

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](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Lahr; AZ: 12 K 6/23

03.04.2024



**Mehrfamilienhaus und  
Pkw-Garagen**

**Verkehrswert: 797.000,00 €**

## GUTACHTEN

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

des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Kippenheim, Blatt Nr. 56  
Flurstück Nr. 8302, Gebäude- und Freifläche  
Größe 1.307 m<sup>2</sup>

**Uhlandstraße 14 in 77971 Kippenheim**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.01.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Lahr  
AZ: 12 K 6/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
26.01.2024

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebautes Grundstück
Adresse:	Uhlandstr.14, 77971 Kippenheim
Lagequalität:	Die innerörtliche Lagequalität findet unter Beachtung der Ortslage, des Umfeldes (Bauweise, Durchgrünung etc.), der Infrastruktur und Immissionen eine „mittlere bis gute“ Bewertung.
Baujahr Wohngebäude:	Ca. 1972
Detailangaben/Beschreibung:	7 Wohneinheiten, 23 Zimmer, Kellerräume, Balkone/Loggien 6 Garageneinstellplätze, 1 Kfz-Außenstellplatz
Wohnfläche:	488,10 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	Vermietet
Objektzustand:	Überwiegend baujahresbezogener Zustand gemäß Außenansicht
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	823.000 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	3.600,00 €
Abschlag wg. b.p. Dienstbarkeit rd.:	7.200,00 €
Sicherheitsabschlag:	15.000,00 €
Ertragswert (Verfahrenswert) rd.:	797.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>797.000,00 €</b>

## 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	Objektbezogene Unterlagen .....	5
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	6
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Bauliche Anlagen .....	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>18</b>
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert .....	18
4.2	Verfahrenswahl .....	18
4.3	Ertragswertverfahren .....	19
4.4	Bodenwert .....	20
4.5	Ertragswertermittlung .....	22
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	Gebäudeschnitt .....	35
5.5	Wohnflächenberechnung .....	36
5.6	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	38
5.7	Rechtsgrundlagen .....	39
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>40</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 12 K 6/23

Auftrag: Vom 14.12.2023

Beschluss: Vom 12.12.2023

#### Im Zwangsversteigerungsverfahren

1) XXXXX Holding AG, vertreten durch d. Vorstand, vertr. d. d. Präsidenten d. Verwaltungsrates Xxx xx Xxx u. Mitglied d. Verwaltungsrates Xxx Xxx, Xxx X, XXXX Xxx, Schweiz  
- betreibende Gläubigerin -

2) XXXXX AG, vertreten durch d. Vorstand, vertr. d. d. Präsidenten d. Verwaltungsrates Xxx xx Xxx u. Mitglied d. Verwaltungsrates Xxx Xxx, Xxx Xxx-XXX XX, XXXX Xxx, Schweiz  
- betreibende Gläubigerin -

Verfahrensbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte Xxx Xxx Xxx, Xxx X, XXXXX Xxx, Gz.: 03667/22 BG/tk

gegen

Xxx Xxx, Xxx XX, XXXX Xxx, Schweiz

#### Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Kippenheim, Blatt 56

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
Kippenheim	8302	Gebäude- und Freifläche	Uhlandstr. 14	1.307

...

## 2.2 Objektbezogene Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts Lahr: [ 1 ] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- Unterlagen der betr. Gläubigerinnen: [ 2 ] Übersicht der derzeit gezahlten Mieten  
[ 3 ] Kontaktdaten der Hausverwaltung
- Unterlagen der : [ 4 ] Nichtzutreffend
- Vom Sachverständigen eingeholte  
Auskünfte und Unterlagen:
- [ 5 ] Ausdruck aus dem Grundbuch von Kippenheim Nr. 56
  - [ 6 ] Kopie aus der Grundakte (öffentliche Urkunde über den Kaufvertrag aus dem Jahr 1970); Grundbuchzentralarchiv BW, Zweigstelle Kornwestheim
  - [ 7 ] Bauakteneinsicht bzw. Kopien aus der Bauakte (Baubeschreibung, Baugenehmigung, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Wohnflächenberechnungen etc.); Stadt Lahr, Ordnungsamt
  - [ 8 ] Schriftliche Auskunft aus dem Baulasten-Verzeichnis der Gemeinde Kippenheim
  - [ 9 ] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung, Gemeinde Kippenheim sowie Online-Abfrage im Bebauungsplan-Portal
  - [10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW), Online-Abfrage
  - [11] Auskunft aus dem Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK) des Landratsamtes Ortenaukreis
  - [12] Online-Abfrage des Hochwasserrisikomanagements Baden-Württemberg

## 2.3 Ortsbesichtigung

- Tag der Ortsbesichtigung: 26.01.2024
- Teilnehmerinnen/Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
- Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 26.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Hinweis des SV: Bei der Ortsbesichtigung war die mit Einwurfeinschreiben geladene nicht anwesend. Der Zugang zu den Innenräumen des Gebäudes sowie zu den einzelnen Wohnungen wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf der Grundlage des äußeren Anscheins und der vorliegenden Objektunterlagen erstattet.



## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **2.4.1.1 Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Kippenheim sind im Baulastenverzeichnis weder Baulasten zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen.

#### **2.4.1.2 Bauplanungsrecht**

Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Kippenheim befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Selzen I“, rechtskräftig seit 05.12.1969, mit seiner 1. Änderung, rechtskräftig seit 28.11.1972, und seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit 16.12.1977.

Festsetzungen<sup>1</sup> u.ä.:

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Maß der Nutzung: max. 2 Vollgeschosse  
Bauweise: offene Bauweise, flachgeneigtes Satteldach

#### **2.4.1.3 Bauordnungsrecht**

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Der Unterzeichner hat Einsicht in die Bauakte der Stadtverwaltung Lahr genommen. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird 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.

#### **2.4.1.4 Hochwassergefahr**

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Scheidgraben. Gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (siehe Anhang) besteht bei Extrem-Hochwasser ( $HQ_{EXTREM}$ ) das Risiko einer Überflutungstiefe von 0,1 m.

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

<sup>1</sup> Gemeinde Kippenheim, <https://www.kippenheim.de/wirtschaft-bauen/bauen-und-wohnen/bebauungs-und-flaechennutzungsplaene?>

#### 2.4.1.5 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft:

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Lahr, Abt. Bauordnung, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG.

#### 2.4.1.6 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.

#### 2.4.2 Privat-rechtliche Situation

##### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Kippenheim Nr. 56

Datum des Abrufs: 09.01.2024 Letzte Eintragung vom: 27.07.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Karte 168.25, Flurstück 8302

Uhlandstraße 14, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.307 m²

...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Gd.st. im Bestandsverzeichnis

Xxx Xxx, geb. Xxx, geb. am XX.XX.XXXX

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

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

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung eines Entlastungskanals für die Abwasserleitung) für  
Gemeinde Kippenheim**

Bezug: Bewilligung vom 21.04.1970

Eingetragen am 29.07.1970

...

Lfd. Nr.4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lahr vom 14.07.2023 (12 K 6/23).

Eingetragen (ACH047/103/2023) am 27.07.2023.

...



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.

#### **2.4.3 Vermietungssituation**

Die Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses sind vermietet. Mietverträge, schriftliche Vertragsvereinbarungen etc. liegen nicht vor und konnten nicht beschafft werden. Eine Aufstellung über die derzeit gezahlten Mieten (ohne Gewähr auf Vollständigkeit) wurde seitens der Gläubigerinnen vorgelegt. Demnach betragen die monatlichen Netto-Mieteinnahmen derzeit insgesamt 2.360,00 €.

