



**Helmut Scherr**  
Dipl.-Bauingenieur (FH)

## Ermittlung des Verkehrswertes

Einfamilienwohnhaus in Holzwerkbauweise, Baujahr vor 1900,  
Kulturdenkmal (Prüffall), Aufteilung nach dem WEG-Gesetz



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



Wohnungseigentum Nr. 1, Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr. 27

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024: 130.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Offenburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Aktenzeichen: 2 K 10/23  
Beweis- Beschluss vom 26.10.2023  
Hindenburgstr. 5, 77654 Offenburg

**Aufgestellt:** Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

**Abgeschlossen:** 21.02.2024

**Fertigung:** elektronische Fassung

# Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Neuwerkhof 6  
77933 Lahr

Tel.: 0 78 21/ **97 75 72**  
Fax: 0 78 21/ **97 75 73**

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

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG.....	4
1.2	AUFTRAGGEBER .....	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG) .....	4
1.4	VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS .....	5
1.5	GRUNDBUCHDATEN .....	5
1.6	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN .....	5
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG .....	5
1.8	VORBEWERTUNGEN .....	6
2	Lagebeschreibung.....	6
2.1	ORTSANGABEN.....	6
2.2	ANGABEN ZUR WOHLNLAG, VERKEHRSLAGE .....	6
3	Grundstücksbeschreibung .....	7
3.1	ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE .....	7
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT.....	7
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT .....	7
3.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	7
3.5	ERFORDERLICHER ABRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	7
3.6	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	7
4	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION .....	7
4.2	DENKMALSCHUTZ .....	8
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS .....	8
4.4	HINWEISE ZU ALTLASTEN .....	9
5	Gebäudebeschreibung .....	9
5.1	BAUJAHR.....	9
5.2	BAUWEISE, BAUKONZEPTION.....	9
5.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL BAUSCHÄDEN.....	10
5.4	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN.....	11
5.5	BAUBESCHREIBUNG .....	13
5.6	AUßENANLAGEN.....	14
6	Energetische Bauqualität .....	14
7	Flächen- und Massenangaben.....	15
7.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN .....	15
7.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß.....	15
7.3	BAUZAHLEN.....	15
8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
8.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	16
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	17
8.3	SACHWERTVERFAHREN.....	18
8.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	18
9	Bodenwertermittlung .....	19
9.1	BODENRICHTWERTE.....	19
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE.....	19
9.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTS.....	20
10	Berechnung des Sachwertes .....	22
10.1	ANGABEN ZU DEN NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN .....	22
10.2	ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN UND UMSATZSTEUER.....	22
10.3	Bewertung der Außenanlagen.....	22
10.4	SACHWERTBERECHNUNG .....	23

## **Inhaltsverzeichnis**

11	Ertragswertverfahren.....	29
11.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....	29
11.2	JAHRESROHERTRAG .....	29
11.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....	29
11.4	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN.....	29
11.5	ALLGEMEINE DATEN ZU MIETPREISANGEBOTEN DER FA. ON-GEO GMBH .....	30
11.6	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES .....	31
11.7	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ( § 18 WERTV BZW. § 19 IMMOWERTV ) .....	32
11.8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	33
11.9	NICHT NORMIERTES VERFAHREN - VERVIELFÄLTIGER .....	34
12	Vergleichsdaten.....	35
13	Verkehrswert .....	38
13.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT.....	38
13.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....	38
13.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	39
13.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES.....	39
14	Datum, Stempel, Unterschrift .....	39
15	Besondere Bemerkungen .....	40
16	Regionalplanauszug .....	42
17	Lageplan .....	43
18	Aufteilungspläne .....	44
19	Fotodokumentation.....	48

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten, zuzüglich Anlagen, Fotodokumentation mit 8 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Fertigung für meine Unterlagen.

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





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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

---

## **1.8 Vorbewertungen**

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

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

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

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

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

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

### **2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**

#### Ortslage

Das zu bewertende Objekt liegt im mittleren Gemeindegebiet vom Ortsteil Müllen, an der Schutterstraße, einer Wohnanliegerstraße, rd. 10 Kilometer von der Autobahn-Anschlussstelle Offenburg der A 5, rd. 4 Kilometer von der Ortsmitte Neuried entfernt.

#### Lagequalität der Wohnlage

Durchschnittliche Lagequalität der Wohnlage in einem Bestandsgebiet, Lage innerhalb eines Wohngebietes, in der Nachbarschaft der örtlichen freiwilligen Feuerwehr. Asphaltierte Straße, aufgelockerte Bebauung in der Nachbarschaft, Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern, teilweise Neubaugebiet, teilweise Altbestand. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks schmale und tiefe Grundstücke mit großen Hausgartenanteilen in zweiter Reihe. Störende Lärmimmissionen des Straßenverkehrs wurden nicht festgestellt.

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Das Grundstück hat einen regelmäßigen Grundstückszuschnitt, Grundstücksbreite. ca. 15 Meter, Grundstückstiefe ca. 80 Meter.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen waren für das Bauwerk nicht erforderlich.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in ebener Lage.

#### **3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche.

#### **3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.  
Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

#### **3.6 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.  
Das Grundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Anlieger- und Erschließungskosten wurden entrichtet.  
Parkplatzsituation: Anliegerstraße in der das Parken im öffentlichen Straßenraum möglich ist.

### **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

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

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 4.2 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nach Auskunft der Gemeinde Neuried, Bauamt, Frau Biegert, unter Umständen relevant. Das Wohnhaus steht in der Liste der Kulturdenkmale, allerdings ist der Eintrag mit einem „P“ (sog. Prüffall) markiert, d.h., ob die Denkmaleigenschaft heute noch besteht, wäre erneut zu prüfen.

Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale: „Schutterstraße 31 (Flst.Nr. 0-27), Altliste 1962: Fachwerkhaus. Aufgestocktes, ehem. eingeschossiges Fachwerkhaus auf hohem Sockel. Neue sprossenlose Fenster, neue zement, zweiarmige Eingangstreppe. Zwei Traufdächer. Satteldach, handgestrichene Ziegel, Falzziegel und Pfannen.“

## 4.3 Baulastenverzeichnis

### Definition:

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

Nach Angaben der Gemeinde Neuried ist eine Baulasteneintragung registriert.  
 Die Baulasteneintragung ist für die Bewertung des Ist-Zustandes der Bebauung nicht wertrelevant.

Baulastenverzeichnis von <u>Neuried</u> (Gemeinde)		Grundstück – Flurstück-Nummer <u>192/1</u>	Baulastenblatt Nr. <u>14</u>
Gemarkung <u>Müllien</u>		<u>Schutter -</u> -Straße Nr. <u>31</u>	Seite <u>1</u>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Eintragungsverfügung des Landratsamtes Ortenaukreis vom 10.10.1985, AZ. 1325/85</p> <p>Die Eigentümer <u>Gerhard und Elfriede Hügel, Neuried-Müllien</u> –Erbbauberechtigte – Des Grundstückes Lgb.Nr. 192/1 übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 70 LBO die Verpflichtung, ihr Grundstück zu Gunsten des Grundstückes Lgb.Nr. 27 in einem Abstand von 2,50 m von dem auf diesem geplanten Erweiterungsbau eines Wohnhauses dauernd unüberbaut zu lassen. Die Baulast – fläche ergibt sich aus der Eintragung im Sachverständigenlageplan vom 26.Juli 1985. Abstandsflächen für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück dürfen die Baulast – fläche nicht überdecken, § 6 Abs. 9 LBO bleibt unberührt.</p> <p>Neuried, den 17.10.1985</p> <p>das Bürgermeisteramt</p> <p>i.A. </p>		

#### **4.4 Hinweise zu Altlasten**

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind, das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt. Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Einfluss möglicher Altlasten nicht wertrelevant ist.

