

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!**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Kurzbeschreibung des Objektes	6
1.2. Auftraggeber	6
1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	7
1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II	8
1.5. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	9
2. Lagebeschreibung	11
2.1. Makrolage	11
2.2. Mikrolage	11
3. Grundstücksbeschreibung	12
3.1. Zuschnitt, Nivellement	12
3.2. Bodenbeschaffenheit	12
3.3. Oberflächenbeschaffenheit	12
3.4. Erschließung und Parkplatzsituation	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1. Planungs- und baurechtliche Situation	13
4.2. Entwicklungszustand des Grundstücks	13
4.3. Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	13
4.4. Baulastenverzeichnis	14
4.5. Altiastensituation	14
4.6. Denkmalschutz	14
5. Baubeschreibung	15
5.1. Baujahr	15
5.2. Gesamtnutzungsdauer (GND)	15
5.3. Restnutzungsdauer (RND)	15
5.4. Alterswertminderung	16
5.5. Art des Gebäudes	16
5.6. Ausführung / Ausstattung: Rohbau (lt. Planunterlagen)	17
5.7. Ausführung / Ausstattung: Ausbau (lt. Planunterlagen)	17

5.8.	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5.9.	Instandhaltung	18
5.10.	Modernisierungen	18
6.	Bauzustand / Baumängel / Bauschäden.....	19
7.	Energetische Bauqualität	21
7.1.	Energetische Gebäudeeigenschaften (Wohnhaus).....	21
7.2.	Allgemeine Energiekennzahlen	21
8.	Flächen- und Massenangaben.....	23
8.1.	Angewandte Berechnungsgrundlagen	23
	Bruttogrundfläche	23
	Wohnfläche	23
8.2.	Berechnung Bruttogrundfläche.....	23
8.3.	Berechnung Wohnfläche.....	24
9.	Vorbewertungen	24
10.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
10.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
10.2.	Vergleichswertverfahren.....	25
10.3.	Ertragswertverfahren.....	25
10.4.	Sachwertverfahren.....	27
10.5.	Begründung der Verfahrenswahl	28
11.	Bodenwertermittlung.....	29
11.1.	Bodenrichtwert	29
11.2.	Bodenwertermittlung.....	32
12.	Berechnung des Sachwertes	34
12.1.	Vorgehensweise	34
12.2.	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	34
12.3.	Bewertung der Außenanlagen.....	34
12.4.	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	34
12.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
12.6.	Marktanpassung/Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV 2021)	38
12.7.	Sachwertermittlung.....	40
13.	Ertragswertverfahren	41
13.1.	Darstellung des Mietbegriffes	41

13.2.	Jahresrohertrag	41
13.3.	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen.....	41
13.4.	Marktüblich erzielbare Mieterträge.....	41
13.5.	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	43
13.6.	Bewirtschaftungskosten	44
13.7.	Ertragswertermittlung.....	46
14.	Verkehrswert.....	47
14.1.	Beurteilung zum Verkehrswert	47
14.2.	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	47
14.3.	Angabe des Verkehrswertes.....	48
14.4.	Datum, Stempel, Unterschrift	48
15.	Besondere Bemerkungen.....	49
16.	Anhang	52
16.1.	Stadtplanauszug	52
16.2.	Auszug Liegenschaftskataster	53
16.3.	Baupläne.....	54
17.	Fotodokumentation	57

Der Umfang des Gutachtens beträgt 59 Seiten einschl. Anlagen und Fotodokumentation.

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

OBJEKT		Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Garage 77977 Rust, Unterfeld 10 Flst.Nr. 6118	
Wertermittlungstichtag		22. Nov. 2024	
Ortstermin		22. Nov. 2024	
Baujahr		2011	
Nutzung		Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Garage	
Wohnfläche		EFH rd. 135 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt		rd. 179 m ²	
Grundstücksfläche FlstNr. 6118		510 m ²	
Bodenwert je m ²		250 €/m ²	
Bodenwertanteil FlstNr. 6118		127.500 €	
Wert der baulichen Anlagen		290.345 €	
Sachwert, vor Berücksichtigung von Wertabschlägen		417.845 €	
Marktanpassungsfaktor		1,20	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)		- 100.282 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		501.414 €	
Sachwert		401.000 €	
Jahresrohertrag		16.430 €	
Bewirtschaftungskosten in % bzw. absolut		15,48 % bzw. 2.543 €	
Jahresreinertrag		13.887 €	
Liegenschaftszinssatz		2,0 %	
Ertragswert		411.000 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre	
Verkehrswert Flst.Nr. 6118		401.000 €	

Vergleichszahlen für Flst.Nr. 6118:

Verkehrswert / Wohnfläche realisiert	2.970 €/m ²
Verkehrswert / Rohertrag	24,41 - fache
Verkehrswert / Reinertrag	28,88 - fache

1. Allgemeine Angaben

1.1. Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus in Holztafelbauweise aus dem Jahre 2011. Ein Wintergarten sowie eine beplankte, überdachte Terrasse befinden sich auf der Südostseite des Hauses. Die in den vorliegenden Planunterlagen eingezeichneten 2 PKW-Stellplätze auf der Westseite des Hauses sind als 1 Carport und 1 Fertiggarage realisiert worden.

Die Außenanlagen – Hofbereich, Einfriedung und Gartenbereich auf der Nord-, West- und Südseite des Bewertungsgrundstückes – sind teils ungepflegt.

Das Haus liegt als Eckgrundstück in einer verkehrsberuhigten Nebenstrasse bzw. Sackgasse, im nordöstlichen Randbereich der Gemeinde Rust.

Laut Planunterlagen ist das Einfamilienhaus mit 5 Räumen, offener Küche, Bad, Gäste-Dusche/WC, Diele, Hauswirtschaftsraum und Gästezimmer ausgebaut. Die gesamte Wohnung erstreckt sich über EG- und DG-Bereich.

Die Gesamt-Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt (incl. Wintergarten) ca. 135 m².

Mittlerer Ausstattungsstandard des Wohnhauses wird unterstellt (siehe Anhang)

Die Haustüre weist einen Glasbruch auf – provisorisch mit Tüchern verhängt;

Schabracke am Wintergarten vom Wind zerfetzt.

Kleines Gartenhaus an der südlichen Grundstücksgrenze.

1.2. Auftraggeber

Das Amtsgericht Lehr, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich mit Beschluss vom 27. September 2024 in Sachen xxxxxxxx ./ xxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, AZ 12 K 8/24, ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt zu erstellen.

1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag, Zeitpunkt der Endbearbeitung: 9. Dezember 2024

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

Das Gutachten soll folgende Informationen beinhalten:

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

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

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust, nach derzeitigem Kenntnisstand um **keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche** bzw. ist **keine schädliche Bodenveränderung** bekannt.

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

Es handelt sich beim Beschlagnahmeobjekt um ein **Einfamilienhaus** lt. Planunterlagen und Grundbuchauszug - nicht um Wohnungs- bzw. Teileigentum

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

Das Einfamilienhaus ist **eigengenutzt**

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

Dem Sachverständigen ist **nicht bekannt**, ob eine Wohnpreisbindung besteht

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

Im Rahmen der Objektbesichtigung (nur von außen möglich) ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung

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

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind - eine Innenbesichtigung war nicht möglich

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

Dem Sachverständigen wurde ein Energieausweis (in Teilen) vom 04. 11. 2011 vorgelegt

h) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht ?