#### **2.4.4 Gewerbliche Nutzung**

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

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

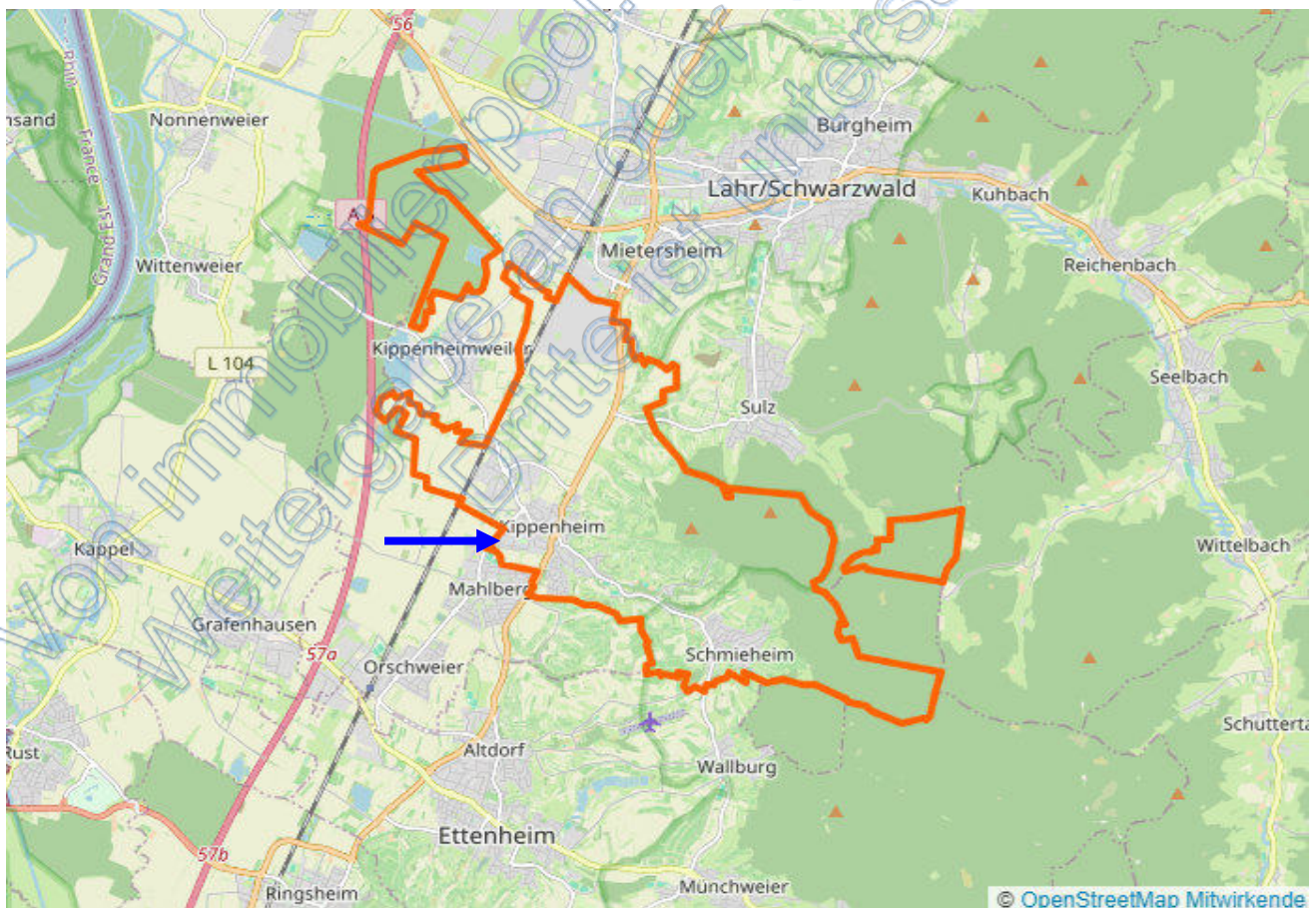
### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Ort:	Kippenheim
Höhenlage:	170 m ü. NHN
Fläche:	20,85 ha
Einwohnerinnen/Einwohner:	5.600 <sup>2</sup> (Stand 09/2023)

Die Gemeinde Kippenheim liegt an den Vorbergen des Schwarzwalds in der Oberrheinischen Tiefebene zwischen den Städten Freiburg im Breisgau im Süden (ca. 40 km) und Offenburg im Nordosten (ca. 30 km) etwa 7 km südlich von Lahr und gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Lahr/Schwarzwald an. Zum nördlich gelegenen französischen Straßburg sind es ungefähr 45 km, nach Karlsruhe im Nordosten ungefähr 100 km. Zu Kippenheim gehört der Ortsteil Schmieheim. Die Geschichte Kippenheims reicht bis ins Jahr 763 zurück, im Ortskern sind einige historische Bauwerke wie z.B. das Rathaus, die ehemalige Synagoge, der jüdische Friedhof oder das Schloss Schmieheim vorhanden.



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

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.kippenheim.de/gemeinde/ueber-kippenheim/kennzahlen>



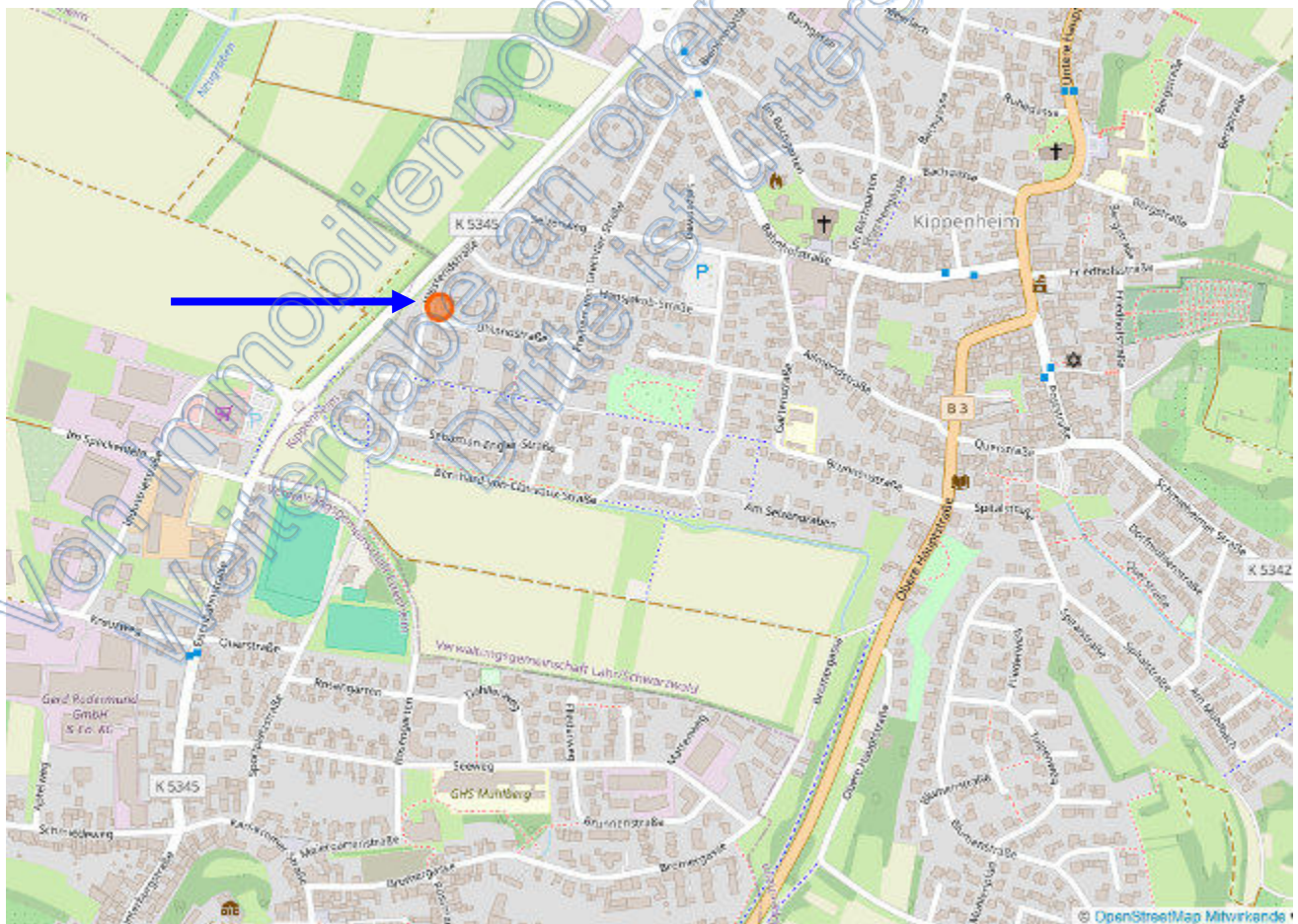
Kippenheim liegt direkt an der Bundesstraße 3 zwischen Freiburg und Offenburg. Durch die Anschlussstelle Ettenheim (ca. 5 km) ist die Gemeinde über die Autobahn 5 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet, in Lahr besteht Anschluss an die Deutsche Bahn (Rheintalbahn).

