



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!**

Sachverständigenbüro  
Dipl. -Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Schulstraße 3  
D 77770 Durbach  
Fon: 0781 - 96710415  
Fax: 0781 - 20551867

Posseltstraße 10a  
D 76227 Karlsruhe  
Fon: 0721 - 4764604  
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de  
Web: www@nasedy.de

Amtsgericht Lahr; AZ: 12 K 3/23

07.08.2023



## GUTACHTEN

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

des 72,5/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem  
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesenheim  
Blatt Nr. 2965

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan  
mit **Nr. 1.1** bezeichneten Wohnung im EG nebst Keller 1.1

Sondernutzungsrecht an Carport-Stellplatz Nr. 2

Flurstück Nr. 10847/1  
Gebäude- und Freifläche, Größe 1.817 m<sup>2</sup>  
**Ortenauweg 5 in 77948 Friesenheim**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.07.2023**

Ausfertigung Nr. 7 (8)

Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt; davon ist  
ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Lahr  
AZ: 12 K 3/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
03.07.2023

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:

Eigentumswohnung (72,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigen-  
tum an der Wohnung **Nr. 1.1** im EG nebst Keller 1.1)

Adresse:

Ortenauweg 5 in 77948 Friesenheim

Lagequalität:

Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage,  
des Umfeldes (Bauweise, Durchgrünung etc.), der Infrastruktur und  
Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

Baujahr Wohngebäude:

2005 (Bezugsfertig)

Detailangaben/Beschreibung:

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, Terrasse, Kellerraum  
in einer barrierefreien Wohnanlage (betreutes Wohnen optional)

Wohnfläche:

86,20 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrecht an Carport-Stellplatz Nr. 2

Vermietungssituation:

Vermietet (Annahme des SV)

Objektzustand:

Gepflegt.

Besondere objektspezifische Grund-  
stücksmerkmale

Rechte und Belastungen: 378,00 € (Abzug durch Grunddienstbarkeit; anteilig)

Sicherheitsabschlag: 5.000,00 €

Ertragswert (Verfahrenswert) rd.: 274.000,00 €

**Verkehrswert (Marktwert): 274.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	5
2.3	Ortsbesichtigung	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Lage	6
3.2	Grund und Boden	8
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.4	Wohngebäude	12
3.5	Sondereigentum Wohnung Nr. 1.1	15
3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLEMENT</b>	<b>19</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	19
4.2	Verfahrenswahl	19
4.3	Ertragswertverfahren	20
4.4	Bodenwert	21
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.6	Verfahrensergebnis	28
4.7	Verkehrswert	28
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>30</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs	30
5.2	Lageplan	31
5.3	Grundrisse	32
5.4	Energieausweis	35
5.5	Wohnflächenberechnung	37
5.6	Baulastenblatt	38
5.7	Grunddienstbarkeit	39
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	40
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	41
5.10	Rechtsgrundlagen	42
<b>6</b>	<b>FOTOS</b>	<b>43</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Lahr  
-Vollstreckungsgericht -  
Turmstraße 15, 77933 Lahr

Aktenzeichen: 12 K 3/23

Auftrag: Auftrag vom 09.05.2023  
Beschluss: Beschluss vom 08.05.2023

#### Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Xxx Xxx-Xxx, geb. Xxx, geboren am XX.XX.XXXX, Xxx Xxx X, XXXXX  
Xxx  
- Antragstellerin -

#### Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Dr. Xxx Xxx, Xxx Rechtsanwälte, Xxx XXX, XXXXX Xxx,  
Gz.: 1-90/2022-0

gegen

- 1) Xxx Xxx-Xxx, geboren am XX.XX.XXXX, Xxx X, XXXXX Xxx  
- Antragsgegner -
- 1) Xxx Xxx, geb. Xxx, geboren am XX.XX.XXXX, Xxx X, XXXXX Xxx  
- Antragsgegner -

#### Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Friesenheim  
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Sondernutzungsrecht	Blatt
72,5/1.000	Wohnung Nr. 1.1 im EG nebst Keller Nr. 1.1	Carport-Stellplatz Nr. 2	2965

an Grundstück

Gemarkung	Flur-stück	Wirtschafts-art u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
Friesenheim	10847/1	Gebäude- und Freifläche	Ortenauweg 5	1.817

...

## 2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts Lahr: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- Unterlagen der Antragstellerin: Nichtzutreffend.
- Unterlagen der Antragsgegner: [2] Schriftliche Auskünfte zu Hausgeld und Angabe der Hausverwaltung
- Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Unterlagen: [3] Auskunft aus der Bauakte (Baubeschreibung, Baugenehmigung, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Wohnflächenberechnungen etc.) der Gemeinde Friesenheim  
[4] Schriftliche Auskunft aus dem Baulasten-Verzeichnis der Gemeinde Friesenheim  
[5] Schriftliche Auskunft der Gemeinde Friesenheim zum geltenden Bebauungsplan/ Bauleitplanung  
[6] Schriftliche Auskunft der Gemeinde Friesenheim zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften  
[7] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW)  
[8] Auskunft aus dem Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK) des Landratsamts Ortenaukreis  
[9] Schriftliche Auskünfte des Grundbuchzentralarchivs BW (Kornwestheim) (Auszug aus dem Grundbuch von Friesenheim Nr. 2.965, Teilungserklärung vom 27.04.2004, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.04.2004, Aufteilungspläne des Eigentums Nr. 1, Nachtrag vom 23.07.2004, Änderungsbescheinigung vom 20.07.2004, Nachtrag vom 23.07.2004)  
[10] Schriftliche Auskünfte und Unterlagen (Energieausweis) der Hausverwaltung

## 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 03.07.2023

Teilnehmerinnen/Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 03.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Ort:	Friesenheim
Höhenlage:	159 m ü. NHN
Fläche:	4.657 ha
Einwohnerinnen/Einwohner:	14.036 <sup>1</sup> (Stand 06/2023)

Die Gemeinde Friesenheim erstreckt sich von der Rheinebene bis in den Schwarzwald. Das Gemeindegebiet durchfließt der Fluss Schutter. Die Gemeinde weist einige historische Bauwerke wie die Kloster- und Pfarrkirche Schuttern und die Ausgrabungsstätte *Römische Straßenstation*, Gastronomie- und Winzerbetriebe sowie das Naherholungsgebiet *Baggersee Campingplatz Schuttern* auf. Nächstgelegene größere Städte sind die Kreisstädte Offenburg im Norden in ca. 12 km und Lahr (Schwarzwald) im Süden in ca. 5 km Entfernung sowie die Großstädte Karlsruhe im Süden in ca. 85 km und Freiburg im Süden in ca. 50 km Entfernung. Das französische Straßburg befindet sich ca. 30 km entfernt im Nordwesten. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Friesenheim, Oberschopfheim, Oberweier, Schuttern und Heiligenzell.