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war

1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Amtsgericht: Emmendingen

Gemeinde: 77977 Rust

Eingetragen im Grundbuch von Rust, Blatt 2219 - Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
1		6118	Gebäude- und Freifläche	Unterfeld 10	510	2219

Abteilung II: Annahme: Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Bei wertrelevanten Eintragungen in Abt. II ist die Wertermittlung gegebenenfalls zu modifizieren

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

1.5. Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts	Beglaubigte Abschrift der Schätzanordnung
<p>Sonstige Auskünfte und Informationen (vom Sachverständigen eingeholt) u.a.</p>	<p>Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rust</p> <p>Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz – und Altlastenkataster des Landratsamts Ortenaukreis</p> <p>Bodenrichtwertauskunft (online – BORIS BW)</p> <p>Gemeinde Rust: Planunterlagen incl. Grundrisse u. Schnitt 2011</p> <p>Amtsgericht Emmendingen- Grundbuchamt: Grundbuchauszug Blatt 2219</p> <p>Landratsamt Ortenaukreis- Vermessungsbehörde: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 2024</p> <p>Diverses älteres Bildmaterial (ca. 4-8 Jahre alt) von den Parteien zur Verfügung gestellt</p>

1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung wurde am 22. November 2024 durchgeführt. Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung, da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde.

Teilnehmer:

- Sachverständige Frau E. Schnitzler

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 22. November 2024 (Tag des Ortstermins)

Folgende Zustandsmerkmale sind festzuhalten:

Hofbereich, Einfriedung und Außenanlage teils recht ungepflegt
Haustüre weist Glasbruch auf – provisorisch mit Tüchern verhängt
Schabracke am Wintergarten vom Wind zerfetzt

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

2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Land Baden-Württemberg, ca. 11.124.000 Einwohner; Landkreis Ortenau, ca. 434.500 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg im Breisgau 2.285.000 Einwohner.

Die Gemeinde Rust ist Standort des größten Freizeitparks Deutschlands (Europapark mit Wasserwelt Rulantica) – welcher einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor der Gemeinde - im Bereich Tourismus - darstellt. Eingebettet in die Rheinebene zwischen Offenburg und Freiburg, umfasst Rust derzeit rd. 5.044 Einwohner (2023).

Drei Kindergärten sichern das Betreuungsangebot im Ort. Mit der Grund- und Gemeinschaftsschule Rust – Kappel – Grafenhausen besteht ein umfassendes schulisches Angebot. Die gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung und ein lebendiges Vereins- und Gemeindeleben begründen darüber hinaus die Attraktivität des Ortes. Auch die Lage von Rust in der wunderschönen Landschaft der Rheinebene, umgeben von den zwei Naturschutzgebieten Taubergießen und Elzwiesen, trägt maßgeblich zur Lebensqualität in Rust bei.

Verkehrsanbindungen: Autobahn A 5 – Anschlußstelle Rust, Entfernung rd. 1 km. Über Landstraßen bestehen Verbindungen zu den Bundesstrassen B3 und zum Rheinübergang Kappel-Grafenhausen (Richtung Frankreich). Nächstgelegener Bahnhof Ringsheim – ca. 4 km entfernt. Größere Städte im Umfeld: Offenburg ca. 37 km, Straßburg ca. 58 km, Freiburg ca. 40 km, Karlsruhe ca. 110 km, Basel ca. 96 km - Entfernung zu Flughafen Stuttgart ca. 175 km; Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ca. 84 km; Flughafen Basel-Mulhouse ca. 102 km

2.2. Mikrolage

Das Eck-Grundstück liegt im nordöstlichen Randbereich der Gemeinde Rust, in einer verkehrsberuhigten Nebentrasse bzw. Sackgasse.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit ähnlichen Baukonzepten – annähernd gleichen Baujahren.

Ortsverwaltung ca. 1000 m entfernt; Kindergarten und Grundschule ca. 600 m -700 m entfernt; nächste Bushaltestelle ca. 4 Gehminuten entfernt.

Lagequalität des Grundstücks: Gute Wohnlage – ebenes Grundstück – gute Belichtung und Besonnung

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Zuschnitt, Nivellement

Das Eckgrundstück hat einen quadratischen Zuschnitt; Grundstücksbreite an der Strasse „Unterfeld“ ca. 22,50 m; Grundstückstiefe im Bereich der Sackgasse ca. 22,50 m.

3.2. Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist. Besondere Gründungsmaßnahmen für das Bauwerk sind nicht bekannt.

3.3. Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück liegt in ebenerdiger Lage

3.4. Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Strom-, Telefon- und Wasser/Abwasseranschluss

Das Grundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Parkplatzsituation:

Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauantrag 2 PKW-Stellplätze vorgesehen

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist direkt beim Wohnhaus möglich – da mehrere öffentliche PKW-Stellplätze ausgewiesen sind

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1. Planungs- und baurechtliche Situation

Bebauungsplan:

Nach Angaben der Gemeinde Rust befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Stichtag im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Ettenheimer Weg II“ (rechtsverbindlich seit 05. Juni 2009)

Folgende Festsetzungen sind darin enthalten:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse	I-II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	-
Dachneigung	35-45 Grad bei I; 15-25 Grad bei II
Bauweise	Offene Bauweise

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und den Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust ist die Fläche als Wohnbaufläche „Mittelfeld“ ausgewiesen.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird im Rahmen der Bewertung unterstellt.

4.2. Entwicklungszustand des Grundstücks

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher von einem abgaben- und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

4.3. Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: im Rahmen des geltenden Baurechts

4.4. Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis sind gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Rust für das Grundstück Flst.Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust, **keine Baulasten** eingetragen.

4.5. Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust nach derzeitigem Kenntnisstand um **keine Altlast/Altlastverdachtsfläche** bzw. sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Entsprechend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten, vorliegen.

4.6. Denkmalschutz

Denkmalschutz gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz (DschG) besteht nicht

5. Baubeschreibung

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

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

5.1. Baujahr

Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Garage – Baujahr 2011

5.2. Gesamtnutzungsdauer (GND)

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können; es ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, welche wesentlich länger sein kann. Eine Gebäudeinstandhaltung ist in regelmäßigen Abständen erforderlich. Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen am Gebäude und dem Innenausbau wurden durchgeführt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Anlage 1, ImmoWertV 2021 gemäß der Art der baulichen Anlage (siehe Anhang):

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ---- GND 80 Jahre

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Holztafelbauweise des Bewertungsobjektes folgende Gesamtnutzungsdauer angesetzt: **70 Jahre**

5.3. Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage auf rd. 57 Jahre geschätzt.

Das Gebäudealter beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren somit rd. 13 Jahre.

5.4. Alterswertminderung

Es wird die lineare Alterswertminderung – entsprechend ImmoWertV 2021 - zugrunde gelegt

5.5. Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Erdgeschoss (EG) und ausgebautem Dachgeschoss (DG) – nicht unterkellert

Angaben wurden den vorliegenden Planunterlagen entnommen- da eine Innenbesichtigung nicht gestattet war.