### **5 Gebäudebeschreibung**

#### **5.1 Baujahr**

Baujahr um/vor 1900

#### **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

##### Architektur und Grundstück

Das Grundstück ist im südwestlichen Grundstücksteil mit dem eingeschossigen Wohnhaus mit Satteldach bebaut, das Grundstück hat eine Breite von ca. 15 Meter, Tiefe ca. 80 Meter. Grundstück mit 1.148 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit gutem Nutzwert, Vorgarten und großer Hausgrundstück mit schmalen und tiefem Zuschnitt. Laut Teilungserklärung ist das gemeinschaftliche Eigentum der Grund und Boden. Die Terrasse und der Schopf sind als Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 2 zugeordnet.

Das Wohnungseigentum Nr. 1, ein angebautes Einfamilienwohnhaus, Baujahr um/vor 1900, mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist unter Umständen ein Kulturdenkmal (Prüffall). Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist ein in den 1980er Jahren errichtetes Einfamilienwohnhaus, das an das Fachwerkhaus angebaut ist, mit direktem Zugang zum Hausgarten.

Wohnhaus mit Teilunterkellerung, Fachwerkhaus mit Erdgeschoss als Sockelgeschoss. Eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Garageneinbau im hinteren Bereich des Wohnhauses mit Zufahrt über den gemeinsamen Hof. Das Wohnhaus verfügt im Erd- und Dachgeschoss über 6 kleinere Wohnräume, Küche und Bad, die Garage ist im Bereich Dachgeschoss überbaut. Der Keller ist augenscheinlich von außen zugänglich.

##### Grundriss- und Raumkonzeption:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss vermutlich über zwei Wohnräume, Diele und Küche, Dachgeschoss mit drei oder vier Wohnräumen. Der Raum über der Garage hat augenscheinlich keine Belichtung und ist vermutlich nicht ausgebaut.

Einfache Grundrisskonzeption ohne Besonderheiten, einfacher Wohnwert ohne Balkon oder Terrasse. Der Grundriss ist vermutlich wirtschaftlich überaltert, kleinteilige Wohnräume mit eingeschränkten lichten Raumhöhen. Mittlere Belichtung und Besonnung in ebener Wohnlage.

### **5.3 Bauzustand, Baumängel Bauschäden**

Das Wohnhaus zeigt deutliche Alterungsspuren an der Fassade.

Der Zustand des Innenausbaues ist und der Haustechnik ist nicht bekannt.

Ein Blick in das Zimmer im Erdgeschoss, Eckzimmer zur Hofseite von der Außentreppe aus zeigt, dass das Zimmer sich offensichtlich im Altzustand befindet.

Die Außenanlagen sind überwiegend im Altzustand.

#### Erläuterung:

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

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

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

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

#### 5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV): Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Gesamtnutzungsdauer: Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der baulichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

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

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, Restnutzungsdauer = 18 Jahre

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
Sportstätten, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## **Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren**

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das um/vor 1900 errichtete Gebäude wurde vermutlich in Teilbereichen modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten), diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0	
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 18 Jahre =) 62 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 62 Jahren =) 1962.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1962

## 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 Planunterlagen entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

### Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente
Bodenplatte:	nicht bekannt
Außenwände: Innenwände:	Stockwerk: Fachwerkkonstruktion Mauerwerk oder Ständerwände
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion: Dacheindeckung: Dachentwässerung:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung außenliegende Dachrinnen und Fallrohre, verzinkt
Außenwandflächen:	Außenputz im Gefach Fachwerk
Türen:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt

### Ausbau

Heizung:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wände, Decken:	nicht bekannt
Türen:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Treppen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt

## 5.6 Außenanlagen

Hofffläche mit Asphaltbelag, Vorgarten als Steingarten, großes Gartengrundstück.

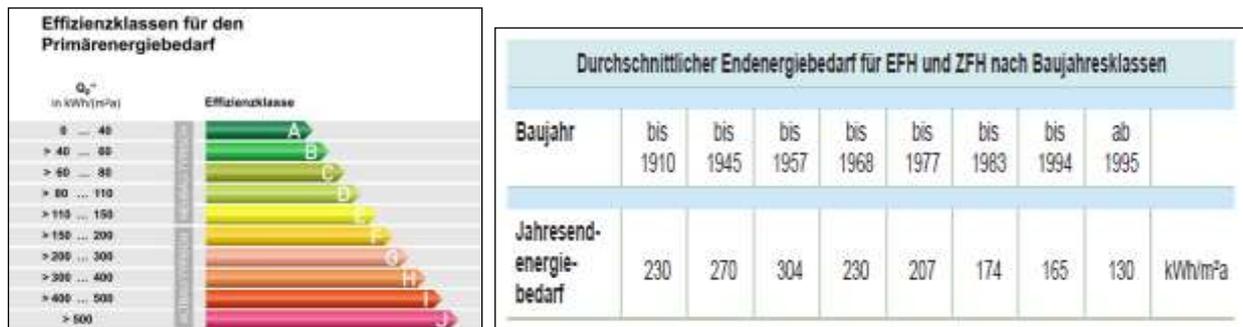
## 6 Energetische Bauqualität

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. 348 kWh je qm und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude nach heutiger Verkehrsauffassung. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG-Gesetz ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Der Primärenergiebedarf ist überschläglich der Gebäudeklasse G - H zuzuordnen.

### <sup>1</sup> Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



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

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

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

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

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

**F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

**H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

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

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 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.

#### Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzflächenaufstellung erfolgt nach einer Überschlagsformel, es standen Bauzeichnungen zur Ermittlung der Wohnflächen zur Verfügung.

### 7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

#### Wohn-/ Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Unterlagen plausibilisiert. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden.

### 7.3 Bauzahlen

<b>Bruttogrundfläche (BGF),</b> lt. überschläglicher Darstellung anhand der Planunterlagen, siehe Anlage Gutachten					
<b>Wohnhaus</b>	m		m		m <sup>2</sup>
KG	ca. 8,20		ca. 8,20	---	
EG	ca. 13,20	x	ca. 8,20	x 1	
DG	ca. 13,20	x	ca. 8,20	x 1	
Summe					= 293,56

## **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 können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

### **8.1 Vergleichswertverfahren**

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

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

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise.
- Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein.
- Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen.
- Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.
- Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden.
- Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen nicht vor, Vergleichswertobjekte sind nicht bekannt.

## **8.2 Ertragswertverfahren**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem 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 Sachwertverfahren**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird, dem Objekttyp Einfamilienwohnhaus entsprechend, das Sachwertverfahren zugrunde gelegt, Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.

## 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. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

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

Der Bodenrichtwert beträgt nach Angaben des Bodenrichtwertinformationsportales Boris-BW

W (Wohngebiet): 190,-- €/ m<sup>2</sup>  
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023

Gartenland (Hinterlandfläche) 25,-- €/ m<sup>2</sup>  
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.

