

Kein Original  
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

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

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

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

Amtsgericht Lahr; AZ: 12 K 22/24

06.03.2025



**Zweifamilienhaus  
mit Nebengebäude**

**Verkehrswert: 443.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

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

**des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks**

eingetragen im Grundbuch von Hugsweier, Blatt 602  
Flurstück Nr. 1999, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.079 m<sup>2</sup>

**Mittelweg 8 in 77933 Lahr**

**zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.12.2024**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Lahr  
AZ: 12 K 22/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
09.12.2024

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebautes Grundstück
Adresse:	Mittelweg 8, 77933 Lahr
Lage:	Lahr-Hugsweier Wohngebiet, durchschnittliche Lagequalität
Baujahr Wohngebäude:	Ca. 1960
Detailangaben/Beschreibung:	Zwei Wohneinheiten, 5 Zimmer, 2 Bäder, 2 ausgebaute Räume im Spitzboden, Balkon, Keller, Garten, Zentralheizung (Bj.1999)
Wohnfläche rd.:	125,00 m <sup>2</sup> (EG und DG, ohne Spitzboden)
Nebengebäude:	Garage mit Lagerräumen
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Objektzustand:	Überwiegend baujahresbezogener, zufriedenstellender Zustand, im Inneren teilmodernisiert mit Fertigstellungsbedarf
Vorläufiger marktangepasster Sachwert rd.:	464.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	20.600,00 €
Sachwert (Verfahrenswert) rd.:	443.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>443.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>22</b>
4.1	Definition und Erläuterung	22
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	22
4.3	Sachwertverfahren	23
4.4	Sachwertberechnung	35
4.5	Verfahrensergebnis	36
4.6	Verkehrswert	36
<b>5</b>	<b>ANHANG</b>	<b>38</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs	38
5.2	Lageplan	39
5.3	Grundrisse Wohnhaus	40
5.4	Gebäudeschnitt	43
5.5	Nebengebäude	44
5.6	Wohnflächenberechnung	45
5.7	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	46
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	47
5.9	Rechtsgrundlagen	48
<b>6</b>	<b>FOTOS</b>	<b>49</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 12 K 22/24

Auftrag: Vom 08.11.2024

Beschluss: Vom 05.11.2024

**Im Zwangsversteigerungsverfahren**

XXXXX  
 - betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX  
 - Schuldner -

**Versteigerungsobjekt:** Eingetragen im Grundbuch von Hugsweier

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Hugsweier	1999	Gebäude- und Freifläche	Mittelweg 8	1.079	602

...

### 2.2 Objekt-Unterlagen

- Unterlagen des Amtsgerichts Lahr: [ 1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend.
- Unterlagen des Schuldners
  - [ 2] Angaben zu Modernisierungen
  - [ 3] Selbst erstellte Wohnflächenberechnung für das Erdgeschoss
  - [ 4] Planunterlagen von 1959 (Errichtung Wohngebäude) und 1961 (Errichtung Schopf)
- Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Unterlagen:
  - [ 5] Ausdruck aus dem Grundbuch von Hugsweier Nr. 602; Grundbuchamt Achern
  - [ 6] Scans aus der digitalen Bauakte/Bauakteneinsicht (1959/1960 Neubau Wohngebäude (Planunterlagen, Baubescheid, Flächenberechnung), 1961 Neubau Schopf (Baubescheid, Planunterlagen), 1969 Garagenanbau (Bauantrag, Baubescheid, Planunterlagen), 1974 Entwässerungsanlage( Baubescheid, Planunterlagen); Stadt Lahr, Abt. Bauordnung
  - [ 7] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Lahr, Abt. Geoinformation

- [ 8] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Lahr, Abt. Bauordnung
- [ 9] Auskunft zur Bauleitplanung und Flächennutzungsplan; Stadt Lahr, Online-Abfrage im digitalen Stadtplan Geoportal
- [10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [11] Schriftliche Auskunft aus dem Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK); Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- [12] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Lahr, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
- [13] Sonstige Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	09.12.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	09.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Sachverständige hat im Rahmen der Ortsbesichtigung Fotos des Anwesens und der Räumlichkeiten angefertigt. Die Zustimmung zur Veröffentlichung der Innenraumfotos wurde vom Schuldner nicht erteilt. Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden in vorliegendem Gutachten daher keine Fotos der Innenräume abgebildet (Ausnahme Schadenfotos).