Im Erdgeschoss sind Diele, Gästezimmer, Gäste-Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum, offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küche untergebracht.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und das Badezimmer.

Zugang zum Dachspitz nicht bekannt

Baujahr:

Haus 2011 / 1 Carport und 1 Fertiggarage

Außenansicht:

Fassade verputzt und gestrichen, Fenster mit Vorbaurolläden,

Wintergarten, Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt

5.6. Ausführung / Ausstattung: Rohbau (lt. Planunterlagen)

Konstruktionsart:	Holztafel-Bauweise
Fundamente:	Stahlbeton-Bodenplatte (25 cm stark)
Außenwände:	vorgefertigte Holztafel-Elemente
Innenwände:	vorgefertigte Holztafel-Elemente
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Außenwandflächen:	Fassadenputz mit Anstrich
Dach:	Holzkonstruktion als Pfettendach; Dacheindeckung mit Betondachsteinen
Dachentwässerung:	außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

5.7. Ausführung / Ausstattung: Ausbau (lt. Planunterlagen)

Treppe:	Treppe EG-DG (Ausführung unbekannt)
Hauseingang:	Kunststoff-Haustürelement mit Glasausschnitten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Vorbaurolläden
Innentüren:	nicht bekannt
Wände:	nicht bekannt
Decken:	nicht bekannt
Böden:	Fliesenbelag; Vinylboden; Laminat
Heizung:	Gaszentralheizung
Sanitärinstallation:	Bad im OG; Gäste-Dusche/WC im EG; nicht raumhoch gefliest

Elektroinstallation: baujahres-entsprechend

Besondere Bauteile: Wintergarten und beplankte Terrasse (beides Südausrichtung)
Kleines Gartenhaus

5.8. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfahrt und Hoffläche mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen; 1 Carport und 1 Fertiggarage

Im südlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksbereich Garten mit Rasenfläche und Büschen – teils in ungepflegtem Zustand.

Einfriedung zur Strasse hin mit Naturstein-Stelen und Steinkorb-Gabionen

Wintergarten (ca. 12 m²) sowie beplankte Terrasse (beides Südseite)

Kleines Gartenhaus an der westlichen Grundstücksgrenze

5.9. Instandhaltung

Instandhaltungszustand des Hauses mittelmäßig – in Teilbereichen besteht Handlungsbedarf (z.B. Haustüre/ Schabracke am Wintergarten / Außenanlage – siehe Bildmaterial)

5.10. Modernisierungen

Modernisierungen sind -aufgrund des Baujahres 2011- keine erfolgt

6. Bauzustand / Baumängel / Bauschäden

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen durch bloße In-Augenscheinnahme – nur Außenbesichtigung möglich – folgender Bauzustand ermittelt werden:

Einfamilienhaus:

Außenanlage (Hoffläche/ Eingangsbereich/ Garten) teils ungepflegt

Haustüre weist Glasbruch auf (provisorisch mit Tüchern verhängt)

(siehe hierzu auch Bildmaterial)

Fazit:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Haus **eigengenutzt** und befindet sich in einem **mittelmäßigen Bau- und Unterhaltungszustand**. Es besteht **außen** (Annahme: auch innen) in Teilbereichen **Instandhaltungsbedarf**.

Wertabschläge in den einzelnen Bereichen werden aufgrund des beim Ortstermin vorgefundenen Bauunterhaltungszustandes angesetzt – siehe hierzu auch Punkt 12.5. **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**. Sachverständig wird, nach Abwägung des örtlichen Immobilienmarktes und des zu bewertenden Grundstücks, ein **Gesamt-Wertabschlag in Höhe von 20 % des vorläufigen Sachwertes angesetzt aufgrund nicht-gestatteter Innenbesichtigung**.

Erläuterung:

Bei Bauschäden, Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsrückstau und anderen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich jedoch am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere, wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können.

Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenem Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem

Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, welche vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte. Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein, ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

7. Energetische Bauqualität

7.1. Energetische Gebäudeeigenschaften (Wohnhaus)

Ein Energie-Bedarfsausweis für Wohngebäude (gemäß EnEV) mit einem Endenergiebedarf von **60,1 (kWh/m²a)** liegt vor. Dies entspricht ungefähr der Energie-Effizienzklasse C

7.2. Allgemeine Energiekennzahlen

Der Energieverbrauchskennwert gibt den gemessenen Energieverbrauch in Kilowattstunden pro Jahr und m² Fläche (Abk. kWh/(a m²)) eines Gebäudes wieder und soll das Gebäude energetisch bewerten. Der Kennwert gilt immer für das Gebäude als Ganzes, bei kleineren Gebäuden hat das einzelne Nutzerverhalten einen größeren Einfluss auf das Ergebnis als bei größeren Gebäuden, bei denen sich unterschiedliche Gebrauchsgewohnheiten der Bewohner statistisch herausmitteln. Der Primärenergiebedarf (nach EnEV kurz: Q_p) eines Systems umfasst zusätzlich zum eigentlichen Energiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge, welche durch vorgelagerte Prozesse bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird (Primärenergie).

Klassifizierung von Gebäuden in Energieeffizienzklassen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Mai 2014:

Energieeffizienzklasse A +	Neubauten mit höchstem energetischen Standard, z.B. Passivhaus, KfW EH-40-plus --- durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 3 Euro
Energieeffizienzklasse A	Neubauten mit hohem energetischen Standard, z.B. 3 Liter Häuser, KfW EH-55 ----- durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 7 Euro
Energieeffizienzklasse B	Neubauten mit guter Dämmung, ENEC 2014 ----- durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 12 Euro
Energieeffizienzklasse C	Neubauten nach ENEC 2009 ----- durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 16 Euro
Energieeffizienzklasse D	sehr gut sanierte Altbauten ----- durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 21 Euro
Energieeffizienzklasse E	gut sanierte Altbauten; Gebäude, die nach Inkrafttreten der 2. Wärmeschutzverordnung 1982 errichtet wurden durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 27 Euro
Energieeffizienzklasse F	Gebäude, die nach Inkrafttreten der 2. Wärmeschutzverordnung 1982 errichtet und noch nicht energetisch saniert wurden durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 34 Euro
Energieeffizienzklasse G	teilweise sanierte Altbauten; Häuser, die nach Inkrafttreten der 1. Wärmeschutzverordnung 1977 gebaut wurden durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 42 Euro
Energieeffizienzklasse H	unsanierte und schlecht gedämmte Bestandsgebäude durchschnittliche Energiekosten (m²a): etwa 50 Euro und mehr

Quelle: Verbraucherzentrale NRW/ 2024

8. Flächen- und Massenangaben

8.1. Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche

Berechnung in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohnfläche

Ermittlung nach vorliegenden Planunterlagen und Flächenberechnungen zum Bauantrag

8.2. Berechnung Bruttogrundfläche

Überschlägige Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der vorgelegten Grundrisspläne (siehe Anlage)

