

E.Schnitzler



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (S)

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

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Baujahr 2015

77933 Lahr-Mietersheim, Ochsenberg 7, Flst.Nr. 105/2



Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungstichtag 21. Juli 2023 ermittelt:

FlstNr. 105/2 408.250 €

Auftraggeber: Amtsgericht Lahr
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 12 K 20/22
Turmstrasse 15, 77933 Lahr

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

Abgeschlossen: 31. Juli 2023

Fertigung: 1/4

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	10
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	13
4.3. Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	13
4.4. Baulastenverzeichnis	13
4.5. Altlastensituation	14
4.6. Denkmalschutz	14
5. Baubeschreibung	14
5.1. Baujahr	14
5.2. Gesamtnutzungsdauer (GND)	14
5.3. Restnutzungsdauer (RND)	15
5.4. Alterswertminderung	15
5.5. Art des Gebäudes	15
5.6. Ausführung / Ausstattung: Rohbau (lt. Planunterlagen)	16
5.7. Ausführung / Ausstattung: Ausbau (lt. Planunterlagen)	16

5.8.	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5.9.	Instandhaltung	17
5.10.	Modernisierungen	17
6.	Bauzustand / Baumängel / Bauschäden	17
7.	Energetische Bauqualität	20
7.1.	Energetische Gebäudeeigenschaften (Wohnhaus)	20
7.2.	Allgemeine Energiekennzahlen	20
8.	Flächen- und Massenangaben	22
8.1.	Angewandte Berechnungsgrundlagen	22
	Bruttogrundfläche	22
	Wohnfläche	22
8.2.	Berechnung Bruttogrundfläche	22
8.3.	Berechnung Wohnfläche	23
9.	Vorbewertungen	23
10.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
10.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
10.2.	Vergleichswertverfahren	24
10.3.	Ertragswertverfahren	24
10.4.	Sachwertverfahren	26
10.5.	Begründung der Verfahrenswahl	27
11.	Bodenwertermittlung	28
11.1.	Bodenrichtwert	28
11.2.	Bodenwertermittlung	30
12.	Berechnung des Sachwertes	32
12.1.	Vorgehensweise	32
12.2.	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	32
12.3.	Bewertung der Außenanlagen	32
12.4.	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	32
12.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
12.6.	Marktanpassung/Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV 2021)	37
12.7.	Sachwertermittlung	38
13.	Ertragswertverfahren	40
13.1.	Darstellung des Mietbegriffes	40

13.2.	Jahresrohertrag	40
13.3.	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	40
13.4.	Marktüblich erzielbare Mieterträge	40
13.5.	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	42
13.6.	Bewirtschaftungskosten	43
13.7.	Ertragswertermittlung	45
14.	Verkehrswert	46
14.1.	Beurteilung zum Verkehrswert	46
14.2.	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	46
14.3.	Angabe des Verkehrswertes	47
14.4.	Datum, Stempel, Unterschrift	47
15.	Besondere Bemerkungen	48
16.	Anhang	51
16.1.	Stadtplanauszug	51
16.2.	Auszug Liegenschaftskataster	52
16.3.	Baupläne	53
17.	Fotodokumentation	56

Der Umfang des Gutachtens beträgt 58 Seiten einschl. Anlagen und Fotodokumentation.

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

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung ohne Genehmigung des Verfassers ist nicht gestattet.

Objekt	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung 77933 Lahr-Mietersheim, Ochsenberg 7 FlstNr. 105/2
Wertermittlungsstichtag	21. Juli 2023
Ortstermin	21. Juli 2023
Baujahr	2015
Nutzung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnfläche (überschlägig)	EFH rd. 130 m ² / ELW rd. 58 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt	279 m ²
Grundstücksfläche FlstNr. 105/2	399 m ²
Bodenwert je m ²	280 €/m ²
Bodenwertanteil FlstNr. 105/2	111.720 €
Wert der baulichen Anlagen	375.421 €
Sachwert, vor Berücksichtigung von	487.141 €
Wertabschlägen	
Marktanpassungsfaktor	1,25
Besondere objektspezifische	- 200.946 €
Grundstücksmerkmale (BoG)	
Kapitalisierte Mindermiete (ELW)	-36.491 €
Marktangepasster Sachwert (ohne Zubehör)	407.980 €
ZUBEHÖR: Gerätehäuschen, Satellitenspiegel	270 €
Sachwert (mit Zubehör)	408.250 €
Jahresrohertrag	16.853 €
Bewirtschaftungskosten in % bzw. absolut	19,31 % bzw. 3.255 €
Jahresreinertrag	11.922 €
Liegenschaftszinssatz	1,5 %
Ertragswert (ohne Zubehör)	397.000 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	72 Jahre
Verkehrswert Flst.Nr. 105/2	408.250 €

**Vergleichszahlen für Flst.Nr. 105/2
(ohne Zubehör):**

Verkehrswert /Wohnfläche realisiert	3.138 €/m ²
Verkehrswert / Rohertrag	24,21 - fache
Verkehrswert / Reinertrag	34,22 - fache

1. Allgemeine Angaben

1.1. Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus in massiver Fertigbauweise aus dem Jahre 2015. Eine Erdterrasse befindet sich auf der Südseite des Hauses. Die in den vorliegenden Planunterlagen eingezeichneten **2 PKW-Stellplätze sowie ein Carport** auf der Westseite des Hauses **sind nicht realisiert worden**.

Die Außenanlagen – Hofbereich und Gartenbereich auf der Nordseite des Bewertungsgrundstückes – sind **nicht fertiggestellt**.

Voll unterkellertes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss; die in den Planunterlagen eingezeichnete **Einliegerwohnung im Kellergeschoss ist nicht realisiert worden**. Das Haus liegt in einer leicht ansteigenden, verkehrsberuhigten Ringstrasse (Ochsenberg), im Ortskernbereich von Lahr-Mietersheim.