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lahr sind weder Eintragungen zulasten noch zugunsten des Bewertungsobjekts eingetragen.

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das betreffende Grundstück befindet sich im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist der Bereich, in dem sich das betreffende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

#### 2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

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

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### 2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 DSchG:

Die Liegenschaft ist nicht in den Denkmalkatastern der Stadt Lahr und des Landes Baden-Württemberg gelistet.

Bei archäologischen Funden im Zuge von Bodeneingriffen etc. besteht grundsätzlich Meldepflicht.

#### 2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragsituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lahr gilt das Bewertungsgrundstück als endgültig beigezogen. Es wurde bisher nie zu einem Erschließungsbeitrag und zu einem Abwasserbeitrag herangezogen bzw. war noch nie erschließungsbeitragsrelevant.

Es ruhen keine Lasten hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Beiträge auf dem Grundstück. Bei der derzeitigen Erschließungssituation und Rechtslage sei eine weitere öffentlich-rechtliche Beitragspflicht nicht zu erwarten.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden, ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

## 2.4.2 Privates Recht

### 2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Hugsweier Nr. 602	Datum des Abrufs: 19.11.2024 Letzte Eintragung vom: 17.07.2024
<u>Bestandsverzeichnis</u>	Lfd. Nr. 1 der Grundstücke  Karte 160.26, Flurstück 1999 Mittelweg 8, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.079 m <sup>2</sup> ...
<u>Erste Abteilung (Eigentümer)</u>	Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Gd.st. im Bestandsverzeichnis  XXXXX ...
<u>Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)</u>	Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis  Die <b>Zwangsversteigerung</b> ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lahr vom 08.07.2024 (12 K 22/24). Eingetragen (ACH019/51/2024) am 17.07.2024. ...
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Angabe des Schuldners ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

### 2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Ortenaukreis
Stadt:	Lahr
Fläche:	69,84 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	170 m ü. NHN
Einwohner*innen rd.:	50.000 <sup>1</sup>

Die Große Kreisstadt Lahr liegt am westlichen Rand des Schwarzwalds, auf der östlichen Seite der Rheinebene. Der Fluss Schutter fließt durch das Stadtgebiet. Nächstgelegene größere Städte sind im Süden Freiburg im Breisgau in ca. 50 km Entfernung, Offenburg und Karlsruhe im Norden in ca. 30 km bzw. ca. 100 km Entfernung. Die französische Stadt Straßburg befindet sich ca. 50 km nordwestlich von Lahr. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und Stadtteile Hugsweiler, Kippenheimweiler, Kuhbach, Langenwinkel, Miersheim, Reichenbach und Sulz. Lahr wird dem Demografietyt 6 zugeordnet, das sind „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, die eine starke Zuwanderung, niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation aufweisen“<sup>2</sup>.



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

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Lahr (URL:<https://www.lahr.de/daten-fakten.11663.htm>; Zugriff am 05.03.2025)

<sup>2</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung/[www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Die Autobahn A 5 (Karlsruhe-Basel) und die Bundesstraßen 3 und 45 erschließen die Region für den Fernverkehr. Der Bahnhof Lahr ist Haltepunkt der Rheintalbahn (Karlsruhe-Basel). Innerhalb der Stadt verbinden Buslinien die Stadtteile und den Bahnhof mit der Lahrer Innenstadt. In ca. 30 Minuten Entfernung befindet sich der Flughafen Straßburg-Entzheim. Daneben verfügt Lahr über den Verkehrslandeplatz „Black Forest Airport Lahr“.

Die Stadt Lahr verfügt über Industrie- und Gewerbeflächen, in denen sich national und international agierende Firmen, u.a. Werkzeug- und Maschinenbauer, Automobilzulieferer, Druckbetriebe, Sanitärausstatter und Verpackungshersteller angesiedelt haben. Insgesamt finden in Lahr mehr als 31.000 Menschen in mehr als 3.700 Unternehmen Arbeitsplätze.

