

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

E.Schnitzler



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengelner Zert (S)

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

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im UG,
1-Zimmer Apartment über Doppelgarage
und 3 PKW-Stellplätze

77977 Rust, Hebelstrasse 3 b, Flst.Nr. 4234/2



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2025 ermittelt:

FlstNr. 4234/2

557.000 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Lahr
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 12 K 16/24
Turmstrasse 15, 77933 Lahr

Aufgestellt:

Dipl.-Betriebsw. (FH) E.Schnitzler

Abgeschlossen:

31. Januar 2025

Fertigung:

elektronische Fassung

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Kurzbeschreibung des Objektes	6
1.2. Auftraggeber	7
1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	7
1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II	9
1.5. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	10
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	14
4.3. Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	14
4.4. Baulastenverzeichnis	14
4.5. Altlastensituation	15
4.6. Hochwasser-Risiko	15
5. Baubeschreibung	16
5.1. Baujahr	16
5.2. Gesamtnutzungsdauer (GND)	16
5.3. Restnutzungsdauer (RND)	17
5.4. Alterswertminderung	17
5.5. Art des Gebäudes	18

5.6.	Ausführung / Ausstattung: Rohbau (lt. Planunterlagen).....	18
5.7.	Ausführung / Ausstattung: Ausbau (lt. Planunterlagen)	20
5.8.	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
5.9.	Instandhaltung	21
5.10.	Modernisierungen	21
6.	Bauzustand / Baumängel / Bauschäden.....	22
7.	Energetische Bauqualität	24
7.1.	Energetische Gebäudeeigenschaften (Wohnhaus).....	24
7.2.	Allgemeine Energiekennzahlen	24
8.	Flächen- und Massenangaben.....	26
8.1.	Angewandte Berechnungsgrundlagen	26
	Bruttogrundfläche	26
	Wohnfläche	26
8.2.	Berechnung Bruttogrundfläche.....	26
8.3.	Berechnung Wohnfläche.....	27
9.	Vorbewertungen	27
10.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
10.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
10.2.	Vergleichswertverfahren.....	28
10.3.	Ertragswertverfahren	28
10.4.	Sachwertverfahren.....	30
10.5.	Begründung der Verfahrenswahl	31
11.	Bodenwertermittlung.....	32
11.1.	Bodenrichtwert	32
11.2.	Bodenwertermittlung.....	35
12.	Berechnung des Sachwertes	37
12.1.	Vorgehensweise	37
12.2.	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	37
12.3.	Bewertung der Außenanlagen.....	37
12.4.	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	37
12.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
12.6.	Marktanpassung/Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV 2021)	42
12.7.	Sachwertermittlung.....	44

13.	Ertragswertverfahren	46
13.1.	Darstellung des Mietbegriffes	46
13.2.	Jahresrohertrag	46
13.3.	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen.....	46
13.4.	Marktüblich erzielbare Mieterträge.....	46
13.5.	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	49
13.6.	Bewirtschaftungskosten	50
13.7.	Ertragswertermittlung	52
14.	Verkehrswert.....	53
14.1.	Beurteilung zum Verkehrswert	53
14.2.	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	53
14.3.	Angabe des Verkehrswertes.....	54
14.4.	Datum, Stempel, Unterschrift	54
15.	Besondere Bemerkungen	55
16.	Anhang	58
16.1.	Stadtplanauszug	58
16.2.	Auszug Liegenschaftskataster	59
16.3.	Baupläne.....	60
17.	Fotodokumentation	64

Der Umfang des Gutachtens beträgt 73 Seiten einschl. Anlagen und Fotodokumentation.

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

Objekt:	Einfamilienhaus mit ELW im UG, 1-Zimmer Apartment über Doppelgarage und 3 PKW-Stellplätze 77977 Rust, Hebelstrasse 3 b Flst.Nr. 4234/2	
Wertermittlungsstichtag	20. Januar 2025	
Ortstermin	20. Januar 2025	
Baujahr	1995 / 2005	
Nutzung (gemäß rechtskräftigem B-Plan)	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie 1-Zimmer-Apartment	
Wohnfläche (EFH incl. ELW)	rd. 130 m ²	
Wohnfläche 1-Zimmer-Apartment	rd. 23,5 m ²	
Bruttogrundfläche (EFH incl. ELW)	rd. 210 m ²	
Bruttogrundfläche (1-Zi-Apartment)	rd. 65 m ²	
Grundstücksfläche FlstNr. 4234/2	628 m ²	
Bodenwert je m ²	250 €/m ²	
Bodenwertanteil FlstNr. 4234/2	157.000 €	
Wert der baulichen Anlagen	256.071 €	
Marktanpassungsfaktor	1,15	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	- 23.752 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	475.032 €	
1 Zimmer Apartment (Vergleichswert)	45.334 €	
Sachwert	497.000 €	
Jahresrohertrag	19.704 €	
Bewirtschaftungskosten in % bzw. absolut	15,67 % bzw. 3.087 €	
Jahresreinertrag	16.617 €	
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Ertragswert	557.000 €	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	
Verkehrswert Flst.Nr. 4234/2	557.000 €	

Vergleichszahlen für Flst.Nr. 4234/2:

Verkehrswert /Wohnfläche realisiert	3.620 €/m ²
Verkehrswert / Rohertrag	28,27- fache
Verkehrswert / Reinertrag	33,52 - fache

1. Allgemeine Angaben

1.1. Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und Doppelgarage. Errichtet in Massivbauweise im Jahre 1995. Die Doppelgarage wurde im Jahre 2005 mit einem 1-Zimmer-Apartment aufgestockt. Die in den vorliegenden Planunterlagen (Vorentwurf) eingezeichneten Raumaufteilungen sind stark abgeändert realisiert worden.

Die Außenanlagen – Hofbereich, Einfriedung und Gartenbereich auf der West-, Süd- und Ostseite des Bewertungsgrundstückes – sind pflegeleicht angelegt.

Das Haus liegt als in einer verkehrsberuhigten Sackgasse - im südlichen Gemeindebereich von Rust.