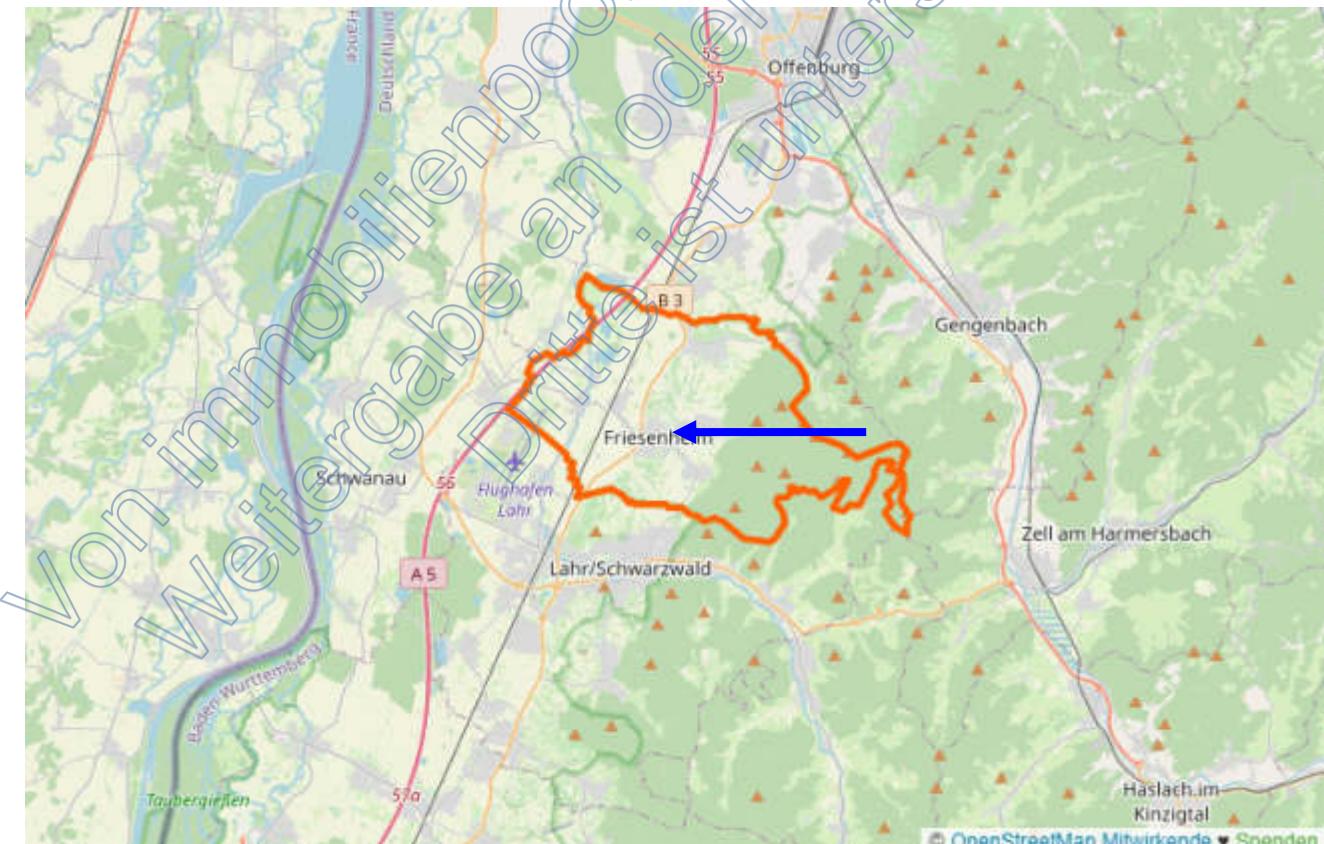


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Friesenheim (ohne Maßstab);  
Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung (blau) d.d. SV: Lage des Bewertungsobjekts

<sup>1</sup> Quelle: <https://friesenheim.de/startseite/unsere+gemeinde/gemeindeportrait.html>

Friesenheim liegt direkt an der Bundesstraße 3 zwischen den Kreisstädten Offenburg und Lahr. Durch die beiden Anschlussstellen Offenburg und Lahr ist die Gemeinde durch die Autobahn 5 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Den Öffentlichen Personennahverkehr decken die Buslinien der RVS Südwest-Bus Linie 7141 und die SWEG-Linie 104 und 109 sowie ein Anschluss an die Deutsche Bahn, durch die die nächstgelegenen Städte schnell zu erreichen sind.

Die Gemeinde verfügt über zehn Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete, in denen sich über 900 Gewerbebetriebe aus dem Industrie- und Handelssektor sowie dem Dienstleistungssektor angesiedelt haben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Friesenheim und z. T. in den Ortsteilen zur Verfügung. Bildungs-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote sind vorhanden. Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport und Kultur bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Der Ortenauweg befindet sich im Nordwesten des Kernorts Friesenheim in dem vor ca. 20 Jahren erschlossenen Baugebiet Weiertsfeld, das durch eine offene Bauweise und Grünanlagen geprägt ist. In direkter Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich eine weitere Wohnanlage des Betreuten Wohnens und die Pflegeeinrichtung XXXXXXXX XXXXXX Haus XXXXXXXX. Außerdem sind in der Nähe das Gemeindezentrum, die Sporthalle und das Schulzentrum von Friesenheim. Zum Zentrum (Rathaus) beträgt die Entfernung ca. 450 m; Bushaltestellen, Arztpraxen und Apotheken sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in einem Umkreis von 800 m. Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes (Bauweise, Durchgrünung etc.), der Infrastruktur und Immissionen eine „mittlere“ Bewertung.

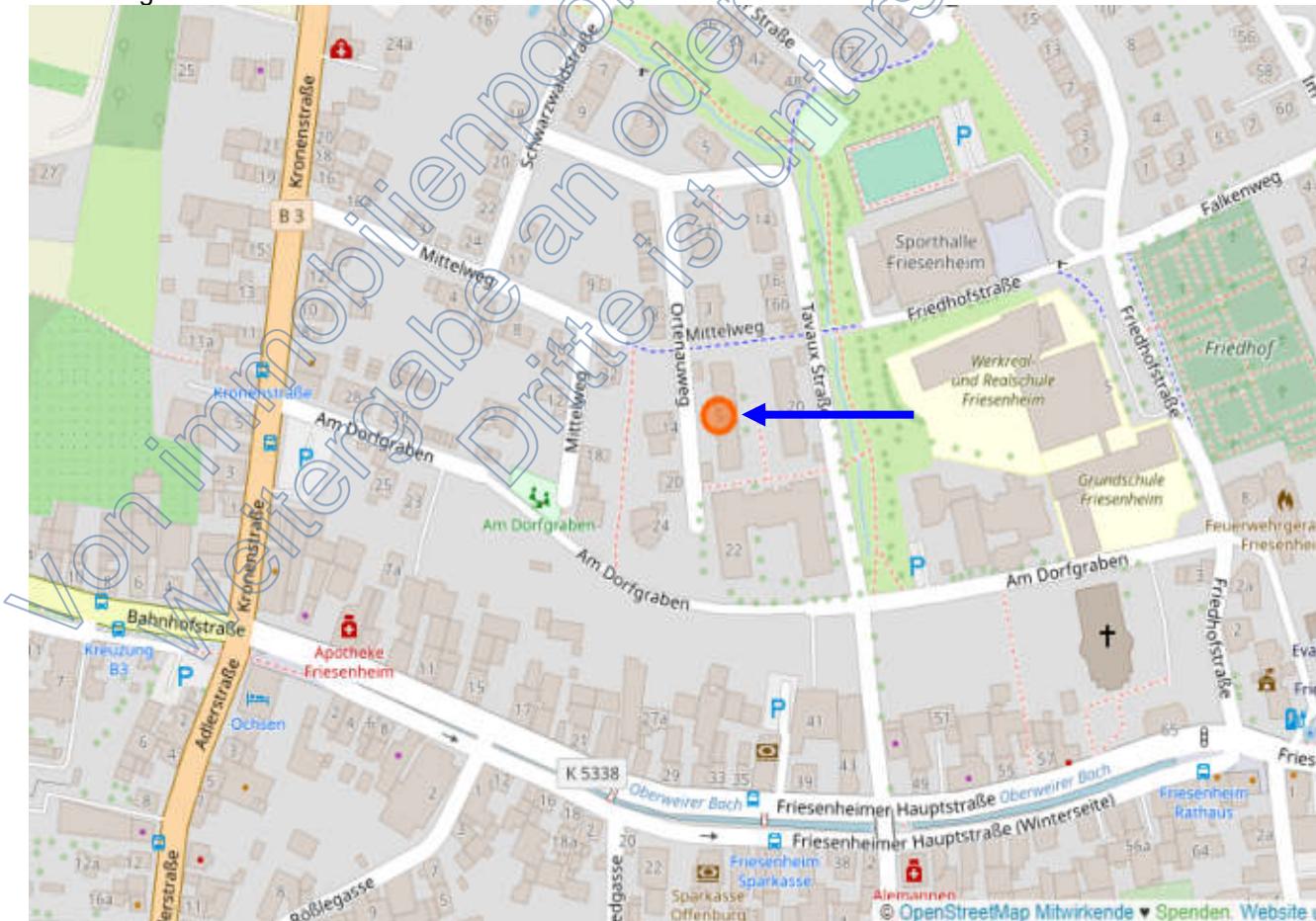


Abb. 2: Innerörtliche Lage (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform und Topografie:	Unregelmäßige Grundstücksform; die Oberfläche ist eben.
Fläche:	1.817 m <sup>2</sup>
Länge (Straßenfront) ca.:	61 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	30 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus (Wohnanlage) und z.T. überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports) bebaut.

#### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Hausanschlüsse) über die Straße Ortenauweg erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Ortenauweg ist eine asphaltierte, in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße und Sackgasse. Gehwege sind nicht vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten (Parkbuchten) stehen im Straßenbereich des Ortenauwegs in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand um <b>keine</b> Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. schädliche Bodenveränderung.
	Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere <b>keine</b> Altlasten vorliegen.

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.3.1 Öffentliches Recht

##### 3.3.1.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 10847 u.a. 10848, 10843, 10844 ist folgende Baulast im Baulistenverzeichnis der Gemeinde Friesenheim eingetragen (s. auch im Anhang):

Baulistenblatt Nr. 433:

*„Herr Bürgermeister Xxx Xxx hat am 05.04.2004 für die Gemeinde Friesenheim als Eigentümerin der Grundstücke Flurst. Nr. 10847, 10848, 10843, und 10844 der Gemarkung Friesenheim für diese und deren Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung übernommen, die Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so zu nutzen, wie wenn diese ein einheitliches Grundstück bilden würden.“*

Hinweis:

Vorliegende Baulast ist für die Realisierung u.a. auch des hier zu bewertenden Anwesens Voraussetzung und ist daher ohne Wertbeeinflussung.

##### 3.3.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Friesenheim befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Weiertsfeld II“:

Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO) etc. finden sich in den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Im Weiertsfeld II“ der Gemeinde Friesenheim, Ortenaukreis, Fassung 4, Anlage 3, Blatt 1 bis 17.

##### 3.3.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.3.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

### 3.3.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft:

Das Anwesen Ortenauweg 5 in Friesenheim ist kein Kulturdenkmal gemäß DschG.

## 3.3.2 Privates Recht

### 3.3.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Friesenheim  
Nr. 2965 - Wohnungsgrundbuch -

Datum des Abrufs: 24.07.2023; Letzte Eintragung vom: 27.02.2023

Bestandsverzeichnis:

Ifd. Nr. 1 der Grundstücke

72,5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Karte 159.29, Flurstück 10847/1  
Gebäude- und Freifläche, Ortenauweg 5, Größe 1817 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoss. Nebst Keller Nr. 1.1)

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 2965 bis 2982).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 27 April 2004 und vom 23. Juli 2004 (Notariat 2 Lahr, II UR 527, 1079/04) Bezug genommen.

...  
Zur Ifd. Nr. 1 der Grdt.st.

Das Sondernutzungsrecht am Carport-Stellplatz Nr. 2 ist zugeordnet. (Bezug: Bauträgervertrag vom 23. Juli 2004 (Notariat II Lahr, II UR 1082/2004). Eingetragen (AS 197) am 23. September 2004.

Erste Abteilung (Eigentümer):

Ifd. Nr. 5 der Eintragungen zu Ifd. Nr. 1 der Gd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 Xxx Xxx Xxx, geb. am XX. XX XXXX  
- Anteil 1/2 -
- 2.1 Xxx Xxx Xxx, geb. am XX. XX XXXX
- 2.2 Xxx Xxx-Xxx, geb.Xxx, geb. am XX. XX XXXX
- 2.3 Xxx Xxx, geb. am XX. XX XXXX  
In Erbengemeinschaft  
- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr.1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

**Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Fist. Nr. 10846**, derzeit eingetragen im Grundbuch von Friesenheim, Blatt Nr. 2804. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Gleichrangig mit dem Recht Nr. 2  
Bezug: Bewilligung vom 20. April 2004 (Notariat 2 Lahr, II UR 485/2004). ...

Lfd. Nr.2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

**Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Fist. Nr. 10847**, derzeit eingetragen im Grundbuch von Friesenheim, Blatt Nr. 2723. Das Recht ist im Grundbuch des herrschenden Grundstücks vermerkt. Gleichrangig mit dem Recht Nr. 1  
Bezug: Bewilligung vom 20. April 2004 (Notariat 2 Lahr, II UR 485/2004). ...

Lfd. Nr.6 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsvorsteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lahr vom 14.02.2023 (12 K 3/23). Eingetragen (ACH005/94/2023) am 27.02.2023. ...

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.

### 3.4 Wohngebäude

#### 3.4.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 10847/1 ist mit einer Wohnanlage und z.T. überdachten Stellplätzen (Carports) bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Friesenheim und der Grundakte des Grundbuchamts Achern, den Angaben des Antragsgegners (zu 1) sowie der äußereren Inaugenscheinnahme des SV im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Sondereigentum (Wohnung und Kellerraum jeweils mit Nr. 1.1 bezeichnet) und die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Räume vom Unterzeichner im Rahmen der Ortsbesichtigung **nicht** besichtigt werden konnten. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Verbleibende Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung und des baulichen Zustands werden durch einen Sicherheitsabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

#### 3.4.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, Wohnanlage für Betreutes Wohnen bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist unterkellert.  Die Anlage ist im Sinne des Nutzungskonzepts „Betreutes Wohnen“ altengerecht ausgelegt (Barrierefreiheit).
Baujahr:	2005 (Bezugsfertigkeit/ Fertigstellungsdatum)
Nutzung:	18 Wohneinheiten
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, im DG mit Zinkblechverkleidung, Balkone (verzinkte Stahlprofile, Markisen, obere Geschosse mit Glasüberdachung), verglastes Treppenhaus Walmdach mit flacher Neigung (23 ° gemäß Baubeschreibung)

#### 3.4.3 Ausführung, Ausstattung

Gründungsart:	Streifenfundamente B 25, Bodenplatte B 25
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Ziegelmauerwerk, Stahlbeton
Umfassungs-/Außenwände:	UG: Stahlbeton, z.T. mit Außendämmung EG u. OG: Ziegelmauerwerk 36,5 cm DG: Holzständerwand 26 cm, Blechverkleidung/Eternit
Innenwände:	Wohnungstrennwände: Ziegelmauerwerk, z.T. Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. Beton Treppenraumwände: Ziegelmauerwerk Flure: Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton- Massivdecken
Dach:	Holzsparrendach mit Dacheindeckung

	Dachentwässerung vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Geschosstreppen:	Stahlbeton mit Fliesenbelag, Stahlprofil-Geländer mit Edelstahlhandlauf beidseitig
Eingangsbereich:	Stufenloser Hauseingang, verglaste Posten-Riegel-Konstruktion
Treppenhaus:	Bodenbeläge: Fliesen, Wände und Decken Rauputz

#### 3.4.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Baujahresbezogene durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gas-Heiztherme (im KG); Pumpwarmwasseranlage
Warmwasser:	Zentraler Warmwasserspeicher mit Aufbereitung über Heizungsanlage (Einzelmessvorrichtung je Wohneinheit)
Heizflächen:	Radiavektoren oder Plattenheizkörper
Lüftung:	Einzelraumentlüfter (mechanische Lüftung) von Küchen und innenliegenden Bädern

#### 3.4.5 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. EnEV für das Wohngebäude vom 28.11.2008 liegt vor (s. Anhang).

#### 3.4.6 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit (2-Scheiben-) Isolierverglasung (gem. Baubeschreibung k-Wert = 1,1) Z.T. Jalousetten, z.T. Vorbaurollläden
Wohnraum-Türen:	Beschichtete oder furnierte Holztüren mit Standardbeschlägen, Holzzargen
Hinweis: Wohnungseingangstür:	Balkontüren sind mit barrierefreier Schwelle ausgeführt. Holzwerkstofftür, Holzwerkstoffzarge (gem. Baubeschreibung schwere Ausführung mit Schallschutz und Mehrfachverriegelung), Türspion

#### 3.4.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Personenaufzug Fa. Zeitvogel. Tragkraft 630 kg 8 Personen, Bj. 2004.
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Es liegen keine Angaben vor
Sonderausstattung:	Es liegen keine Angaben vor

### 3.4.8 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:

Im Kellergeschoss befinden sich gemäß Teilungserklärung zwei Waschmaschinenräume, ein Trockenraum und ein Abstellraum für Fahrräder sowie Räume für Haustechnik, Heizung etc.

