

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!**

E.Schnitzler



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
77933 Lahr, Bachstrasse 47
Tel 07821 23889 / Mobil 0171 75 10 224
Email: sachverstaendige.es@gmail.com

Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Flst.Nr. 4557, Bromergasse 46, 77972 Mahlberg

Miteigentumsanteil von 100/1.000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohneinheit Nr. B2/II (Wohnung im 2. Obergeschoss links, nebst Kellerraum)
Bromergasse 46, 77972 Mahlberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 3. Oktober 2024 ermittelt:

274.000 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Lahr
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 12 K 1/24
Turmstrasse 15, 77933 Lahr

Aufgestellt:

Dipl.-Betriebsw. (FH) E.Schnitzler

Abgeschlossen:

10. Oktober 2024

Fertigung:

elektronische Fassung

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

1. Allgemeine Angaben	5
1.1. Kurzbeschreibung des Objektes	5
1.2. Auftraggeber	5
1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	5
1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II	7
1.5. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	8
1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	9
2. Lagebeschreibung	10
2.1. Makrolage	10
2.2. Mikrolage	11
3. Grundstücksbeschreibung	12
3.1. Zuschnitt und Form	12
3.2. Erschließung und bauliche Nutzung	12
3.3. Baurechtliche Situation	13
3.4. Altlasten / Kontaminierung	14
3.5. Baulasten	14
3.6. Hochwassergefahren	15
3.7. Denkmalschutz	15
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
4.1. Beschreibung Mehrfamilienhaus: Bromergasse 46	15
4.2. Beschreibung Eigentumswohnung Nr. B 2/II	17
4.3. Beschreibung Außenanlagen	18
5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.1. Grundsätze	19
5.2. Vergleichswertverfahren	19
5.3. Ertragswertverfahren	19
5.4. Sachwertverfahren	21
5.5. Wahl des Bewertungsverfahrens	22

6.	Bodenwertermittlung.....	23
6.1.	Bodenrichtwert	23
6.2.	Bodenwertermittlung.....	26
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
8.	Ertragswertverfahren	30
8.1.	Darstellung des Mietbegriffes	30
8.2.	Jahresrohertrag	30
8.3.	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen.....	30
8.4.	Marktüblich erzielbare Mieterträge.....	30
8.5.	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	32
8.6.	Bewirtschaftungskosten.....	33
8.7.	Ertragswertermittlung.....	35
9.	Verkehrswert.....	36
9.1.	Beurteilung zum Verkehrswert	36
9.2.	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	36
9.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Ertragswertverfahren.....	37
9.4.	Angabe des Verkehrswertes.....	38
9.4.	Datum, Stempel, Unterschrift	38
10.	Allgemeine Hinweise.....	39
11.	Literaturhinweise	42
12.	Anlagen	43
12.1.	Stadtplanauszug	43
12.2.	Auszug Liegenschaftskataster	44
12.3.	Baupläne.....	45
12.4.	Fotodokumentation	46

Der Umfang des Gutachtens beträgt 51 Seiten einschl. Anlagen und Fotodokumentation.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, eine Fertigung für die Unterlagen des Sachverständigen.

Eine Vervielfältigung ohne Genehmigung des Verfassers ist nicht gestattet.

Objekt	3-Zimmer-ETW Nr. B2/II (2. OG links) Bromergasse 46, 77972 Mahlberg	
Wertermittlungsstichtag	3. Oktober 2024	
Ortstermin	3. Oktober 2024	
Baujahr	1975	
Nutzung	3-Zimmer-Eigentumswohnung	
Wohnfläche	83,54 m²	
Grundstücksfläche anteilig	90,20 m²	
Bodenwert je m²	240 €/m²	
Bodenwertanteil	21.648 €	
Jahresrohertrag	8.862 €	
Bewirtschaftungskosten in % bzw. absolut	20,75 % bzw. 1.839 €	
Jahresreinertrag	7.023 €	
Liegenschaftszinssatz	1,0 %	
Vorläufiger Ertragswert	275.889 €	
Ertragswert	274.000 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Mod. Restnutzungsdauer (RND)	47Jahre	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wegerecht	-1.082 €	
- Leitungsrecht	-1.082 €	
Verkehrswert	274.000 €	
Vergleichszahlen für ETW Nr. B2/II:		
Verkehrswert /Wohnfläche realisiert	3.279 €/m²	
Verkehrswert / Rohertrag	30,92 - fache	
Verkehrswert / Reinertrag	39,02 - fache	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine 83,54 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss links eines unterkellerten 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohnungen in nord-östlicher Randlage von Mahlberg.

Die Wohnung ist derzeit eigengenutzt und befindet sich in saniertem und gepflegtem Zustand.

Ein Personenaufzug ist im Gebäude NICHT vorhanden.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil im Kellergeschoss zugeordnet.

Die nachfolgenden Angaben und Wertermittlungen beruhen auf den vorliegenden Akten (Teilungserklärung, Hausverwaltungsunterlagen, Bauakten, u.a.) sowie den Erkenntnissen der Besichtigung.

1.2. Auftraggeber

Das Amtsgericht Lahr - Vollstreckungsgericht, beauftragte mich mit Beschluss vom 26. Juli 2024 im Zwangsversteigerungsverfahren AZ 12 K 1/24, ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt zu erstatten.

1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag, Zeitpunkt der Endbearbeitung: 10. Oktober 2024

Laut dem vorliegenden Beschluss ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen. Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

Das Gutachten soll folgende Informationen beinhalten:

1. über die Verkehrs- und Geschäftslage
2. über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
3. ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
4. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Zu den Punkten 1. – 4. siehe auch die diesbezüglichen Erläuterungen im Gutachten.

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 4557, Bromergasse 46 in 77972 Mahlberg, nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche bzw. schädliche Bodenveränderung.

b) Des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Derzeitige Hausverwaltung: Hausverwaltung

Die aktuelle Höhe des Wohngeldes für das Wohnungseigentum beträgt 334,67 € pro Monat

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht ?

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber) ?

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind

g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt ?

Dem Sachverständigen wurde ein Energieausweis gemäß GEG -ausgestellt am 23.08.2021-vorgelegt

h) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht ?

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Amtsgericht: Emmendingen

Gemeinde: 77972 Mahlberg

Eingetragen im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Mahlberg , Blatt 37 -
Bestandsverzeichnis

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

Grunddienstbarkeit, bestehend in dem Recht zur alleinigen Nutzung der Auto-Abstellplätze Nr. 1,2,3 und 4 auf Flst.Nr. 4557 und eines Geh- und Fahrrechts für alle Zeiten für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4557/1

Abteilung II, lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Duldung, Unterhaltung und ggf. Wiederherstellung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 4557/1

Annahme: Wertrelevante Eintragungen – Abschlag jeweils in Höhe von 5 % vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (siehe hierzu auch Punkt: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggfls. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

1.5. Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts	Beglaubigte Abschrift der Schätzanordnung
Sonstige Auskünfte und Informationen (vom Sachverständigen eingeholt) u.a.	<p>Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Mahlberg</p> <p>Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster, Landratsamt Ortenaukreis</p> <p>Bodenrichtwertauskunft (online – BORIS BW)</p> <p>AG Emmendingen, Grundbuchauszug Blatt 37 vom 04. September 2024</p> <p>Auszug aus Liegenschaftskataster/ Landratsamt Ortenaukreis -Vermessungsbehörde</p> <p>Diverse Abrechnungen/Objektunterlagen/Bildmaterial von den Parteien zur Verfügung gestellt</p> <p>Teilungserklärung vom 1. Juli 1975</p>