Entgegen den vorliegenden Planunterlagen (Vorentwurf) wurde beim Ortstermin folgende Aufteilung des Hauses vorgefunden:

UG-Bereich (ELW): Flur, 2 Zimmer, Küche mit Essecke, Bad mit Dusche/WC

UG-Bereich: Heizraum sowie Lagerraum

EG-Bereich

(Hochparterre): Foyer, 2 Zimmer, Küche mit Essecke, Bad mit Dusche/WC, überdachte Terrasse

DG-Bereich: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne/WC

Die einzelnen Wohneinheiten wurden teils als Ferienwohnungen genutzt --- Ein Antrag auf Nutzungsänderung wurde gemäß Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde Rust nie gestellt –

Mit der 1. Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Kühläger und Oberfeld II“, welche am 5. Dezember 2024 rechtskräftig wurde, sind Nutzungen als Ferienwohnungen nunmehr ausgeschlossen.

Die Gesamt-Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt rund 91,17 m².

Die Wohnfläche der Einliegerwohnung im UG rd. 39,17 m²

Die Wohnfläche des 1-Zimmer-Apartments über der Doppelgarage beträgt ca. 23,55 m²

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen mittleren Ausstattungsstandard.

September 2024 war die Hebeanlage im Untergeschoss defekt – Es kam zu einem Wasserschaden (siehe auch Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

1.2. Auftraggeber

Das Amtsgericht Lahr, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich mit Beschluss vom 30. August 2024 in Sachen xxxxxxxx ./ xxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung AZ 12 K 16/24, ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt zu erstatten.

1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag, Zeitpunkt der Endbearbeitung: 31. Januar 2025

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 telefonischer Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 4234/2, Hebelstrasse 3 b 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

Für das Beschlagnahmeobjekt ist – gemäß vorliegendem Grundbuchauszug – die Zwangsverwaltung angeordnet (Bezug: Ersuchen vom 18.07.2024 /AG Lahr-Vollstreckungsgericht- 12 L 1/24) Eingetragen am 31.07.2024

Zwangsverwalter: Herr

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

Mieterin: Frau Hebelstrasse 3 b, 77977 Rust (möbliertes Zimmer)

Ansonsten ist das Bewertungsobjekt 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 ergaben sich Hinweise auf eine Vermietung der Einheiten als Ferienwohnungen (siehe jedoch Änderung des Bebauungsplans -rechtskräftig seit 03.12.2024)

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

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

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

Dem Sachverständigen wurde ein **Energieausweis vom 03.12.2018** vorgelegt

- h) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht ?

Dem Sachverständigen ist **nicht bekannt**, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Amtsgericht: Emmendingen

Gemeinde: 77977 Rust

Eingetragen im Grundbuch von Rust, Blatt 793 - Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
1		4234/2	Gebäude- und Freifläche	Hebelstraße 3 b	628	793

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
Sonstige Auskünfte und Informationen (vom Sachverständigen eingeholt) u.a.	Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Gemeinde Rust Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz – und Altlastenkataster des Landratsamts Ortenaukreis Bodenrichtwertauskunft (online – BORIS BW)

	<p>Gemeinde Rust: Planunterlagen incl. Grundrisse u. Schnitt 1995 (Vorentwurf) – geänderte Ausführung beim Bau / Nachtragsgenehmigung 2005</p> <p>Amtsgericht Emmendingen- Grundbuchamt: Grundbuchauszug Blatt 793</p> <p>Landratsamt Ortenaukreis- Vermessungsbehörde: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 2024</p> <p>Diverse Fotos (aufgenommen beim Ortstermin)</p>
--	--

1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung wurde am 20. Januar 2025 durchgeführt. Es erfolgte sowohl eine Innen- wie eine Außenbesichtigung.

Teilnehmer:

- Herr (Zwangsverwalter)
- Sachverständige Frau E. Schnitzler

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20. Januar 2025 (Tag des Ortstermins)

Folgende Zustandsmerkmale sind festzuhalten:

Im UG-Bereich des Hauses ist im September 2024 ein Wasserschaden aufgetreten (defekte Hebeanlage)

Alle Wohneinheiten im Hause (3 Wohneinheiten: UG/EG/DG) sowie das 1 Zimmer-Apartment über der Doppelgarage wurden offensichtlich als Ferienwohnungen fremdvermietet.

Seit 02/2024 wurde von der Gemeinde Rust eine Veränderungssperre erlassen –

Der zugrundeliegende Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“ wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet geändert –

Bebauungsplanänderung rechtskräftig seit 5. Dezember 2024

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 Grundstück liegt im südlichen Ortskernbereich von Rust, in einer verkehrsberuhigten Sackgasse.

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

Entfernungen: Ortsverwaltung ca. 1000 m; Kindergarten und Grundschule ca. 200 m - 300 m; Bushaltestelle ca. 200 m; Supermarkt und Apotheke ca. 500 m; nächster Bahnhof ca. 3,8 km

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Zuschnitt, Nivellement

Das Grundstück hat einen annähernd quadratischen Zuschnitt; Grundstücksbreite an der Strasse „Hebelstrasse“ ca. 23,50 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-, Gas-, Telefon- und Wasser/Abwasser-Anschluss

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

Parkplatzsituation:

Auf dem Bewertungsgrundstück sind eine Doppelgarage sowie 3 PKW-Stellplätze vorhanden

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist -aufgrund der Sackgasse- nicht direkt vor dem Bewertungsobjekt möglich; jedoch in den umliegenden Seitenstrassen möglich.

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 „Kühläger und Oberfeld II - 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 05. Dezember 2024)

Folgende Festsetzungen sind darin enthalten:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl der Vollgeschosse	I + D
Grundflächenzahl	0,35
Geschossflächenzahl	0,5
Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig – offene Bauweise
Dachneigung	35-48 Grad

Unzulässige Nutzungen gemäß o.g. abgeändertem Bebauungsplan sind:

- Ferienwohnungen sowie Beherbergungsbetriebe
- Warenverkaufsautomaten als Form sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit der Stadt Mahlberg und den Gemeinden Kappel-Grafenhausen, Ringsheim und Rust ist die Fläche als „Wohnen“ 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. 4234/2, Hebelstrasse 3 b in 77977 Rust, folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 1 --- Seiten Nr. 1 --- Laufende Nr. 336/2005 (Anbau an die bestehende Garage)

Vom 30. November 2005

Inhalt der Eintragung:

Der/die Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 4234/2 übernimmt/übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung

in gleicher Art und Weise an das Nebengebäude auf Lgb. Nr. 4234/1 anzubauen

Baulastenblatt Nr. 2 --- Seiten Nr. 3 --- Laufende Nr. 337/2005 (Neubau eines EFH mit ELW im UG und Doppelgarage)