Lahrs Innenstadt bietet einen aktiven Einzelhandel mit einem umfangreichen Warenangebot. Das Zentrum mit seinen historischen Gebäuden und gastronomischen Angeboten ist gut erreichbar und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten. Im Stadtgebiet sind verschiedene Betreuungsformen für Kleinkinder, die gängigen Schularten und fachspezifische Schulen sowie Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen vorhanden. Die medizinische Versorgung sichern verschiedene Arztpraxen und ein Standort des Ortenau-Klinikums. Vielfältige Angebote u.a. aus den Bereichen Kultur und Sport sowie ein reges Vereinsleben ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Norden des kleinsten Stadtteils Hugsweier in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus eingeschossiger Wohnbebauung mit Garagen und Hausgärten in offener Bebauung. Hugsweier liegt inmitten von Landwirtschaftsflächen, der Flughafen Lahr, ein Sonderflughafen für Fracht, befindet sich nordwestlich in ca. 600 m (Luftlinie) Entfernung. Ein Kindergarten ist ca. 270 m, die Grundschule sowie der nächstgelegene Supermarkt sind ca. 3 km entfernt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 400 m entfernt, das Zentrum von Lahr befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Beachtung der Erreichbarkeit, der Infrastruktur und der geringen Immissionen als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Grundstücksform:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Fläche:	1.079 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	21 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	51 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straßenart etc.

Erschließung, Zugang:	Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße Mittelweg. Der Unterzeichner geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Straße Mittelweg erfolgt.
Straßenarten:	Die Straße Mittelweg ist eine asphaltierte, in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtetes Wohngebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis handelt es sich bei dem betreffenden Grundstück nach aktuellem Kenntnisstand um keine Altlast / Altlastverdachtsfläche bzw. der Behörde ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

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

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewässereinzugsgebiet Pfitzengraben. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungslage besteht nicht.

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

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)<sup>3</sup> / LNight (22-6 Uhr)<sup>4</sup>:

Gemäß Lärmkartierung 2022<sup>5</sup> der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bestehen keine Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr.

Fluglärm LDEN (24 h) / LNight (22-6 Uhr)

Bezüglich Fluglärms ist das Bewertungsgrundstück in der Lärmkartierung 2022 der LUBW nicht erfasst.

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

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>6</sup>:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: - 0,6 mm/Jahr  
Varianz [(mm/Jahr)<sup>2</sup>]: 0,10

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland<sup>7</sup>  
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>3</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>4</sup> Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>5</sup> <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

<sup>6</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

<sup>7</sup> <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Planunterlagen des Wohngebäudes aus November 1959 und des Schopfes 1961, Bauakte (Planunterlagen des Wohngebäudes aus Juli 1959, des Schopfes 1961 und zum Garagenanbau 1969)) sowie der Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und der Auskünfte des Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 09.12.2024. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen zur üblichen Ausführung des Baujahres.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne in Teilbereichen (insbesondere im EG) nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Räumlichkeiten übereinstimmen (Änderung der Raumaufteilung, Verbinden von Räumen durch Wanddurchbrüche etc.). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Räumlichkeiten in Teilbereichen (insbesondere im Spitzboden) nicht zugänglich waren. Abweichungen in kleinerem oder größerem Ausmaß sind möglich

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

#### 3.3.2 Wohnhaus

##### 3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (DG) mit ausgebauten Spitzboden.
Baujahr:	Ca. 1960
Hinweis zum Baujahr:	Die Beteiligten wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Belastbare Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres wurden daher vom Unterzeichner die Angaben aus den vorliegenden Objektunterlagen (insb. Baugenehmigung vom 29.08.1960) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Erweiterungen/Umnutzungen etc.:	Das Wohnhaus wurde im Zeitverlauf gartenseitig im Erdgeschoss durch einen unterkellerten Küchenanbau erweitert. Objektunterlagen bzw. Baujahresangaben hierzu liegen nicht vor. Gemäß Vortrag des Schuldners wurde außerdem ca. 2014 der Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich das Erdgeschoss in Teilbereichen in einem Umbauzustand.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Balkon (gartenseitig), Satteldach, Dachgauben