### 3.4.9 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Nichtzutreffend.

### 3.4.10 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen (Betonpflaster), Einfriedungen

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

### 3.4.11 Hausverwaltung

Hausverwaltung:

XXXXXX Baugesellschaft mbH  
Offenburger Straße 20, 77933 Lahr

Hausgeld für das Wohnungseigen-  
tum Nr. 1.1:

302,00 €/Monat (Stand: 03.07.2023)

Instandhaltungsrücklage:

3.484,72 € (Stand 30.06.2023)

Geplante Sonderumlagen/ Sanie-  
rungsmaßnahmen:

Sonderumlagen bzw. Sanierungsmaßnahmen sind gemäß Auskunft der Hausverwaltung noch nicht beschlossen. In der nächsten Eigen- tümerversammlung wird darüber abgestimmt, ob in das Objekt eine Entkalkungsanlage eingebaut wird.

### 3.5 Sondereigentum Wohnung Nr. 1.1

#### 3.5.1 Vorbemerkungen

Gemäß Baubeschreibung ist die gesamte bauliche Anlage *im Sinne der Barrierefreiheit gem. DIN 18 025 Teil 2* konzipiert. Das bedeutet u.a. in den Wohnungen besteht ein stufenloser Wohnungszugang, freie Bewegungsfläche vor Türen, rutschhemmende Bodenbeläge in verschiedenen Raumbereichen sowie bodengleiche Dusche und von außen entriegelbare Türen im Bad. Eine Überprüfung der Ausführung durch den Unterzeichner konnte nicht stattfinden, da eine Innenbesichtigung lediglich in den Wohnfluren möglich war.

Die Wohnung Nr. 1.1 und der zugeordnete Keller Nr. 1.1 waren bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Inwieweit Sonderausstattungen wie Stütz-/Haltevorrichtungen und technische Sondereinrichtungen in der zu bewertenden Wohnung realisiert wurden, konnte aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass die Wohnung für altengerechtes Wohnen geeignet ist. Verbleibende Unsicherheiten bezüglich der (Sonder-) Ausstattung und des baulichen Zustands) werden durch einen Sicherheitsabschlag gewürdigt. Siehe auch unter 3.4.1.

#### 3.5.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Drei-Zimmer-Wohnung
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss gelegen.
Sonstige Räume:	Dem Sondereigentum ist der Kellerraum Nr. 1.1 im KG zugeordnet.
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Räumliche Aufteilung	Wohnen mit Küche, Schlafen, Zimmer, Bad, Flur, Diele, Abstellraum, Terrasse
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäße nutzungsentsprechende (barrierefreies Wohnen) Grundrissgestaltung
Raumhöhe:	Ausreichend
Belichtung /Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

#### 3.5.3 Wohn-/Nutzfläche

Der SV hat kein Maß der Örtlichkeiten vorgenommen. Die Wohn- und Nutzflächenangabe (s. Anhang) ist den vorliegenden Objektunterlagen entnommen und wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wohnfläche Wohnung Nr. 1.1: 86,20 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Keller Nr. 1.1: 11,80 m<sup>2</sup>

#### 3.5.4 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Bewegliche Gegenstände, Zubehör: Angaben/Unterlagen liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.

### 3.5.5 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

### 3.5.6 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc. des Sondereigentums: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

### 3.5.7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß Grundbucheintragungen begründet an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten überdachten Pkw-Stellplatz (Carport). Die Stellplatzfläche ist gepflastert und ist mit einer ca. 1,5 m hohen Holz-Brüstungsverkleidung versehen.

### 3.5.8 Vermietungssituation

Das Sondereigentum Nr. 1.1 ist vermietet (Vermutung des Sachverständigen). Mietvertragliche Regelungen oder Angaben der Miethöhe liegen nicht vor.

### 3.5.9 Gewerbliche Nutzung

Ein Hinweis auf eine gewerbliche Nutzung ergab sich bei der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme!) nicht.

### 3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.6.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### 3.6.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

##### 3.6.2.1 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. am Gemeinschaftseigentum

Außen / Innen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) nicht erkennbar.

##### 3.6.2.2 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc. am Sondereigentum Nr. 1.1

Außen / Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Angaben liegen nicht vor. Ein schadensfreier Zustand wird unterstellt.

**3.6.3 Hausschwamm**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) nicht erkennbar.

**3.6.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) waren sonstige Wertbeeinflussungen nicht erkennbar. Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

**3.6.5 Rechte und Belastungen****3.6.5.1 Grunddienstbarkeiten**

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Grunddienstbarkeiten (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) zu Gunsten der Grundstücke Flst. Nr. 10846 und Flst. Nr. 10847 eingetragen. Die betroffene Grundstücksfläche befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Flst Nr. 10847/1 (s. Plan im Anhang dieses Gutachtens).

**3.6.5.2 Baulast**

Im Baulistenverzeichnis der Gemeinde Friesenheim ist eine sog. Vereinigungsbaulast gem. § 71 LBO eingetragen.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. In der Regel dient diese der Erteilung einer sonst nicht zulässigen Baugenehmigung auf einem Grundstück.

Vorliegende Baulast ist für die Realisierung u.a. auch des hier zu bewertenden Anwesens Voraussetzung und ist daher ohne Wertbeeinflussung.

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die Berechnung des Verkehrswerts muss laut Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

### 4.2 Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Das Verfahren kommt z.B. in Betracht bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken (teils Wohn-, teils gewerbliche, freiberufliche oder öffentliche Nutzung), reinen Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzten Grundstücken.

Bei bebauten Grundstücken scheitert die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel an einer hinreichend vergleichbaren Datenbasis, da aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der individuellen Ausführungen und unterschiedlichen Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren wird vornehmlich bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