1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung wurde am 3. Oktober 2024 durchgeführt. Es erfolgte **sowohl eine Außen- als auch eine Innenbesichtigung.**

Teilnehmer:

- Frau XXX (Zustellungsbevollmächtigte)
- Sachverständige Frau E. Schnitzler

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 3. Oktober 2024 (Tag des Ortstermins)

Folgende Zustandsmerkmale sind festzuhalten:

Sondereigentum wurde in den Jahren 2015-2016 einer Kernsanierung unterzogen

2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Gemeinde:	Stadt Mahlberg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Kernstadt mit 1 Ortsteil
Einwohnerzahl:	rd. 5.380 Einwohner (Stand: Dez.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: ca. 5.490 Einwohner im Jahr 2040 (prognostizierte Veränderung rd. + 2,0 %)
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 42,9 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2020 lag er bei 42,6 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist von kleinen bis mittelständischen Unternehmen geprägt. Als Mitglied im Zweckverband DYN A 5 wurde ein Gewerbegebiet zusammen mit der Stadt Ettenheim in unmittelbarer Nähe zur Autobahn-Anschlußstelle Ettenheim erschlossen, um weitere Gewerbeansiedlungen im Raume zu fördern.
Verkehr:	Die Stadt Mahlberg ist über die Bundesstrasse 3 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn A 5 ist über die unmittelbare Ausfahrt Ettenheim kurzfristig erreichbar. Im Ortsteil Orschweier existiert eine Haltstelle der Deutschen Bundesbahn DB.
Soziale Infrastruktur:	In Mahlberg gibt es 2 Grundschulen, 1 Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum sowie 4 Kindertageseinrichtungen unterschiedlicher Träger.

2.2. Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Mahlberg (nordöstlicher Stadtrand)
Individualverkehr:	mittlere Verkehrslage
Nahversorgung:	durchschnittliche Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus: ca. 0,6 km Autobahn: ca. 4,0 km Bahnhof Orschweier: ca. 3,0 km Öffentlicher Personennahverkehr: ca. 1,0 km
Beurteilung Wohnlage:	einfache-mittlere Wohnlage
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Bundesstrasse 3 Umgebungsärmkartierung 2022 (LUBW) Hier: Straßenärm LDEN (24 Stunden) für zu bewertende Wohnung Geringe Beeinträchtigung (Haus Bromergasse 46 -Ostseite)

Art der Bebauung
und Nutzung
der umliegenden
Grundstücke:

Im Norden, Osten und Westen angrenzende Nachbargrundstücke:
Wohnbebauung

In unmittelbarer Umgebung:
Bundesstrasse B 3
Betriebsgelände (Städtischer Bauhof / Bauunternehmen / Stadthalle
Mahlberg)

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Zuschnitt und Form

Zuschnitt: Grundstücksbreite: ca. 34,00 m
Grundstückstiefe: ca. 27,50 m

Grundstücksform: Vieleck (atypisch)

Grundstücksgröße: 902 m² (gemäß Grundbuchauszug)

Anteilige Grundstücksfläche: 90,20 m²

Topographie: sehr leichte Hanglage

3.2. Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße: Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt
über die Straße mit der Bezeichnung „Bromergasse“.
Bei der Straße „Bromergasse“ handelt es sich um eine Ortsstraße.

Straßenausbau: „Bromergasse“ – Straße ist hergestellt; ca. 4,80 m Straßenbreite,
teils Gehwege und Parkflächen vorhanden

Höhenlage zur Straße: Leichte Hanglage des Gebäudes mit 3 % Gefälle
zum mittleren Straßenniveau der Straße „Bromergasse“

Versorgungsleitungen
Und Abwasserbeseitigung: Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen,
Strom- und Gasanschluss

Grenzverhältnisse, nach-
barliche Gemeinsamkeiten: Das Gebäude „Bromergasse 46“ ist an der südlichen Grundstücksgrenze
an das Nachbarhaus „Bromergasse 48“ angebaut - ansonsten ist das
Grundstück „Bromergasse 46“ zu den Nachbargrundstücken teilweise
mit einem Drahtzaun und teilweise mit Hecken/Grünpflanzen bzw.
Rasenflächen abgegrenzt.

Entwicklungszustand: Baureifes Land (§ 3 ImmoWertV 2021)

Erschließungskosten: Hinweise auf ausstehende Erschließungs- und Anliegerbeiträge
liegen nicht vor; Beitragsfreiheit wird unterstellt.

Bauauflagen/behörtl.
Beschränkungen und
Beanstandungen: sind dem Sachverständigen nicht bekannt

3.3. Baurechtliche Situation

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, besteht ein qualifizierter
Bebauungsplan: „Bebauungsplan Stiegele - 7. Änderung“ -- rechtskräftig seit 23.11.1977.

In diesem sind folgende Festsetzungen enthalten:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA
Zahl der Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2
Dachneigung	25-30 Grad
Bauweise	Offene Bauweise

3.4. Altlasten / Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

3.5. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Mahlberg sind für das zu bewertende Grundstück folgende Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Mahlberg eingetragen:

Baulast lfd.Nr. - Grundstück Flst.Nr. 4557 Bromergasse – Baulastenblatt Nr. 41- Seite 1

„Die Herren _____ und _____ haben am 8. Nov. 1972 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung übernommen, auf die Überbauung der überbaubaren Grundstücksfläche in demselben Umfang zu verzichten, in dem die Befreiung es ermöglicht, die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu überbauen“

Baulast lfd.Nr. - Grundstück Flst.Nr. 4557 Bromergasse – Baulastenblatt Nr. 41- Seite 3

„Die Herren _____ und _____ haben als Eigentümer des vorderen Grundstücksteiles (Lgb.Nr. 4557), welches der Straße zugeordnet ist, am 6. Mai 1975 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, zu Gunsten des neuzubildenden Grundstücks im hinteren (südlichen) Grundstücksteil jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begehen- und befahrbar Zugang und Zufahrt in einer Breite von mindestens 3,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zu dem neuzubildenden (südlichen) Grundstück zu dulden.“

Baulast lfd.Nr. - Grundstück Flst.Nr. 4557 Bromergasse – Baulastenblatt Nr. 41- Seite 4

„Die Herren _____ und _____ haben als Eigentümer des vorderen, der Straße zugeordneten Grundstücksteils (Lgb.Nr. 4557), der Gemarkung Mahlberg am 6. Mai 1975 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 108 LBO die Verpflichtung übernommen, auf dem der Straße zugeordneten (vorderen) Grundstücksteil elf Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Garagen herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des hinteren, neuzubildenden (südlichen) Grundstücks zur Verfügung zu stellen.“

Die Bewertung der Baulasten erfolgt unter Punkt: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6. Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

3.7. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nach tel. Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis/Baurechtsamt nicht in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss links eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses. Der Wohnung ist außerdem ein Kellerabteil im Untergeschoss zugeordnet. Laut Aussage der Hausverwaltung ist die zu bewertende Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt. Die nachfolgenden Angaben sowie die Wertermittlung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung, diversen Objektunterlagen), auf Aussagen der Hausverwaltung sowie den Erkenntnissen aus dem Ortstermin. Die Eigentumswohnung wurde in den Jahren 2015-2016 im Innenbereich kernsaniert.