**3.3.2.2 Konstruktion,  
Ausführung**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände:	KG: Stampfbeton, EG-DG: Bimshohlblockmauerwerk
Trennwände:	Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Über KG: Betonträgerdecke mit Füllsteinen Über EG, DG: Holzbalkendecken
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	KG-Spitzboden: Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Gebäudeeingang:	Massive Eingangstreppe mit Kunststeinbelag, Metallprofilgeländer, Überdachung (verlängerter Dachüberstand)
Garten- u. Kellerzugänge:	Massive Außentreppe, Metallprofil- bzw. Metallgeländer

**3.3.2.3 Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als Fenstertürelement, Holzverbundfenster; Holzrolläden, im EG z.T. Holzklappläden, Kunststoffrolläden (Fenstertürelement Balkon)
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt, Holzzarge Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren mit Lichtausschnitt, Holzwerkstoffzargen
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen

**3.3.2.4 Haustechnische  
Installationen**

Elektroinstallationen:	Die Elektroinstallationen im EG wurden vom Schuldner überwiegend erneuert. Die diesbezüglichen Leitungsschlitze sind zum Zeitpunkt des Ortstermins unverschlossen. Durchschnittliche Elektroinstallatio- nen im DG (Erneuerungen sind vorbereitet (Steigleitung). Die Haupt- elektroeinspeisung erfolgt über Dach)
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizung:	Öl-Zentralheizung Fab. <i>VISSMANN VitoCell-comferral</i> (Bj. 1999) 6 Öltanks à 700 l, zusätzlich Ofenanschluss im EG
Heizkörper:	Überwiegend Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Handtuch- heizkörper
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

**3.3.2.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis für das Wohngebäude liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz<sup>8</sup> keinen Energieausweis vor.

**3.3.2.6 Wohnungen / Räumlichkeiten****Räumliche Aufteilung**

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Hausanschlussraum, WC, Kellerraum
Erdgeschoss:	2-Zimmer-Wohnung; bestehend aus Wohnen-Essen-Kochen als Raumeinheit, ein Zimmer, Bad, WC, Flur
Dachgeschoss:	3-Zimmer-Wohnung; bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon
Spitzboden:	Zwei Zimmer, Abstellraum
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Raumhöhe:	Ausreichend, im DG und Spitzboden in den Dachschrägen z.T. niedriger, Zugang zum Spitzboden mit sehr geringer Durchgangshöhe
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.

**Ausstattung**

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen, großformatige Fliesen (Bad), Laminat, Parkett
Wandbekleidungen:	Verputzt, z.T. mit Grobspachtelungen für Elektroleitungen, Fliesen/verputzt und gestrichen (WC, Bad), verputzt und gestrichen, Tapete, Fliesenspiegel (Küche), Raufasertapete gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung (in den Dachschrägen)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, z.T. abgehängte Decke mit LED-Einbaustrahlern, z.T. Gipskarton mit Vorbereitung für Einbauleuchten (noch zu spachteln und zu streichen), Paneele, z.T. mit Einbaustrahlern, Tapete, Raufasertapete gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte WC, EG:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten Waschmaschinen- und Trockneranschluss vorhanden
Sanitärobjekte Bad, EG:	Waschbecken, bodengleiche Dusche, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad, DG:	Waschbecken, Badewanne, WC mit Druckspüler
Balkon:	Bodenbelag Fliesen, Brüstung Holzbretter

<sup>8</sup> Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**Keller**

Bodenbeläge:	Estrich, Lehm Boden, Fliesen (WC)
Wand-/Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Druckspüler

**3.3.2.7 Wohnflächen**

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. In den vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte) befindet sich eine Wohnflächenberechnung des Zweifamilienhauses ohne Berücksichtigung des ausgebauten Spitzbodens (s. Anhang). Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Wohnfläche Erdgeschoss:	64,62 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss:	60,30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:	124,92 m <sup>2</sup>

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

Besondere Bauteile:	Außentreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Dachgauben
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nichtzutreffend.
Sonderausstattung:	Nichtzutreffend.