## 4.3 Ertragswertverfahren

### 4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

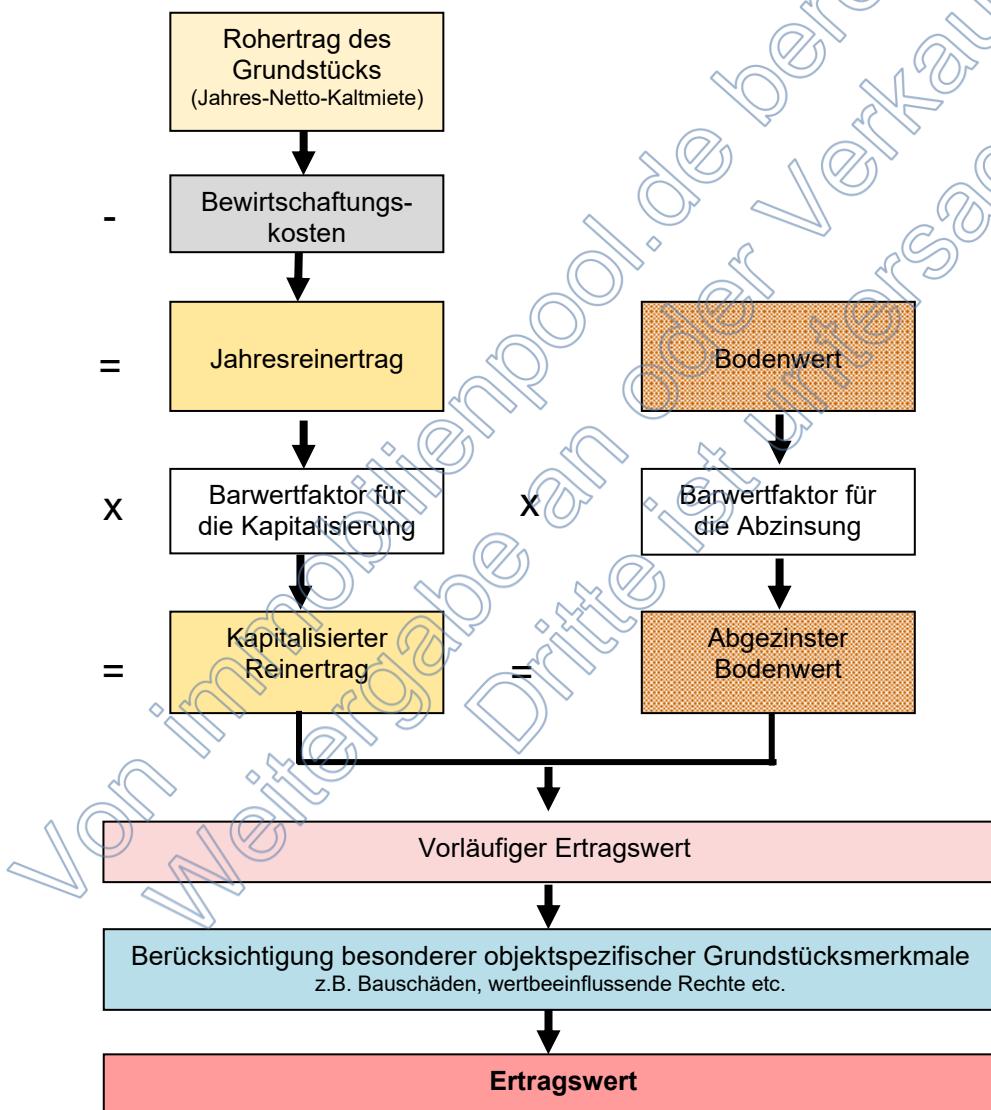


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

## 4.4 Bodenwert

### 4.4.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Bodenwertermittlung § 40 Abs. 1 u. 2) ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

### 4.4.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie zum Beispiel bei Denkmalbereich-Satzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen (Bodenrichtwertzone) ausgewiesen. Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwert-Grundstück. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert-Grundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

### 4.4.3 Bodenwertermittlung

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat für die Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af)) in Höhe von **290,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert ggf. an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	290,00 €/m <sup>2</sup>
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	03.07.2023	× 1,00	<b>E1</b>
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.				= <b>290,00 €/m²</b>

**E1:** Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss im Mai 2022 beschlossen. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

<b>Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	48400210	40700340		
Bodenrichtwertzonenname	Im Weiertsfeld	Im Weiertsfeld		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	<b>E2</b>
Maß der baulichen Nutzung	-	-	× 1,00	<b>E3</b>
Grundstücksgröße	-	1.817 m²	× 1,00	<b>E4</b>
Sonstiges	-	-		<b>E5</b>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>				= <b>290,00 €/m²</b>

**E2:** Das betreffende Grundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

**E3:** Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht definiert. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

**E4:** Eine Größe wird für das Richtwertgrundstück nicht definiert. Eine Anpassung wegen abweichender Grundstückstiefe ist vorliegend nicht erforderlich.

**E5:** Das Grundstück Flst. 10847/1 weist keine hervorzuhebenden wertbeeinflussenden Nachteile oder Vorteile bzgl. Grundstücksstruktur oder -zuschnitt auf, so dass der beschlossene Bodenrichtwert zur Ermittlung des Bodenwerts angehalten wird.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		<b>290,00 €/m²</b>
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 290,00 €/m²	
Fläche	× 1.817,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 526.930,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier -Bodenwert	= 526.930,00 €	
<b>72,5/1.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Bodenwert rd.</b>	= <b>38.200,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flst. 10847/1, Ortenauweg 5 in 77948 Friesenheim mit 526.930,00 € ermittelt. Der **72,5/1.000 Miteigentumsanteil** am b/a-freien Bodenwert beträgt 38.202,43 € und wird auf **38.200,00 €** gerundet.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Wertermittlungsdaten

#### 4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Der Sachverständige hat die vermietbare (Wohn-)Fläche der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen (s. Anhang).

#### 4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an der ggf. tatsächlich bezahlten sowie der am Markt erzielbaren (marktüblichen) Miete (Netto-Kalt-Miete) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind ggf. vorliegende Mietverträge/ Mieteingangsnachweise, ein bestehender Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Datenbank des SV und/oder Maklerdatenbanken.

##### Mietverträge

Es ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag das Sondereigentum Nr. 1.1 vermietet ist. Mietvertragliche Regelungen und/oder Angaben/Unterlagen zu stichtagsnahen Mieteinnahmen liegen nicht vor.

##### Mietspiegel

Für die Gemeinde Friesenheim existiert kein (qualifizierter) Mietspiegel. Auch die angrenzende Stadt Lahr verfügt nicht über einen solchen Mietspiegel.

##### Maklerdaten und eigene Mietrecherchen

Zur Bestimmung der Marktmiete weisen Maklerdaten und eigene Recherchen des SV Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum (bzgl. Baujahresklasse, Wohnungsgröße, Beschaffenheit etc.) in der Gemeinde Friesenheim stichtagsnah (Zeitraum 2021 bis 2023) eine Mietpreis-Spanne von 8,13 €/m<sup>2</sup> bis 12,77 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Der Mittelwert dieser Spanne beträgt 9,59 €/m<sup>2</sup>. Es sind hierbei u.a. die Unterschiede in der Wohnungsart, Ausstattung und Beschaffenheit (Baualtersklasse, Sanierungs-/Modernisierungszustand) zu berücksichtigen.

##### Erzielbare Miete

In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner von einer barrierefreien, altengerecht ausgestatteten Wohnung aus. Für diese Wohnungsart wird aufgrund der baulichen Besonderheiten, verbunden mit entsprechend höheren Baukosten in der Regel ein Zuschlag von 5 - 10 % zur (ortsüblich) erzielbaren Miete für Wohnungen ohne diese Vorteile angesetzt.

Unter besonderer Würdigung der Wohnlage, der Wohnungsart, der Wohnungsgröße sowie der Ausstattung und Beschaffenheit wird zum Wertermittlungsstichtag für die Dreizimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 86,20 m<sup>2</sup> eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von rd. 868,00 € angehalten. (Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 10,07 €/m<sup>2</sup>).

Für das Sondernutzungsrecht an dem überdachten Stellplatz (Carport) wird ein erzielbarer monatlicher Mietpreis von 40,00 € angehalten.

#### 4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.

Die Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis der Anlage 1 Nr. 2 der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Diese jährliche Anpassung ist in Anlage 1 Nr. 3 EW-RL geregelt.

**Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gehgenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 412,00 € jährlich

**Instandhaltungskosten** sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Instandhaltungskosten 13,50 je m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1.164,00 € jährlich

Das **Mietausfallwagnis** ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 217,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 1.793,00 € = rd. **1.800,00 €**. Dies entspricht rd. 17 Prozent am Rohertrag.

#### 4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV, Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Gemäß Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser danach 80 Jahre.

#### 4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführ-

ten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:  $RND = a \times Alter^2/GND - b \times Alter + c \times GND$ . Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden.

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:  $Alter/GND \times 100\%$  und beträgt demnach rd. 24 %.

Bezogen auf das Wertermittlungsobjekt wird kein Modernisierungsgrad ermittelt bzw. z.T. unterstellt. Als Baujahr des Wohngebäudes wird das Baujahr 2005 angehalten. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) der baulichen Anlage beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 18 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 62 Jahre ermittelt.

#### 4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln.

Beim Liegenschaftszinssatz (LZS) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum werden vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht. (Betrachtungszeitraum: 01.01.2022 - 31.12.2022).

Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes ebenfalls zu berücksichtigen.

Für Wohnungseigentum im Mehrfamilienhaus ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,0 bei einer LZS-Spanne von -1,07 bis 2,6. Die mittlere Restnutzungsdauer betrug 46 Jahre, der mittlere Rohertragsfaktor 30,7, die mittlere Miete 8,84 €/m<sup>2</sup> und die mittlere Wohnfläche 73 m<sup>2</sup>.