In den Industrie- und Gewerbegebieten Kippenheim und Schmieheim sind auf insgesamt rund 160 Hektar über 75 Betriebe angesiedelt, die Schwerpunkte liegen im Bereich Automobillogistik, Anlagen- und Getriebefabrikation, Holzverarbeitung sowie der Verpackungsindustrie.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Kippenheim und der angrenzenden Stadt Mahlberg sowie in Ettenheim zur Verfügung. Verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grundschule, Pflegeeinrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote sind vorhanden. Naherholungsgebiete und zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport und Kultur bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ortsrandnah im Westen von Kippenheim nahe der Verbindungsstraße (K 5345) Richtung Mahlberg am Ende einer Sackgasse. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit Hausgärten. Kippenheims Zentrum ist etwa 900 m entfernt. Ein Supermarkt befindet sich in ca. 400 m Entfernung im angrenzenden Ort Mahlberg. Der nächstgelegene Kindergarten ist in ca. 600 m, die Grundschule in ca. 1 km, die nächste Bushaltestelle in ca. 600 m Entfernung erreichbar. Die innerörtliche Lage ist unter Beachtung der Erreichbarkeit, der Infrastruktur und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bezeichnen.



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

### 3.2 Grund und Boden

#### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	1.307 m <sup>2</sup>
Länge (Straßenfront) ca.:	38 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	35 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und Pkw-Garagen bebaut.

#### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung, Zugang:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Hausanschlüsse) über die Uhlandstraße erfolgt.
Straßenarten:	Die Uhlandstraße ist eine asphaltierte, in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße und Sackgasse mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

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:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück nach aktuellem Kenntnisstand um keine Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. der Behörde ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.</p> <p>Für die vorliegende Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.</p>

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 8302 ist mit einem Mehrfamilienhaus und sechs in Reihe errichteten Einzelgaragen bebaut. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (der Bauakte der Stadt Lahr) sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Innere des Wohngebäudes sowie die einzelnen Wohneinheiten 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).

#### 3.3.2 Wohnhaus

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG). Der Keller wurde in Teilbereichen zu Wohnzwecken ausgebaut.

Baujahr: Ca. 1972 (gemäß Baugenehmigung)  
Hinweis: Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben vom 21.12.2023 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Nutzung: 7 Wohneinheiten

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, im Giebelbereich z.T. Holzverschalung, Loggien/Balkone mit massiven Brüstungen, Satteldach

##### 3.3.2.2 Konstruktion, Ausführung

Konstruktionsart: Massivbauweise  
Fundamente: Beton  
Umfassungswände: UG: Beton  
EG-OG: Mauerwerk (Hohlblock)

Trennwände: UG: Beton  
EG-OG Mauerwerk (Hohlblock)  
DG: Mauerwerk (Schwemmstein)

Geschossdecken: Über UG-OG: Stahlbeton

Dach: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Geschosstreppen: UG-OG: Kunststeinmontagetreppe



Hauseingang: EG: Podest, massives Rechteck-Vordach  
KG: Außentreppe mit Waschbetonbelag, Stahlgeländer, Überdachung

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. Dachfenster, z.T. Metallfenster, Kunststoffrollläden

Hauseingangstür: Tür mit Lichtausschnitt und verglastem Seitenteil mit integrierten Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage

Eingangstür UG: Tür mit Glasausschnitt

Zimmertüren: Angaben/Unterlagen liegen nicht vor.

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV; Angaben/Unterlagen liegen nicht vor)

Sanitärinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV; Angaben/Unterlagen liegen nicht vor)

Heizung: Zentralheizung (Annahme des SV)

Warmwasserbereitung: Über die Heizungsanlage (Annahme des SV)

### 3.3.3 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohngebäude wurde nicht vorgelegt. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt Gebäudeenergiegesetz die Ausstellung eines Energieausweises nicht vor.

### 3.3.4 Wohnungen

#### 3.3.4.1 Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung

Untergeschoss/Kellergeschoss: 1-Zimmer-Wohnung (Zimmer, Wohnküche, Bad, Geräteraum, Flur)

EG rechts: 4-Zimmer-Wohnung (vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia)

EG links: 4-Zimmer-Wohnung (vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia)

OG rechts: 4-Zimmer-Wohnung (vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia)

OG links: 4-Zimmer-Wohnung (vier Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Loggia)

DG rechts: 3-Zimmer-Wohnung (drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon)

DG links: 3-Zimmer-Wohnung (drei Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon)

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrissgestaltung

Belichtung/Belüftung: Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

**3.3.4.2 Ausstattung**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der Unterzeichner unterstellt eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung und einen schadensfreien Zustand der nicht besichtigten Wohnungen und Kellerräume.

**3.3.5 Wohn-/Nutzflächen**

Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Objektunterlagen entnommen (s. Anhang). Diese werden der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Wohnfläche der 4-Zimmer-Wohnungen in Erd- und Obergeschoss (je 82,90 m <sup>2</sup> )	331,60 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der 3-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss (je 57,13 m <sup>2</sup> )	114,26 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der 1-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss	42,24 m <sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche** **488,10 m<sup>2</sup>**

**3.3.6 Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Gemeinschaftliche Einrichtungen: Im Kellergeschoss befinden sich gemäß Nachtragsplan von 1972 Kellerräume, ein Trockenraum, der Heizungs- und ein Tankraum.

**3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen**

Besondere Bauteile: Augenscheinlich nicht vorhanden, Angaben liegen nicht vor.

Besondere (techn.) Einrichtungen: Augenscheinlich nicht vorhanden, Angaben liegen nicht vor.

Sonderausstattung: Augenscheinlich nicht vorhanden, Angaben liegen nicht vor.

**3.3.8 Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)**

Bewegliche Gegenstände, Zubehör: Angaben/Unterlagen liegen nicht vor. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

**3.3.9 Kücheneinrichtung**

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

**3.3.10 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.:

Angaben/Unterlagen zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt, dass im Zeitverlauf Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

### 3.3.11 Pkw-Garagen

Im nordöstlichen Grundstücksbereich wurden eine Reihengarage mit sechs Pkw-Einstellplätzen errichtet. Gemäß Bauakte waren ursprünglich fünf Garageneinstellplätze geplant.

Konstruktion: Betonfertigteile (gemäß Baubeschreibung)

Baujahr: 1972 (gemäß Baubeschreibung)

Ausstattung: Blechschwingtore

### 3.3.12 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen (ein Kfz-Stellplatz)

Sonstige Anlagen u.a.: Z.T. Aufwuchs

### **3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.4.1 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, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

#### **3.4.2 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 der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v. a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. 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.