Die Gebäude- und Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und desgleichen) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

4.1. Beschreibung Mehrfamilienhaus: Bromergasse 46

- gemäß Aktenlage sowie Innen- und Außen besichtigung vom 3. Oktober 2024-

Gebäudeart:	3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach und Kellerräumen im Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt verfügt über insgesamt 11 Wohnungen und 4 ins Gebäude integrierte Garagen.
-------------	---

Im Erdgeschoss, 1.+ 2. Obergeschoss jeweils 3 Wohneinheiten –
Im Dachgeschoss sind 2 Wohneinheiten untergebracht

An der östlichen Grundstücksgrenze sind darüber hinaus einige PKW-
Stellplätze im Freien sowie ein überdachter Müllbehälterplatz angelegt

Südfront des Gebäudes ist an Haus „Bromergasse 48“ angebaut

Baujahr: 1975

Denkmalschutzeigenschaft: es liegen keine Denkmalschutzeigenschaften vor

Modernisierungen/
Sanierungen:

Wärmedämmverbundsystem außen (ca. 2003)
Neue Gas-Zentralheizungsanlage (2003)
Neue Kunststoff-Isolierglasfenster (2003)

Baumängel/
Bauschäden:

Laut Hausverwaltung sind keine abwertenden Besonderheiten
im Hause bekannt

Energieausweis:

Energie-Verbrauchsausweis vom 23.08.2021 --- gültig bis 08/2031:
83,4 kWh/ (m²a) incl. Warmwasser
Energie-Effizienzklasse C

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Gründung:

Beton-Streifenfundamente

Umfassungswände:

Beton/ Hochlochziegel

Innenwände:

Beton/ Ziegelsteine

Geschossdecken:

Stahlbeton

Dach:

Satteldach - Holzkonstruktion

Außenansicht:

Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich

Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Treppenhaus:	Beton-Fertigteile mit Kunststeinbelag
Hauseingang:	Aluminium-Eingangstür mit Glaselementen sowie integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
Gemeinschafts- Einrichtungen:	Gehfläche zum Haus mit Verbundpflaster, Gartenfläche, Müllbehälter, Stellplätze im Freien Kellerbereich: Fahrrad-Abstellraum, Technikräume, Kellerabteile

4.2. Beschreibung Eigentumswohnung Nr. B 2/II

**Es konnte eine Innenbesichtigung der Wohnung am 3. Oktober 2024 durchgeführt werden.
Die Wohnung ist derzeit eigengenutzt.**

Wohnungseingang:	Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss links
Grundrissgestaltung:	Erschließung der Räume über einen zentralen Flur
Böden:	Vinylboden im Wohn- und Schlafbereich; ansonsten Fliesenbelag in Küche, Flur und Bad
Wände:	Feinputz in sämtlichen Räumen; Wandfliesen im Bad 2/3-hoch;
Decken:	leicht abgehängte Decken mit LED-Spots
Raumhöhen:	ca. 2,40 m
Fenster:	Kunststoff-Isolierverglasung 2003 (2-fach) ; Kunststoff-Rolläden
Türen:	Kunststoff-Türen weiß furniert
Heizung/Warmwasser- versorgung:	Zentrale Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung (Erdgas); Heizkörper in allen Räumen
Sanitäreinrichtungen:	Waschbecken, Hänge-WC, Eck-Badewanne; bodenebene Dusche; Waschmaschinen-Anschluss im Bad

Loggia:	Vinylboden
Abstellraum KG:	gemauerter Kellerraum mit leichter Aluminiumtür
Bewohner:	eigengenutzt
Baumängel und Bauschäden:	keine ersichtlich

Das Sondereigentum wurde in den Jahren 2015-2016 im Innenbereich grundlegend kernsaniert (neue Elektrik/ neue Wasser-Abwasserleitungen/neue Bodenbeläge/Feinputz an Wänden/ abgehängte Decken)

4.3. Beschreibung Außenanlagen

Stellplätze: auf dem Grundstück befinden sich 4 ins Gebäude integrierte Garagen (Teileigentum) sowie zahlreiche PKW-Abstellplätze im Freien (Gemeinschaftseigentum)
1 PKW-Abstellplatz (Gemeinschaftseigentum) wird vom „Bewertungsobjekt“ genutzt

**Freiflächen/Garten-
gestaltung:** Zugang zum Haus über mit Verbundpflaster belegte Hoffläche;
zur Straßenseite hin vor den Garagen ebenfalls Verbundpflaster;
der sonstige Grundstücksbereich ist als Grünfläche mit Sträuchern
und Rasenflächen angelegt.

Einfriedungen: das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit einem Drahtzaun (Ostseite) und teilweise mit Hecken und Sträuchern abgegrenzt – ansonsten offene Gestaltung.
Auf der Südseite: Anbau des Gebäudes an Haus Bromergasse 48 mit gemeinsamer Zufahrt und Zuwegung

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1. Grundsätze

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Grundstücksteilen und Erbbaurechten einschließlich seiner Bestandteile sieht die ImmoWertV im Wesentlichen drei Verfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2. Vergleichswertverfahren

Nach den §§ 24-26 ImmoWertV 2021 gilt das Vergleichswertverfahren bei der Wertermittlung als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab und wird zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. des Marktwertes eingesetzt. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten mit ähnlichen Merkmalen hinsichtlich Lage, Größe und Zustand. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.3. Ertragswertverfahren

Die §§ 27-34 ImmoWertV 2021 beschreiben das Modell zur Ermittlung des Ertragswertes.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren 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, welche 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 Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages 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. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts - 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 aus 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.

Gegebenenfalls bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes 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.

5.4. Sachwertverfahren

Die §§ 35-39 ImmoWertV 2021 enthalten die Regelungen zum Sachwertverfahren.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und stellt fest, was es heute kosten würde, das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Alter des Gebäudes sowie um eventuelle Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Sachwert eines Gebäudes (Normgebäude zzgl. Eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist abzuleiten auf der Grundlage der (Neu-)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie:

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit-)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sogenannten Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs.3 in Verbindung mit § 39 ImmoWertV 2021) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 ImmoWertV 2021. Diese ergibt sich unter anderem aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Daher muss im Umkehrschluss auch bei der Bewertung zunächst der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objektes bzw. des Objektes ohne

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemäß § 8 ImmoWertV 2021) durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

5.5. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Alter zu Preisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. **Nach den Marktgepflogenheiten wird zur Verkehrswertermittlung daher bevorzugt das Vergleichswertverfahren angewandt.**

Dem Sachverständigen liegen in diesem speziellen Falle jedoch keine Verkäufe von Eigentumswohnungen, welche mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären, vor.

Daher bewertet der Sachverständige das Bewertungsobjekt im Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV 2021).

6. Bodenwertermittlung

6.1. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs.1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Gemäß §§ 14-16 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr die Bodenrichtwerte (BRW) für die Gemarkung Mahlberg zum 01.01.2023 ermittelt/festgesetzt. Für die Lage des zu bewertenden Anwesens wurde ein zonaler BRW für baureifes Land (beitrags- und abgabenfrei (b/a) in Höhe von **240,00 €/m²** ermittelt (siehe auch Anhang).