- Wohnbaufläche, laut Boris-BW Datensystem = 578 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche (Hinterland), laut Boris-BW Datensystem = 570 m<sup>2</sup>

Mittlerer Bodenrichtwert =  $(570 \text{ m}^2 \times 25,-- \text{ €/m}^2 + 578 \text{ m}^2 \times 190,-- \text{ €/m}^2) / 1.148 \text{ m}^2 = 108,-- \text{ €/m}^2$

Es wird ein Bodenrichtwert von 108,-- €/m<sup>2</sup> als Mittelwert sachverständig gewählt.

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### 9.3 Ermittlung des Bodenwerts

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **54,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	15.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.178,00 m <sup>2</sup> insgesamt

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand, Wohnungseigentum Nr. 1</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 108,00 €/m <sup>2</sup>	mittlerer Bodenrichtwert
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung, Wertanteil nach WEG)	= <b>54,00 €/m<sup>2</sup></b>	½ Miteigentumsanteil

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	15.02.2024	× 1,05	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	56,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.178,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	56,70 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>56,70 €/m<sup>2</sup></b>	

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### Ermittlung des Bodenwerts

IV. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts von Wohnungseigentum Nr. 1		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 56,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.178,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 66.792,60 € rd. <b>66.793,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024 insgesamt **66.793,00 €**.



Lageplan mit Einteilung in zwei Zonen, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte,  
Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Portal BORIS-BW, Stand 01.01.2023

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

---

## **10 Berechnung des Sachwertes**

### **10.1 Angaben zu den Normalherstellungskosten**

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 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**

In der Fachliteratur und den NHK 2010 werden für Einfamilienwohnhäuser durchschnittliche Baunebenkosten in Höhe von 14 – 17 % angegeben, die Baunebenkosten sind in den NHK (Normalherstellungskosten) 2010 enthalten.

### **10.3 Bewertung der Außenanlagen**

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 3,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

#### 10.4 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 15.02.2024 (2010 = 100)</b>	179,1
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	769,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.377,28 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	404.920,32 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	404.920,32 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	77,50 %
• Betrag	313.813,25 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	91.107,07 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	91.107,07 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>91.107,07 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>2.733,21 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>93.840,28 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>66.793,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>160.633,28 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>160.633,28 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>160.633,28 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>161.000,00 €</b>

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Sachwertberechnung

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das  
 Gebäude: Einfamilienhaus  
 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 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen – Annahmen nach Außenbesichtigung**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, Holzfachwerk
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
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** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Sachwertberechnung

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) 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 <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	60,0	435,00
3	835,00	40,0	334,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 769,00 gewogener Standard = 2,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 769,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 769,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### **Außenanlagen**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (91.107,07 €)	2.733,21 €
Summe	2.733,21 €

**Sachwertberechnung**

NHK 2010

**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 auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverstandig 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).

	Gebäudestufe					Wägungs- wert
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	Halbtischwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verklebung mit Faasementplatten, Blumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder durch nicht zugänglicher Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischichtiges Mauerwerk, z. B. Giebelziegel oder Hohlblockmauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverklebung; nicht zugänglicher Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischichtiges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Giebelsteinen; Ecksputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1990)	Verbundmauerwerk, zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangslasade (z. B. Nebenschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Skulpturen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigblei, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-Blaukalkstein, mehrgeschosige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	20
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserverlempfänger/Walplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondeckebene oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung; nicht zugängliche Dachdämmung (vor ca. 1990)	Faserverlempfänger, beschichtete Betondeckebene und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1990)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettbohlenholz; schwere Massivdachdämmung; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Außenwanddämmung, überdachschießende Dämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Enddeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befristetes Flachdach, aufwendig gegliedertes Dachlandschaft, sichtbare Fugendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	10
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1990); Haustür mit nicht zugänglichem Wärmeschutz (vor ca. 1990)	Zweifachverglasung (nach ca. 1990); Rollläden (manuell); Haustür mit zugänglichem Wärmeschutz (nach ca. 1990)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	große freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz/Lohnputz, einfache Kalkstrich; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht lagende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdiele); leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Schleimaurenwerk, Wabenverlegetüren (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebe-türelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pflanzvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall, Acrylputz); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

**Bundesanzeiger**  
 Bekanntmachung  
 vom 18. Oktober 2012  
 Nr. 27  
 Seite 27 von 45

	Gebäudestufe					Wägungs- wert
	1	2	3	4	5	
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendächer; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverlebung, Holzpaneele/Kassettentreppe; gewandete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeneinlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverlebung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen; ein- oder Hartholztreppeneinlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Parkett, Kunststeinplatten	Holzsteinplatten, Farbgerüst, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Epoxidharthöden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfache Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Offeneranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Glase-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit 1/2, zwei Waschbecken, 1/2, Bidet/Urinal; Glase-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gebührender Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Glase-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Estrich- und Fliesenbelag)	9
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwenkrohrheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, einzelne Gussheizkörper, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1990)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Nennanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kammernlage	9
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zugewandte Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (je ca. 1980) mit Unterverlebung und Kippverlebung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, geometrische Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

**Bundesanzeiger**  
 Bekanntmachung  
 vom 18. Oktober 2012  
 Nr. 27  
 Seite 27 von 45

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

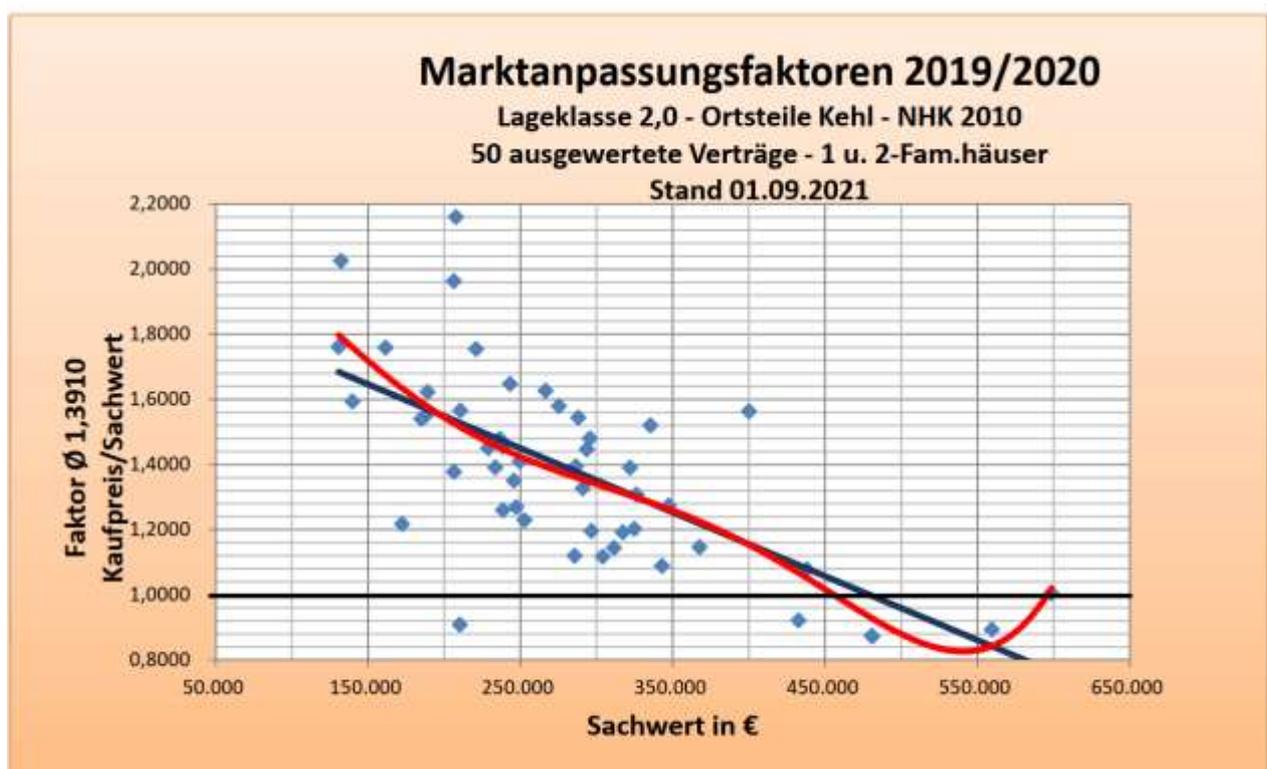
Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Sachwertermittlung

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

Zum Vergleich:

Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Kehl, Gemeinde Appenweier und Neuried,  
Immobilienmarktbericht 2021/2022, mit Auswertung aus dem Jahr 2019 und 2020.



Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Kehl, Gemeinde Appenweier und Neuried hat bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 160.000,- € in Abhängigkeit von der Wohnlage und der Höhe des Bodenrichtwertes für Ein-/Zweifamilienhäuser einen Sachwertfaktor von ca. 1,6 ermittelt, ausgewertete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020.

Die Marktlage ist zum Stichtag aufgrund der Zinsentwicklung bei Hypothekenzinsen deutlich negativ verändert.

Aufgrund der deutlich veränderten Marktlage zum Stichtag sind die statistischen Daten nur mit Wertabschlägen als Grundlage heranzuziehen, siehe auch die Tabelle zur Hypothekenzinsentwicklung.

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Sachwertermittlung

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

Allgemein gilt:

Ende der Niedrigzinsphase (siehe nachfolgende Grafik) mit mittlerer Nachfrage zum Stichtag, die Kaufpreise für Wohnobjekte sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Eine Stagnation ist nach dem Stichtag ab dem Frühjahr 2022 eingetreten, die Marktlage hat sich ab diesem Zeitpunkt deutlich abgeschwächt.

### Entwicklung der Bauzinsen 2008 - 2022



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

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH

### Fazit:

Ausgangswert: Sachwertfaktor 1,60, laut Tabelle

Abschlag wegen ungünstiger Marktlage für offensichtlich stark renovierungsbedürftige Einfamilienwohnhäuser rd. 40 % auf den Ausgangswert von 1,60.

Sachwertfaktor =  $1,60 \times 0,60 = 0,96$ , ger. 1,00

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem unteren Kaufpreissegment, aufgrund der Immobilienmarktlage angesetzt.

## 11 Ertragswertverfahren

### 11.1 Darstellung des Mietbegriffes

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

### 11.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen. Nach Angaben der Stadt Neuried wird kein Mietpreisspiegel geführt.

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt.

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zum Stichtag, je nach Standard und Größe:

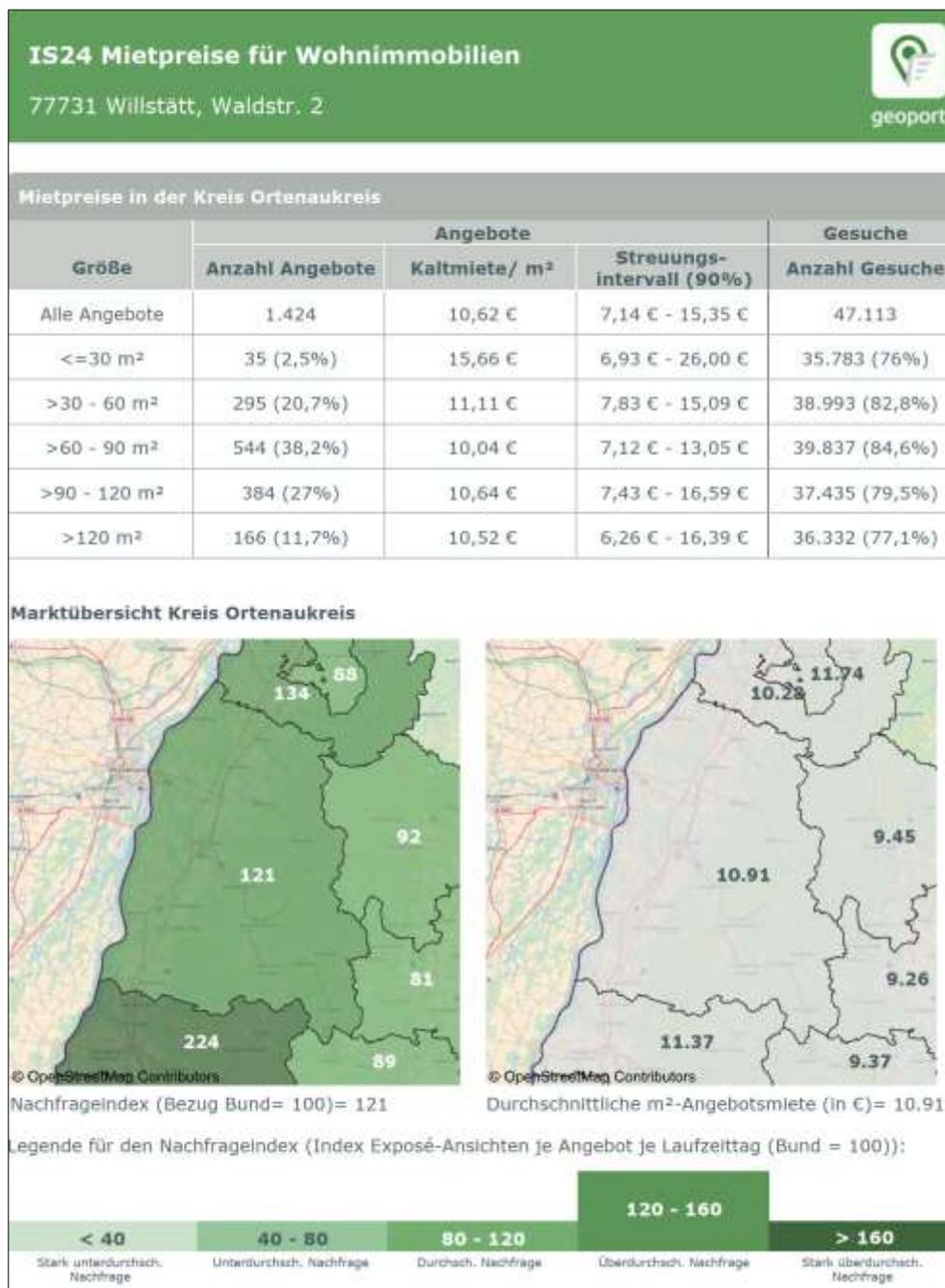
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		KG-DG	120,00		6,75	810,00	9.720,00
Summe			120,00	-		810,00	9.720,00

### 11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nicht bekannt.

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

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummierten im Ortenaukreis geben den statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Wohnhäuser bis 120 m<sup>2</sup> Wfl. mit 10,64 €/m<sup>2</sup> an, Bandbreite von 7,43 €/m<sup>2</sup> bis 16,59 €/m<sup>2</sup> Wfl.



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

## 11.6 Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der 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.

Der Gutachterausschuss Offenburg hat Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Die Stadt Offenburg gibt den Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit 1,8 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2021/2022.