Laut Planunterlagen ist das Einfamilienhaus mit 5 Räumen, Küche, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Diele und Windfang ausgebaut. Die Hauptwohnung erstreckt sich über EG- und OG-Bereich. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Der Kellerbereich wurde nicht als ELW ausgebaut (lt. Aussage der Parteien).

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt überschlägig (ohne Terrasse) rund 130 m². Die Wohnfläche der fiktiven Einliegerwohnung beträgt überschlägig (lt. Planunterlagen) rund 58 m².

Mittlerer Ausstattungsstandard des Wohnhauses wird unterstellt (siehe Anhang)

An der Hausfassade auf der Nordseite befindet sich unterhalb des Daches eine schadhafte Stelle; Außenanlage und nördlicher Gartenbereich sind teils ungepflegt. Kleines Gerätehaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

1.2. Auftraggeber

Das Amtsgericht Lahr, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich mit Beschluss vom 08. Mai 2023 in Sachen xxxxxxxx ./ xxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, AZ 12 K 20/22, ein Verkehrswertgutachten für das Bewertungsobjekt zu erstatten.

1.3. Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Stichtag, Zeitpunkt der Endbearbeitung: 31. Juli 2023

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. 105/2, Ochsenberg 7, 77933 Lahr-Mietersheim, nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche bzw. schädliche Bodenveränderung.

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

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

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

Das Einfamilienhaus ist eigengenutzt – die Einliegerwohnung ist nicht fertiggestellt

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 31.05.2014/28.09.2015 vorgelegt

h) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht ?

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

Anmerkung: Das vorhandene Gerätehäuschen sowie der Satellitenspiegel werden gemäß § 55 ZVG als Zubehör frei geschätzt sowie gesondert ausgewiesen.

Einfaches Gerätehäuschen (Zeitwert): 200 €

Satellitenspiegel (Zeitwert): 70 €

1.4. Grundbuchdaten: Bestandsverzeichnis, Abteilung I und II

Amtsgericht: Achern

Gemeinde: 77933 Lahr/Schwarzwald

Eingetragen im Grundbuch von Mietersheim, Blatt 1279 - Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
3	Mietersheim	105/2	Gebäude-und Freifläche	Ochsenberg 7	399	1279

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 Baulistenverzeichnis 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 Stadt Lahr Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz – und Altlastenkataster des Landratsamts Ortenaukreis Bodenrichtwertauskunft (online – BORIS BW) Stadt Lahr: Planunterlagen incl. Grundrisse u. Schnitt 2014 Amtsgericht Achern- Grundbuchamt: Grundbuchauszug Blatt 1279 Landratsamt Ortenaukreis- Vermessungsbehörde: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 2023 Diverses älteres Bildmaterial/Rechnungen (aus der Bauphase) von den Parteien zur Verfügung gestellt

1.6. Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung wurde am 21. Juli 2023 durchgeführt. Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung, da eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde.

Teilnehmer:

- Herr xxxx
- Sachverständige Frau E.Schnitzler

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 21. Juli 2023 (Tag des Ortstermins)

Folgende Zustandsmerkmale sind festzuhalten:

Hofbereich nicht fertiggestellt

PKW-Stellplätze und Carport nicht vorhanden

Nördlicher Gartenbereich nicht fertiggestellt

Schadhafte Stelle an der nördlichen Hausfassade (unterhalb des Dachabschlusses)

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.

Das Bauern- und Arbeiterdorf Mietersheim wurde im Jahre 1972 von der Stadt Lahr eingemeindet und hat sich seither zu einem modernen Stadtteil mit guter Infrastruktur im Wohn-, Freizeit- und Gewerbebereich weiter entwickelt. Mietersheim umfasst derzeit rd. 1.998 Einwohner (2018).

Am nordwestlichen Ortsrand von Mietersheim liegt ein Gewerbegebiet, in welchem sich neben der Hochschule für Polizei, verschiedene Gewerbebetriebe und ein Fachmarktzentrum angesiedelt haben.

Die Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs ist in Lahr-Mietersheim sehr gut. Der Stadtteil verfügt über einige soziale Einrichtungen, Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

Verkehrsanbindungen: regelmäßige Busverbindungen ins Stadtzentrum von Lahr, Bahnhof Lahr ca. 800 m entfernt; Autobahn A 5 – Anschlußstelle Lahr, Entfernung rd. 800 m. Über Landstraßen bestehen Verbindungen zu den Bundesstrassen B3 und B 415. Nächstgelegene Städte sind Lahr-Zentrum ca. 2 km, Offenburg ca. 25 km, Straßburg ca. 35 km, Freiburg ca. 45 km, Karlsruhe ca. 100 km.

2.2. Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortskernbereich des Lahrer Stadtteils Mietersheim, in einer verkehrsberuhigten Ringstrasse, welche in die Alte Bergstrasse mündet.

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

Ortsverwaltung ca. 300 m entfernt; Kindergarten und Grundschule ca. 200 m entfernt; nächste Bushaltestelle ca. 300 m entfernt.

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Zuschnitt, Nivellement

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt; Grundstücksbreite an der Strasse ca. 15,00 m; Grundstückstiefe 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 ebener Lage an einer leicht ansteigenden Verbindungsstrasse zur Alten Bergstrasse.

3.4. Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Strom-, Telefon- und Wasseranschluss.

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

Parkplatzsituation:

Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauantrag 2 PKW-Stellplätze sowie ein Carport vorgesehen – jedoch nicht vorhanden (siehe Ortstermin)

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist nicht direkt beim Wohnhaus möglich, da das Bewertungsgrundstück in einer Kurve liegt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1. Planungs- und baurechtliche Situation

Bebauungsplan:

Nach Angaben der Stadt Lahr befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Stichtag im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Alte Bergstrasse“ (rechtsverbindlich seit 28. Juli 2007)

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist die Fläche als Wohnbaufläche 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

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen 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 Stadt Lahr, Amt für Geoinformation und Liegenschaften, für das Grundstück Flst.Nr. 105/2, Gemarkung Mietersheim, 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. 105/2, Ochsenberg 7, 77933 Lahr-Mietersheim, nach derzeitigem Kenntnisstand um keine Altlast/Altlastverdachtsfläche bzw. schädliche Bodenveränderung.