Aufgrund besonderer wertbeeinflussender Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks und den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag wird der BRW ggf. angepasst.

6.2. Bodenwertermittlung

Für das Flurstück 4557 der Gemarkung Mahlberg

A. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 240,00 €/m ²	
Im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 240,00 €/m ²	

B. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.10.2024	x 1,0	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 240,00 €/m ²	

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, wird o.g. Bodenrichtwert übernommen.

C. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am WE-Stichtag		=	240,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		902 m ²	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	E2
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	240,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt		-	0,00 €/m ²	
Noch ausstehende Abgaben				
Abgabenfreier relativer Bodenwert		=	240,00 €/m ²	

E2: Das Bewertungsobjekt weist keine Abweichung bzgl. der Art der baulichen Nutzung auf. Es erfolgt daher keine Anpassung.

D. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf BRW-Basis	240,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m ²	
Relativer b/a-freier Bodenwert	= 240,00 €/m ²	
Miteigentumsanteil (100/1.000) an Gesamtgrundstücksfläche von 902 m ²		
	x 90,20 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 21.648 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	-0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 21.648 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 21.648 €	

Der b/a-freie Bodenwert-Anteil (100/1.000 Miteigentumsanteil) am Gesamtgrundstück
FlstNr. 4557 der Gemarkung Mahlberg

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03. Oktober 2024: **21.648 €**

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) sind wertbeeinflussende Umstände (beispielsweise Lasten und Beschränkungen im Grundbuch) des Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

Für das Bewertungsobjekt sind zwei Grunddienstbarkeiten im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 1 + 2 eingetragen, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Das Grundstück Flst.Nr. 4557 ist mit einem Geh- und Fahrrecht sowie Nutzung von Auto-Abstellplätzen zu Gunsten Flst.Nr. 4557/1 belastet – zusätzlich sind entsprechende Baulasten (siehe Baulastenblatt Nr. 41 Seite 3 und 4) auf dem belasteten Grundstück Flst.Nr. 4557 eingetragen

Baulast lfd.Nr. - Grundstück Flst.Nr. 4557 Bromergasse – Baulastenblatt Nr. 41- Seite 3

„Die Herren _____ und _____ haben als Eigentümer des vorderen Grundstücksteiles (Lgb.Nr. 4557), welches der Straße zugeordnet ist, am 6. Mai 1975 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernommen, zu Gunsten des neuzubildenden Grundstücks im hinteren (südlichen) Grundstücksteil jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt in einer Breite von mindestens 3,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze zu dem neuzubildenden (südlichen) Grundstück zu dulden.“

Baulast lfd.Nr. - Grundstück Flst.Nr. 4557 Bromergasse – Baulastenblatt Nr. 41- Seite 4

„Die Herren _____ und _____ haben als Eigentümer des vorderen, der Straße zugeordneten Grundstücksteils (Lgb.Nr. 4557), der Gemarkung Mahlberg am 6. Mai 1975 für sich und ihre Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 108 LBO die Verpflichtung übernommen, auf dem der Straße zugeordneten (vorderen) Grundstücksteil elf Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Garagen herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zu Gunsten des hinteren, neuzubildenden (südlichen) Grundstücks zur Verfügung zu stellen.“

Die Nachteile durch die o.g. Rechte und Beschränkungen werden in Form eines prozentualen Abschlags vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks berücksichtigt.

Hierzu wird das Ausmaß der vorhandenen Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen als Gradmesser herangezogen.

Gemäß Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 4.Auflage, Werner Verlag, ist aufgrund folgender Kriterien:

- Wegerecht verläuft am Rand des belasteten Grundstücks
- Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des belasteten Gesamtgrundstücks ein (< 15 %)
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt
- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten

nur mit einer geringen Nutzungseinschränkung sowie Immissionsbelastung des zu bewertenden Grundstücks zu rechnen.

Der Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wird daher mit 5,0 % festgesetzt.

Die gleiche Argumentation wird für das bestehende Leitungsrecht herangezogen, sodass auch hier ein Abschlag in Höhe von 5,0 % vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks festgesetzt wird.

8. Ertragswertverfahren

8.1. Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt.

Gemäß § 31 ImmoWertV 2021, ist die marktüblich erzielbare Miete definiert als Rohertrag, welcher sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung aus den marktüblich erzielbaren Erträgen ergibt; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen (wenn sie marktüblich sind).

8.2. Jahresrohertrag

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

Der zugrundeliegende Mietwert entspricht heutzutage überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete; dies ist der Mietwert ohne die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, welche zusätzlich zur Grundmiete auf die Miete übergewälzt werden können.

8.3. Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung ist eigengenutzt.

8.4. 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, Ausstattung und Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Die Stadt Lahr erstellt keinen Mietspiegel für Wohnraummieten; hilfsweise werden als Grundlage die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr herangezogen.

Sachverständig wird für die Eigentumswohnung Nr. B 2/II ein **Mietwertansatz von 8,84 €/m²** gewählt **(aufgrund Sanierung der ETW im Innenbereich)** sowie ein Liegenschaftszinssatz von **1,0 % (aufgrund des Gesamtzustandes und der Lage des Objektes)**

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr, Liegenschaftszinssätze und Mietansätze nach Gebäudeart, **Tabelle 1 + 2, S. 29**)

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

8.5. Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird 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 ermittelt (§21 ImmoWertV2021). 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.

Auswertungen über Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke werden in aller Regel vom örtlichen Gutachterausschuss geführt.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr weist im Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Spanne an Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus aus: + 1,07 % bis + 2,6 %

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt bei: + 1,0 %

(Stand der Veröffentlichung: Juli 2023)

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

Quelle: IVD, Bundesverband, Liegenschaftszinssätze, **Stand Januar 2023 bzw. Stand 5. Dezember 2023**

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband weist als mittlere Spanne für die Objektart (A4): Eigentumswohnung, folgende Liegenschaftszinssätze aus: **1,5 % - 4,5%**

Je nach Bauweise, Zustand und Lage (**Stand: Januar 2023 sowie Stand: 5. Dezember 2023**)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % sachverständig festgesetzt

Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Guter Unterhaltungszustand des Gesamtobjektes; erfolgte Sanierung im Innenbereich der ETW;

Allgemein gilt: erhöhte Zinsphase, starke Nachfrageabschwächung, restriktive Geldpolitik aufgrund erhöhter Inflationstendenz, Erhöhung des Angebotsvolumens auf dem Immobilienmarkt-- Preisvergleiche nehmen zu.

8.6. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor 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.

Mietausfallrisiko ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Räumen, 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 bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind komplett auf die Mieter umlagefähig.