Merkmale der Datengrundlage	Spannenbreite -1,07 % bis 2,6 %			Auswirkungen auf den LZS	SV-Wertung bzgl. Bewertungsobjekt
	-1,07	Mittelwert <b>1,00</b>	2,6		
Lagequalität				erhöhend	+ 0,10
Rohertrag/Miete				erhöhend	+ 0,20
RND (Laufzeit)				erhöhend	+ 1,50
Wohnungsgröße				neutral	
Zeitliche Entwicklung <sup>2</sup>				senkend	- 0,10
	Abweichung vom Mittelwert				+ <b>1,70</b>

<sup>2</sup> [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-bis-2030-fehlen-drei-millionen-seniorenwohnungen\\_84324\\_481942.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-bis-2030-fehlen-drei-millionen-seniorenwohnungen_84324_481942.html)

Prognosen zufolge wird der Bedarf an barrierefreien und altengerechten Wohnungen aufgrund des demografischen Wandels in den nächsten 10 Jahren deutlich ansteigen.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der **Liegenschaftszinssatz** sachverständlich modifiziert mit **2,70 Prozent** angesetzt.

### Vervielfältiger

Beim Vervielfältiger (auch Rentenbarwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der **Vervielfältiger** beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren **29,94**.

#### 4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 4.5.1.8 Grunddienstbarkeit

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Grunddienstbarkeiten (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) zu Gunsten der Grundstücke Flst. Nr. 10846 und Flst. Nr. 10847 eingetragen. Die betroffene Grundstücksfläche befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich des Grundstücks Flst Nr. 10847/1 (s. Plan im Anhang 5.7 dieses Gutachtens). Die vom Wege- und Leitungsrecht betroffene Fläche beträgt rd. 60,00 m<sup>2</sup> (5 m x ca. 12 m). Die Fläche wurde aus dem Lageplan zum notariellen Kaufvertrag vom 20.04.2004 abgegriffen. Das Grundstück ist in diesem Bereich wie folgt beeinträchtigt:

In diesem Bereich muss die Grundstücksfläche jederzeit zugänglich gehalten werden

In diesem Bereich ist die Grundstücksfläche von Baum-Aufwuchs freizuhalten (Annahme des SV)

Über die genannten Einschränkungen hinaus ist das Grundstück durch die Grunddienstbarkeit nicht beeinträchtigt. Gemäß allgemein üblicher Bewertungspraxis wird die o.b. Wertbeeinflussung als wertmindernde mäßige Beeinträchtigung eingeordnet und für den betroffenen Grundstücksbereich ein Abschlag von 30 Prozent am unbelasteten Bodenwert vorgenommen. Die Wertminderung berechnet sich wie folgt:

290,00 €/m<sup>2</sup> = unbelasteter Bodenwert

290,00 €/m<sup>2</sup> x 60 m<sup>2</sup> = 17.400,00 € = unbelasteter Teilflächenwert (ohne Dienstbarkeit)

290,00 €/m<sup>2</sup> - 30 % = 203,00 €/m<sup>2</sup> = durch Wege-/Versorgungsleitungsrecht belasteter Bodenwert

203,00 €/m<sup>2</sup> x 60,00 m<sup>2</sup> = 12.180,00 € = belasteter Teilflächenwert (mit Dienstbarkeit)

Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit: 17.400,00 € - 12.180,00 € = 5.220,00 €.

**Wertminderung des 72,5/1000 MEA durch die Grunddienstbarkeit: 5.220,00 €/1000 x 72,5 =rd. 378,00 €.**

#### 4.5.2 Sicherheitsabschlag

Das Sondereigentum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein schadensfreier Zustand in den nicht besichtigen Bereichen des Gebäudes sowie der Räumlichkeiten des Sondereigentums wird in vorliegender Wertermittlung unterstellt. Um die Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes und der Ausstattung etc. zu würdigen, wird ein **Sicherheitsabschlag** von pauschal **5.000,00 €** vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-) Wertabschlags wird ausdrücklich nicht übernommen.

**4.5.3 Ertragswertberechnung**

	Mieteinheit	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	netto-kalt	netto-kalt
		Anzahl	(€)	monatlich	jährlich
	Wohnung Nr. 1.1* überdachter Stellplatz	86,20	10,07	868,00	10416,00
<b>Summe</b>		1	40,00	40,00	480,00
			1.00	908,00 €	<b>10.896,00 €</b>

\* Nutzfläche im Keller (Keller Nr. 1.1) ist im Mietansatz enthalten

<b>Rohertrag</b>				<b>10.896,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b>	<b>17,00%</b>			<b>1.800,00 €</b>
(nur Anteil des Vermieters)				
<b>jährlicher Reinertrag</b>				<b>9.096,00 €</b>

<b>Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist</b>				
(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert )	<b>2,70%</b>	x	<b>38.200,00 €</b>	<b>1.031,40 €</b>

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>		<b>8.064,60 €</b>
-------------------------------------	--	-------------------

<b>Vervielfältiger</b>				<b>29,94</b>
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von				<b>2,70%</b>
bei einer Restnutzungsdauer (n) von				<b>62 Jahren</b>

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>241.454,12 €</b>
--	--	---------------------

<b>Bodenwert (anteilig)</b>		<b>+ 38.200,00 €</b>
-----------------------------	--	----------------------

<b>vorläufiger Ertragswert*</b>		<b>279.654,12 €</b>
---------------------------------	--	---------------------

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Bauschäden Instandhaltungsstau etc. (Sondereigentum)	-	<b>0,00 €</b>
Rechte und Belastungen	-	<b>378,00 €</b>
Sicherheitsabschlag	-	<b>5.000,00 €</b>
Ertragswert des 72,5/1000 Miteigentumsanteils		<b>274.276,12 €</b>
<b>Ertragswert des 72,5/1000 Miteigentumsanteils rd.</b>		<b>274.000,00 €</b>

#### 4.6 Verfahrensergebnis

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktconformität des Verfahrens ergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.6.1 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des **72,5/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, Ortenauweg 5 in 77948 Friesenheim**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.1** bezeichneten Wohnung im EG nebst Keller 1.1, Sondernutzungsrecht an Carport-Stellplatz Nr. 2, wird zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2023 mit 274.276,12 € ermittelt. Der Betrag wird auf **274.000,00 €** gerundet.

#### 4.7 Verkehrswert

**Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch**

**des 72,5/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück**

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friesenheim, Blatt Nr. 2965  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1.1** bezeichneten Wohnung im EG  
nebst Keller 1.1, Sondernutzungsrecht an Carport-Stellplatz Nr. 2

Flurstück Nr. 10847/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.817 m<sup>2</sup>