Grundstücksnutzung	Wertspanne		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	mittlere Gewerbefläche [m <sup>2</sup> ]	mittlere Miete [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Bewirtschaftungskosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min.	Max.									
<b>Wohnen</b>											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	158		5,98	26%	28,8
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,8
2019/2020	0,6	3,7	1,2	40	158	0,1	167		7,50	19%	34,8
<b>2021/2022</b>	<b>-2,4</b>	<b>7,3</b>	<b>1,8</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>0,2</b>	<b>171</b>		<b>8,82</b>	<b>17%</b>	<b>26,8</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Ein-/Zweifamilienwohnhäuser im Wiederverkauf: Liegenschaftszinssätze: Mittelwert: 1,2 %, bei einer Wertspanne von 0,01 bis 3,7 %, Durchschnitt von 156 ausgewerteten Verkaufsfällen, mittlere RND: 40 Jahre, mittlere Wohnfläche: 167 m<sup>2</sup>:

### Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für das Wohnhaus sachverständig festgesetzt.

### Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus im Altbaustandard mit einer Wohneinheit angesetzt.

### **11.7 Bewirtschaftungskosten ( § 18 WertV bzw. § 19 ImmoWertV )**

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

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.

#### **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	388,80
Instandhaltungskosten	15,00	----	1.512,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	194,40
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.095,20 (ca. 22 % des Rohertrags)

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### 11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		KG-DG	120,00		6,75	810,00	9.720,00
Summe			120,00	-		810,00	9.720,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.720,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.095,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.624,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von <b>66.793,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>1.335,86 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.288,94 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>14,992</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 94.283,79 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 66.793,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 161.076,79 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 161.076,79 €</b>
	<b>rd. 161.000,00 €</b>

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### 11.9 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag

161.000,-- € : 9.720,-- € = rd. 16,6- 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 2021/2022 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger mit 26,8 ermittelt.

Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke 2021/2022											
Grundstücksnutzung	Wertschere		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	mittlere Miete (€/m <sup>2</sup> )	mittlere Bewirtschaftungskosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
<b>Wohnen</b>											
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
<b>2021/2022</b>	<b>-2,4</b>	<b>7,3</b>	<b>1,8</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>0,2</b>	<b>171</b>		<b>8,82</b>	<b>17%</b>	<b>26,8</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Fazit: Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 16,6 in einfachem Altbaustandard als marktüblich anzusehen.

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 12 Vergleichsdaten

Nur zur Information: Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnungen und Wohnhäuser ermittelt. Es handelt sich um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

**IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien**

77743 Neuried , Ortenaukreis, Schutterstr. 31

**Auswertungszeitraum:** Januar 2023 bis September 2023  
**Auswertungsgebiete:** PLZ-Bezirk 77743 / Kreis Ortenaukreis  
**Produktausprägung:** einfache Auswertung

Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 77743	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	84	3.087
Anzahl vollständige Angebote*	82	3.055
Anzahl Gesuche**	14.857	43.528
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	40	41
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	100	102
Anzahl der Exposé-Ansichten	25.702	1.110.253
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	306	360
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	8	9
Nachfrageindex (Bund= 100)	91	123
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	147	168

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und abschlägige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.  
 \*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den erfassten und signifikant angezeigten Immobilienportalen

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77743 / Kreis Ortenaukreis**



© OpenStreetMap Contributors  
PLZ-Bezirk 77743



© OpenStreetMap Contributors  
Kreis Ortenaukreis

on-geo Dieses Diagramm beruht auf der Realisierung 0452/2023 vom 21.02.2024 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 2024 Seite 1

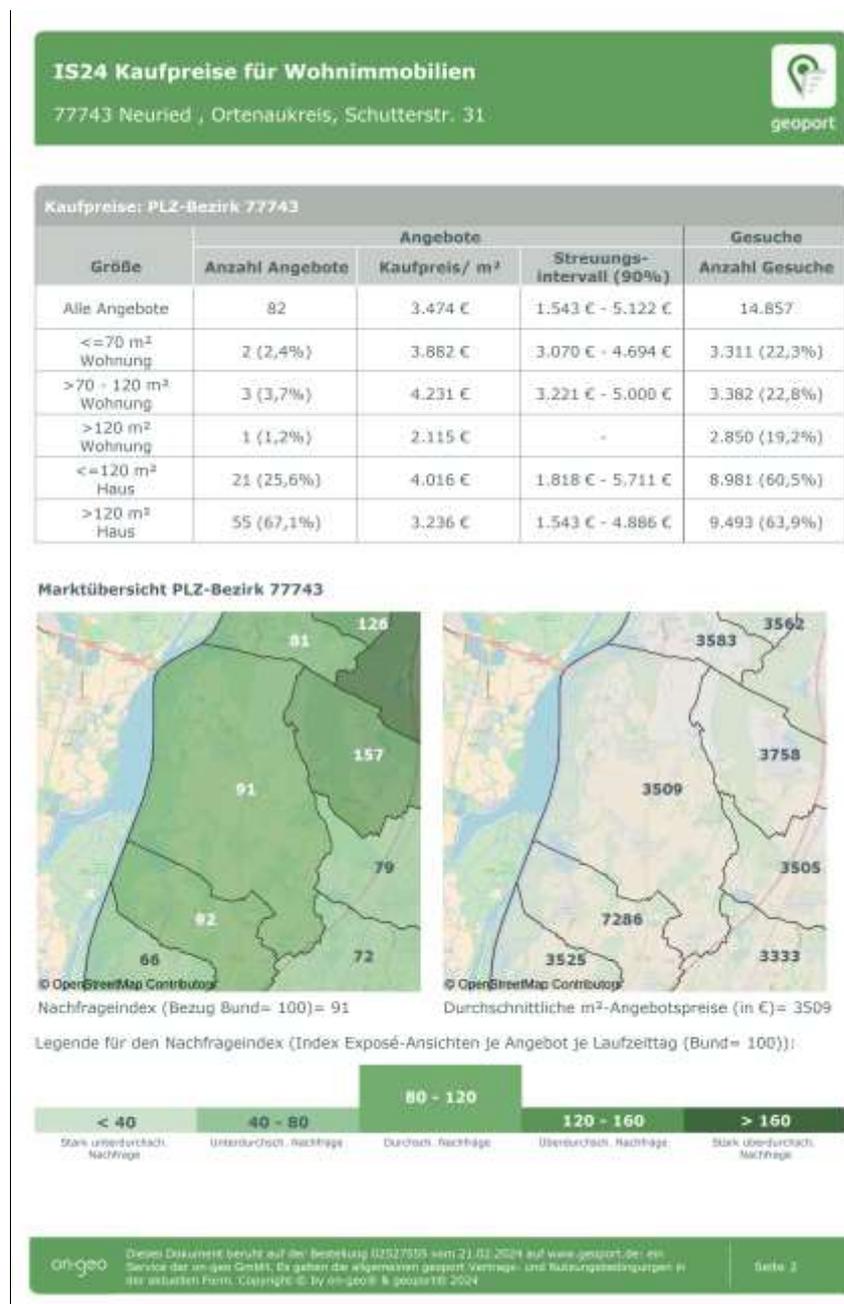
Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Vergleichsdaten