#### **3.4.2.1 Instandhaltungsstau, Bauschäden etc.**

Außen: z.T. Balkonbauteile DG schadhaft

Hinweis: Im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme waren im Gebäudeinneren und an/in den Garagen wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nicht erkennbar. Angaben liegen nicht vor.





**Abb. 3:** Foto des SV; z.T. Balkonbauteile schadhaft

#### **3.4.2.2 Hausschwamm**

Hausschwamm:

Nur Außenbesichtigung; Angaben liegen nicht vor.

#### **3.4.2.3 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen**

Das Wohngebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

#### **3.4.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

##### **3.4.3.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

Privatrechtliche Leitungsrechte sind in der Regel Nutzungsrechte in Form von Dienstbarkeiten im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dabei handelt es sich entweder um Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 bis 1029 BGB oder um beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nach §§ 1090 bis 1092 BGB, die einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zustehen, ohne Rücksicht darauf, ob diese Person Eigentümer eines Grundstücks ist.<sup>3</sup>

In Abteilung II des Grundbuchs ist für das Bewertungsgrundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kippenheim eingetragen. Gemäß vorliegendem Kaufvertrag vom 04.05.1970 hat die Gemeinde Kippenheim entlang der Nordgrenze einen Entlastungskanal für die Abwasserleitung verlegt. Diese Leitungen und alle Reinigungs-, Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten in Verbindung mit der Leitung sind zu dulden. Außerdem darf das Grundstück im Bereich dieser Leitung bis zu einem Abstand von 4 Metern von der nördlichen Grenze nicht bebaut und das Fundament für eine Grundstückseinfriedung nicht tiefer als 80 cm verlegt werden.

<sup>3</sup> <https://www.juraforum.de/lexikon/beschraenkte-persoенliche-dienstbarkeit>



## 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

### 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.

**Vergleichswertverfahren:** Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

**Sachwertverfahren:** Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

**Ertragswertverfahren:** Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzungen (Mehrfamilienhaus)

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt, da bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht (Renditeobjekt).

### 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.

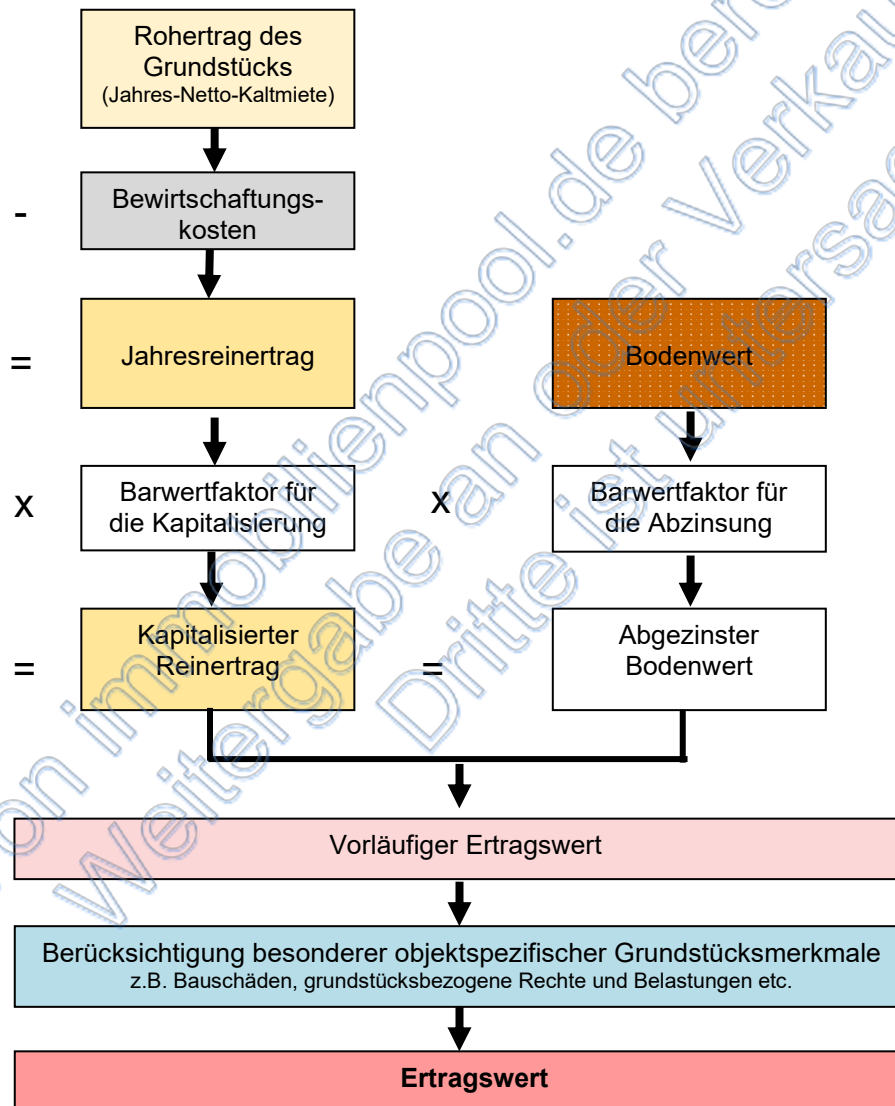


Abb. 4: Schema Systematik Ertragswertverfahren

#### 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 Vergleichsverfahren 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 Lagewert 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 **275,00 €/m²** 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	= 275,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>275,00 €/m²</b>	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	26.01.2024	× 1,00	<b>E1</b>
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 275,00 €/m²	

**E1:** Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	48850289	48850289		
Bodenrichtwertzonenname	Selzenweg	Selzenweg		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	<b>E2</b>
Grundstücksgröße	-	1.307 m²	× 1,00	<b>E3</b>
Sonstiges	-	-		<b>E3</b>
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 275,00 €/m²	

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

**E3:** Eine Grundstücksgröße oder das Maß der baulichen Nutzung oder sonstige beschreibende Merkmale werden von Gutachterausschuss für das Bodenrichtwertgrundstück nicht definiert. Da das Bewertungsgrundstück keine wertbeeinflussenden Abweichungen im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken bzw. zu einer Mehrzahl der Grundstücke in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone aufweist, werden keine Anpassungen vorgenommen.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	<b>275,00 €/m²</b>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 275,00 €/m²	
Fläche	× 1.307,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 359.425,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier -Bodenwert	= 359.425,00 €	
<b>b/a-freien Bodenwert rd.</b>	<b>= 359.400,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Uhlandstraße 14 in 77971 Kippenheim mit rd. 359.400,00 € ermittelt.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Wertermittlungsdaten

#### 4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Die Berechnungen der Wohnflächen/Mietflächen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Der Sachverständige hat diese den vorhandenen Objektunterlagen entnommen (siehe unter 3.3.5 und Anhang). Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 488 m<sup>2</sup>. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird vom Unterzeichner ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche der Wohnungen in Erd- und Obergeschoss	Je 82,90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der Wohnungen im Dachgeschoss	Je 57,13 m <sup>2</sup>
Wohnfläche der Wohnung im Untergeschoss	42,24 m <sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche 488,10 m<sup>2</sup>**

Pkw-Garagenstellplätze:	6 Stück
Kfz-Außenstellplatz:	1 Stück

#### 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 an den tatsächlichen sowie den am Markt nachhaltig erzielbaren (orts- und marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind die vorliegenden Mietverträge/ Mietangaben, vorliegende Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Mieten-Datenbank des SV.

##### Mietverträge

Die Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind vermietet. Mietverträge/Mietvertragliche Regelungen liegen nicht vor. Von der betr. Gläubigerin wurde eine Aufstellung (ohne Gewähr auf Vollständigkeit) der derzeit gezahlten Netto-Kalt-Mieten übermittelt. Gemäß dieser vorliegenden Aufstellung werden derzeit Netto-Kalt-Mieteinnahmen von insgesamt 2.360,00 €/Monat generiert.