Vom 30. November 2005

Inhalt der Eintragung:

Der/die Eigentümer des Grundstückes Flurstück Nr. 4234/2 übernimmt/übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung

einen unmittelbaren Anbau durch den Eigentümer von Flurstück Lgb. Nr. 4234/3 zu gestatten

Weitere Ausführung hierzu siehe: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.5. Altlastensituation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, handelt es sich bei dem Grundstück Flst.Nr. 4234/2, Hebelstrasse 3 b in 77977 Rust nach derzeitigem Kenntnisstand um **keine Altlast/Altlastverdachtsfläche** bzw. sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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

4.6. Hochwasser-Risiko

Die Hochwassergefahrenkarten weisen für das Plangebiet, in welchem das Bewertungsobjekt gelegen ist, eine Hochwassergefahr durch HQ extrem aus. Das gesamte Plangebiet (Bebauungsplan „Kühläger und Oberfeld II“) wird als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) für den Hochwasserfall HQ extrem gekennzeichnet.

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 Einliegerwohnung im Untergeschoss und Doppelgarage – **Baujahr 1995**
Aufstockung der Doppelgarage mit einem 1-Zimmer-Apartment - **Baujahr 2005**

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. Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude und dem Innenausbau wurden laufend 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 für das Einfamilienhaus als Gesamtnutzungsdauer angesetzt: **80 Jahre**

Einzelgaragen ---- **GND 60 Jahre**

Im vorliegenden Fall wird für das 1-Zimmer-Apartment als Gesamtnutzungsdauer angesetzt: **60 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 (EFH mit ELW) am Wertermittlungstichtag wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage auf **rd. 50 Jahre** geschätzt.

Das Gebäudealter (EFH mit ELW) beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren somit **rd. 30 Jahre**.

Die Restnutzungsdauer (RND) des 1-Zimmer-Apartments (aufgestockt auf der Doppelgarage) wird am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage auf **rd. 30 Jahre** geschätzt.

Das Gebäudealter (Doppelgarage incl. Aufstockung) beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren somit **rd. 30 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) – voll unterkellert
	UG: 2-Zimmer-Einliegerwohnung sowie Heizraum und Lagerraum
	EG: Foyer, Schlafzimmer, großer Wohn-Essbereich, Küche, Bad mit Dusche/WC, überdachte Terrasse
	DG: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Badewanne + WC, Abstellraum
	DS: Stauraum
Art des Gebäudes:	gemauerte Doppelgarage mit Satteldach Anbau im rückwärtigen Teil mit Sauna, Dusche + Waschmaschinenplatz Aufstockung der Doppelgarage mit 1 Zimmer-Apartment incl. Freisitz
Baujahr:	EFH mit ELW und Doppelgarage 1995 Aufstockung der Doppelgarage mit 1 Zimmer Apartment 2005
Außenansicht (Haus):	Fassade verputzt und gestrichen, Fenster mit integrierten Rolläden, überdachte Terrasse im EG-Bereich, Satteldach mit Betondachsteinen
Außenansicht (Doppelgarage):	Fassade verputzt und gestrichen, Stahl-Außentreppe mit überdachtem Freisitz als Zugang zum 1 Zimmer-Apartment, Fenster mit integrierten Rolläden, Satteldach mit Betonsteinen

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

EINFAMILIENHAUS mit EINLIEGERWOHNUNG:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stahl-Beton (B 25)
Außenwände:	Hebel- Gasbeton
Innenwände:	Hebel 24 cm; Gipsdielen 10 cm

Geschossdecken: Betondecken

Außenwandflächen: Fassadenputz mit Anstrich

Dach: Holzkonstruktion als Pfettendach;
Dacheindeckung mit Betondachsteinen

Dachentwässerung: außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

DOPPELGARAGE mit ANBAU und AUFSTOCKUNG 1-Zimmer-Apartment:

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente aus Stahlbeton B25

Außenwände: Mauerwerk aus Tonziegel

Innenwände: Mauerwerk aus Tonziegel

Außenwandflächen: Fassadenputz mit Anstrich

Dach: Sparrendach aus Holz
Dacheindeckung mit Betondachsteinen

Dachentwässerung: außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

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

EFH mit ELW sowie ANBAU und AUFSTOCKUNG DOPPELGARAGE:

Treppe:	Außentreppe (Beton mit Fliesenbelag) Innentreppe („Kenngott-Treppe“) Doppelgarage-Aufstockung: Stahltreppe
Hauseingang:	Kunststoff-Haustürelement mit Glasausschnitten
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und integrierten Rolläden
Innentüren:	Leichtbau-Türen
Wände:	Rauhfaser-Tapete; Feinputz
Decken:	tells Deckenverkleidung mit integrierten Spots; Tapete; Kunststoffpaneele;
Böden:	Fliesen; Vinylboden; Laminat
Heizung:	Gaszentralheizung mit Solar
Sanitärinstallation:	UG: Dusche + WC / EG: Dusche + WC / DG: Badewanne + WC halbhoch gefliest; im DG raumhoch gefliest 1-Zimmer-Apartment: Dusche + WC (halbhoch gefliest)
Elektroinstallation:	baujahres-entsprechend; Kabel-Anschluss
Besondere Bauteile:	Freisitz im Garten sowie 2 überdachte Terrassen (beides Südausrichtung) Kleines Gartenhaus für Geräte

5.8. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Garagenzufahrt und Hoffläche mit wasserdurchlässigen Verbundpflastersteinen;

1 Doppelgarage und 3 Außen-Stellplätze

Im südlichen und östlichen Grundstücksbereich Garten mit Rasenfläche und einzelnen Büschen

Freisitz (mit Waschbetonplatten unterlegt) im nordöstlichen Grundstücksbereich - direkt hinter der Doppelgarage

überdachte Terrasse (EG-Bereich) mit Zugang in den Garten

überdachte Terrasse vor dem Eingang zum 1-Zimmer-Apartment

Kleines Gartenhaus an der östlichen Grundstücksgrenze

5.9. Instandhaltung

Instandhaltungszustand des Hauses mittelmäßig – in Teilbereichen besteht Handlungsbedarf (z.B. abgeplatzte Fliesen beim Treppenabgang ELW / Aufgequollener Sockelputz im Bereich ELW und Doppelgarage/ Feuchteschäden in der ELW durch Wasserschaden --- siehe Bildmaterial)