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 ² WF)	Kostenanteil (je ETW)	Kostenanteil Insgesamt (€)
Verwaltungskosten	--	--	420,00	420,00
Instandhaltungskosten	--	13,80	--	1.152,85
Schönheitsreparaturen	--	--	--	--
Mietausfallwagnis	2,00	--	--	177,24
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00	--	--	88,62
Summe				1.838,71
			(ca. 20,75 % des Rohertrages)	

8.7. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw.(€/Stk.)	monatlich (€)	Jährlich (€)
Eigentumswohnung Nr. B 2/II	2.OG	83,54		8,84	738,50	8.862
Summe		83,54			738,50	8.862

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmieten pro Jahr) **8.862 €**

Bewirtschaftungskosten gesamt (20,75 % aus Rohertrag)

(vgl. jeweils Einzelaufstellung) - 1.839 €

Jährlicher Reinertrag = **7.023 €**

Reinertragsanteil des Bodens:

1,0 % von 21.648 € (Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert) - 216 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **6.807 €**

Barwertfaktor BWF (lt. § 34 ImmoWertV2021)

bei $p = 1,0$ % Liegenschaftszinssatz

und $n = 47$ Jahren mod. Restnutzungsdauer (mod. RND)

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **254.241 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) + 21.648 €

Vorläufiger Ertragswert = **275.889 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wegerecht (Abschlag 5,0% vom unbelasteten Bodenwert) - 1.082 €

Leitungsrecht (Abschlag 5,0% vom unbel. Bodenwert) - 1.082 €

ERTRAGSWERT rd. = **273.725 €**

ERTRAGSWERT = **274.000 €**

Der Ertragswert beläuft sich auf **274.000 €**

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf welchen 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.

9.1. 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.

9.2. Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Zusammenfassung

Unbelasteter Bodenwertanteil 100/1.000 MEA an Flst.Nr. 4557		21.648 €
Vorläufiger Ertragswert		275.889 €
Wegerecht (Wertabschlag)	-1.082 €	
Leitungsrecht (Wertabschlag)	-1.082 €	
ERTRAGSWERT		274.000 €

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt.

Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ist gemäß § 9 ImmoWertV2021 vorzunehmen.

Gesamtzustand und Lage der Wohnung sowie die allgemeine Marktsituation wurden durch die in Ansatz gebrachten Mieterträge wie auch den Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage und des aktuellen Bauzustandes des Bewertungsobjektes liegt der auf die realisierte Wohnfläche bezogene Verkehrswert des Bewertungsobjektes im Bereich **von rund 3.279 €/m²**.

Dieser Wertansatz steht in Relation zu den Veröffentlichungen über Kaufpreise von Wohnungseigentum lt. Grundstücksmarktbericht 2022, Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr, S. 19-20.

9.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen auszugehen. Die im Ertragswertverfahren in Ansatz gebrachten Mieten entsprechen nach Auffassung des Sachverständigen den marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 ImmoWertV 2021) für die vorhandenen Mieträume und deren baulichen Zustand zum jeweiligen Wertermittlungstichtag.

Hierbei sind insbesondere die Lage, die Größen der Einheiten, die Ausstattung sowie der Unterhaltungszustand der Wohnungen zu beachten. Die Wohnflächen wurden im Rahmen der Wertermittlung mit den vorliegenden Akten auf Plausibilität überprüft.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die aktualisierten Werte nach der II. BV bzw. entsprechend den Modellparametern für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze in Abzug gebracht.

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. Die Verzinsung (Liegenschaftszinssatz) wird entsprechend der Art des Bewertungsobjektes und unter Berücksichtigung der Veröffentlichungen des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Lahr in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten angesetzt. Durch diesen Zinssatz, welcher den üblichen Zinssätzen für vergleichbare Objektarten entspricht, ist (in Verbindung mit der in Ansatz gebrachten Restnutzungsdauer) der Allgemeinzustand des Anwesens berücksichtigt.

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) der Immobilie wurde vom Sachverständigen entsprechend dem Baujahr, den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Grundlage einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren **im vorliegenden Fall mit 47 Jahren festgesetzt (siehe ImmoWertV 2021, Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz1 --- Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)**

Modernisierungspunktzahl: 11 Punkte

Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer: 47 Jahre

9.4. Angabe des Verkehrswertes

VERKEHRSWERT ETW Nr. B 2/II	=	274.000 €
in Worten: Zweihundertvierundsiebzigttausend Euro		

9.4. Datum, Stempel, Unterschrift



77933 Lahr, den 5. Juli 2024

Dipl.-Betriebsw. (FH) E.Schnitzler

10. Allgemeine Hinweise

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 es 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. Ausnahme hierzu bildet die Weitergabe des Gutachtens an den Ersterher im Zuge der Versteigerung bzw. an Verfahrensbeteiligte (insb. Banken und sonstige Berechtigte, welche ein dingliches Recht am Versteigerungsobjekt haben).

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.

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.

Wertermittlungstichtag

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

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.

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 jeglicher Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objektes; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

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.

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 angenommen.

Standicherheit und Statik

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

Bauphysik

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

Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen Personen 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.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten 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 gesundheits-schädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

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. gegebenenfalls 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 Verkehrswert 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.

11. Literaturhinweise

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021

Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL, 11.01.2011 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.11.2023, online

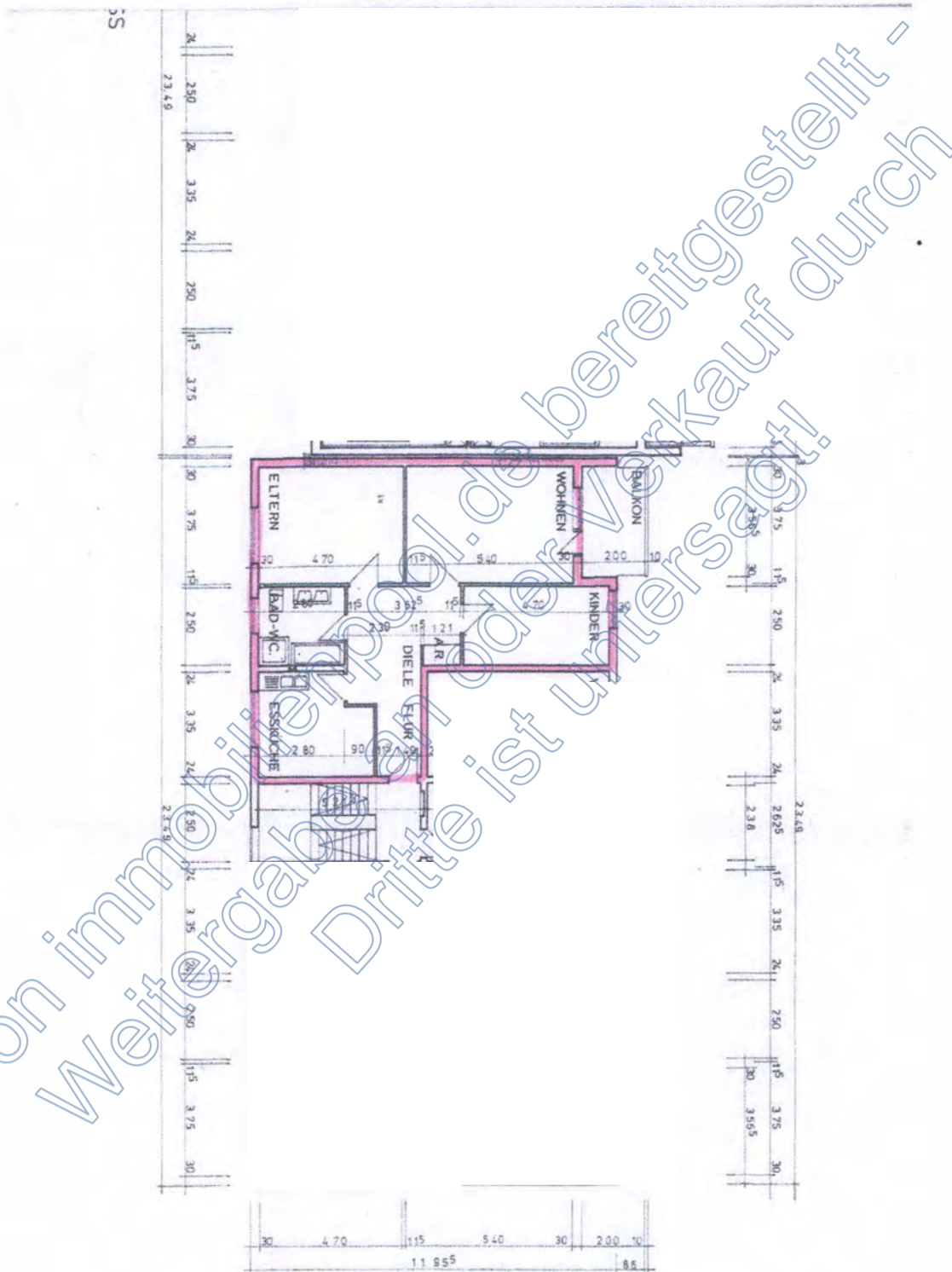
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023 – Bundesanzeiger Verlag