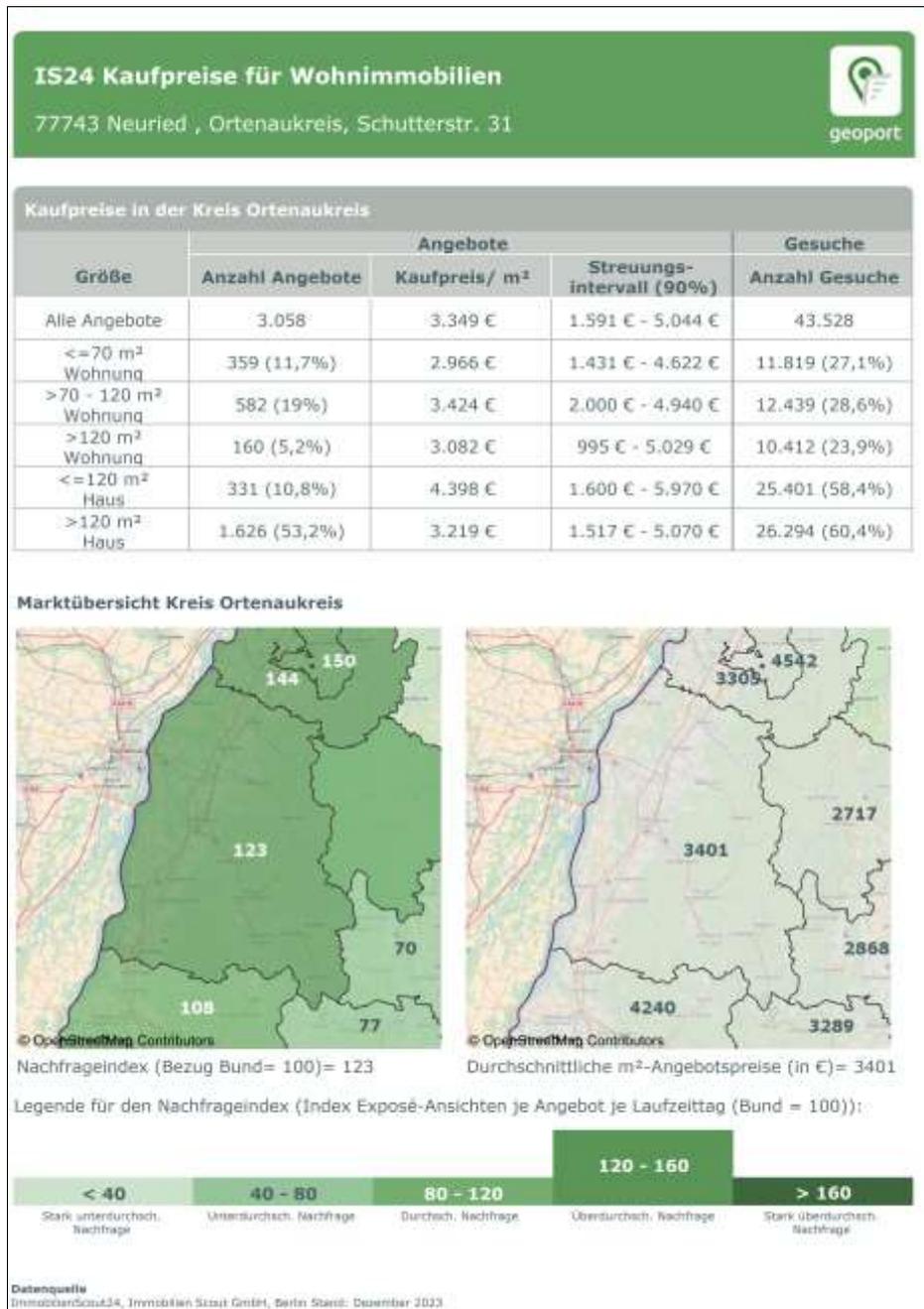
Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisen im PLZ-Bezirk 77743 geben den statistische Mittelwert der Kaufpreise für Wohnhäuser ab 120 m<sup>2</sup> Wfl., (insgesamt 6 Angebote) mit 3.236,- €/m<sup>2</sup> an.



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Stand: Juni 2023

## Vergleichsdaten

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisen im Ortenaukreis geben den statistische Mittelwert der Kaufpreise für Wohnhäuser ab 120 m<sup>2</sup> Wfl., (insgesamt 243 Angebote) mit 3.219,- €/m<sup>2</sup> an.



Vergleichsdaten Fa. on-geo GmbH, Stand: Juni 2023

### **13 Verkehrswert**

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

#### **13.1 Beurteilung zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch.

Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis.

Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren.

Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

#### **13.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt**

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

Die Stadt Neuried gilt als beliebte Wohngemeinde im Umfeld von Lahr, Kehl und Offenburg. Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern ist im ländlichen Raum als gut einzustufen, das Ende der Niedrigzinsphase ist ein signifikanter kaufpreisreduzierter Marktfaktor.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, laut Statistik durchschnittliche Nachfrage.

Die Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschafts-zinssatzes von 2,0 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt. Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert; der ermittelte Ertragswert steht in einem adäquaten Verhältnis zum marktangepassten Sachwert.

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### **13.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

Ertragswert	=	€	161.000,--
Sachwert	=	€	161.000,--

### **13.4 Angabe des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 20 % des Sachwertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt.

Wertabschlag:	=	€	-	32.000,--
Verkehrswert	=	€		129.000,--
Verkehrswert, ger.:	=	€		130.000,--

in Worten: Einhundertdreißigtausend €

### **14 Datum, Stempel, Unterschrift**

*Helmut Scherr*



Freiburg, den 21.02.2024

Dipl.- Ing. FH Scherr

## **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 Gutachters 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 Gutachterausschusses 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.

### 16.6 Bauliche Anlagen

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

### 15.7 Gebäudebeschreibung

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

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

---

### **Besondere Bemerkungen**

#### 15.8 Bausubstanz

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

#### 15.9 Standsicherheit und Statistik

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

#### 15.10 Bauphysik

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

#### 15.11 Innenausbau

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

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), 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 Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