##### Mietspiegel

Für die Gemeinde Kippenheim existiert kein amtlicher Mietspiegel.

Die derzeit gezahlten Mieten liegen im unteren Mietpreissegment. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Miethöhe dem Ausstattungsstandard entspricht (einfacher Standard) und die Wohnungsmieten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben um rd. 20 % angehoben werden könnten. Somit werden für die Wohnungen in Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Netto-Kalt-) Mieteinnahmen von gesamt 2.840,00 € angehalten. Für die Garageneinstellplätze werden nachhaltig erzielbare Mietpreise von je 60,00 €/Monat und für den Außenstellplatz wird ein nachhaltig erzielbarer Mietpreis von 30,00 €/Monat 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 3 ImmoWertV 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 Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Verwaltungskosten 351,00 € je Wohnung:	2.457,00 € jährlich
Verwaltungskosten 46,00 € je Pkw-Einstellplatz:	276,00 € 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 13,80 € x rd. 488,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche:	6.734,00 € jährlich
Instandhaltungskosten 104,00 € je Pkw-Einstellplatz:	624,00 € 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 (s. Ertragswertberechnung) rd.: 775,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 10.866,00 €. Dies entspricht rd. 28 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).

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für das Mehrfamilienwohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

#### 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 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den 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.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungs- objekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	1,50

Bezogen auf das Wohnhaus wird ein geringfügiger Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung ermittelt bzw. wertermittlungstheoretisch unterstellt. Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt ca. 52 Jahre zum Zeitpunkt der Wertermittlung. Bezogen auf das Wohnhaus werden geringfügige Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung unterstellt.

Die Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 30 Jahre angehalten.

#### 4.5.1.6 Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse (Marktanpassung)

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 (LZ) handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (§ 14 ImmoWertV) und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten. Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen.

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr wurden im Berichtszeitraum 2022 keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt, da aufgrund der geringen Datenlage eine Auswertung nicht möglich war. (Es lagen lediglich 3 Kaufverträge von Mehrfamilienhäusern vor.)

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg veröffentlicht im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022 abgeleitete Liegenschaftszinssätze auch für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke. Die Wertspanne wird mit -0,2 bis 5,6 % angegeben. Die Modellparameter der Liegenschaftszinssätze (LZS)

sind Bodenwert, Miete, Gesamtnutzungsdauer, Betriebskosten (nicht umlagefähig) und Bewirtschaftungskosten auf Grundlage der Anlage 3 ImmoWertV. Die dargestellten Liegenschaftszinssätze bieten aufgrund der Schwankungsbreite der ausgewerteten Kaufverträge lediglich eine Orientierung. Es können in Einzelfällen abweichende Liegenschaftszinssätze zutreffend sein. Extremwerte sind in den dargestellten Auswertungsergebnissen nicht berücksichtigt.

Merkmale der Datengrundlage	Spannenbreite -0,2 % bis 5,6 %		Auswirkungen auf den LZS	SV-Wertung bzgl. Bewertungsobjekt
	Mittelwert <b>2,1</b>			
Rohertrag/Miete			senkend	- 0,2
RND (Laufzeit)			senkend	- 0,2
Wohnfläche			Keine Auswirkung	
Bewirtschaftungskosten			erhöhend	+ 0,1
Zeitliche Entwicklung <sup>4</sup>			erhöhend	+ 0,1
Standort, Attraktivität etc.				+ 0,1
Abweichung vom Mittelwert				<b>-0,1</b>

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt und unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 2,0 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 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren 22,4.

#### 4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. 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 Bauschaden wertmindernd berücksichtigt.

Es ist besonders zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten für Bauteilertüchtigung etc. ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert (hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard).
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich ist, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnut-

<sup>4</sup> [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-bis-2030-fehlen-drei-millionen-senioren-wohnungen\\_84324\\_481942.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-bis-2030-fehlen-drei-millionen-senioren-wohnungen_84324_481942.html)

zungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

<b>Zusammenstellung</b>		€
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>		
z.T. Sanierung von Balkonbauteilen		3.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>		
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>		<b>3.000,00</b>
Baunebenkosten (19%)		<b>570,00</b>
<b>Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)</b>		<b>3.570,00</b>
Sonstiges/Faktor		
<b>Summe</b>		<b>3.570,00</b>
<b>Summe rd.</b>		<b>3.600,00</b>

#### 4.5.1.8 Grunddienstbarkeit

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Kippenheim stellt eine Wertbeeinflussung des Bewertungsgrundstücks dar. Die wirtschaftliche Wertminderung aufgrund der Einschränkungen im nördlichen Grundstücksbereich betrifft eine Fläche von rd. 150 m<sup>2</sup> und wird als geringe bis mäßige Einschränkung bewertet.

Der wirtschaftliche Nachteil aufgrund der Einschränkungen und möglichen Beeinträchtigungen für das Bewertungsgrundstück wird gemäß ortsüblicher Bewertungspraxis mit einem pauschalen Abschlag von 2 Prozent vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks gewürdigt:  $359.400,00 \text{ €} / 100 \times 2 = 7.188,00 \text{ €} = \text{rd. } 7.200,00 \text{ €}$ .

#### 4.5.2 Sicherheitsabschlag

Um die Unsicherheiten bezüglich des baulichen Zustandes und der Ausstattung etc. zu würdigen, wird ein Sicherheitsabschlag von pauschal 15.000,00 € 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		Miete	Miete
		rd.		netto-kalt	netto-kalt
		(m²/Anzahl)		monatlich (€)*	jährlich (€)
	Wohnungen KG-DG	488,10		2.840,00	34.080,00
	Pkw-Garagen-St.plätze	6		360,00	4.320,00
	Pkw-Außenstellplatz	1		30,00	360,00
<b>Summe</b>		488,10		<b>3.230,00</b>	<b>38.760,00</b>
*In den Mietansätzen sind Keller-/abstellräume enthalten					
<b>Rohertrag</b>					<b>38.760,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b> (nur Anteil des Vermieters)					<b>10.866,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>					<b>27.894,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)		2,00%	x	359.400,00 €	7.188,00 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>					<b>20.706,00 €</b>
<b>Vervielfältiger</b>					<b>22,40</b>
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von		2,00%			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von		30 Jahren			
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>					<b>463.814,40 €</b>
<b>Bodenwert</b>				+	<b>359.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert*</b>					<b>823.214,40 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
Abschlag wg. Instandhaltungstau etc.				-	3.600,00 €
Abschlag wg. Dienstbarkeit				-	7.200,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung				-	15.000,00 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>					<b>797.414,40 €</b>
<b>Ertragswert des Grundstücks rd.</b>					<b>797.000,00 €</b>
*Ertragsfaktor rd.:	21,24				
*€/m² Wohnfläche rd.:	1687,00				



## 4.6 Verfahrensergebnis

### 4.6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstücks, Uhlandstraße 14 in 77971 Kippenheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.01.2024 mit rd. 797.000,00 € ermittelt.

## 4.7 Verkehrswert

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

**für das mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück**

eingetragen im Grundbuch von Kippenheim, Blatt Nr. 56  
Flurstück Nr. 8302, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.307 m<sup>2</sup>

**Uhlandstraße 14 in 77971 Kippenheim**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 26.01.2024** mit

**797.000,00 €**

in Worten: **siebenhundertsiebenundneunzigtausend 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.