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, der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und den Vorträgen der anwesenden Parteien. 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 – Baujahr 2015

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 folgende Gesamtnutzungsdauer angesetzt: 80 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 substanzierten 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. 72 Jahre** geschätzt.

Das **Gebäudealter** beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren somit **rd. 8 Jahre**.

5.4. Alterswertminderung

Es wird die lineare Alterswertminderung – entsprechend ImmoWertV - zugrunde gelegt

5.5. Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: **Einfamilienwohnhaus**, bestehend aus Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Kellergeschoss mit Einliegerwohnung sowie Technikraum.

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

Im Kellergeschoss sind Technikraum sowie eine Einliegerwohnung mit Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche und Bad vorgesehen (ELW lt. Aussagen der Parteien nicht realisiert)

Im Erdgeschoss sind Windfang, Gäste-WC, Garderobe, Diele, Küche, offener Wohn-Essbereich untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und das Badezimmer.

Zugang zum Dachgeschoss nicht bekannt

Baujahr: Haus 2015 / 1 Carport und 2 PKW-Stellplätze nicht vorhanden
Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Ziegeleindeckung

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

Konstruktionsart: Massiv-Fertigbauweise
Fundamente: Beton-Bodenplatte (25 cm stark)
Außenwände: Beton-Fertigwandteile
Innenwände: Beton-Fertigwandteile / teils Leichtbau-Ständerwände
Geschossdecken: Beton-Fertigteildecken
Außenwandflächen: Fassadenputz mit Anstrich
Dach: Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; gedämmt
Dachentwässerung: außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

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

Treppe: Einschubtreppe zum Dachspeicher
Hauseingang: Aluminium-Haustürelement mit Lichtausschnitten
Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung – zweifachverglast,
teils französische Balkone mit Edelstahl-Handlauf,
Kunststoff-Rolladen – teils elektrisch betrieben
Innentüren: nicht bekannt
Wände: nicht bekannt
Decken: nicht bekannt

Böden:	Fliesenbelag, teils Vinylboden
Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe / Fußbodenheizung
Sanitärinstallation:	Bad im OG, Gäste-WC im EG; jeweils raumhoch gefliest
Elektroinstallation:	baujahres-entsprechend
Besondere Bauteile:	Erdterrasse (Südausrichtung)

5.8. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfahrt und Hoffläche sind nicht fertiggestellt; Carport und 2 PKW-Stellplätze sind nicht vorhanden.

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

Einfriedung zur Strasse hin mit Naturstein-Stelen und Gitterzaun incl. Sichtschutz; an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze nur Gitterzaun.

Einfaches Gerätehaus an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Zubehör)

5.9. Instandhaltung

Instandhaltungszustand des Hauses mittelmäßig – Fertigstellung in Teilbereichen (Außenanlage/ELW/Gartenbereich) noch ausstehend

5.10. Modernisierungen

Modernisierungen sind -aufgrund des Baujahres 2015- keine erfolgt

6. Bauzustand / Baumängel / Bauschäden

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen durch bloße In-Augenscheinnahme

– nur Außenbesichtigung möglich - folgender Bauzustand ermittelt werden:

Einfamilienhaus:

Hausfassade weist auf der Nordseite unterhalb des Daches weiße Streifen auf
(Annahme: ausgetretenes Abdichtungsmaterial)

Rest-Fertigstellungsarbeiten des Gartens auf der Nordseite des Grundstücks

Carport/gepflasterte Hoffläche / 2 PKW-Stellplätze (lt. Planunterlagen) **nicht vorhanden**

Einliegerwohnung im Kellergeschoss -gemäß Planunterlagen- (lt. Parteiaussage) **nicht realisiert**

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 Fertigstellungs- und 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 200.946 € angesetzt.

Im Wertabschlag von **200.946,-- €** ist ein Risikoanteil aufgrund **nicht gestatteter Innenbesichtigung** berücksichtigt.

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 2014) mit einem Primärenergiebedarf von 36 kWh/m²a liegt vor.

Dies entspricht der Energie-Effizienzklasse A.

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: Qp) 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:

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude ab Mai 2014

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähr jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche
A	unter 30 kWh/(m ² a)	weniger als 2 Euro
B	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	2 Euro
C	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	3 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	4 Euro
E	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	6 Euro
F	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	7 Euro
G	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	9 Euro
H	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	11 Euro
	über 250 kWh/(m ² a)	13 Euro und mehr

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

Energieeffizienzklasse A +	Hier werden Gebäude mit einem Energiewert unter $30 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ eingestuft
Energieeffizienzklasse A	entspricht dabei dem KFW-40 Haus oder auch dem Passivhaus; Hier werden Gebäude mit einem Energiewert zwischen $30 < 50 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ eingestuft
Energieeffizienzklasse B	Hier finden sich Gebäude mit einem Energiewert zwischen $50 < 75 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Andere Begriffe sind KfW-60 Haus oder auch 3-Liter Haus.
Energieeffizienzklasse C	umfasst Gebäude mit einem Energiewert zwischen $75 < 100 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Diese Verbrauchswerte finden sich beim klassischen Niedrigenergiehaus.
Energieeffizienzklasse D	umfasst Gebäude mit einem Energiewert zwischen $100 < 130 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Hierunter fallen u.a. sehr gut modernisierte Altbauten mit Dämmung von 20-25 cm und einer effizienten Heizungsanlage.
Energieeffizienzklasse E	umfasst Gebäude mit einem Energiewert zwischen $130 < 160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Dabei handelt es sich meist um EFH, welche die Mindestanforderungen der EnEV gerade noch einhalten oder um höherwertig modernisierte Altbauten
Energieeffizienzklasse F	umfasst Gebäude mit einem Energiewert zwischen $160 < 200 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Typisch für komplett modernisierte Altbauten
Energieeffizienzklasse G	umfasst Gebäude mit einem Energiewert zwischen $200 < 250 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Typisch für teilweise modernisierte Altbauten; Wärmeschutzmaßnahmen an Teileflächen und/oder neue effizientere Heizungsanlage.
Energieeffizienzklasse H	umfasst Gebäude mit einem Energiewert über $250 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. Hier wurden praktisch keine Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt; bestenfalls noch eine Isolierverglasung.