5.10. Modernisierungen

Modernisierungen sind in folgenden Bereichen erfolgt:

Neue Heizungsanlage 2015 (siehe Energieausweis)

Neues Bad in ELW (2016)

Teils neuer Vinylboden im Wohnbereich EFH (2016)

6. Bauzustand / Baumängel / Bauschäden

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen durch bloße In-Augenscheinnahme folgender Bauzustand ermittelt werden:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Aufsteigende Feuchtigkeit im Wandbereich Wohnzimmer. Küche und Flur aufgrund eines Wasserschadens im September 2024 (durch defekte Hebeanlage verursacht)

Abgeplatzte Fliesen an der Treppe zur Einliegerwohnung

Aufgequollener Fassadenputz im Sockelbereich des Hauses

(siehe hierzu auch Bildmaterial)

Fazit:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins ist das Haus **eigengenutzt** und befindet sich in einem **mittelmäßigen Bau- und Unterhaltungszustand**. Es besteht 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**.

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.

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 vorliegenden Grundrisspläne (siehe Anlage)

Bruttogrundfläche BGF				
EFH mit ELW				
UG	7,88 m	x	7,88 m	62,09 m ²
EG	8,00 m	x	8,00 m	64,00 m ²
DG	8,00 m	x	8,00 m	64,00 m ²
DS	8,00 m	x	4,90 m x 0,5	19,60 m ²
BGF gesamt				209,69 m ²

Die Gesamt-Bruttogrundfläche des EFH mit ELW beträgt rd. 210 m²

Bruttogrundfläche BGF				
1-Zimmer- Apartment				
EG	5,50 m	x	2,50 m	13,75 m ²
DG	6,00 m	x	8,50 m	51,00 m ²
BGF gesamt				64,75 m ²

Die Gesamt-Bruttogrundfläche des 1-Zimmer-Apartment beträgt rd. 65 m²

8.3. Berechnung Wohnfläche

Die Gesamtwohnfläche des EFH mit ELW beträgt rd. 130 m²
Überschlägige Ermittlung nach vorliegenden Planunterlagen

Wohnfläche EFH mit ELW	
Hauptwohnung	91,17 m ²
ELW	39,17 m ²
Wohnfläche gesamt	130,34 m²

Die Wohnfläche des 1-Zimmer-Apartment beträgt rd. 23,55 m²

Wohnfläche 1-Zimmer-App.	
Wohnfläche	23,55 m ²
Wohnfläche gesamt	23,55 m²

9. Vorbewertungen

Vorbewertungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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 ELW sowie Doppelgarage incl. aufgestocktem 1 Zimmer Apartment ist das ERTRAGSwertverfahren – da es sich hier um eine gemischte Nutzung (im Sinne von eigengenutzt + fremdvermietet) handelt und die nachhaltig erzielbaren Erträge eine realistische Abbildung der aktuellen Marktsituation darstellen.

Plausibilitätsprüfung anhand des Sachwertverfahrens.

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 abgabefrei (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.

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg

BORIS
BW

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr
Rathausplatz 4, 77933 Lahr/Schwarzwald
Tel.: 07821 9100-800

Ausgabe aus BORIS-BW, Stichtag 01.01.2023

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rust. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Festlegen der Rückposition, des Zoommaßes oder der Auswahl der Hintergrundkarte.



Abbildung 2: zoomierte Darstellung der Rückposition mit der gewählten Ermittlungsart, Maßstab und Rückposition am Bildschirm

Auszug aus dem
BodenrichtwertInformationssystem
Baden-Württemberg



Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr
Rathausplatz 4, 77933 Lahr/Schwarzwald
Tel.: 07821 9100-600

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Gemeinde	Rust
Gemarkungsname	Rust
Gemarkungsnummer	064935
Bodenrichtwertnummer	4505338
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
Bodenrichtwertzone	
Bodenrichtwertzoneklasse	Straßenweg
Entwicklungsstatus	Bereiftes Land
Bezugsrechtlicher Zustand	bezugsthe
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Tabelle 1 Richtwertzone

11.2. Bodenwertermittlung

Für das Flst.Nr. 4234/2 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	20.01.2025	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)		x	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x	1,00
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

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

Gutachten: 77977 Rust, Hebelstrasse 3 b --- Flst.Nr. 1234/2

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 628,00 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	= 157.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	-0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 157.000,00 €	
b/a-freier Bodenwert rd.	= 157.000,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Bewertungsgrundstücks FlstNr. 4234/2 der Gemarkung Rust beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2025: **157.000,00 €**

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 pauschal mit 5,00 % des Gebäudesachwertes -gemäß ImmoWertV 2021- berücksichtigt.

12.4. Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Einfamilienhaus, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss / Typ 1.01

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Standard-		Stufen		Wägungsanteil in %	
	1	2	3	4		5
Außenwände			1,0		23,0	
Dach			1,0		15,0	
Fenster			1,0		11,0	
Innenwände			1,0		11,0	
Decken und Treppen			1,0		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 %	0,0%	92,5 %	7,5 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:**Außenwände:**

Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk aus Gasbetonsteinen

Dach:

Standardstufe 3 Betondachsteine oder Tondachziegel, Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren:

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

Innenwände und -türen:

Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, Holzzargen;...

Decken und Treppen:

Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl,

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, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse..

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.01 Erdgeschoss, Keller, voll ausgebautes Dachgeschoss,

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 (€/m ² BGF)	Relativer Wägungsanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m ² BGF)
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	92,5	772,38
4	1005,00	7,5	75,38
5	1260,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010: Gewogener Standard = 3,015			847,76

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

Gewogene, standardbezogene NHK 2010		847,76 €/m² BGF
Regionalfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht Lahr 2022)		1,00
Zuschlag wegen Kellerausbau als Einliegerwohnung (10 %)		1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	932,54 €/m² BGF

Die Normalherstellungskosten (2010) belaufen sich auf 933 €/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 Werteeinfluss beimisst.

- a) Für folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale, welche beim Ortstermin festgestellt wurden, wird pauschal nachfolgender Abschlag (Berechnungsbasis: marktangepasster vorläufiger Sachwert) in Ansatz gebracht: - 5,0 %

Wasserschaden in ELW --- abgeplatzte Fliesen an Treppe zu ELW --- aufgequollener Fassadenputz im Sockelbereich des EFH

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung Insg.
5,0 % Abschlag	- 23.752 €
Summe (- 5,0 % aus marktangepasstem vorläufigen SW)	- 23.752 €

b)

Die im Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt Nr. 1 und Baulastenblatt Nr. 2 eingetragenen Baulasten sind als wertneutral einzustufen, da die jeweiligen Nachbargrundstücke gleichlautende Verpflichtungen eingegangen sind bzw. entsprechende Anbauten schon realisiert wurden.