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

Bewegliche Gegenstände:	Nichtzutreffend.
-------------------------	------------------

**3.3.2.10 Kücheneinrichtung**

Kücheneinrichtungen:	In der EG-Wohnung befindet sich eine Kücheneinrichtung, bestehend aus Ober- und Unterschränken, einer Kochinsel und Elektrogeräten (Bj. 2022). Die DG-Wohnung ist mit einer eine Kücheneinrichtung älteren Baujahres ausgestattet.
----------------------	--

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

**3.3.2.11 Modernisierungen etc.**

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Gemäß Vortrag des Schuldners wurden im Zeitverlauf Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung und der Umbaumaßnahmen vorgenommen, u.a. 2009 Erneuerung der Fenster im DG, 2021 Erneuerung der Deckenkonstruktion und des Bodenbelags in Küche und Wohnzimmer (EG), Erneuerung von Wasser- und Stromleitungen in KG und EG, Fliesenarbeiten in Bad und Gäste-WC (EG), 2022 Erneuerung Elektroanschluss/-schrank, Erneuerung der Sanitäreinrichtung (EG).

### 3.3.3 Nebengebäude

#### 3.3.3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Garage mit Lagerräumen; ursprünglich war ein Ökonomiegebäude (Stall/Schopf) errichtet worden.
Ursprungsbaujahr:	1961 (Baubescheid vom 01.08.1961)
Erweiterungen/Umnutzungen:	1970 Anbau einer Garage (Baugenehmigung vom 23.10.1969)
Konstruktion:	Massivbauweise
Außen- und Trennwände:	Mauerwerk
Decke:	Massivdecke (Trägerdecke mit Füllsteinen)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung Holztreppe in den Dachraum
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach
Ausstattung:	Wände/Decke z.T. verputzt und gestrichen Schwingtor (Garage), Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitt, Fenster, Dachluke (Giebel), Elektroanschluss
Grundfläche:	53,00 m <sup>2</sup> (Schopf 28,00 m <sup>2</sup> , Garage 25,00 m <sup>2</sup> )

#### 3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Zufahrts-, Wege-, Hof- und Sitzplatzflächen (Betonverbundpflaster, Betonpflaster, (Wasch-)Betonplatten), Sitzplatzüberdachung (Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung), Einfriedungen (Mauer-Zaun-Kombination), Zugangstor, zweiflügeliges Zufahrtstor etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Z.T. Aufwuchs

### 3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### 3.4.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

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

##### 3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Außen:

- z.T. Fassaden schadhaft (Putzschäden, Putzverfärbungen)

Innen:

- z.T. Wand-/Deckenbekleidungen nicht fertiggestellt/fehlend (EG)
- z.T. Leitungsschlitze nicht fertiggestellt (unverputzt/grob gespachtelt)
- z.T. Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen fehlend (EG)
- z.T. unfertige Verputzarbeiten (EG)
- z.T. Bodenbelag und Brüstung Balkon schadhaft (DG)
- z.T. Feuchteschäden in Außenwandbereichen (KG)



**Abb. 3:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen)



**Abb. 4:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzverfärbungen)



**Abb. 5:** Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen)



**Abb. 6:** Foto des SV; z.T. Wandbekleidungen fehlend, Elektroleitungen unfertig/auf Putz (EG)



**Abb. 7:** Foto des SV; z.T. Leitungsschlitze unverputzt, Schalter- und Steckdosenabdeckungen fehlend, Wandbekleidungen fehlend (EG)



**Abb. 8:** Foto des SV; z.T. unfertige Wand-/Deckenbekleidungen z.T. unfertig gestellte Verputzarbeiten (EG)



**Abb. 9:** Foto des SV; z.T. Wand-/Deckenbekleidungen fehlend (EG)



**Abb. 10:** Foto des SV; z.T. Bodenbelag u. Brüstung Balkon schadhaft (DG)



**Abb. 11:** Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Außenwandbereichen, unverschlossene Leitungsschlitz (KG)