**Ortenauweg 5 in 77948 Friesenheim**

**wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.07.2023 mit**

**274.000,00 €**

**in Worten: zweihundertvierundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

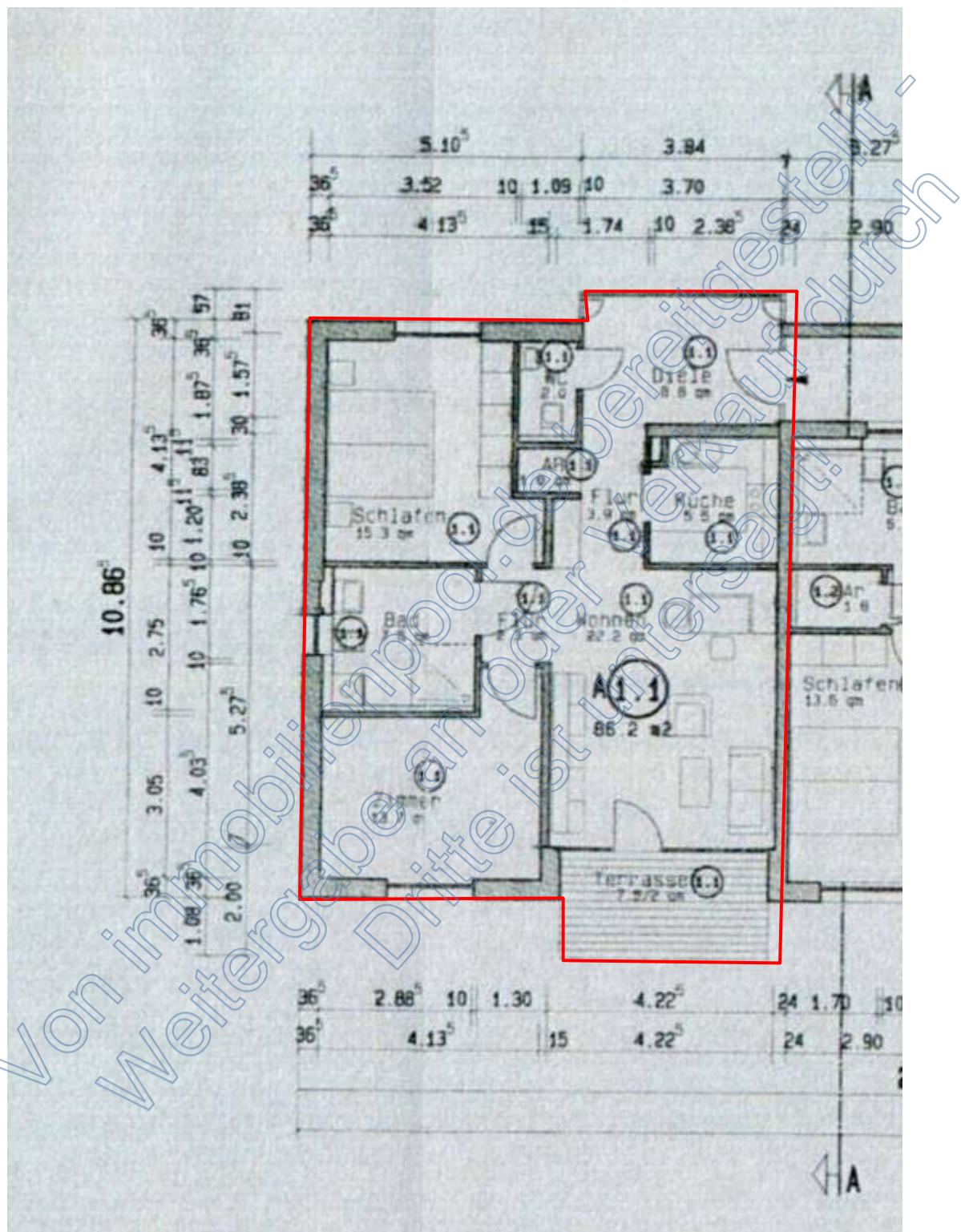
07.08.2023

Andreas Nasedy, Sachverständiger

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Energieausweis
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Baulasten
- 5.7 Lageplan zur Grunddienstbarkeit
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.10 Rechtsgrundlagen

**5.3 Grundrisse**

**Abb. 5:** Grundriss der Wohnung Nr. 1.1. im Erdgeschoss (ohne Maßstab);  
Quelle: Anlage zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung; Roteintragung durch den SV

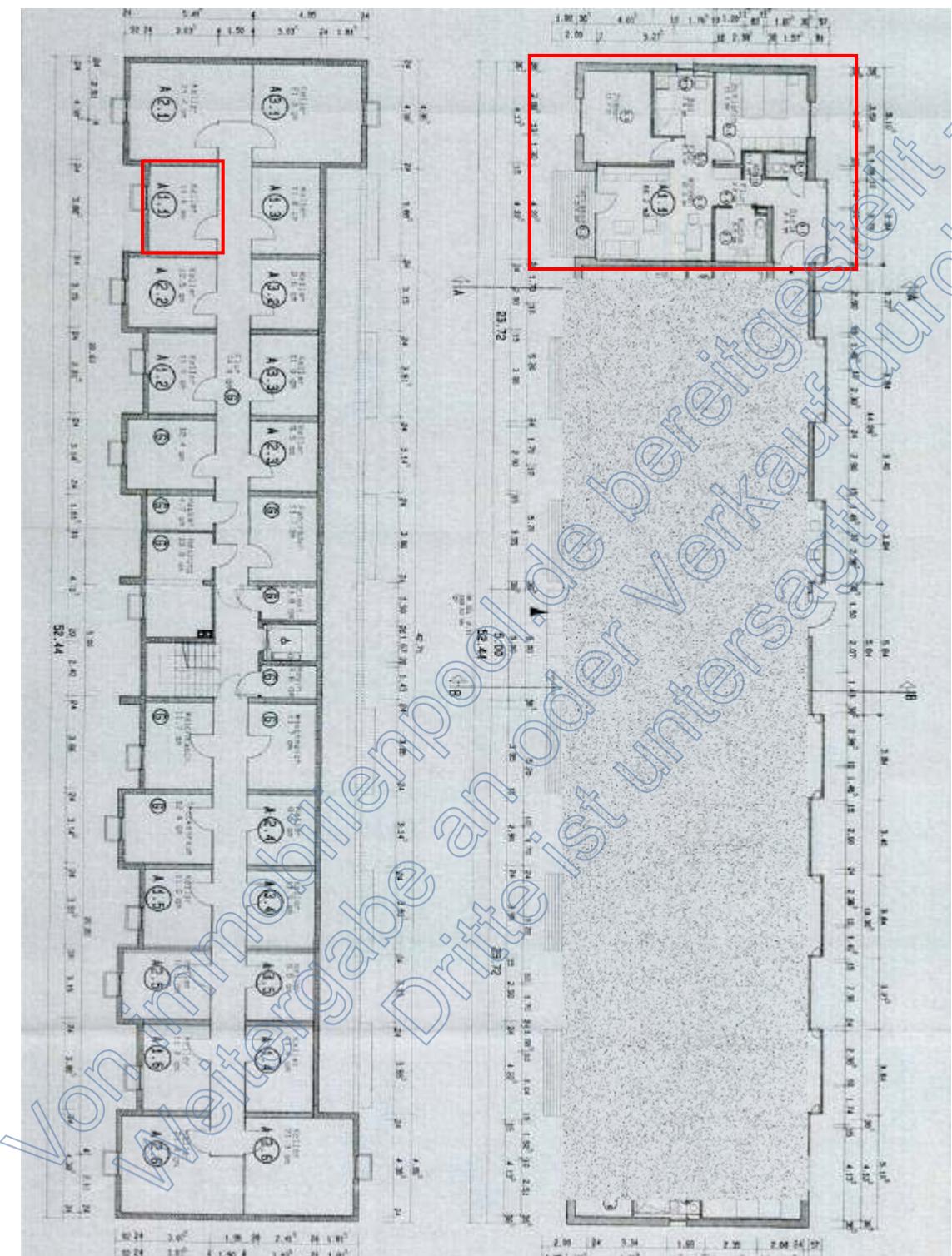


Abb. 6: Grundriss UG und EG (ohne Maßstab); Details: Wohnung und Kellerraum Nr. 1.1.;  
Quelle: Anlage zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung; Roteintragung durch den SV



**Abb. 7:** Freiflächenplan (ohne Maßstab); Wohnanlage Betreutes Wohnen Ortenauweg und Tavastraße; Detail: Carport-Stellplatz; Quelle: Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung; Roteintragung durch den SV

## 5.4 Energieausweis

METRONA

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.11.2018

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Liegenschaftsnummer	406329		
Adresse	Ortenauweg 77948 Friesenheim		
Kundennummer	505981		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2005		
Baujahr Anlagentechnik	2005		
Anzahl Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche ( $A_H$ )	1427		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto  
(freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

## Aussteller

METRONA Wärmemesser Gesellschaft für  
Haustechnik mbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40  
81379 München

## Unterschrift des Ausstellers

i.A.