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

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

Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der vorgelegten Grundrisspläne (siehe Anlage)

Bruttogrundfläche BGF				
Wohnhaus				
KG	8,20 m	x	10,62 m	87,08 m ²
EG	8,20 m	x	10,62 m	87,08 m ²
OG	8,20 m	x	10,62 m	87,08 m ²
DG	8,20 m	x	10,62 m x 0,20	17,41 m ²
BGF gesamt				278,65 m²

Die BGF des Wohnhauses beträgt rd. 279 m²

8.3. Berechnung Wohnfläche

Die Wohnfläche der Hauptwohnung **beträgt rd. 130 m²**

Überschlägige Ermittlung nach vorliegenden Planunterlagen

Wohnfläche netto	
Wohnhaus	
Wohnfläche netto	129,83 m ²
Wohnfläche gesamt	130 m²

Die Wohnfläche der Einliegerwohnung **beträgt rd. 58 m²**

Ermittlung nach vorliegenden Planunterlagen und Flächenaufstellung zum Bauantrag

Wohnfläche netto	
Einliegerwohnung	
Wohnfläche netto	57,62 m ²
Wohnfläche gesamt	57,62 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 Einliegerwohnung 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 Mietersheim 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 **280,00 €/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



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 Lahr/Schwarzwald. Die Darstellung dieses Kartenbereichs kann durch den Anwender individuell beeinflusst werden, z.B. durch Ändern der Klickposition, des Zoommaßstabs oder der Auswahl der Hintergrundkarte.

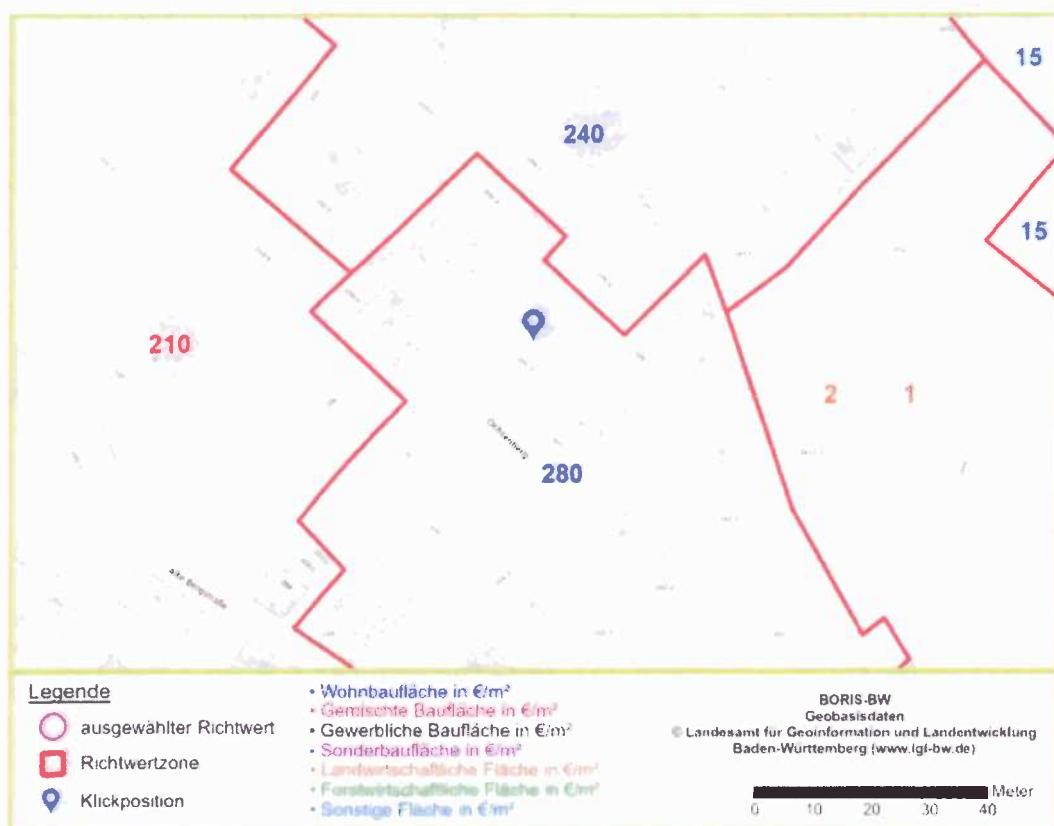


Abbildung 2: zentralisierte Darstellung der Klickposition mit den gewählten Einstellungen von Maßstab und Hintergrundkarte am Bildschirm

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lahr/Schwarzwald
Gemarkungsname	Mietersheim
Gemarkungsnummer	084875
Bodenrichtwertnummer	48750110
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonennname	Meierleile
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Tabelle 1: Richtwertdetails

Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

11.2. Bodenwertermittlung

Für das Flurstück 105/2 der Gemarkung Lahr-Mietersheim:

A.Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier Zustand des Bodenrichtwerts	= 280,00 €/m ²
Im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	= 280,00 €/m ²

B . Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.07.2023	x 1,0	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 280,00 €/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				= 280,00 €/m ²
Fläche (m ²)	400 m ²	399 m ²	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (Wohnbaufläche)	x 1,00	E2
Anangepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert				= 280,00 €/m ²
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt Noch ausstehende Abgaben				- 0,00 €/m ²
Abgabenfreier relativer Bodenwert				= 280,00 €/m ²

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

D. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf BRW-Basis		280,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0 €/m ²
Relativer b/a-freier Bodenwert	=	280,00 €/m ²
Fläche	x 399 ,00 m ²	
b/a-freier unbelasteter Bodenwert	=	111.720,00 €
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.		-0,00 €
b/a-freier Bodenwert	=	111.720,00 €
b/a-freier Bodenwert rd.	=	111.720,00 €

Der **b/a-freie Bodenwert des Bewertungsgrundstücks FlstNr. 105/2 der Gemarkung Lahr-Mietersheim** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21. Juli 2023: **111.720,00 €**

12. Berechnung des Sachwertes

12.1. Vorgehensweise

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ 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.