Bruttogrundfläche				
BGF				
Wohnhaus				
EG	7,97 m	x	10,16 m	80,98 m ²
Erker	1,34 m	x	3,76 m	5,04 m ²
Wintergarten ca.				12,00 m ²
DG	7,97 m	x	10,16 m	80,98 m ²
BGF gesamt				179,00 m²

Die Gesamt-Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rd. 179 m²

8.3. Berechnung Wohnfläche

Die Wohnfläche incl. Wintergarten beträgt rd. 135 m²

Überschlägige Ermittlung nach vorliegenden Planunterlagen

Wohnfläche Haus	
Wohnfläche	123 m ²
Wintergarten ca.	12 m ²
Wohnfläche gesamt	135 m²

9. Vorbewertungen

Vorbewertungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

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

10. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

10.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

10.2. Vergleichswertverfahren

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

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

10.3. Ertragswertverfahren

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, welche der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts - durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz - bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus Gesamt-Reinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der (Ertrags-)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

10.4. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5. Begründung der Verfahrenswahl

Bewertungsgrundlage des Einfamilienhauses mit Carport und Fertiggarage ist das Sachwertverfahren – entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Wert. Entscheidend ist, dass der gefundene Wert am Markt Bestand hat und im Rahmen von erzielten Preisen vergleichbarer Objekte liegt.

11. Bodenwertermittlung

11.1. Bodenrichtwert

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

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

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr die Bodenrichtwerte (BRW) für die Gemarkung Rust zum 01.01.2023 ermittelt/festgesetzt. Für die Lage des zu bewertenden Anwesens wurde ein zonaler BRW für baureifes Land (beitrags- und abgabenfrei (b/af)) in Höhe von **250,00 €/m²** ermittelt (siehe auch Anhang).

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

11.2. Bodenwertermittlung

Für das Flst.Nr. 6118 der Gemarkung Rust:

A. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 250,00 €/m ²	
Im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 250,00 €/m ²	

B . Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	22.11.2024	x 1,0	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 250,00 €/m ²	

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

C. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am WE-Stichtag		=	250,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		510 m ²	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	E2
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	250,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt Noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
Abgabenfreier relativer Bodenwert		=	250,00 €/m ²	

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

Gutachten: 77977 Rust, Unterfeld 10 --- Flst.Nr. 6118

D. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf BRW-Basis	250,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m ²	
Relativer b/a-freier Bodenwert	= 250,00 €/m ²	
Fläche	x 510,00 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 127.500,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	-0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 127.500,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 127.500,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert** des Bewertungsgrundstücks FlstNr. 6118 der Gemarkung Rust beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22. November 2024: **127.500,00 €**

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

12. Berechnung des Sachwertes

12.1. Vorgehensweise

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf der Basis der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

12.2. Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4) enthalten.

Der Regionalfaktor wird gemäß Grundstücksmarktbericht Lahr 2022 ausgewiesen mit: 1,0

12.3. Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Hof- und Wegeflächen, Einfriedungen (Mauern, Zäune, etc.) bezeichnet.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen nicht pauschal mit 5,00 % des Gebäudesachwertes -gemäß ImmoWertV 2021- berücksichtigt – sondern nur in Höhe von 3,0 %, da die Außenanlagen teils ungepflegt sind und instandgesetzt werden müssen.

12.4. Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss / Typ 1.21

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	1	Standard- 2	Stufen 3	4	5	Wägungsanteil in %
Außenwände		1,0				23,0
Dach		1,0				15,0
Fenster			1,0			11,0
Innenwände		0,5	0,5			11,0
Decken und Treppen		0,5	0,5			11,0
Fußböden			1,0			5,0
Sanitäreinrichtungen			1,0			9,0
Heizung			0,5	0,5		9,0
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6,0
Insgesamt	0,0 %	49,0%	43,5 %	7,5 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

Außenwände:

Standardstufe 1 ...Holzfachwerk; Putz; ...

Standardstufe 3 ...;WDVS oder Wärmedämmputz (nach ca.1995);...

Es wurde im vorliegenden Fall die Standardstufe 2 gewählt, da nur jeweils 1-2 Elemente aus o.g. Standardstufen zutreffend sind

Dach:

Standardstufe 2 ...einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, ...

Fenster und Außentüren:

Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen:

- Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton); Gipsdielen; leichte Türen; Stahlzargen
- Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holzargen;....

Decken und Treppen:

- Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung; Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
- Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz

Fußböden:

- Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen:

- Standardstufe 3 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung:

- Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
- Standardstufe 4 Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

Sonstige technische Ausstattung:

- Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Standardstufe 4 zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.21 Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 (€/m ² BGF)	Relativer Wägungsanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m ² BGF)
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	49,0	428,75
3	1005,00	43,5	437,18
4	1215,00	7,5	91,13
5	1515,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010: Gewogener Standard = 2,95			957,06

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

Gewogene, standardbezogene NHK 2010 **957,06 €/m² BGF**

Regionalfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht Lahr 2022) 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = **957,06 €/m² BGF**

Die Normalherstellungskosten (2010) belaufen sich auf 957 €/m² BGF

12.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) sind wertbeeinflussende Umstände (beispielsweise Baumängel/Bauschäden) des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt.

Für folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale, welche beim Ortstermin festgestellt wurden, wird pauschal nachfolgender Abschlag (Berechnungsbasis: marktangepasster vorläufiger Sachwert) in Ansatz gebracht: - 20 %

Keine Innenbesichtigung gestattet --- Glasbruch an Haustür --- zerfetzte Schabracke am Wintergarten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
20 % Abschlag	- 100.282 €
Summe (- 20 % aus marktangepasstem vorläufigem SW)	- 100.282 €

12.6. Marktanpassung/Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV 2021)

Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis der tatsächlichen Kaufpreise zu den errechneten Sachwerten an.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 für 1-2 Familienhäuser, bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € - 500.000 € folgende Spanne für den Sachwertfaktor aus: 1,40 – 1,20

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat o.g. Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahren (geregelt in den §§ 35- 38 ImmoWertV 2021) abgeleitet.

Seit dem zweiten Quartal 2024 ist der Abwärtstrend der Kaufpreisentwicklung im Segment 1-2 Familienhäuser gestoppt. Für das Jahr 2023 waren deutliche Preisrückgänge von rd. 3-7 % deutschlandweit zu verzeichnen (vdp Index/ Q 3 2024 / Seite 6)

Die Immobilienmarktlage für 1-2 Familienhäuser ist im mittleren Kaufpreissegment als mittel bis gut einzustufen. Ausschlaggebend bei einem zunehmenden Angebot an Objekten, ist jedoch die Größenordnung der anstehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 2011 errichtetes Gebäude auf aktuellem Stand der Technik sowie in sehr guter Wohnlage (Gemeinde Rust - in unmittelbarer Nähe zum Europapark)

Es wird daher ein Sachwertfaktor von 1,20 bzw. ein Marktanpassungszuschlag von 20 % im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert im Kaufpreissegment EFH sachverständig angesetzt.