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 500.000 € - 600.000 € folgende Spanne für den Sachwertfaktor aus: **1,20 – 1,10**

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.

Selt dem dritten Quartal 2024 ist der Abwärtstrend der Kaufpreisentwicklung im Segment 1-2 Familienhäuser gestoppt. Für das Jahr 2023 waren deutliche Preistrückgänge von rd. 3-7 % deutschlandweit zu verzeichnen (vdp Index/ Q 3 2024 / Seite 6)
Ab dem 4. Quartal 2024 erholen sich die Kaufpreise wieder leicht.

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 1995 errichtetes Gebäude mit punktuellm Renovierungsbedarf im Bereich Einliegerwohnung (Wasserschaden) und Außenbereich (Fassade + Treppenabgang ELW). Die zentrale Wohnlage innerhalb der Gemeinde Rust - in unmittelbarer Nähe zum Europapark - kann als gut bis sehr gut eingestuft werden.

Es wird daher ein Sachwertfaktor von 1,15 bzw. ein Marktanpassungszuschlag von 15 % im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert im Kaufpreissegment EFH mit ELW angesetzt.

12.7. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)			210 m²
Baupreisindex (BPI) 20.01.2025 (2010=100)			1,847
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			933 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag			1723 €/m² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude			361.883 €
• Zu-/Abschläge			
• Besondere Bauteile			
• Besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			361.883 €
Alterswertminderung			
Modell			Linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)			50 Jahre
• Prozentual			37,5 %
• Betrag			./ 135.706 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			226.177 €
• Besondere Bauteile (überdachte Terrasse)			5.000 €
• Doppelgarage			9.000 €
• Freisitz im Garten			700 €
• 3 PKW-Stellplätze			3.000 €
Gebäudewert (inkl. BNK)			243.877 €

Gebäudesachwerte insgesamt			243.877 €
Sachwert der Außenanlagen 5 %		+	12.194 €
Sachwert Gebäude und Außenanlagen		=	256.071 €
Regionalfaktor		x	1,0
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	157.000 €
Vorläufiger Sachwert		=	413.071 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		x	1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	475.032 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag 5 % aus marktangepasstem vorläufigem Sachwert)		./	23.752 €
Sachwert		=	451.280 €

Der Sachwert des EFH mit ELW beträgt rd. **451.280 €**

Das 1-Zimmer-Apartment ist auf die Doppelgarage aufgestockt – somit teilt das Apartment das „wirtschaftliche Schicksal“ der Doppelgarage –

Aus Vereinfachungsgründen wird daher für das 1 Zimmer Apartment als Berechnungsgrundlage auf das indirekte Vergleichswertverfahren zurückgegriffen.

Lt. Preisspiegel Baden-Württemberg Wohnimmobilien Herbst 2024 der IVD Institut GmbH (Seite 24) sind Vergleichspreise für Eigentumswohnungen mit einfachem Wohnwert bei 1.700 €/m² bzw. mittlerem Wohnwert bei 2.150 €/m² für den Raum Lahr/Schwarzwald angegeben (hilfsweise als nächst gelegenen Ort - rd. 15 km von Rust entfernt)

Einfacher Wohnwert (nur bei Bestandsobjekten): z.B. WC in der Wohnung, ohne Bad, Ofenheizung, in wenig bevorzugter Wohnlage z.B. Industrievorort

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Zentralheizung, in gemischt-bekannter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Aufgrund des aufgestockten Zustandes und der Ausstattungsmerkmale des 1 Zimmer-Apartments sowie dem überdachten Freisitz vor dem Eingangsbereich zum Apartment wird ein gemittelter (zwischen einfach und mittlerem) Wohnwert zugrunde gelegt:

$$1.925 \text{ €/m}^2 * 23,55 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 45.334 \text{ €}$$

Der VERGLEICHSWERT des 1-Zimmer-Apartment beträgt somit rund 45.334 €

SACHWERT:

EFH incl. ELW mit Doppelgarage und 1-Zimmer-Apartment rd.: 497.000 €

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 mit Einliegerwohnung ist eigengenutzt

Das 1 Zimmer Apartment ist vermietet

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 Gemeinde Rust 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:**

Lahr/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

Mittlerer Wohnwert: Objekt liegt in einem reinen Wohngebiet; die Ausstattung entspricht durchschnittlichen Anforderungen; die Verkehrsanbindung (öffentliche Verkehrsmittel) ist gut.

Guter Wohnwert: setzt bereits eine villenähnlich bebaute Umgebung voraus; das Haus bietet eine gute gediegene Ausstattung; die Bausubstanz und der individuelle Stil sprechen für ein gehobenes Niveau; das Haus liegt in einer bevorzugten Gegend.

Sachverständig wird daher für das EFH mit ELW ein **Mietwertansatz** von **9,92 €/m²** gewählt (**mittlerer Wohnwert**); ferner wird ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt (siehe **Standardstufe 3**)