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 zunächst mit **5,00 %** des Gebäudesachwertes -gemäß ImmoWertV 2021- berücksichtigt – Jedoch kommt es anschließend zu einem Abschlag in Höhe von **3,0 %**, da die Hoffläche zur Gänze und die Gartenanlage teilweise nicht fertiggestellt sind.

12.4. Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	1	Standard-	Stufen	4	5	Wägungsanteil in %
Außenwände			0,5	0,5		23,0
Dach			0,5	0,5		15,0
Fenster			0,5	0,5		11,0
Innenwände	0,5		0,5			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 %	5,5 %	58,0 %	32,0 %	4,5 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:**Außenwände:**

- Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; WDVS oder Wärmedämmputz (nach 1995)
- Standardstufe 4 Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach:

- Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach 1995)
- Standardstufe 4 glasierte Tondachziegel, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren:

- | | |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach 1995), Rolläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 1995) |
| Standardstufe 4 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden elektr., höherwertige Türanlage z.B. mit besonderem Einbruchschutz |

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, schwere Türen, Holzzargen |

Decken und Treppen:

- | | |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, 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 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss |
| Standardstufe 5 | Solarkollektoren für Warmwasser und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage |

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 mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe: Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudetyp: 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht 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	570,00	0,0	0,00
2	635,00	5,5	34,93
3	730,00	58,0	423,40
4	880,00	32,0	281,60
5	1100,00	4,5	49,50
Gewogene, standardbezogene NHK 2010: Gewogener Standard = 2,81			789,43

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:Gewogene, standardbezogene NHK 2010 789,43 €/m² BGF

Regionalfaktor (gemäß Grundstücksmarktbericht Lahr 2022) 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 789,43 €/m² BGFDie Normalherstellungskosten (2010) belaufen sich auf 789 €/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 beimisst.

Für folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale, welche beim Ortstermin festgestellt wurden, werden nachfolgende Abschläge (Berechnungsbasis: marktangepasster vorläufiger Sachwert) in Ansatz gebracht:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
10 % Abschlag: ELW nicht ausgebaut/fertiggestellt	- 60.284 €
16,5 % Abschlag: Keine Innenbesichtigung möglich	- 100.473 €
5 % Abschlag: Außenanlage nicht fertiggestellt	- 30.142 €
1,5 % Abschlag: Schadhafte Hausfassade / Nordseite	- 10.047 €
Summe (33 % aus marktangepasstem vorläufigen SW)	- 200.946 €

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 450.000 € - 550.000 € folgende Spanne für den Sachwertfaktor aus: **1,30 – 1,10**

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

Seit dem zweiten Quartal 2022 ist der Aufwärtstrend der Kaufpreisentwicklung im Segment 1-2 Familienhäuser gestoppt. Für Q3/2022 und Q4/2022 sind deutliche Preisrückgänge um rd. 5-8 % deutschlandweit zu verzeichnen (Sprengnetter: Analyse von Kaufpreisen / Wohnimmobilienmarkt-Fakten, 2022)

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 2015 errichtetes Gebäude auf aktuellem Stand der Technik.

Es wird daher ein Sachwertfaktor von 1,25 bzw. ein Marktanzugszuschlag von 25 % im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert im Kaufpreissegment EFH sachverständig angesetzt.

12.7. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	279,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 21.07.2023 (2010=100)	177,90
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	789 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1404 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	391.716 €
• Zu-/Abschläge	
• Besondere Bauteile	
• Besondere Einrichtungen	

Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	391.716 €
Alterswertminderung	
Modell	Linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	72 Jahre
• Prozentual	10 %
• Betrag	./. 39.172 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	352.544 €
• Besondere Bauteile (Terrasse)	5.000 €
• Besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	357.544 €

Gebäudesachwerte insgesamt			357.544 €
Sachwert der Außenanlagen 5 %	+		17.877 €
Sachwert Gebäude und Außenanlagen	=		375.421 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		111.720 €
Vorläufiger Sachwert	=		487.141 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x		1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=		608.926 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abschlag 33% aus marktangepasstem vorläufigem Sachwert)	./.		200.946 €
Sachwert (ohne Zubehör)	=		407.980 €
Zubehör geschätzt (einfaches Gerätehäuschen + Satellitenspiegel)	+		200 € + 70 €
Sachwert (mit Zubehör)	=		408.250 €

Der Sachwert (ohne Zubehör) beträgt: **407.980 €**

Wert des Zubehör: 200 € Gerätehäuschen

Wert des Zubehör: 70 € Satellitenspiegel

Der Sachwert (mit Zubehör) beträgt: **408.250 €**

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 -

die Einliegerwohnung ist nicht fertiggestellt (daher nur fiktive Berechnung)

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

Sachverständig wird für das Bewertungsgrundstück ein **Mietwertansatz für das Einfamilienhaus** von **7,68 €/m²** gewählt (mittlere Miete); ferner wird ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt (siehe Standardstufe 3-4).

Für die Einliegerwohnung wird ein Mietwertansatz von 7,00 €/m² gewählt
(mittlere Miete 8,84 €/m² abzüglich 20 % Abschlag in Bezug zur mittleren Wohnfläche von 73 m²); ferner wird ein mittlerer Ausbaustandard unterstellt.

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

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 geführt.

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

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 Quellennachweis (IVD) gestattet.