03.04.2024

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

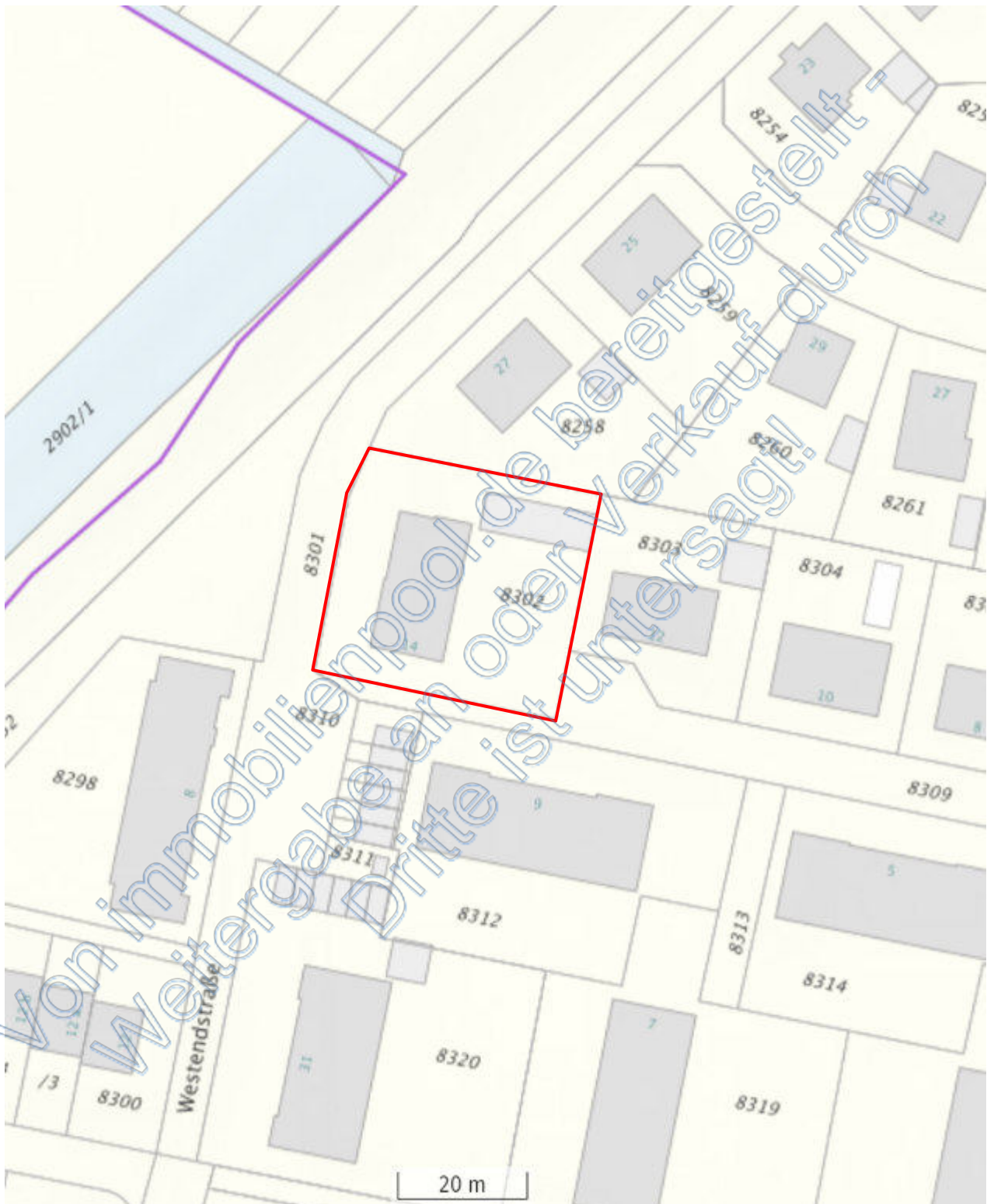
## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.7 Rechtsgrundlagen