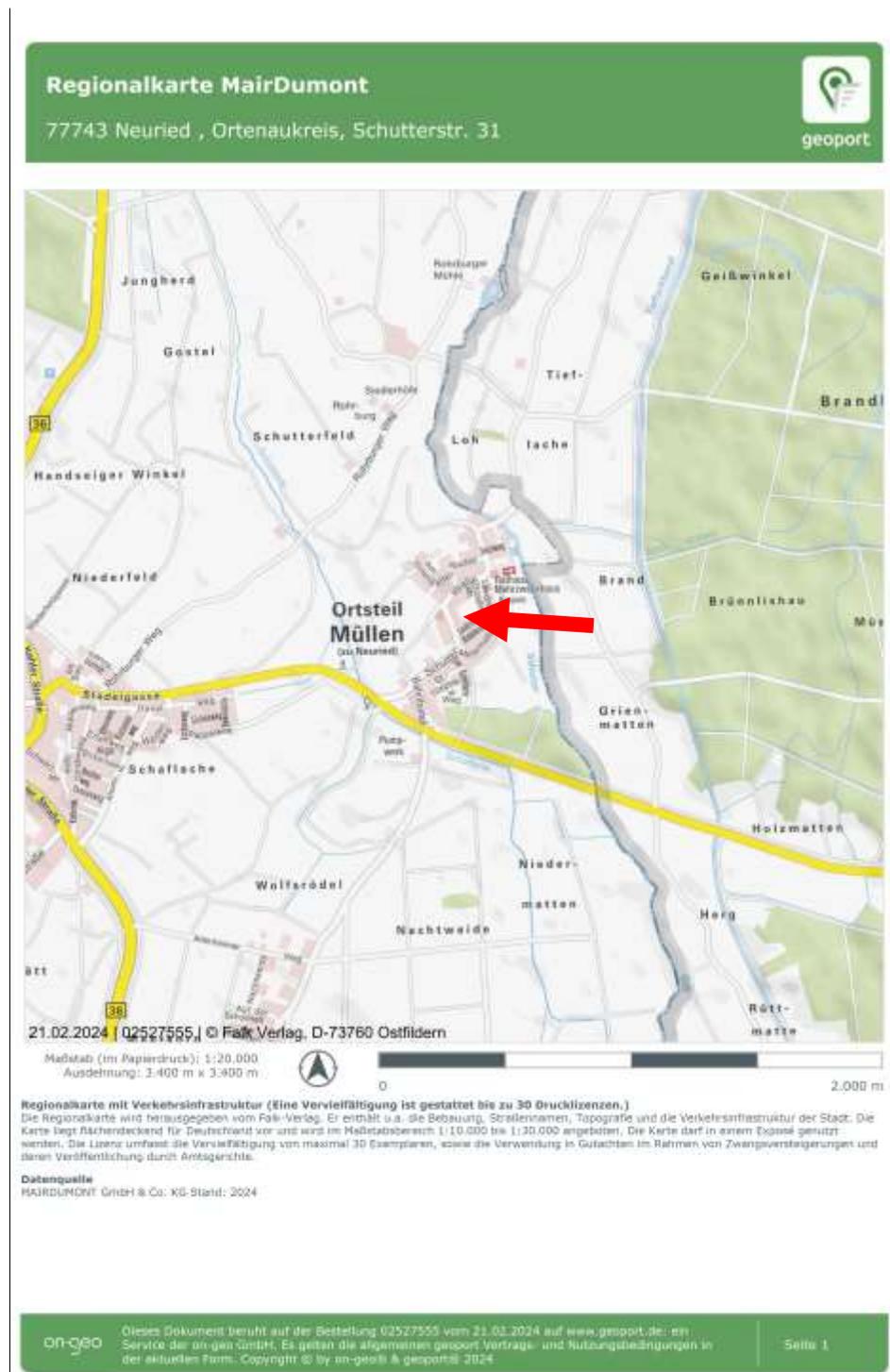
#### 15.15 Rechtsgrundlagen

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

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 16 Regionalplanauszug



Regionalplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 17 Lageplan



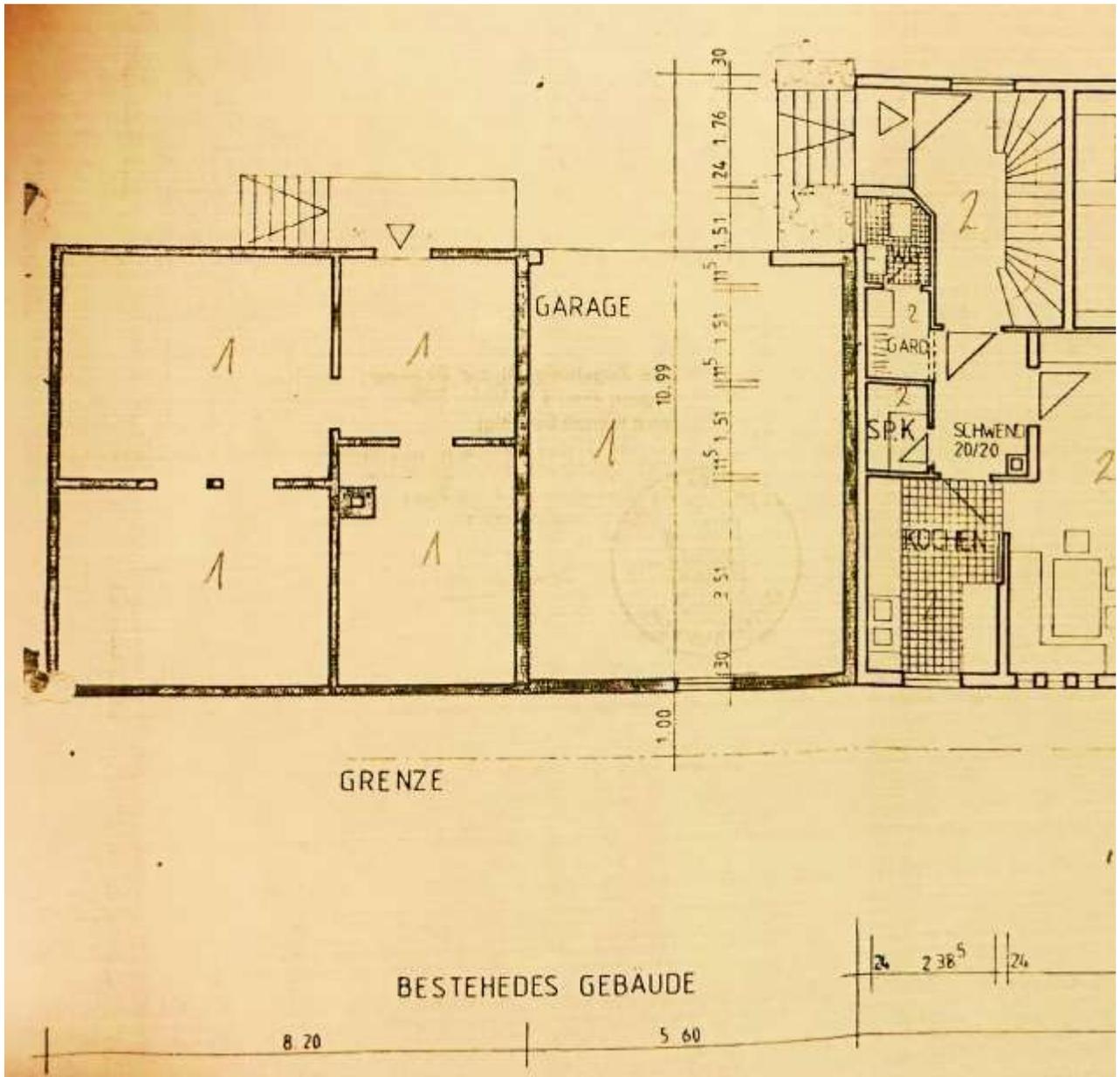
Lageplanauszug mit Markierung der Lage , Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo



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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Aufteilungspläne