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

12.7. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	179,00 m²
Baupreisindex (BPI) 22.11.2024 (2010=100)	1,840
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	957 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1761 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	315.219 €
• Zu-/Abschläge	
• Besondere Bauteile	
• Besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	315.219 €
Alterswertminderung	
Modell	Linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre
• Prozentual	18,6 %
• Betrag	./, 58.631 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	256.588 €
• Besondere Bauteile (Wintergarten)	15.000 €
• Carport und Fertiggarage	8.000 €
• Gartenhaus	1.500 €
• Grillplatz mit festem Grill	800 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	281.888 €

Gebäudesachwerte insgesamt		281.888 €
Sachwert der Außenanlagen 3 %	+	8.457 €
Sachwert Gebäude und Außenanlagen	=	290.345 €
Regionalfaktor	x	1,0
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	127.500 €
Vorläufiger Sachwert	=	417.845 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	501.414 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag 20 % aus marktangepasstem vorläufigem Sachwert)	./.	100.282 €
Sachwert	=	401.132 €

Der Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt rd. **401.000 €**

13. Ertragswertverfahren

13.1. Darstellung des Mietbegriffes

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

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

13.2. Jahresrohertrag

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

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

13.3. Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt

13.4. Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

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

Die Stadt Lehr erstellt keinen Mietspiegel für Wohnraummieten; hilfsweise werden als Grundlage die Daten aus dem Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2024 Baden-Württemberg des IVD-Institut GmbH (Seite 45) wie folgt herangezogen:

Lehr/Schwarzwald – Doppelhaushälfte im Bestand zur Miete ---mittlerer bis guter Wohnwert--- 125 m² Wohnfläche --- 1 Garage inbegriffen --- Nettokaltmiete pro Monat: 9,92 €/m² bis 12,48 €/m²

Sachverständig wird für das Bewertungsgrundstück ein Mietwertansatz für das Einfamilienhaus von 9,92 €/m² gewählt (mittlerer Wohnwert); ferner wird ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt (siehe Standardstufe 2-3).

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

13.5. Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge -für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke- nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt (§21 ImmoWertV2021). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr weist im Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Spanne an Liegenschaftszinssätzen für EFH/ZFH/DHH/RH aus: -1,1 % bis + 3,0 %

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz liegt bei: + 1,0 %

(Stand der Veröffentlichung: Juli 2023)

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

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband weist als mittlere Spanne für die Objektart (A2): freistehendes Einfamilienhaus folgende Liegenschaftszinssätze aus: **1,5 % - 4,0 %**
Je nach Bauweise, Zustand und Lage (Stand: 5. Dezember 2023)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 % sachverständig festgesetzt**

Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

**Guter Wirtschaftsstandort Rust (unmittelbare Nähe zum Europapark); gute Wohnlage;
Bewirtschaftungskosten niedrig, da Baujahr 2011**

Allgemein gilt: Abwärtstrend der Kaufpreise für Bestandsimmobilien gestoppt; sehr starke Nachfrageabschwächung; höheres Angebotsvolumen am Markt; Rückgang der Inflation; mittleres Zinsniveau

13.6. Bewirtschaftungskosten

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

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

Mietausfallrisiko ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Räumen, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind komplett auf die Mieter umlagefähig.

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

Gutachten: 77977 Rust, Unterfeld 10 --- Flst.Nr. 6118

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil (% vom Rohertrag)	Kostenanteil (€/m ² WF)	Kostenanteil (je Wohneinheit)	Kostenanteil Insgesamt (€)
Verwaltungskosten	--	--	351,00	351,00
Instandhaltungskosten	--	13,80	--	1.863,00
Schönheitsreparaturen	--	--	--	--
Mietausfallwagnis	2,00	--	--	329,00
Betriebskosten	--	--	--	--
Summe				2.543,00
				(ca. 15,48 % des Rohertrages)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
20 % Abschlag: KEINE INNENBESICHTIGUNG gestattet	- 100.282 €
Summe (20 % aus marktangepasstem vorläufigen SW)	- 100.282 €

13.7. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	Jährlich (€)
	Nutzung/Lage	m ²	(Stk.)			
Einfamilienhaus incl. 1 Garage	EG/DG	135		9,92	1.339,20	16.070
1 Carport			1		30	360
Summe		135			1.369,20	16.430

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmieten pro Jahr)		16.430 €
Bewirtschaftungskosten gesamt (15,48 % aus Rohertrag) (vgl. jeweils Einzelaufstellung)	-	2.543 €
Jährlicher Reinertrag	=	13.887 €
Reinertragsanteil des Bodens: 2,0 % von 127.500 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	-	2.550 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.337 €
Barwertfaktor BWF (lt. § 34 ImmoWertV2021) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n= 57 Jahren Restnutzungsdauer	x	33,830
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	383.531 €
Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	127.500 €
Vorläufiger Ertragswert	=	511.031 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	100.282 €
ERTRAGSWERT	=	410.749 €
ERTRAGSWERT	=	411.000 €
Der Ertragswert beläuft sich auf rd. 411.000 €		

14. Verkehrswert

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

14.1. Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektiver Wert.

Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch.

Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr.

14.2. Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Zusammenfassung

Bodenwertanteil Flst.Nr. 6118		127.500 €
Sachwert		401.000 €
Ertragswert		411.000 €
SACHWERT		401.000 €

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt.

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

Die Immobilienmarktlage für freistehende Einfamilienhäuser mit moderner Bautechnik – insbesondere im näheren Umfeld des Europaparks – ist von mittlerer bis guter Nachfrage bestimmt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Marktanpassungszuschlag auf den vorläufigen Sachwert in Höhe von 20 % vorgenommen. Der Bodenwert beträgt rd. 32 % des Sachwerts.

Unter Berücksichtigung der Holztafelbauweise und des aktuellen Bauzustandes des Bewertungsobjektes liegt der auf die realisierte Wohnfläche bezogene Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks im Bereich von rund 2.970 €/m².

Dieser Wertansatz steht in Relation zu den Veröffentlichungen über Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand mit mittlerem bis gutem Wohnwert (hilfsweise herangezogen: Stadt Lahr lt. IVD Institut GmbH – Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2024 Baden-Württemberg, Seite 12)

14.3. Angabe des Verkehrswertes

VERKEHRSWERT FlstNr. 6118	=	401.000 €
in Worten: Vierhunderteintausend Euro		

14.4. Datum, Stempel, Unterschrift



77933 Lahr, den 9. Dezember 2024

Dipl. Betriebsw. (FH) E. Schnitzler

15. Besondere Bemerkungen

Urheberrecht

Das Gutachten/die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen/Sonstiges

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

Wertermittlungstichtag

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

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeglicher Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung

enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objektes; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung

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

Bausubstanz

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

Standsicherheit und Statik

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

Bauphysik

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

Innenausbau

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

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

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

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

Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht.

Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheits-schädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. gegebenenfalls erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt.