Stand: Januar 2023

Quelle: IVD, Bundesverband, Liegenschaftszinssätze, Stand Januar 2023

Der Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband weist als mittlere Spanne für die Objektart (A5): Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung folgende Liegenschaftszinssätze aus: **1,5 % - 4,5%**
Je nach Bauweise, Zustand und Lage (Stand: Januar 2023)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % sachverständig festgesetzt

Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Massives Fertigbau-Haus, Fertigstellungsgrad: ca. 69 % (ELW nicht ausgebaut/Außenanlage: Hofbereich, PKW-Stellplätze, Carport und Gartenanlage im Nordbereich des Hauses nicht fertiggestellt), leichte Bauschäden an Nordseite Hausfassade

Allgemein gilt: Stark steigende Zinsphase, sehr starke Nachfrageabschwächung, höheres Angebotsvolumen am Markt

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 bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind komplett auf die Mieter umlagefähig.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil (% vom Rohertrag)	Kostenanteil (€/m ² WF)	Kostenanteil (je Whg)	Kostenanteil Insgesamt (€)
Verwaltungskosten	--	--	312 x 2	624,00
Instandhaltungskosten	--	12,20	--	2.294,00
Schönheitsreparaturen	--	--	--	--
Mietausfallwagnis	2,00	--	--	337,00
Betriebskosten	--	--	--	--
Summe				3.255,00
				(ca. 19,31 % des Rohertrages)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
10 % Abschlag: ELW nicht ausgebaut/fertiggestellt	- 60.284 €
16,5 % Abschlag: Keine Innenbesichtigung möglich	- 100.473 €
5 % Abschlag: Außenanlage nicht fertiggestellt	- 30.142 €
1,5 % Abschlag: Schadhafte Hausfassade / Nordseite	- 10.047 €
Summe (33 % aus marktangepasstem vorläufigen SW)	- 200.946 €

13.7. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete					
				Nutzung/Lage	m ²	(Stk.)	(€/m ²) bzw.(€/Stk.)	monatlich (€)	Jährlich (€)
Einfamilienhaus	EG/OG	130,00			7,68		998,40	11.981	
Einliegerwohnung	KG	58,00			7,00		406,00	4.872	
Summe		188,00					1.305,60	16.853	

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmieten pro Jahr) **16.853 €**

Bewirtschaftungskosten gesamt (19,31 % aus Rohertrag)

(vgl. jeweils Einzelaufstellung) - 3.255 €

Jährlicher Reinertrag = **13.598 €**

Reinertragsanteil des Bodens:

1,5 % von 111.720 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) - 1.676 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **11.922 €**

Barwertfaktor BWF (lt. § 34 ImmoWertV2021)

bei **p = 1,5 %** Liegenschaftszinssatz

und **n= 72** Jahren Restnutzungsdauer x 43,840

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **522.660 €**

Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung) + 111.720 €

Vorläufiger Ertragswert = **634.380 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 200.946 €

Kapitalisierte Mindermiete ELW (4.872 € p.a. x BWF 7,49) - 36.491 €

bei **p= 1,5 %** Liegenschaftszinssatz und **n= 8** Jahre

ERTRAGSWERT (ohne Zubehör) rd. = **396.943 €**

Zubehör (einfaches Gerätehäuschen, Satellitenspiegel) + 270 €

ERTRAGSWERT (mit Zubehör) = **397.213 €**

Der Ertragswert (ohne Zubehör) beläuft sich auf rd. 397.000 €

Der Ertragswert (mit Zubehör) beläuft sich auf 397.213 €

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 objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch.

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

14.2. Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Zusammenfassung

Bodenwertanteil Flst.Nr. 105/2		111.720 €
Sachwert (ohne Zubehör)		407.980 €
Ertragswert (ohne Zubehör)		397.000 €
Einfaches Gerätehäuschen (Zubehör)		200 €
Satellitenspiegel (Zubehör)		70 €
SACHWERT (mit Zubehör)		408.250 €

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 Einliegerwohnung in mittlerer Wohnlage von Lahr, Gemarkung Mietersheim, ist von mittlerer bis guter Nachfrage bestimmt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Marktanpassungszuschlag auf den vorläufigen Sachwert in Höhe von 25 % vorgenommen. Der ermittelte Ertragswert steht in einem für Ein- und Zweifamilienhäuser typischen Verhältnis zum Sachwert; der Bodenwert beträgt rd. 27 % des Sachwerts.

Die Immobilienmarktlage für EFH/EFH mit ELW in moderner Bautechnik ist im mittleren Kaufpreissegment als mittel bis gut einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Wohnlage und des aktuellen Bauzustandes des Bewertungsobjektes liegt der auf die realisierte Wohnfläche bezogene Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks im Bereich von rund 3.139 €/m².

Dieser Wertansatz steht in Relation zu den Veröffentlichungen über Kaufpreise lt. Grundstücksmarktbericht 2022, Gutachterausschuss Lahr, S. 18, Punkt 7.1 und 7.2.

14.3. Angabe des Verkehrswertes

VERKEHRSWERT FlstNr. 105/2	=	408.250 €
in Worten: Vierhundertachttausendzweihundertfünfzig Euro		

14.4. Datum, Stempel, Unterschrift



77933 Lahr, den 7. August 2023

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. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck, bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

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.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, 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 Schädlings- 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 (BlmSchG), 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 gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