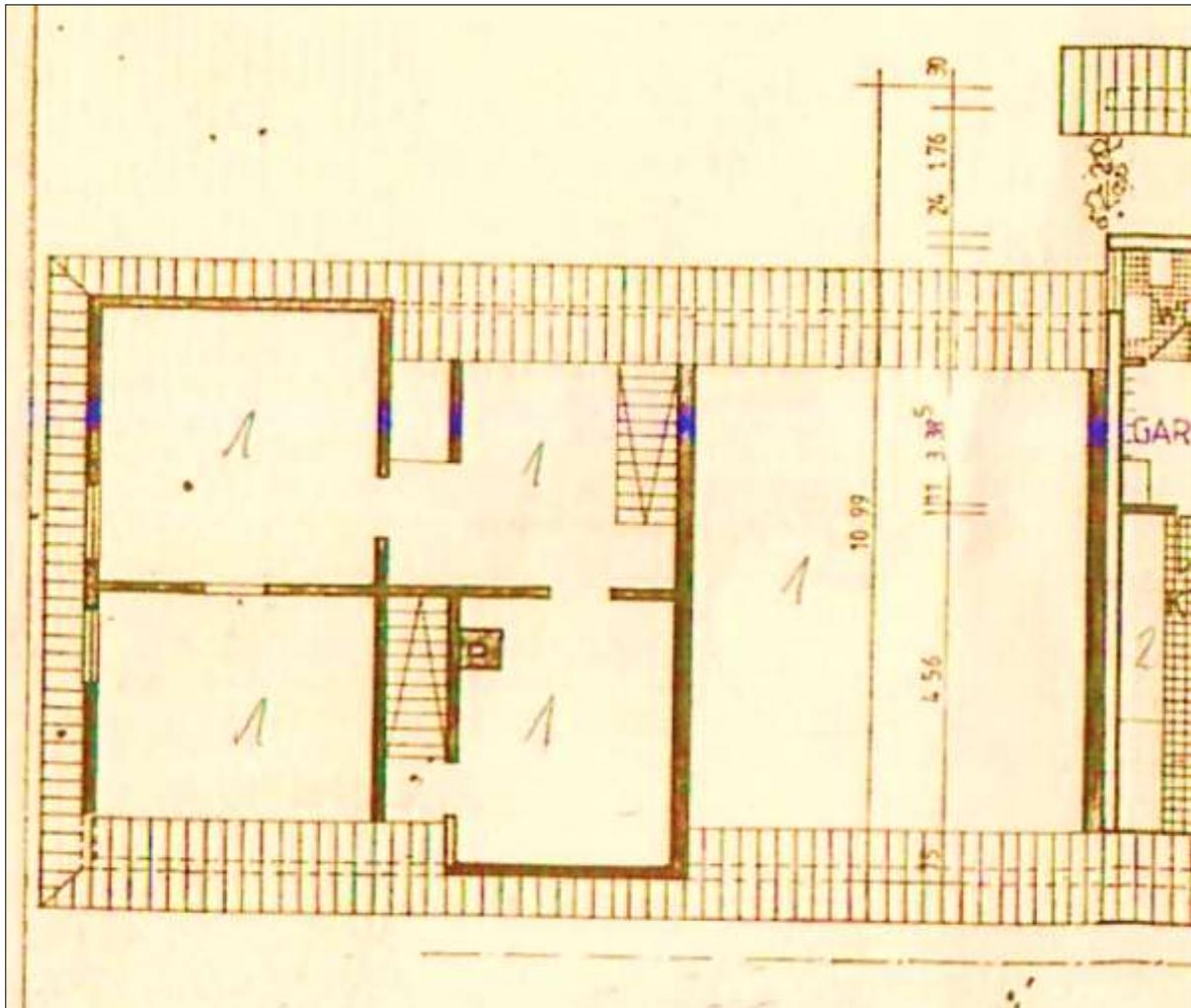


Grundriss Erdgeschoss

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Aufteilungspläne

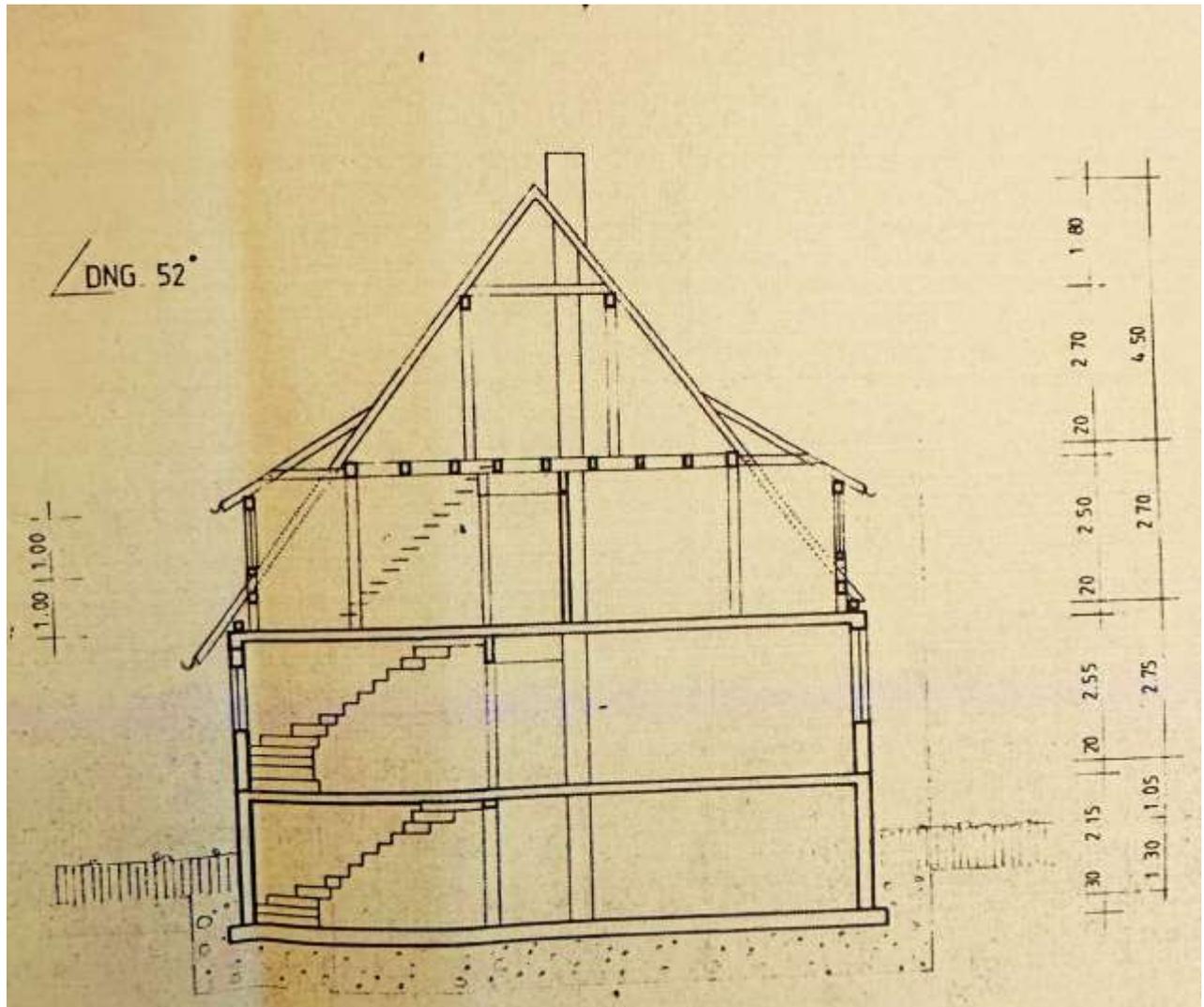


Grundriss Dachgeschoss

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## Aufteilungspläne



Schnitt

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

## 19 Fotodokumentation



Bild 1: Wohnhaus mit angebautem weiterem Wohnhaus, Hof



Bild 2: Nordwestfassade

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### Fotodokumentation



Bild 3: Südwestfassade, Nachbarbebauung



Bild 4: Südwest-/ Südostfassade

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### Fotodokumentation



Bild 5: Pkw-Garagenanbau



Bild 6: Außentreppe zum Hauseingang

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

Gutachten: Schutterstr. 31, 77743 Neuried, Flst. Nr.27

### Fotodokumentation



Bild 7: Hofbelag mit Rissen im Asphalt



Bild 8: Hauseingang