Rechte und Belastungen (privat und öffentlich-rechtlich) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Sachverständigen bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

17. Fotodokumentation



Bild 1 Einfamilienhaus -- Ansicht Westen



Bild 2 Einfamilienhaus -- Ansicht Nordost



Bild 3 Ansicht Südosten mit Wintergarten, überdachter Terrasse und Gartenhaus



Bild 4 Haustüre mit Glasbruch



Bild 5 Außenanlage --- ungepflegt



Bild 6 Wintergarten --- Schabracke zerfetzt

E.Schnitzler



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifikat Sachverständige
ZB (Spezialverfahren 2013)

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

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

Einfamilienhaus mit 1 Carport und 1 Garage
Baujahr 2011

77977 Rust, Unterfeld 10, Flst.Nr. 6118



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 22. November 2024 ermittelt:

FlstNr. 6118 **401.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Lahr
 -Vollstreckungsgericht-
 AZ: 12 K 8/24
 Turmstrasse 15, 77933 Lahr

Aufgestellt: Dipl.-Betriebsw. (FH) E.Schnitzler

Abgeschlossen: 9. Dezember 2024

----- ANNEX -----

INHALTSVERZEICHNIS

Annex		Seite
Annex 1	Stadtplan	1
Annex 2	Auszug Liegenschaftskataster	2
Annex 3	Baulastenverzeichnis	3
Annex 4	Auszug Altlastenkataster	4
Annex 5	Konstruktionsbeschreibung	5
Annex 6	Baubeschreibung	6
Annex 7	Schnitt	7
Annex 8	Grundrisse (EG + DG)	8-9
Annex 9	Flächenberechnung (WoFl + BRI)	10-13
Annex 10	Energieausweis	14-15
Annex 11	Preisspiegel IVD-Institut Herbst 2024	16
Annex 12	vdp Index Q3 2024	17
Annex 13	Bebauungsplan „Ettenheimer Weg II“	18
Annex 14	Grundbuchauszug (teilweise)	19-21

Gemeinde Rust, Fischerstr. 51, D-77977 Rust

Frau
E. Schnitzler
Zertifizierte Sachverständige für
Immobilienbewertung
Bachstraße 47
77933 Lahr



Gemeinde Rust

Fischerstr. 51, D-77977 Rust
Fon: +49 7822 8845
Fax: +49 7822 8845

www.rust.de

30. Oktober 2024

Aktenzeichen 632.42

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von Rust

Sehr geehrte Frau Schnitzler,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage von heute und teilen Ihnen mit, dass auf dem Grundstück Flst.Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust keine Baulasten eingetragen sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse Offenburg/Orientau
SOLADES10FG
DE85 6845 0050 0070 0003 29

Volksbank Lahr eG
GENODE61LAH
DE80 6829 0000 0059 0067 03

UST-VINr: DE 142365556

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



**Amt für Wasserwirtschaft
und Bodenschutz**

Badstraße 20 - 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung
Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Mo. - Do. 14:00 - 16:00 Uhr
Termine sind auch außerhalb der
Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 30.10.2024
Unser Zeichen: SG 634
Unsere Nachricht vom:
Bearbeiter:
Zimmer:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Datum: 30.10.2024

Sachverständige für Immobilienbewertung
E. Schnitzler
Bachstraße 47
77933 Lahr

**Auskunftserteilung aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) für das Grund-
stück Flurstück-Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust auf der Gemarkung Rust**

- Ihre Anfrage vom 30.10.2024 (Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Datenschutzes und des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Umweltverwaltungsrechts und zur Stärkung der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Umweltbereich (UVwG Teil 3 – Umweltinformation) vom 25. November 2014 teilen wir Ihnen aus Sicht der Altlastenbearbeitung für das angefragte Grundstück Folgendes mit:

Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 6118, Unterfeld 10 in 77977 Rust auf der Gemarkung Rust handelt es sich nach unserem aktuellen Kenntnisstand um keine Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. ist uns keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

Für die Erteilung dieser Auskunft wird gemäß §§ 1, 3, 4, 5 und 12 des Landesgebührengesetzes (LGebG) in Verbindung mit der Gebührenverordnung des Landratsamtes Ortenaukreis mit beiliegendem Bescheid eine Gebühr in Höhe von **38,00 EUR** festgesetzt.

Freundliche Grüße

Anlage
Gebührenbescheid



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE 80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES10FG
Volksbank in der Ortenau
IBAN DE 65 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE610G1

Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 - 77652 Offenburg
Postfach 1900 - 77609 Offenburg
landratsamt@ortenauekreis.de | www.ortenauekreis.de
UST-IdNr. DE 14 25 81 768
Gültiger-Identifikationsnummer DE04LRA000000095345

Seite 1

Telefon Zentrale +49 (0) 781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
Montag - Donnerstag 14:00 - 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Pos. V2
Konstruktionsbeschreibung Haus mit Pfettendach
Allgemein

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Holzhauses der Firma RIENZENKER AG / B.O.S.-Haus GmbH in Holstafelbauweise. Die statische Berechnung beinhaltet die Konstruktion ab Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte. Das Untergeschoss bzw. die Bodenplatte und die Gründung werden in einer gesonderten statischen Berechnung erfasst. Die statische Berechnung umfasst, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes ausgedrückt ist, nur den Endzustand des Bauwerkes. Für die Standsicherheit während der Bauzustände sowie für die Sicherheit auf der Baustelle ist die jeweils ausführende Firma zuständig.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion wird als Pfettendach ausgeführt. Die Dachabdichtung erfolgt mit Betondachsteinen. Die Auswechslungen für Dachflächenfenster und Kamin werden konstruktiv mit Balkenschuhen angeschlossen.

Die Längsaussteifung wird mit Windripen in der Dachebene erreicht. Bei der Ausführung des Pfettendaches nur mit einer Fußpfette ohne Kniestock wird das Dach unten an der Fußpfette horizontal gehalten und die Kräfte werden direkt in die EG-Decken- und EG-Wandtafeln weitergeleitet.

Bei Ausführung des Pfettendaches mit einem Kniestock erfolgt die Ausstufung in Giebelrichtung über die Kiehlbalkendecke, die nach DIN 1052:2008-12, Abschnitt 8.7 als Scheibe (Deckentafel) ausgebildet wird, und über die EG-Wandtafel.