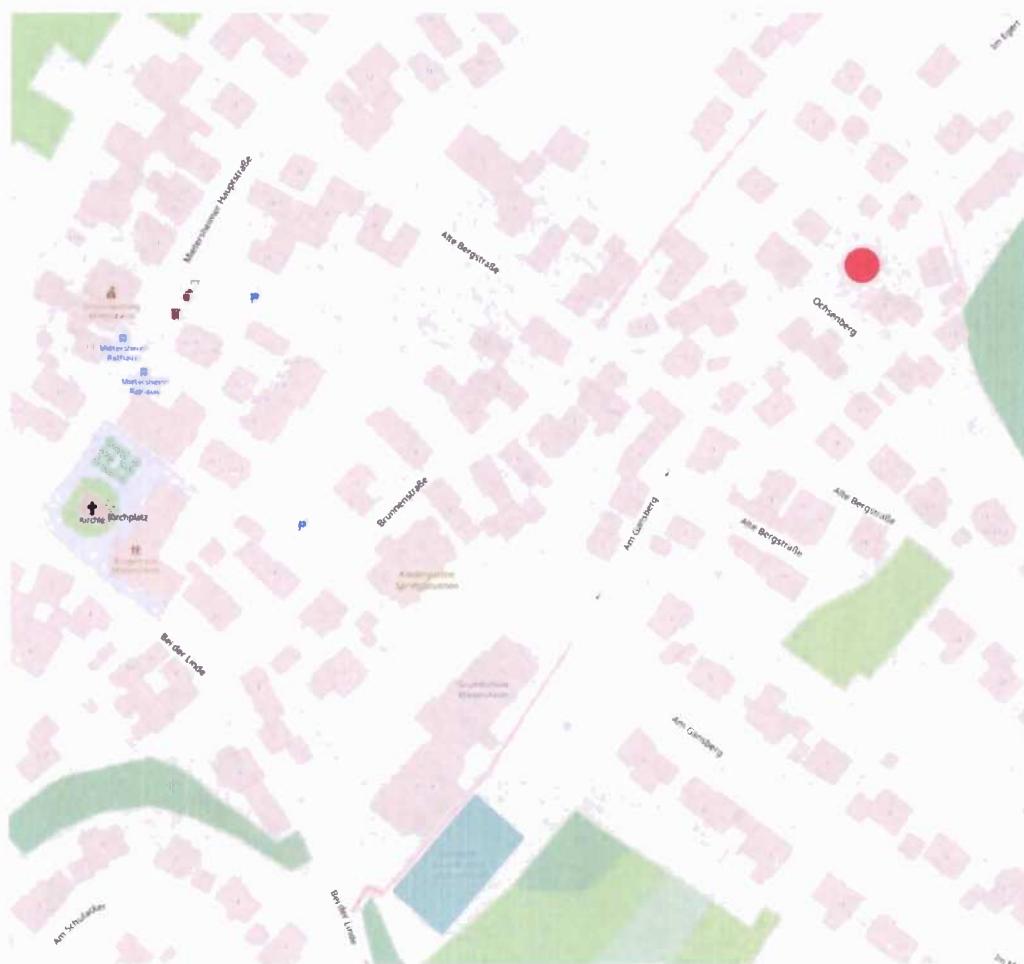
Rechtliche Aspekte

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. Anhang

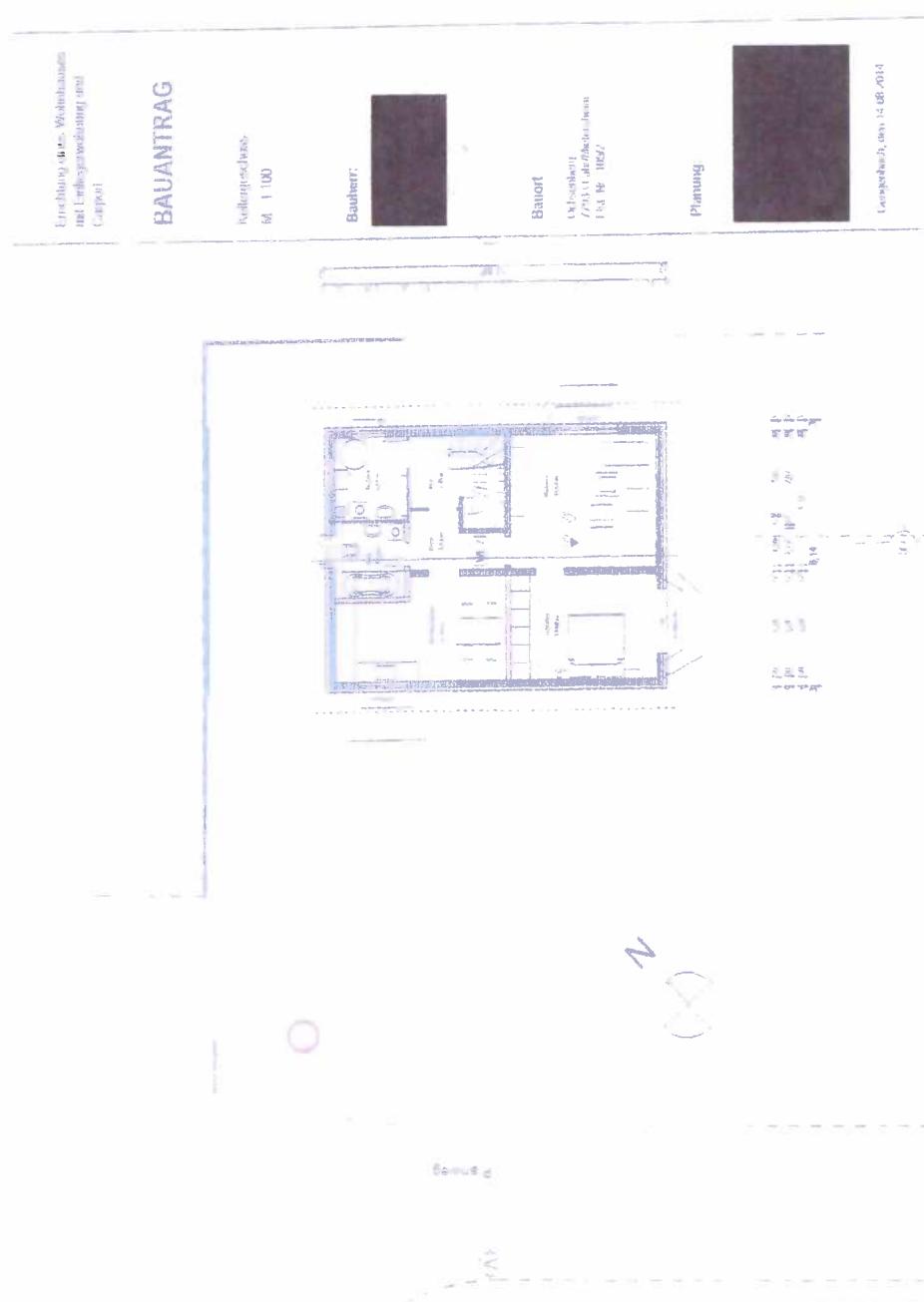
16.1. Stadtplanauszug



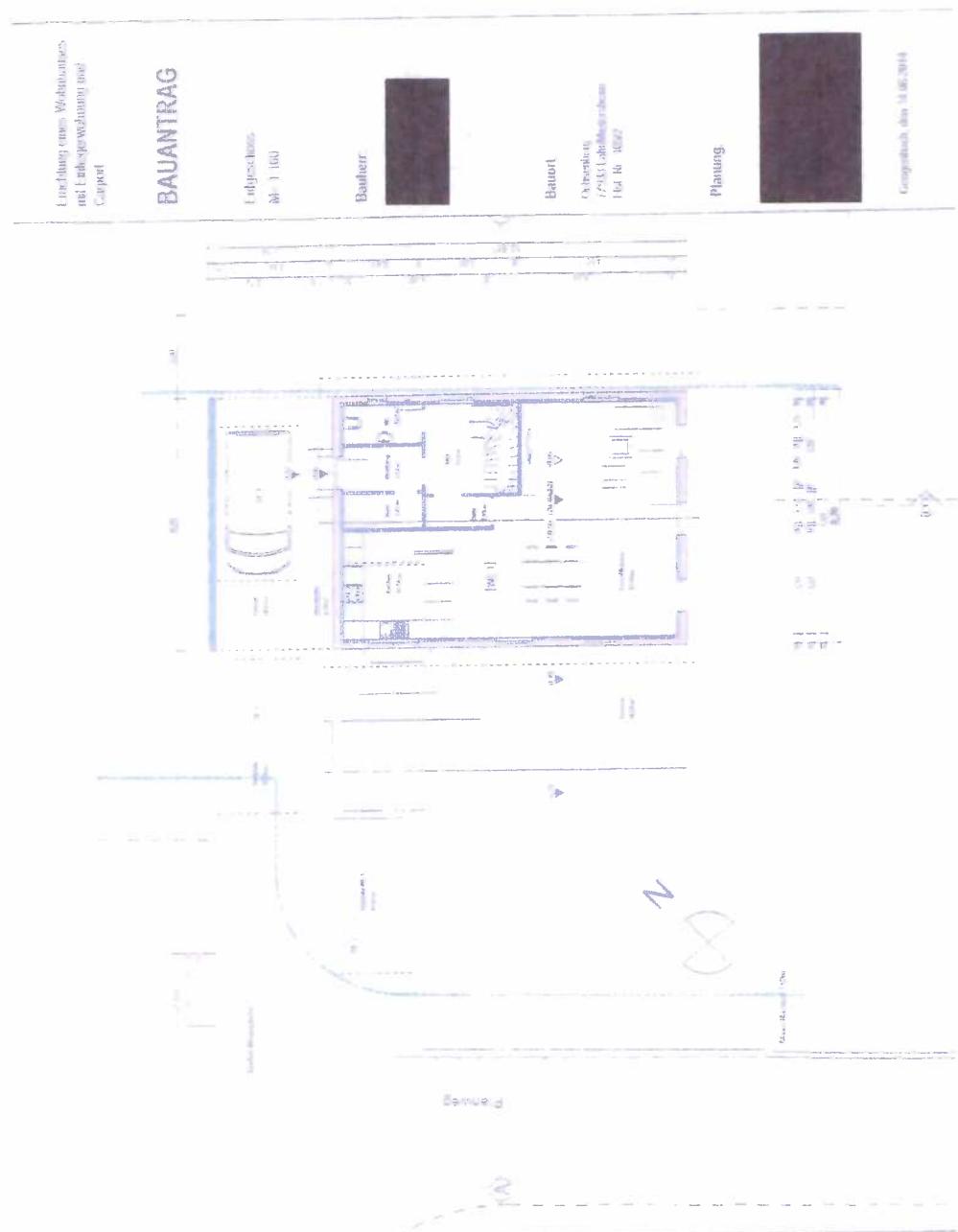
Stadtplan-Auszug

Quelle: openstreetmap.org; URL: <https://www.openstreetmap.org/> Zugriff 07-2023

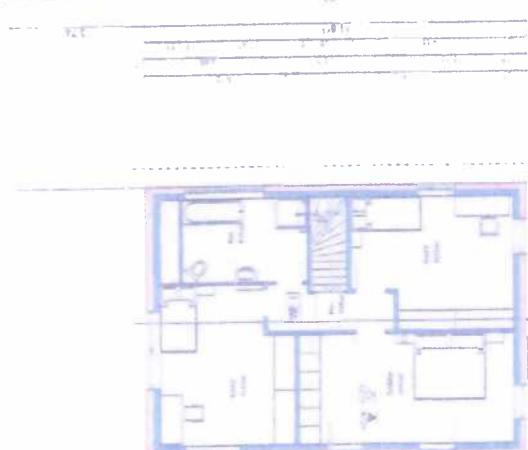
16.3. Baupläne



Grundrissplan Kellergeschoß; Quelle: Objektunterlagen



Grundrissplan Erdgeschoss; Quelle: Objektunterlagen

Forstleitung Karlsruhe, Waldbauabteilung Gebäudeaufsichtsamt (GAA)	Objektschlüssel M-1100	Bauherr: 	Baustart: 01.03.2014 Fert. 01.08.2014	Pläne: 
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
<img alt="Architectural				

17. Fotodokumentation



Bild 1 Wohnhaus Ansicht Norden



Bild 2 Wohnhaus Ansicht Süden



Bild 3 Ansicht Südwesten mit nicht fertiggestellter Außenanlage



Bild 4 Ansicht Südosten



Bild 5 Gartenanlage Nordseite



Bild 6 Hofeinfahrt