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

Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2024 Baden-Württemberg



Preisentwicklung im Vergleich mit Herbst 2023

Immobilienart	Stammimmobilien (Kauf)			Wohnimmobilien (Kauf)		Wohnimmobilien (Mietkauf)	
	Herbst 2024	Herbst 2023	Änderung	Herbst 2024	Herbst 2023	Herbst 2024	Herbst 2023
A							
A1 Einfamilienhaus	1.850	1.700	150	1.750	1.700	1.750	1.700
A2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	1.400	1.300	100	1.350	1.300	1.350	1.300
A3 Einfamilienhaus (Reihenhaus)	1.200	1.150	50	1.150	1.100	1.150	1.100
A4 Einfamilienhaus (Reihenhaus)	1.100	1.050	50	1.050	1.000	1.050	1.000
A5 Einfamilienhaus (Reihenhaus)	1.000	950	50	950	900	950	900
A6 Einfamilienhaus (Reihenhaus)	900	850	50	850	800	850	800
B							
B1 Mehrfamilienhaus	1.500	1.400	100	1.450	1.400	1.450	1.400
B2 Mehrfamilienhaus	1.400	1.300	100	1.350	1.300	1.350	1.300
B3 Mehrfamilienhaus	1.300	1.200	100	1.250	1.200	1.250	1.200
B4 Mehrfamilienhaus	1.200	1.100	100	1.150	1.100	1.150	1.100
B5 Mehrfamilienhaus	1.100	1.000	100	1.050	1.000	1.050	1.000
C							
C1 Einfamilienhaus (Kauf)	1.800	1.700	100	1.750	1.700	1.750	1.700
C2 Einfamilienhaus (Kauf)	1.700	1.600	100	1.650	1.600	1.650	1.600
C3 Einfamilienhaus (Kauf)	1.600	1.500	100	1.550	1.500	1.550	1.500
C4 Einfamilienhaus (Kauf)	1.500	1.400	100	1.450	1.400	1.450	1.400
C5 Einfamilienhaus (Kauf)	1.400	1.300	100	1.350	1.300	1.350	1.300
C6 Einfamilienhaus (Kauf)	1.300	1.200	100	1.250	1.200	1.250	1.200
C7 Einfamilienhaus (Kauf)	1.200	1.100	100	1.150	1.100	1.150	1.100
C8 Einfamilienhaus (Kauf)	1.100	1.000	100	1.050	1.000	1.050	1.000
C9 Einfamilienhaus (Kauf)	1.000	900	100	950	900	950	900
C10 Einfamilienhaus (Kauf)	900	800	100	850	800	850	800
C11 Einfamilienhaus (Kauf)	800	700	100	750	700	750	700
C12 Einfamilienhaus (Kauf)	700	600	100	650	600	650	600
C13 Einfamilienhaus (Kauf)	600	500	100	550	500	550	500
C14 Einfamilienhaus (Kauf)	500	400	100	450	400	450	400
C15 Einfamilienhaus (Kauf)	400	300	100	350	300	350	300
C16 Einfamilienhaus (Kauf)	300	200	100	250	200	250	200
C17 Einfamilienhaus (Kauf)	200	100	100	150	100	150	100
C18 Einfamilienhaus (Kauf)	100	0	100	50	0	50	0

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)

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverband Deutschland (IVD) Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,0 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 40 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 50 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,0 - 5,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerlichkeitsanteil	3,5 - 7,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerlichkeitsanteil	4,0 - 7,5 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verkaufsmärkte	6,0 - 8,5 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %	30 - 60 Jahre	20 - 35 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 - A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellenangabe (IVD) gestattet.

Stand: Januar 2023

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

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband weist als mittlere Spanne für die Objektart
(A5): EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus

folgende Liegenschaftszinssätze aus: 1,5 % - 4,5 %

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 im unteren Bereich; Renovierung nach Wasserschaden;**

Allgemein gilt: Abwärtstrend der Kaufpreise für Bestandsimmobilien gestoppt; anziehende Nachfrage;
höheres Angebotsvolumen am Markt; Leichte 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 bestimmungs-
mäßigen 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, Hebelstrasse 3 b --- Flst.Nr. 1234/2

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil (% vom Rohertrag)	Kostenanteil (€/m ² WF)	Kostenanteil (je Wohneinheit)	Kostenanteil Insgesamt (€)
Verwaltungskosten	--	--	359,00 (EFH mit ELW) 179,50 (Apart.)	538,50
Instandhaltungskosten	--	14,00	--	2.154,50
Schönheitsreparaturen	--	--	--	--
Mietausfallwagnis	2,00	--	--	394,00
Betriebskosten	--	--	--	--
Summe				3.087,00
			(ca. 15,67 % des Rohertrages)	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
5,0 % Abschlag: Wasserschaden in ELW, abgeplatzte Fliesen an Treppe zu ELW, aufgequollener Fassadenputz im Sockelbereich EFH	- 23.752 €
Summe (5,0 % aus marktangepasstem vorläufigen SW)	- 23.752 €

13.7. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mietinhalt	Fläche	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(Stk.)	(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)
EFH mit ELW und 1 Garage	UG / EG + DG	130,34		9,92	1.293	15.516
1 Zimmer Apartment		23,55		9,92	234	2.808
1 Garage			1	40	40	480
3 PKW-Stellplätze			3	25	75	900
Summe		153,89			1.702	19.704

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmieten pro Jahr) **19.704 €**

Bewirtschaftungskosten gesamt (15,67 % aus Rohertrag)
(vgl. jeweils Einzelaufstellung) - 3.087 €

Jährlicher Reinertrag = 16.617 €

Reinertragsanteil des Bodens
2,0 % von 157.000 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) - 3.140 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 13.477 €

Barwertfaktor BWF (lt. § 34 ImmoWertV2021)
bei $p = 2,0\%$ Liegenschaftszinssatz
und $n = 50$ Jahren Restnutzungsdauer x 31,420
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 423.447 €

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) + 157.000 €

Vorläufiger Ertragswert = 580.447 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 23.752 €

ERTRAGSWERT = 556.695 €

ERTRAGSWERT = 557.000 €

Der Ertragswert beläuft sich auf rd. 557.000 €

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. 4234/2		157.000 €
Sachwert		497.000 €
Ertragswert		557.000 €
ERTRAGSWERT		557.000 €

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt.

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

Die Immobilienmarktlage für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung – 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 15 % vorgenommen. Der Bodenwert beträgt rd. 32 % des Sachwerts.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Bauzustandes des Bewertungsobjektes und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit (keine Nutzung als Ferienwohnungen mehr) liegt der auf die realisierte Wohnfläche bezogene Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks im Bereich von rund 3.620 €/m².

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

14.3. Angabe des Verkehrswertes

VERKEHRSWERT FlstNr. 4234/2	=	557.000 €
in Worten: Fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro		

14.4. Datum, Stempel, Unterschrift



77933 Lahr, den 31. Januar 2025

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 baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt.

