zimmer 1	3.10 x 3.95			
	0.70 x 3.95			
	2		13.63	qm
Zimmer 2	3.14 x 3.95			
	0.70 x 3.95			
	2		13.78	qm
Balkon I	0.92 x 2.76	/ : 2	1.27	qm
Balkon II	0.92 x 2.79	/ : 2	1.28	qm

Wohnflächenaufstellung, Architekt Heppner, Oberkirch 10.05.1084

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

20 **Fotodokumentation**



Bild 1: Wohnhaus, Nordfassade



Bild 2: östliche Giebelfassade

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 3: Blick zur Umgebungsbebauung



Bild 4: Anbau überdeckte 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 5: Pkw-Garage, Schopfaufbau, Terrassenanbau



Bild 6: überdeckte 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 7: Blick von der Terrasse zur Einfahrt



Bild 8: Wohnhaus, Kellerzugang

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 9: Hochparterre, Eingangsbereich

Bild 10: Hochparterre, Zimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 11: Hochparterre, Zimmer



Bild 12: Hochparterre, Esszimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 13: Hochparterre, Küche

Bild 14: Hochparterre, Küche

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 15: Hochparterre, Wohnzimmer



Bild 16: Hochparterre, 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 17: Hochparterre, WC



Bild 18: Hochparterre, Badezimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 19: Hochparterre, Schlafzimmer

Bild 20: Hochparterre, Schlafzimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 21: 1. DG, Geschosstreppe, Flur



Bild 22: 1. DG, Geschosstreppe, 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 23: 1. DG, Giebelzimmer



Bild 24: 1. DG, Geschosstreppe, 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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 25: 1. DG, Wohnzimmer

Bild 26: 1. DG, Wohnzimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 27: 1. DG, Küche

Bild 28: 1. DG, Essbereich

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 29: 1. DG, Zimmer



Bild 30: 1. DG, Zugang 2. DG

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 31: 1. DG, Badezimmer

Bild 32: 1. DG, Badezimmer

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 33: 1. DG, Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse



Bild 34: 1. DG, Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 35: 1. DG, Terrasse



Bild 36: Blick von der Terrasse zum Hausgarten in Hanglage

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 37: 2. DG, Flur



Bild 38: 2. DG, WC

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 39: 2. DG, Schlafzimmer



Bild 40: Detail - Elektroinstallation

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 41: Kellergeschoss



Bild 42: Kellergeschoss

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 43: Kellergeschoss



Bild 44: Kellergeschoss, Heizungsraum

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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation

Bild 45: Terrassenanbau, Lagerraum

Bild 46: Lager über der Pkw-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: St.-Urbanstr. 20, 77704 Oberkirch, Ortsteil Tiergarten, Flst. Nr. 6/1

Fotodokumentation



Bild 47: Blick vom Offenlager zum Wohnhaus, Südseite