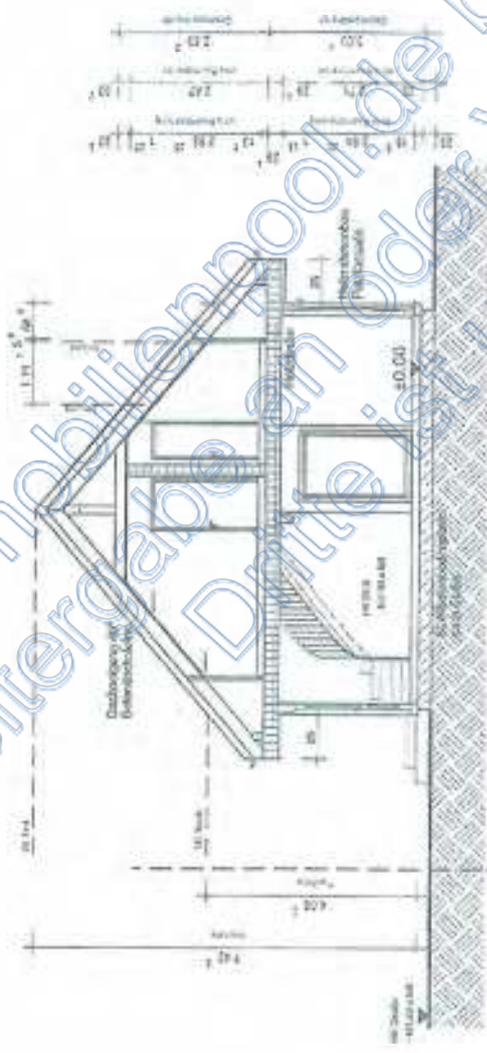
Holzbalkendecke über Erdgeschoss

Die Geschossdecke besteht aus nicht sichtbaren Deckenbalken und einer Bepflankung mit 22 mm starken Flachpressplatten, die die Vertikallisten zwischen den Balken abtragen und horizontal eine Scheibe (Deckentafel) bilden. Die Ausbildung der Deckentafel erfolgt nach DIN 1052:2008-12, Abschnitt 9.7. Jeder Deckenbalken wird mit einer Holzschraube M12x340 mit den Kopfripen (Bandobergurten) der EG-Wände verbunden. Zwischen den Deckenbalken wird die Deckentafel mit Füllhölzern mit den Kopfripen der ausstufenden Wände verbunden. Parallel zur Deckenspannrichtung wird der Randbalken mit der Kopfripen der EG-Außenwand verbunden.

Holzständerwände im Dach- und Erdgeschoss

Die tragenden Innen- und Außenwände im Dach- und Erdgeschoss werden als vorgefertigte Holzelemente mit einer Höhe von 2,67 m erstellt. Die Außen- und Innenwände bestehen aus senkrechten Wandpfosten (Rand- und Innenrippen) 10/6 cm und 10/10 cm. Sie werden im Abstand von 62,5 cm angeordnet. Zur Aufnahme höherer Lasten werden mehrere Einzeipfosten nebeneinander gestellt. Das Ausknicken in Wandebene wird durch die außenseitige Bepflankung aus 12,5 mm starken Gipsfaserplatten verhindert, die mit jedem Einzeipfosten vernagelt sind. Ist dies nicht möglich, wird der Pfosten als freistehende Stütze berechnet. In der Erdbebenzone 2 und 3 werden die aussteifenden Wände anstelle der Gipsfaserplatten einseitig mit 13 mm starken Flachpressplatten ausgeführt. Den unteren und oberen Abschluss der Wand bilden eine Fußrippe und eine Kopfripen. Diese werden mit einem flach liegenden Querschnitt bei Außen- und Innenwand von 10/6 cm (Fußrippe) und 10/10 cm (Kopfripen) ausgeführt.

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



Schnitt

-  Beton/Stahlbeton
-  Mauerwerk
-  Holzrahmenbau

BALWORNEN

Neubau eines Wohnhauses mit Carport
 Umriss 6, Fl.-Nr. 6118

77977 Rüst

B 3

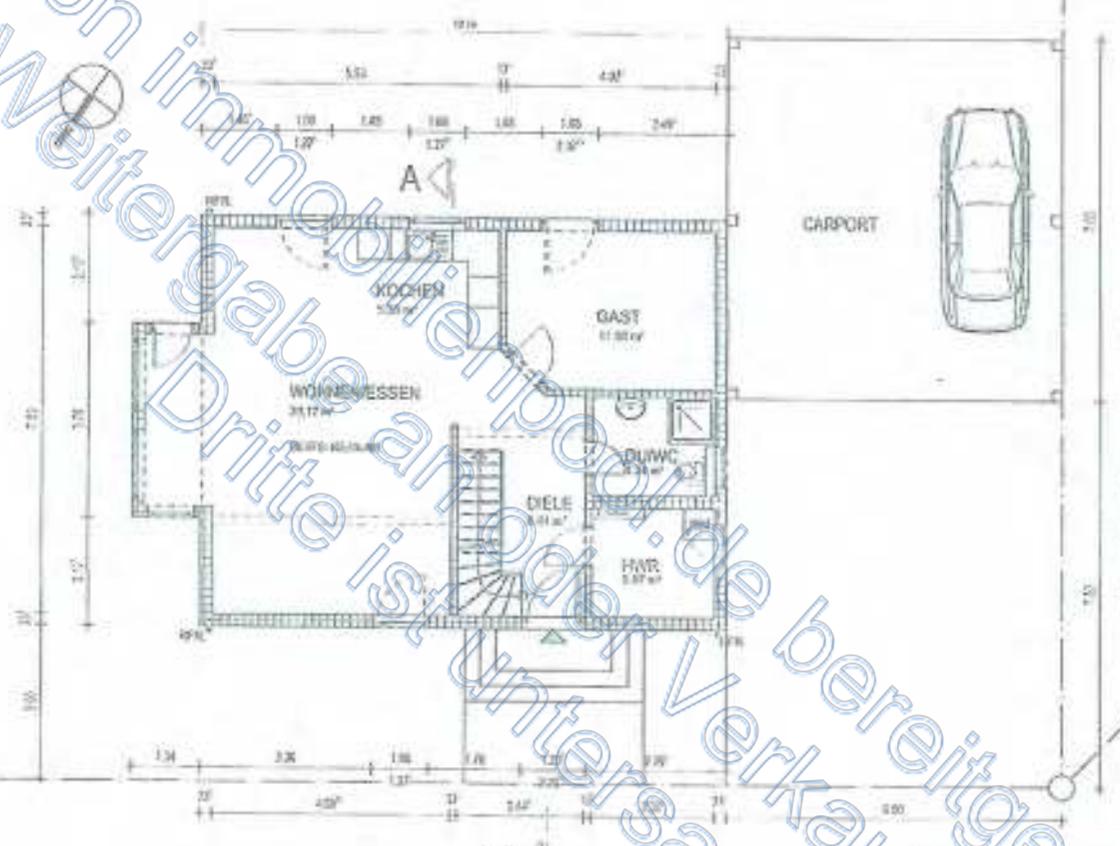
ZEICHNUNG

MASSE	1:100
BEARBEITET	
GEPRÜFT	
GEHEBET	
Datum	2008/01/11

Schnitte

FlsL-Nr. 6118

Unterfeld



-  Beton/Stahlbeton
-  Mauerwerk
-  Holzrahmenbau

Von immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!