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2.Auflage 2017 -- Bundesanzeiger Verlag

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage – Werner Verlag

Grundstücksmarktbericht Lahr 2022 -- Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

12.3. Baupläne



Grundrissplan TYP: 3 Zimmer Wohnung; Quelle: Objektunterlagen

12.4. Fotodokumentation



Bild 1 MFH Bromergasse 46 - Ansicht Osten



Bild 2 MFH Bromergasse 46 – Ansicht Nordwest



Bild 3 Eingangsbereich



Bild 4 Treppenhaus



Bild 8 Bad-Ausschnitt

Bild 9 Küche



Bild 10 Loggia (Südwesten)



Bild 11 Hofbereich (Ostseite)



Bild 12 MFH Bromergasse 46 – Ansicht Nordost



Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
77933 Lahr, Bachstrasse 47
Tel 07821 23889 / Mobil 0171 75 10 224
Email: sachverstaendige.es@gmail.com

Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Flst.Nr. 4557, Bromergasse 46, 77972 Mahlberg

Miteigentumsanteil von 100/1.000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohneinheit Nr. B2/II (Wohnung im 2. Obergeschoss links, nebst Kellerraum)
Bromergasse 46, 77972 Mahlberg



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 3. Oktober 2024 ermittelt:

274.000 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Lahr
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 12 K 1/24
Turmstrasse 15, 77933 Lahr

Aufgestellt:

Dipl.-Betriebsw. (FH) E.Schnitzler

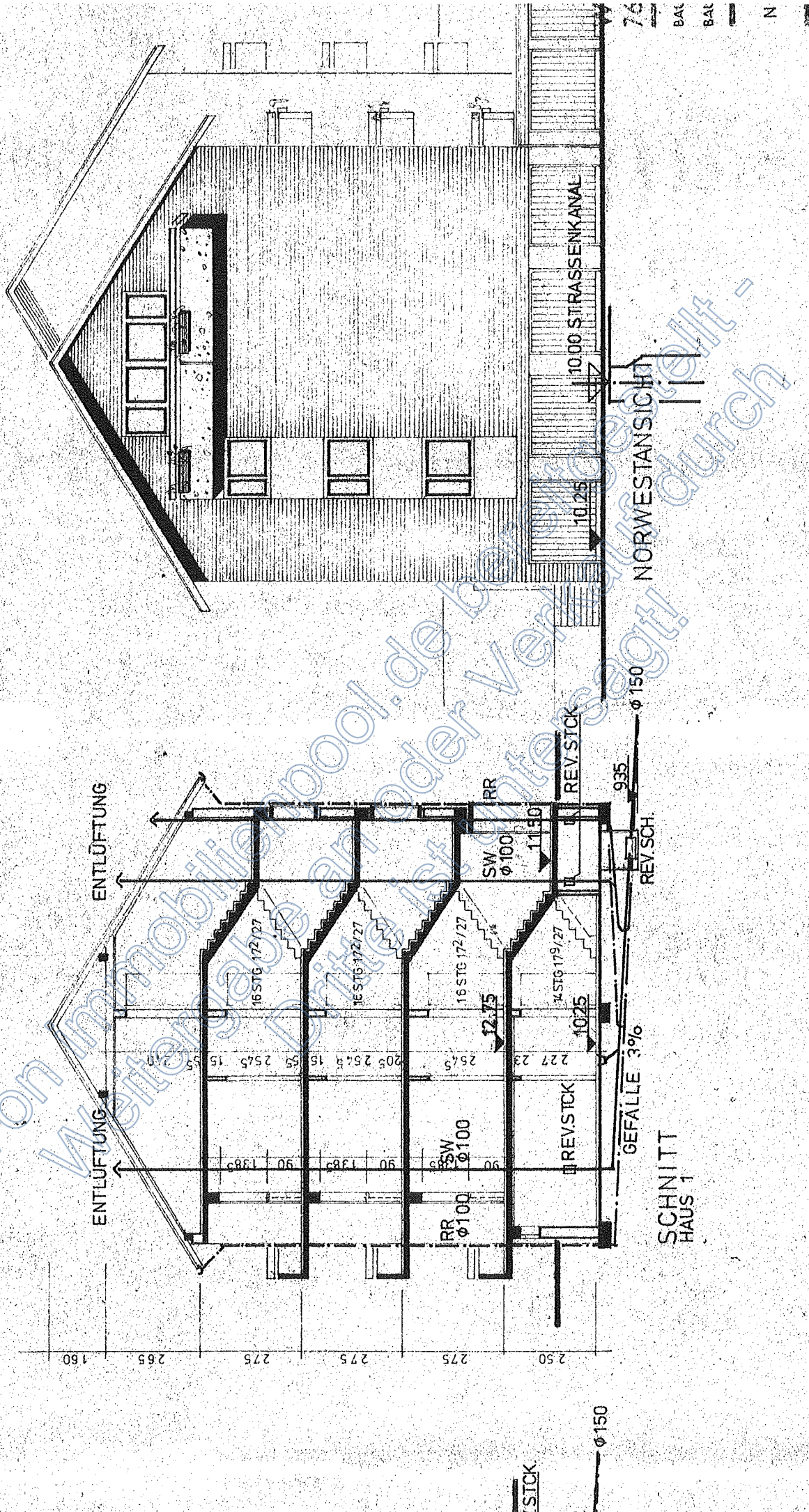
Abgeschlossen:

10. Oktober 2024

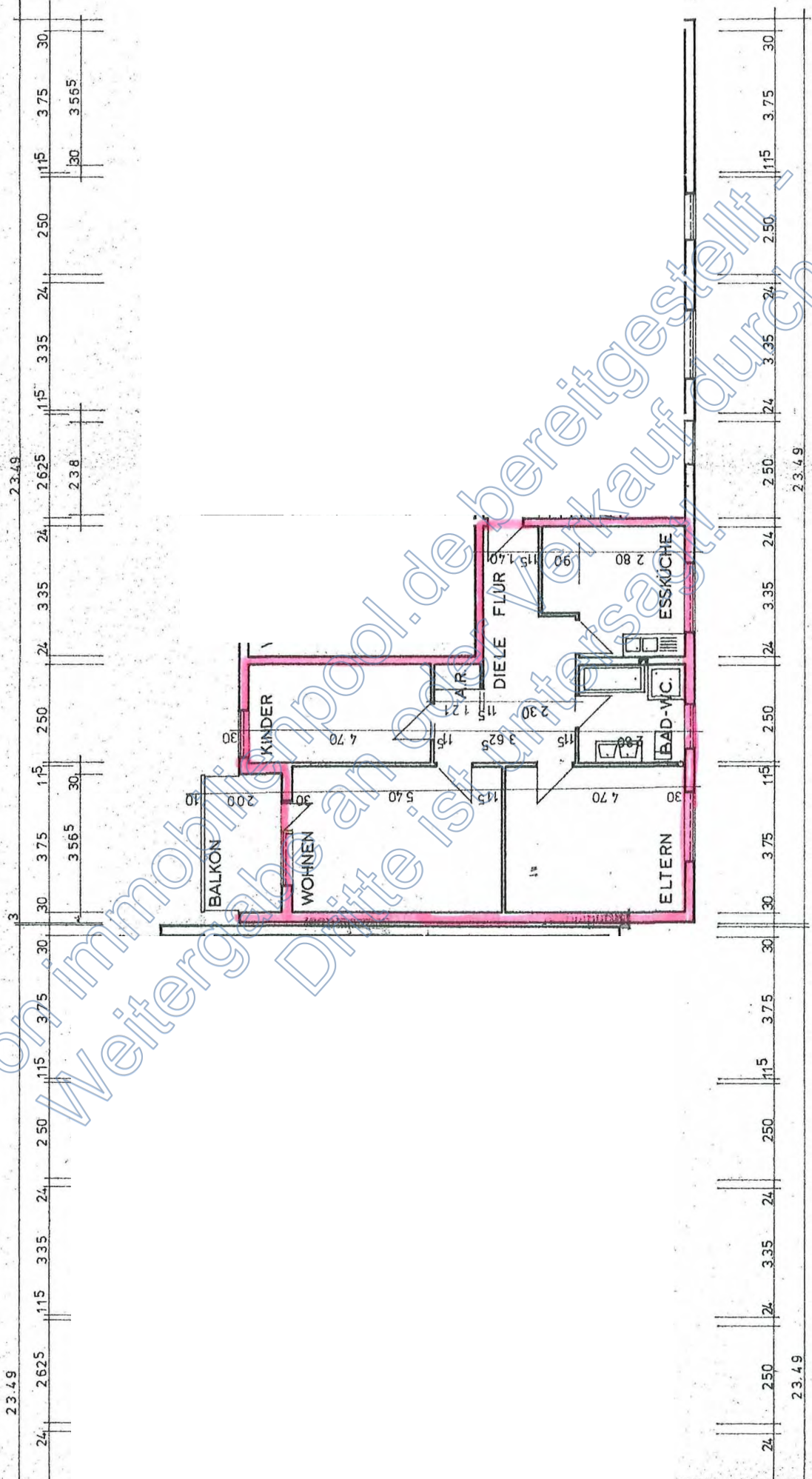
*** ANNEX ***

INHALTSVERZEICHNIS

Annex		Seite
Annex 1	Energieausweis	1-5
Annex 2	Auszug Liegenschaftskataster	6
Annex 3	Ansicht und Schnitt	7
Annex 4	Grundriss	8
Annex 5	Baubeschreibung	9-10
Annex 6	Abgeschlossenheitsbescheinigung	11
Annex 7	Berechnung Wfl. + umbauter Raum	12-16
Annex 8	Teilungserklärung (auszugsweise)	17-23
Annex 9	Grundbuchauszug (teilweise)	24-26
Annex 10	Baulasten	27-29
Annex 11	Altlastenkataster	30
Annex 12	Grundstücksmarktbericht Lahr 2022 (auszugsweise)	31-33
Annex 13	Jahres-Abrechnung 2022-2023	34-39
Annex 14	ET-Versamlungsprotokolle 2023 + 2024	40-51



30 4.70 115 5.40 30 2.00 10 11.955 86



Anlage zum Bauantrag

(Vor- und Zuname)	(Bauort)	Verz. Nr.
	Mahlberg	
Neu- U - Erweiterungs - Bau -Bau eines Mehrfamilien-Doppel-Wohnhauses auf dem Grundstück Mahlberg , Bromergasse Strasse /Flst.-Nr. 4557		

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1) Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnhaus	
2) Bei Gewerbebetrieb : Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)		
3) Besondere konstruktive Merkmale (z. B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	Massivbau	
4) Umbauter Raum (DIN 277)	5.464,00 cbm	
5) Reine Baukosten (DIN 276)	905.000,00 DM	
davon Rohbaukosten	434.000,00 DM	
Ausbaukosten	471.000,00 DM	
6) Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasser-beseitigungsanlagen	10.000,00 DM	
7) Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	Lehm	
8) Fundamente (Gründungsart und Material)	Betonstreifenfund.	
9) Außenwände (Material, Dicke)		
Untergeschoß	Beton 35 cm	
Erdgeschoß	HLZ 50 30 cm	
Obergeschoß	HLZ 25 30 cm	
10) Trennwände (Material, Dicke)		
Untergeschoß	Beton 24 cm	
Erdgeschoß	Ziegel 24 cm	
Obergeschoß	Ziegel 24 cm	
Dachgeschoß	Ziegel 24 cm	
11) Decken (Material, Dicke)		
über Untergeschoß	Stahlbeton 18 cm	
über Erdgeschoß	Stahlbeton 18 cm	
über Obergeschossen	Stahlbeton 18 cm	
12) Dach (Konstruktionsart und Material)	Satteldach Holz	
13) Dachdeckung (Material, Farbe)	betonziegel, braun	
14) Treppen (Material)		
Untergeschoß	Stahlbeton	
Erdgeschoß	Stahlbeton	
Obergeschosse	Stahlbeton	
15) Spül- oder Trockenabort Be- und Entlüftung innenliegender Aborte	Spülabort	
16) Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)		

Fragen	Antwort des Antragstellers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
17) Material, Struktur und Farbe der Außenseiten des Gebäudes	Kunstharpzputz, hell	
18) Gestaltung der Einfriedigung		

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter

19) Schornsteine (Grundriß und Schnittzeichnung mit Darstellung der umgebenden Gebäudeteile erforderlich)		
a) Anzahl der Schornsteine	1 Stück	
b) Welcher Heizungsart dienen die Schornsteine? Einzelöfen Anzahl für welche Brennstoffe? Sammelheizung (Beschreibung s. Ziffer 20)	/a/ nein Stück /fes/e/ flüssige / Gas/ ja / ne/j/	
c) Querschnitte der Schornsteine Wanddicke der Schornsteine Material	Ø 30 cm i. L. Schiedel-Rundkamin Schamotte	
d) Bedachung des Gebäudes an den Schornstein- Mündungen?	Ziegel und Zink	
20) Sammelheizung (Geschoßgrundriß mit Heizraum und Schnitt des Heizraums)		
a) Handelt es sich um eine bestehende Heizungs- anlage oder um eine Neueinrichtung?	/bestehende/ Neueinrichtung	
b) Wärmemittler	Niederdruckdampf/ Hochdruckdampf/ Wasserdampf/ Wasser	
c) Brennstoffe	/ feste / flüssige / Gas /	
d) Heizungskessel Anzahl Leistung eines Kessels Abmessungen eines Kessels	1 Stück 90.000 kcal/h Länge / Breite / Höhe 120 100 160	
21) Heizöllagerbehälter (Bei Heizöllagerbehältern außerhalb des Gebäudes Lageplan mit Einzeichnung des Behälters; bei Heizöl- lagerbehältern innerhalb des Gebäudes Grundriß des Geschosses mit Einzeichnung der Behälter)		
a) Wie erfolgt die Lagerung	oberirdisch / unterirdisch/ Kellertank	
b) Art der Behälter? Anzahl Fassungsvermögen Art des Brennstoffs?	1 Stück 20.000 Liter Heizöl EL	
c) Welche Schutzvorrichtungen sind vorgesehen?	Überfüllsicherung, Leckanzeige	