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

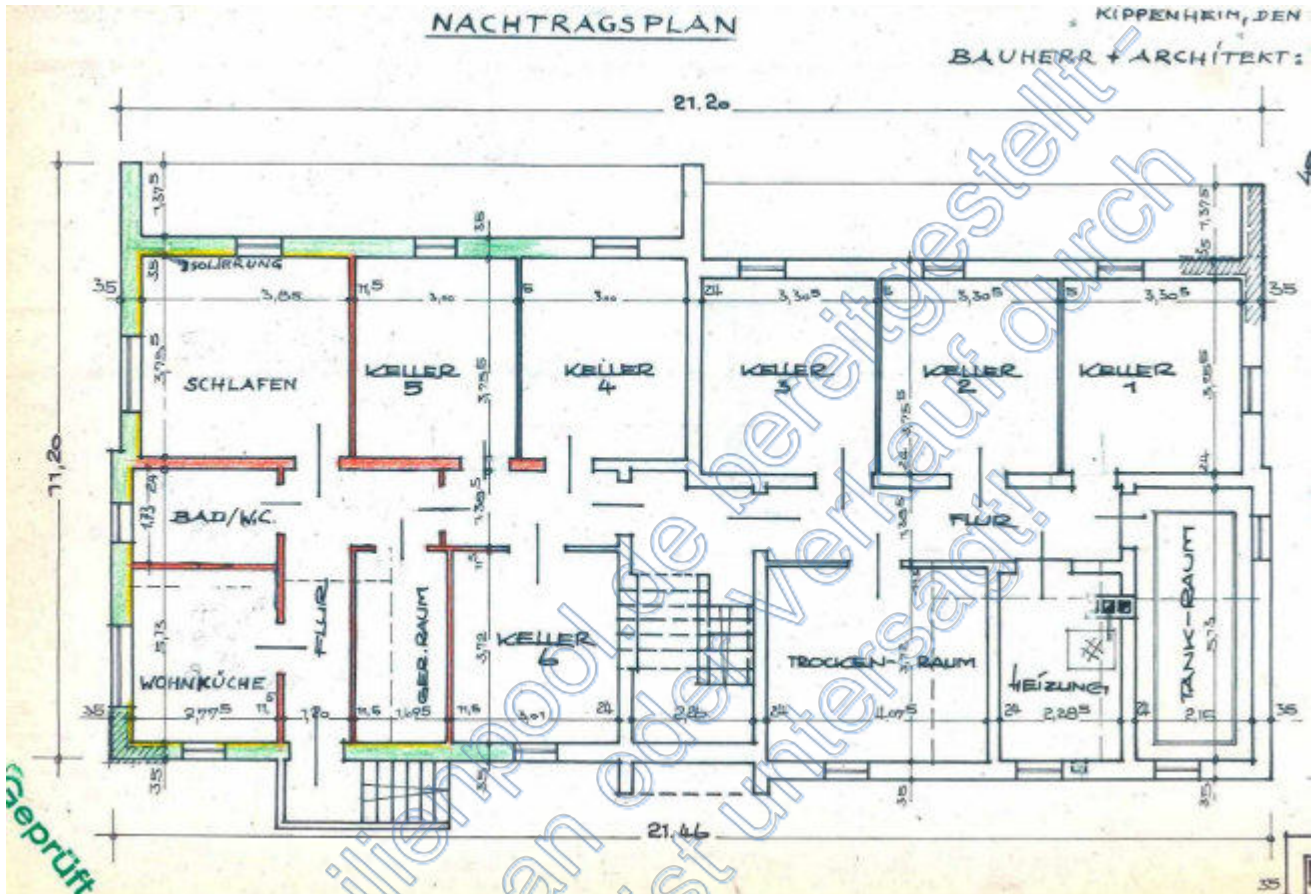
## 5.2 Lageplan



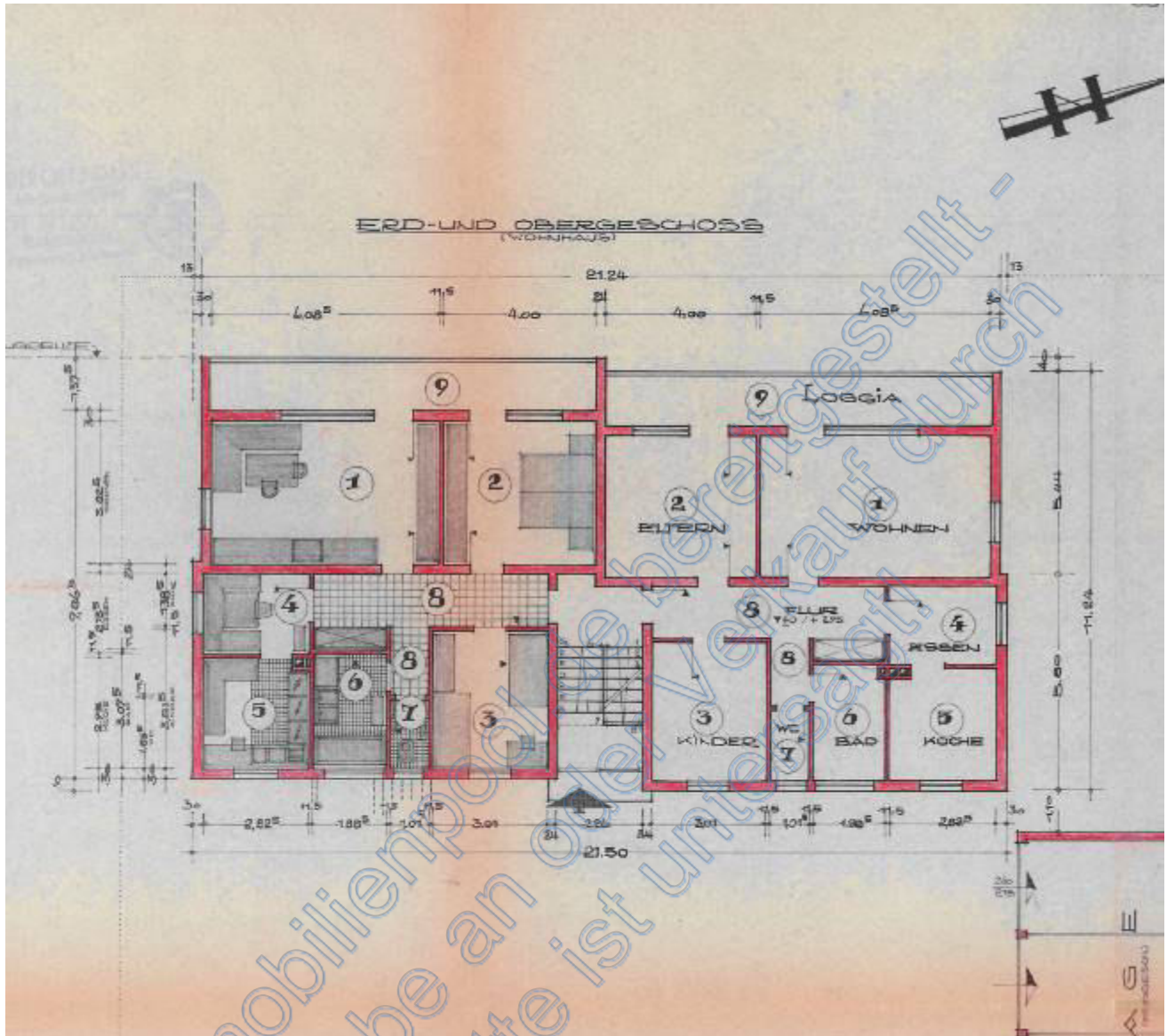
**Abb. 5:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ohne Maßstab), Quelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de); Anonymisierungen d.d. SV