28.11.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

METRONA

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 406329)

3

### Energieverbrauchskennwert



Dieses Gebäude:  
96 kWh/(m<sup>2</sup>a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

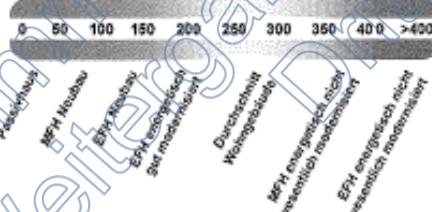
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgenössischen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	01.01.2007	31.12.2007	115.605,00	27.595,00	1,29310	80	19	99
Gas	01.07.2006	31.12.2006	24.210,00	11.685,00	1,56050	33	20	53
Gas	01.07.2005	30.06.2006	176.472,00	20.681,00	1,11670	122	14	136
						Durchschnitt		96

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



1)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

Abb. 8: Energieausweis Seiten 1 und 3; ausgestellt am 28.11.2008; Quelle: Hausverwaltung; Anonymisierung d.d. SV

## 5.5 Wohnflächenberechnung

### 2. Wohnflächen (mit CAD ermittelt)

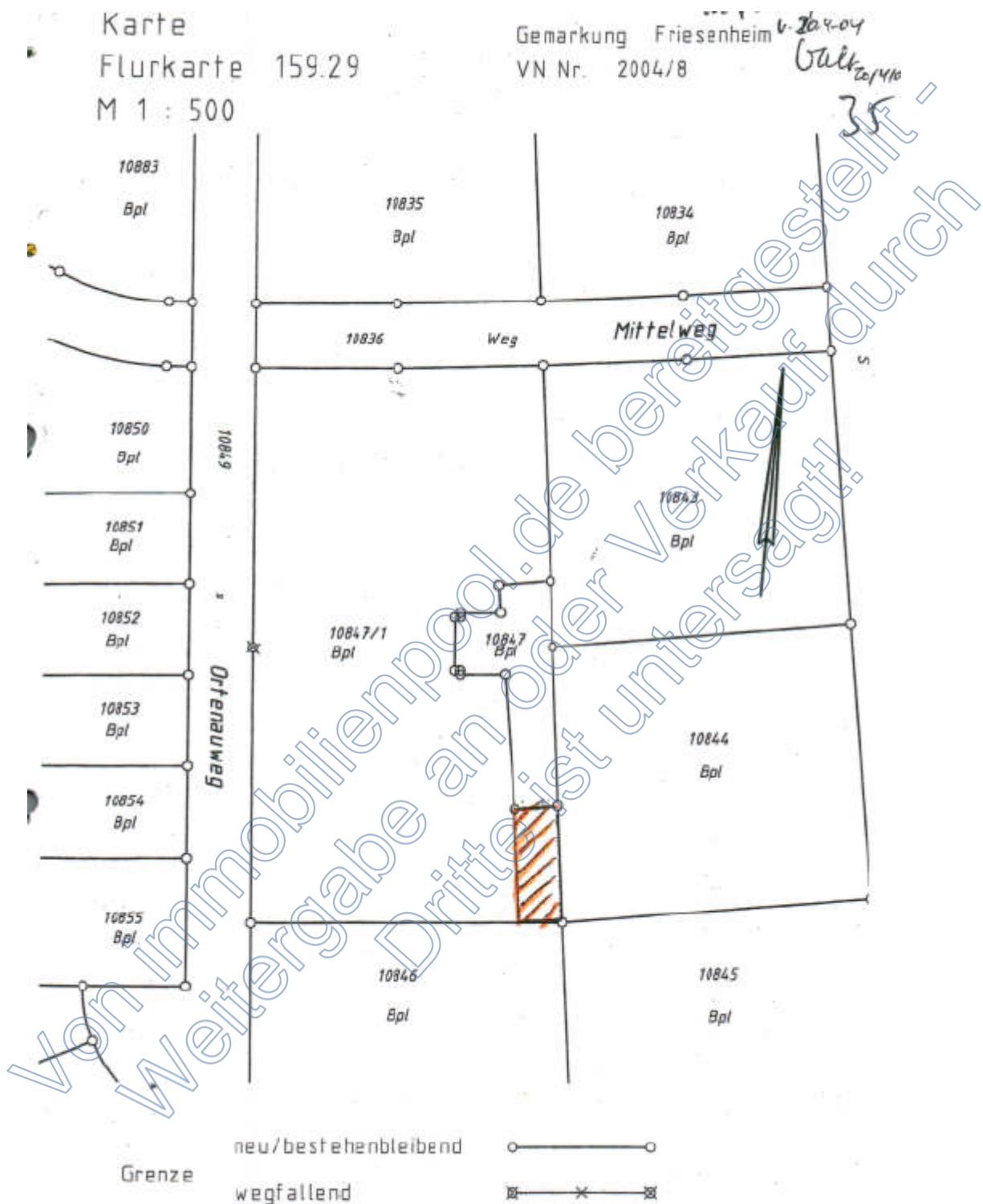
#### Wohnung A1.1.

Diele	8,8 qm
WC	2,0 qm
AR	1,0 qm
Flur	3,9 qm
Küche	5,5 qm
Schlafen	15,3 qm
Bad	7,6 qm
Flur	2,3 qm
Zimmer	13,7 qm
Wohnen	22,2 qm
Terrasse	7,8/2 qm

= 86,2 qm

Abb. 9: Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 1.1; Quelle: Anlage zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung

## 5.7 Grunddienstbarkeit



**Abb. 11:** Lageplan zur Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) (ohne Maßstab);  
Quelle: Öffentliche Urkunde über Kaufvertrag vom 20.04.2004

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutz-eigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau-physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.10 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GVBl. S. 198), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kältezeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

### Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8. aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.):** BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2022

**Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr (Hrsg.):** Grundstücksmarktbericht 2022. Stadt Lahr. Stadt Ettenheim. Gemeinde Friesenheim. Gemeinde Kappel-Grafenhausen. Gemeinde Kippenheim. Stadt Mahlberg. Gemeinde Meißenheim. Gemeinde Neuried. Gemeinde Ringsheim. Gemeinde Rust. Gemeinde Schuttertal. Gemeinde Schwanau und Gemeinde Seelbach. Lahr 2023

**Stadt Offenburg Stabsstelle Stadtentwicklung (Hrsg.):** Qualifizierter Mietspiegel 2022 der Stadt Offenburg. Offenburg. Juli 2022

<https://www.openstreetmap.org>

<https://www.bundesbaurecht.de>

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

<https://www.bundesanzeiger.de/pub/de/amtliche-veroeffentlichung/reise/bpr110.html>

## 6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Süd-Ost



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten, Hausrückseite; Detail: Wohnung Nr. 1.1; Roteintragung durch den SV



Foto 3 des SV: Grünfläche



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen; Hauseingang



Foto 5 des SV: Eingangsbereich, Aufzug



Foto 6 des SV: Erdgeschossflur

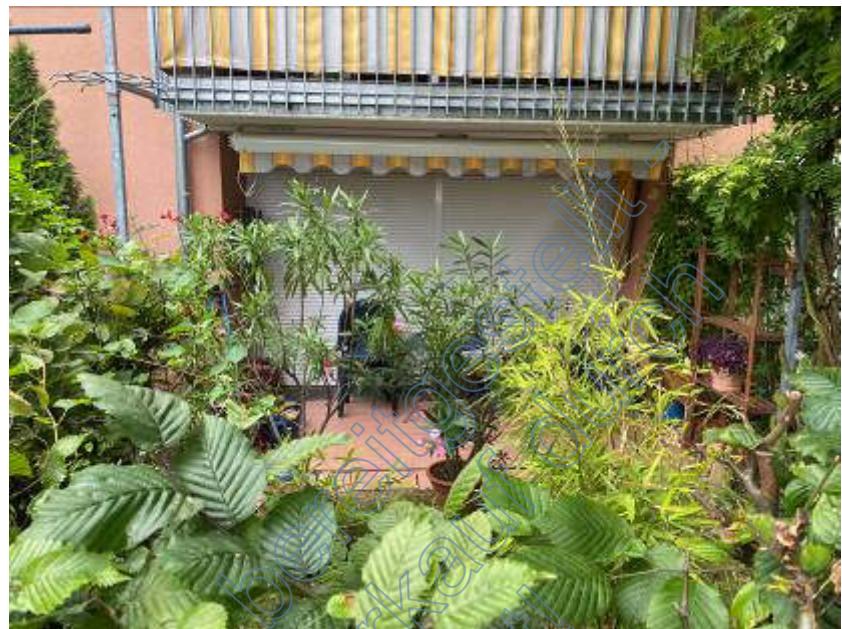


Foto 7 des SV: Ansicht von Westen; Terrasse Wohnung Nr. 1.1



Foto 8 des SV: Carport; Detail Stellplatz Nr. 2; Roteintragung d.d. SV