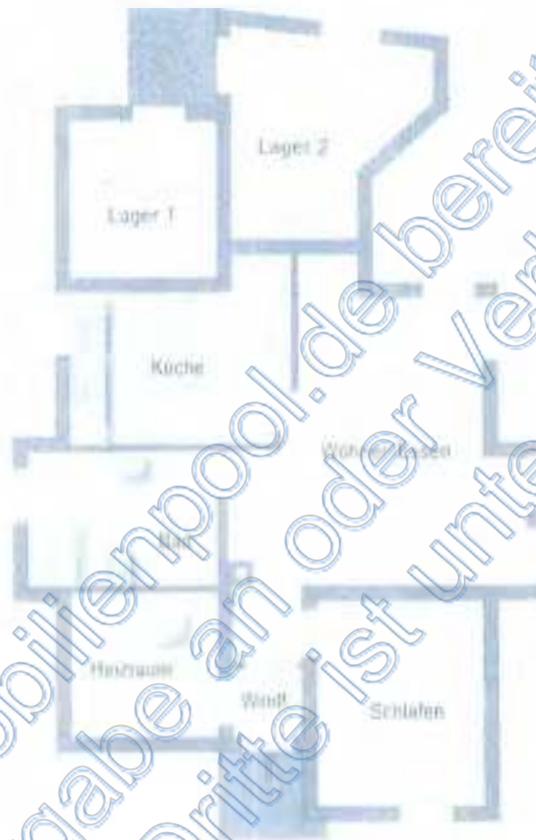
Rechte und Belastungen (privat und öffentlich-rechtlich) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Sachverständigen bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen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

16.3. Baupläne

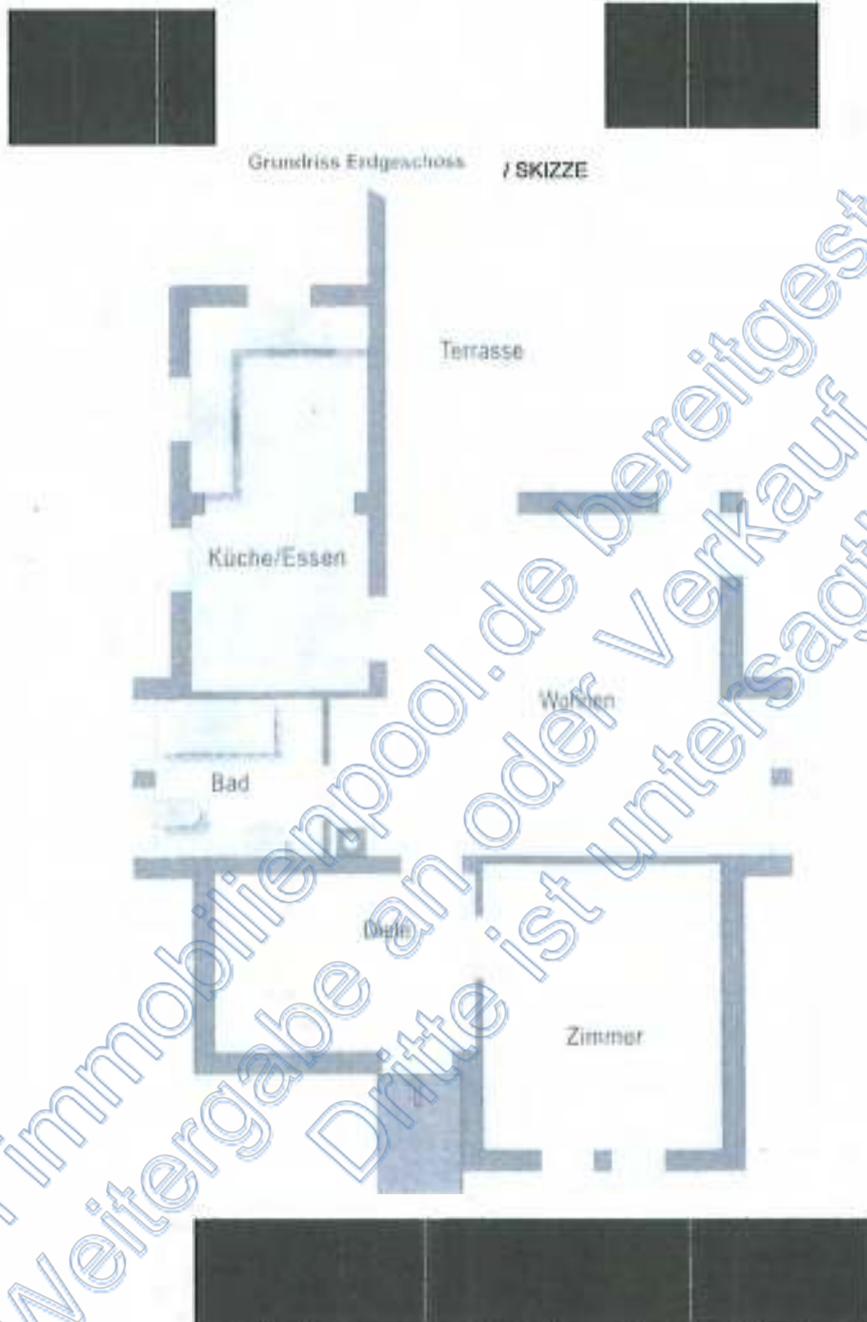


STARKVERGRÖßERT

Grundriss Untergeschoss / SKIZZE



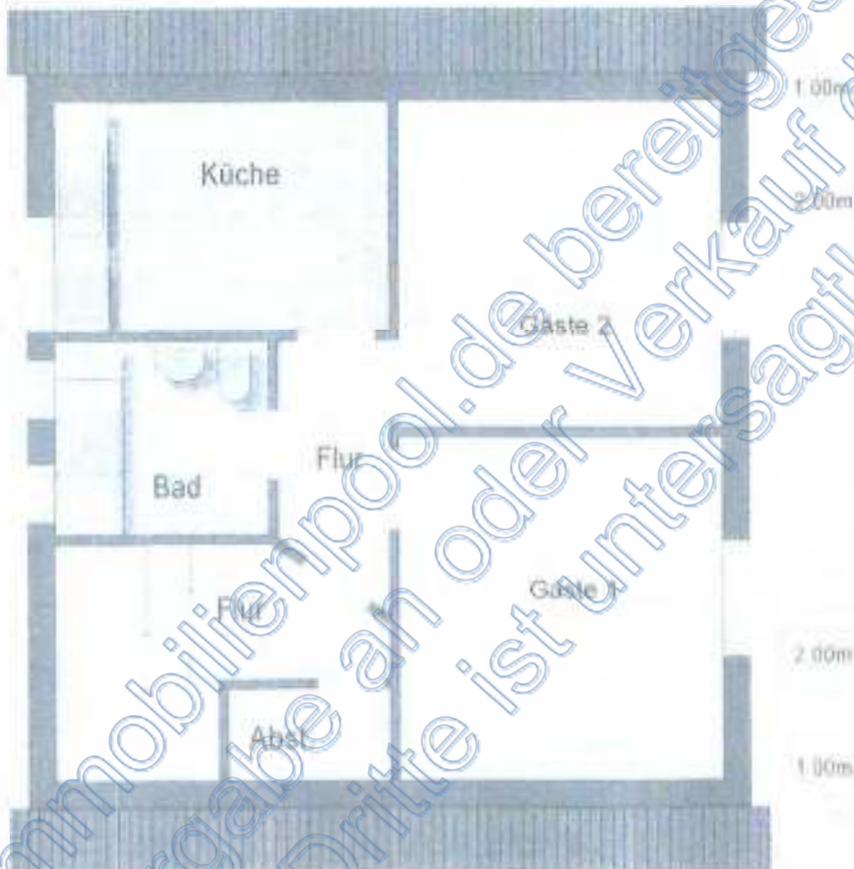
Grundriss Untergeschoss (ELW) / SKIZZE (nicht maßstabgetreu); Quelle: Objektunterlagen