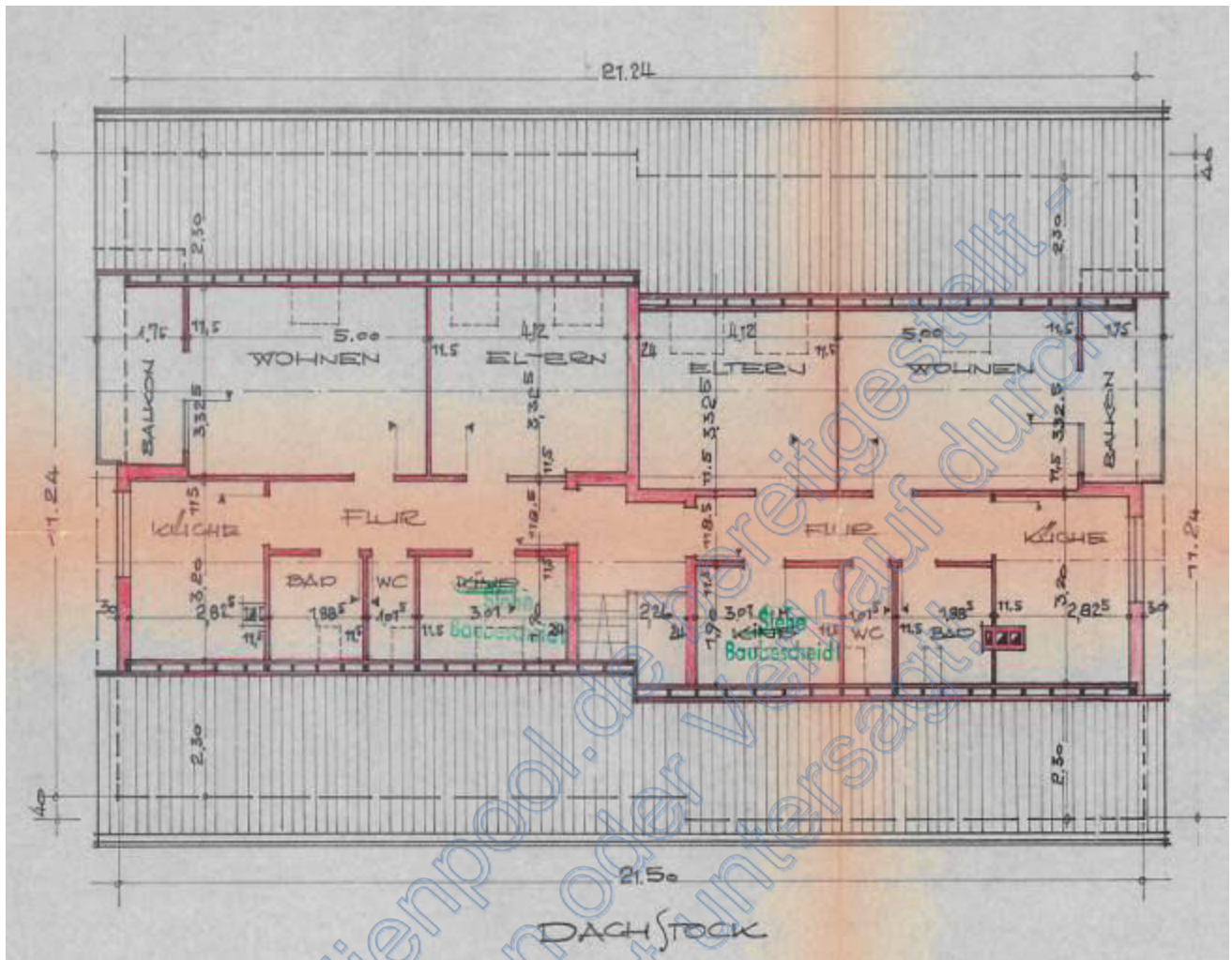
### 5.3 Grundrisse



**Abb. 6:** Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Stadt Lahr

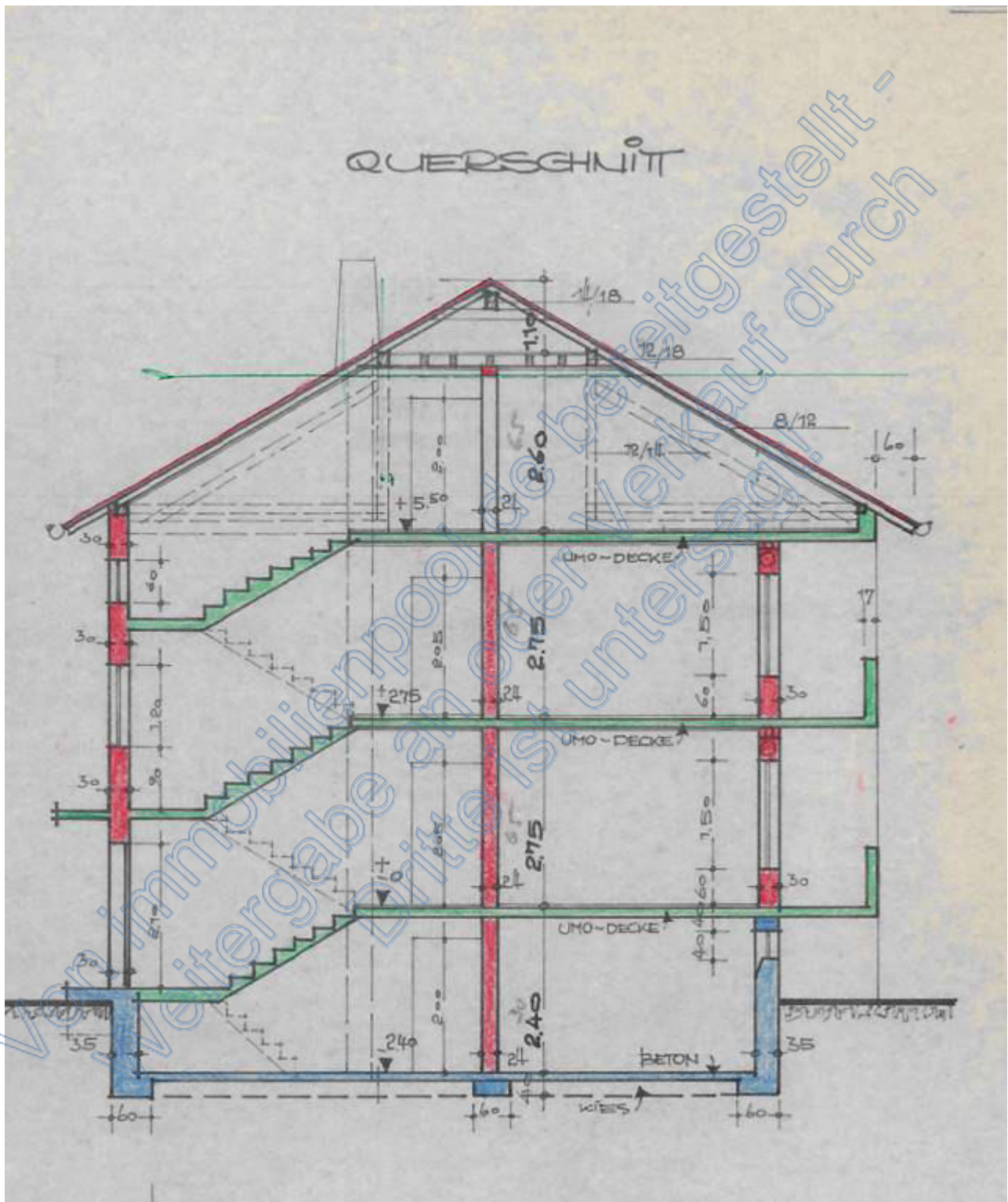


**Abb. 7:** Grundriss Erd- und Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Stadt Lahr



**Abb. 8:** Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Stadt Lahr



**5.4 Gebäudeschnitt**

**Abb. 9:** Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Stadt Lahr



## 5.5 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche  
-.-.-.-.-

Erdgeschoß, links:

1. Wohnen:	6,085 x 3,825	=	23,28 m <sup>2</sup>	
2. Eltern:	4,00 x 3,825	=	15,30	
3. Kinder:	3,01 x 3,815	=	11,48	
4. Essen:	2,135 x 2,825	=	6,03	
5. Küche:	2,95 x 2,825 - 0,51 x 0,42	=	8,12	
6. Bad:	1,885 x 3,075	=	5,80	
7. W.C.:	1,015 x 1,835	=	1,86	
8. Flur:	6,14 x 1,385	=	8,50	
	1,015 x 1,85 + 1,885 x 0,60	=	3,01	
9. Loggia:	10,20 x 1,30 x 1/2	=	6,63	
			<u>90,01</u>	
	abzüglich 3 %	=	<u>2,70</u>	
				= 87,31 m <sup>2</sup>

Erdgeschoß, rechts:

= 87,31 m<sup>2</sup>

Obergeschoß, links:

= 87,31 m<sup>2</sup>

Obergeschoß, rechts:

= 87,31 m<sup>2</sup>

Dachgeschoß, links:

Wohnen:	5,00 x 3,325	=	16,63 m <sup>2</sup>	
Eltern:	4,12 x 3,325	=	13,70	
Kind:	3,01 x 1,90	=	5,72	
Küche:	3,20 x 2,825 - 0,50 x 0,40	=	8,84	
Bad:	1,885 x 1,90	=	3,58	
W.C.:	1,015 x 1,90	=	1,93	
Flur:	6,14 x 1,185	=	7,28	
Balkon:	3,60 x 1,70 x 1/2	=	3,06	
			<u>60,74 m<sup>2</sup></u>	
	abzüglich 3 %	=	<u>1,82 m<sup>2</sup></u>	
				= 58,92 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß, rechts:

= 58,92 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 467,08 m<sup>2</sup>

**Abb. 10:** Wohnflächenberechnung Erd-, Ober- und Dachgeschoss; Quelle: Bauakte

Wohnflächenberechnung (Nachtrag)

Ausbau von Wohnräumen im Kellergeschoß.

Wohnküche:	$3,40 \times 2,77^5$	=	9,44 m <sup>2</sup>
Bad - WC:	$1,73 \times 2,77^5$	=	4,80 m <sup>2</sup>
Schlafen:	$3,75^5 \times 3,85$	=	14,46 m <sup>2</sup>
Geräteraum:	$3,72 \times 1,69^5$	=	6,31 m <sup>2</sup>
Flur:	$5,13 \times 1,20 + 1,40 \times 1,70$	=	8,54 m <sup>2</sup>
			<hr/> 43,55 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Abzügl. 3% Rohbau		1,31 "
			<hr/>
	Wohnfläche:		42,24 m <sup>2</sup>
			<hr/>

Kippenheim, den 4.4.72

Abb. 11: Wohnflächenberechnung Kellergeschoß; Quelle: Bauakte

## 5.6 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 Wärmeschutzeigenschaften 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 bauphysikalischen 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.

## 5.7 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB:</b>	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))
<b>BauNVO:</b>	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>BGB:</b>	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003IS. 738); letzte Änderung vom 19.03.2020
<b>BewG:</b>	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)
<b>ImmoWertV:</b>	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
<b>LBO:</b>	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)
<b>SW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)
<b>EW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)
<b>VW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
<b>BRW-RL:</b>	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)
<b>GEG:</b>	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
<b>ZVG:</b>	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

**Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2021/2022. Der Immobilienmarkt 2021/2022. Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023. 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-veroeffentlichungreise/bpr110.html>



## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Ansicht von Südosten, von der Uhlandstraße; Gebäudeeingangsseite; Anonymisierungen d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Nordwesten, Gebäuderückseite



**Foto 4 des SV:** Zugang Wohnung KG



Foto 5 des SV: Treppenhaus



Foto 6 des SV: Hof mit Reihengaragen, Ansicht von Süden