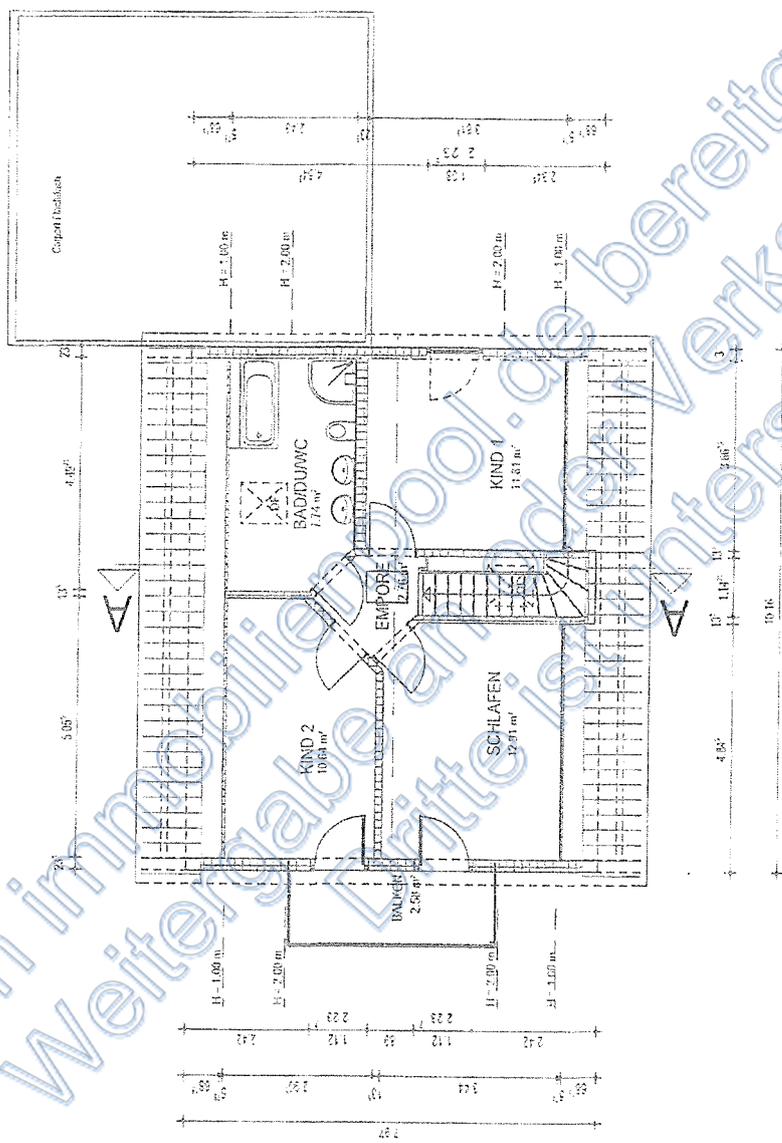
BALDWINEN
 Neubau eines Wohnhauses mit Carport
 Untere 6, FlsL-Nr. 6118
 77977 Rüss

B	VERBAU	
	Nr.	1
	MASSSTAB	1 : 200
	BEARBEITET	
	GEPRÜFT	
GENÜMKT		
INFORM.	1996201	



Erdgeschoss

Von immo-bolien-pool.de bereitgestellt
 Weitergabe an andere Verkaufsdurchmittler untersagt!



- Beton/Stahlbeton
- Mauerwerk
- Holzrahmenbau

BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses mit Carport

Unterfeld G, Flg.-Nr. 61/3

77977 Rüst

ZEICHNUNG

NR. **B 2**

MASSSTAB	1 : 100
BEARBEITER	
GEPRÜFT	
GENEHMIGT	
DATUM	18/03/2011

Dachgeschoss

Bauvorhaben :

Projekt-Nr. : 3310083

Umbauter Raum – DIN 277

DG

Brutto-Rauminhalte nach "a": V1-DG

Formel

	Fläche m ²	Volumen m ³
3.985*10.1598/2*(4.4221+1.0783+1.0783)/3	20.24	44.392
10.1598*3.985/2*(4.4221+4.4221+1.0783)/3	20.24	66.955
10.1598*3.985/2*(4.4221+4.4221+1.0783)/3	20.24	66.955
3.985*10.1598/2*(4.4221+1.0783+1.0783)/3	20.24	44.392

222.694 m³

Summe Brutto-Rauminhalte (BRI) nach "a" = 222.694 m³

Bruttorauminhalt (BRI), Plancode DG

(BRI: a+b+c): 222,694+0,000+0,000

222.694 m³

SUMME BRUTTORAUMINHALT (BRI), alle aktual. Pläne

(BRI: EG+DG): 243,250+222,694 =

465,944 m³

Unterschriften: HAUSPLANER, den 23.8.2011

Entwurfsverfasser:

Bauherr:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

gültig bis: 04.11.2021

1

Gebäude

Gebaudetyp	Neubau Einfamilienhaus		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Unterfeld 6, 77977 Rust		
Gebäudeteil	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude	2011		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2011		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A ₅₀)	148,7 m ²		
Erneuerbare Energien	solare Trinkwassererwärmung		
Lüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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

Klaus Repky Dipl.-Ing. (FH)
Ingenieurbüro Rothenbacher
Tuchergasse 20
89584 Ehingen

04.11.2011

Datum

Klaus Repky Dipl.-Ing. (FH)
Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

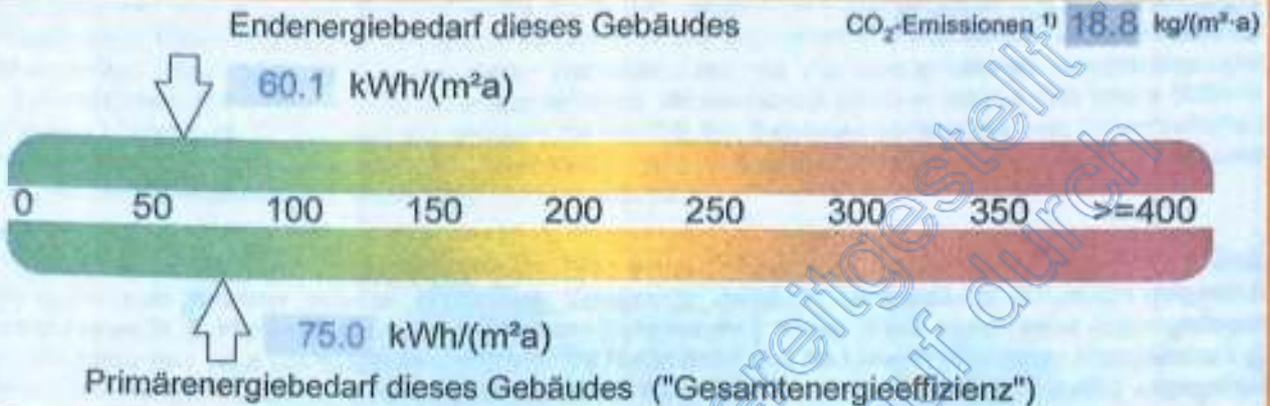
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Unterfeld 6, 71977 Rust
Wohnhaus

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert $75.0 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$ Anforderungswert $93.6 \text{ kWh}/(\text{m}^2\cdot\text{a})$

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert $0.321 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ Anforderungswert $0.400 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18509

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Flüssiggas	41.3	12.9	---	54.2
Strom-Mix	---	---	5.9	5.9
	---	---	---	---

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

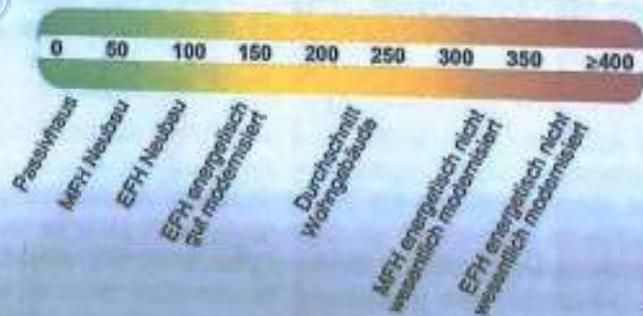
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erwärme-Energien-Wärmegesetz

³⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

⁴⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

⁵⁾ ggf. einschließlich Kühlung