Grundriss Erdgeschoss / SKIZZE (nicht maßstabgetreu); Quelle: Objektunterlagen



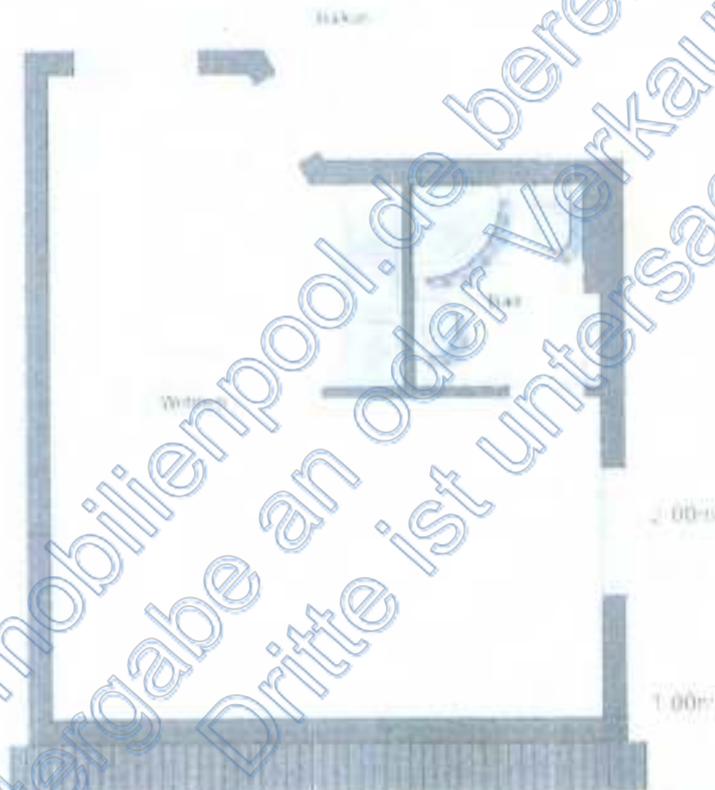
Grundriss Dachgeschoss / SKIZZE



Grundriss Dachgeschoss / SKIZZE (nicht maßstabgetreu); Quelle: Objektunterlagen



Grundriss Nebenzust - Ferienapartment / SKIZZE



Grundriss 1-Zimmer-Apartment / SKIZZE (nicht maßstabgetreu); Quelle: Objektunterlagen

17. Fotodokumentation



Bild 1 Einfamilienhaus mit ELW -- Ansicht Südost



Bild 2 EFH mit ELW und 1-Zimmer-Apartment -- Ansicht Osten



Bild 3 Ansicht Norden mit Freisitz im Garten und Gartenhäuschen

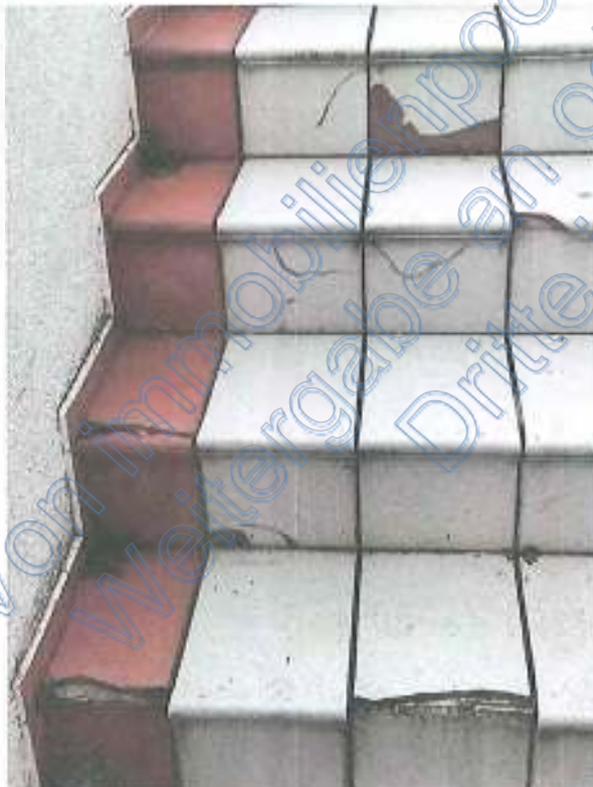


Bild 4 Abgeplatzte Fliesen / Treppe zur Einliegerwohnung



Bild 5 Wasserschaden in ELW (Bereich Küche-Wohnen)



Bild 6 Feuchtigkeit im Sockelbereich (ELW)



Bild 7 Wohnbereich-Ausschnitt / (ELW)



Bild 8 Küche / (ELW)



Bild 9 Bad / ELW



Bild 10 Schlafzimmer / (ELW)



Bild 11 Schlafzimmer EG / EFH



Bild 12 Wohnzimmer EG / EFH



Bild 13 Küche EG / EFH



Bild 14 Bad EG / EFH



Bild 15 Schlafzimmer DG / EFH



Bild 16 Bad DG / EFH



Bild 17 Wohnbereich / 1-Zimmer-Apartment



Bild 18 Bad / 1-Zimmer-Apartment



Bild 19 Freisitz / 1-Zimmer-Apartment



Bild 20 Innenbereich Doppelgarage