Freiburg/Neustadt/, den 28. August 1972
Friesenheim 3

Der Planverfasser

Der Bauherr

WILHELM HARHAUS
FREIER ARCHITEKT

7632 FRIESENHEIM 3
HEILIGENZELLER HAUPTSTR. 16

Neubau eines Mehrfamilien-Doppel-Wohnhauses
in 7631 Mahlberg, Bromergasse 46 + 48, Lgb.Nr. 4557

Bauherrschaft:

1. Berechnung der überbauten Fläche:

Haus Nr. 46 $23,49 \times 11,955 = 280,82 \text{ qm}$

Haus Nr. 48 $23,49 \times 11,955 = 280,82 \text{ qm}$

2. Höhen:

Kellergeschoß $2,50 \text{ m} - \text{Heizung} + \text{Ollager} = 2,80 \text{ m}$

Erdgeschoß $2,75 \text{ m}$

1. O.G. $2,75 \text{ m}$

2. O.G. $2,75 \text{ m}$

Dachgeschoß $2,75 \text{ m}$

3. Umbauter Raum:

a) Haus Nr. 46:

$280,82 \times (2,50 + 3 \times 2,75) = 3.018,815 \text{ cbm}$

Dachgesch. ausgebaut

$(11,955 - 2 \times 0,90) \times 0,75 \times 23,49 = 178,906 \text{ cbm}$

$(11,955 - 2 \times 0,90) + 6,015 \times 2,00 \times 23,49 = 379,833 \text{ cbm}$

Dachgeschoß nicht ausgebaut

$\frac{(0,75 + 0,60)}{2} \times 0,90 \times 23,49 \times 2 \times \frac{1}{3} = 9,513 \text{ cbm}$

$\frac{6,015 \times 2,20 \times 23,49}{2 \times 3} = 51,807 \text{ cbm}$

Umbauter Raum Haus Nr. 46 = 3.638,874 cbm

=====

Übertrag: 45,24 qm

noch Wohnung mitte

Diele	2,51 x 1,63	=	4,09 qm
Flur	1,24 x 1,00	=	1,24 qm
Abstellraum	1,125 x 0,63	=	0,71 qm
Balkon	2,38 x 2,00 x 0,5	=	2,38 qm

Wohnung mitte = 53,66 qm

Wohnung links

Wohnen	5,40 x 3,69	=	19,93 qm
Eltern	4,70 x 3,69	=	17,34 qm
Kinder	4,70 x 2,50	=	11,75 qm
Essküche	2,80 x 3,35	=	9,41 qm
	+ 2,25 x 0,90	=	2,03 qm
Bad - WC	2,80 x 2,50	=	7,00 qm
Diele	3,725 x 2,30	=	8,57 qm
	+ 1,85 x 1,325	=	2,45 qm
Flur	2,365 x 1,40	=	3,31 qm
Abstellraum	1,21 x 0,66	=	0,79 qm
Balkon	2,55 x 2,00 x 0,5	=	2,55 qm

Wohnung links = 86,12 qm

2. O b e r g e s c h o s s

Wohnung rechts: wie 1. O.G. rechts = 86,12 qm

Wohnung mitte: wie 1. O.G. mitte = 53,66 qm

Wohnung links: wie 1. O.G. links = 86,12 qm

D a c h g e s c h o s s

Wohnung rechts

Wohnen	(4,51 - 0,385) x 6,49	=	26,02 qm
	+ 0,385 x 6,49 x 0,5	=	1,24 qm
Schlafen	(4,615 - 1,30) x 3,75	=	11,81 qm
	+ 1,30 x 3,75 x 0,5	=	2,44 qm

Übertrag: 42,89 qm

Zusammenstellung

Erdgeschoß rechts	=	85,47 qm	./.	3 %	=	82,91 qm
Erdgeschoß mitte	=	53,41 qm	./.	3 %	=	51,81 qm
Erdgeschoß links	=	85,47 qm	./.	3 %	=	82,91 qm
1. O.G. rechts	=	86,12 qm	./.	3 %	=	83,54 qm
1. O.G. mitte	=	53,66 qm	./.	3 %	=	52,05 qm
1. O.G. links	=	86,12 qm	./.	3 %	=	83,54 qm
2. O.G. rechts	=	86,12 qm	./.	3 %	=	83,54 qm
2. O.G. mitte	=	53,66 qm	./.	3 %	=	52,05 qm
2. O.G. links	=	86,12 qm	./.	3 %	=	83,54 qm
Dachgesch. rechts	=	91,21 qm	./.	3 %	=	88,47 qm
Dachgesch. links	=	86,05 qm	./.	3 %	=	83,47 qm

Haus Nr. 46 Wohnfläche - netto = 827,83 qm

Haus Nr. 48

Erdgeschoß

Wohnung rechts wie Nr. 46 Wohnung rechts 85,47 qm

./.

Kamin 0,50 x 0,88

0,44 qm

Erdgeschoß rechts = 85,03 qm

Wohnung mitte wie Nr. 46 Wohnung mitte 53,41 qm

Wohnung links wie Nr. 46 Wohnung links 85,47 qm

1. O b e r g e s c h o ß

Wohnung rechts wie Nr. 46 Wohnung rechts 86,12 qm

./.

Kamin 0,50 x 0,88

0,44 qm

1. O.G. links = 85,68 qm

Nutzflächen Garagen

1. Im Haus Nr. 46 = 4 Garagen

$$(11,955 - 0,60) \times 6,365 = 72,27 \text{ qm } \cdot / \cdot 3\% = 70,10 \text{ qm}$$

$$1 \text{ Garage} = 70,10 \text{ qm} : 4 = 17,53 \text{ qm netto}$$

2. Anbau = 5 Garagen

$$12,87 \times 5,52 = 71,04 \text{ qm } \cdot / \cdot 3\% = 68,91 \text{ qm}$$

$$1 \text{ Garage} = 68,91 \text{ qm} : 5 = 13,78 \text{ qm netto}$$

Z u s a m m e n s t e l l u n g

Garagen Haus 46 = 70,10 qm

Garagenanbau = 68,91 qm

Gesamt - Garagenfläche = 139,01 qm

Aufgestellt:

Friesenheim 3

Im November 1974 Ha/M

WILHELM HARHAUS · FREIER ARCHITEKT
7632 FRIESENHEIM 3
HEILIGENZELLER HAUPTSTRASSE 16