### 3.4.3 Hausschwamm

Anhaltspunkte auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

### 3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

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

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

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition und Erläuterung

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

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

### 4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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

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

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

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

**Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:** Wohnnutzungen (Zweifamilienhaus)

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

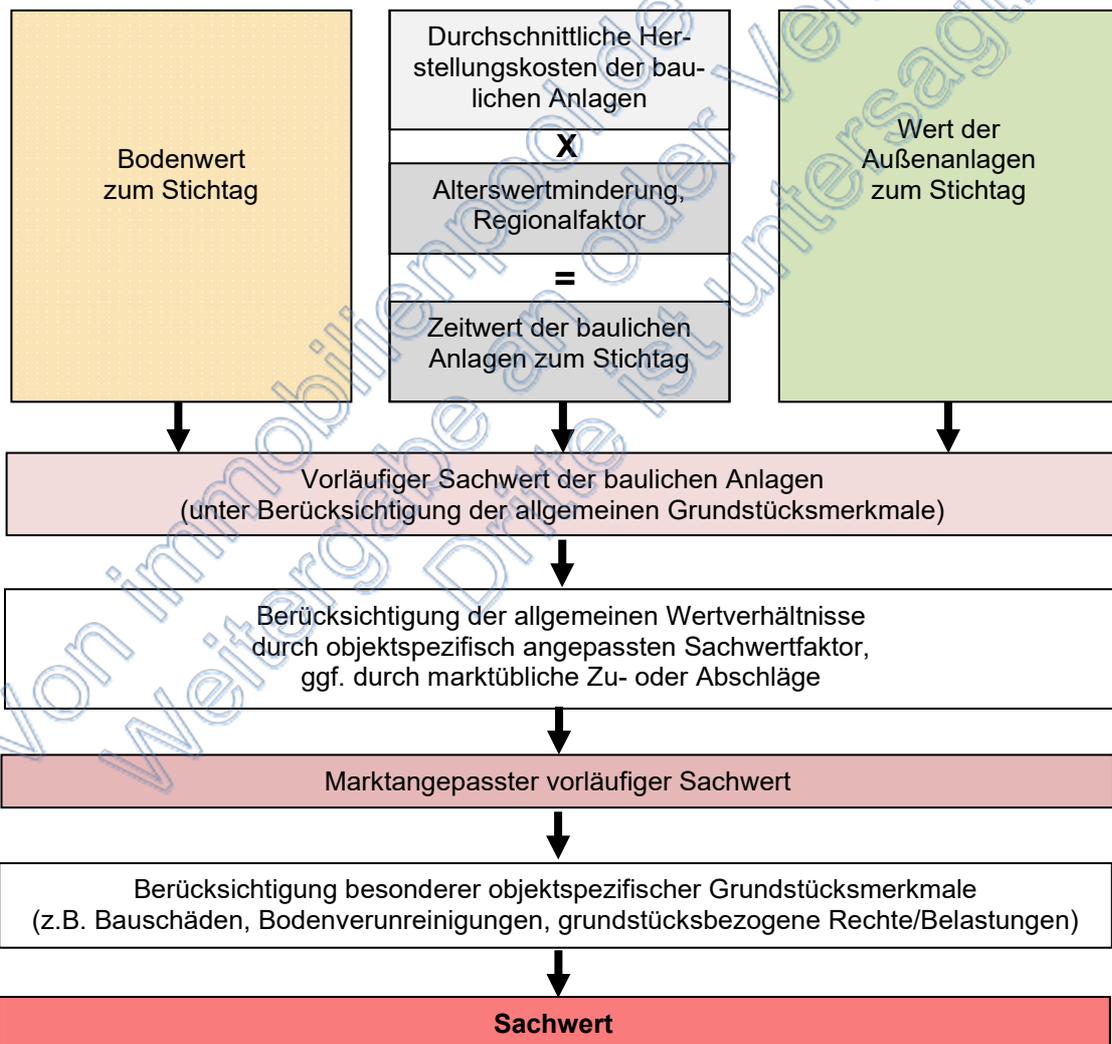
Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert in vorliegender Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber/eine Erwerberin aufzubringen hätte, wenn er/sie selbst ein solches Objekt errichten würde.

**4.3 Sachwertverfahren**

**4.3.1 Sachwertmodell**

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



**Abb. 12:** Schema Systematik Sachwertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterung zum Bodenrichtwert**

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Flächen. Vollerschlossene Grundstücke gelten als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Für im Wesentlichen gleichartige Lage-, Nutzungs- und Wertverhältnisse werden Bodenrichtwertzonen gebildet und mit Stand 01. Januar 2023 dargestellt.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Alllasten soweit vorhanden sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maße der baulichen Nutzung, Immissionen, Erschließungszustand, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich bewirken Abweichungen des Verkehrswerts vom Bodenrichtwert. ...<sup>9</sup>

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Für die Lage des Bewertungsobjekts in der Stadt Lahr wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **205,00 €/m<sup>2</sup>** beschlossen.

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

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 205,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 205,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

<sup>9</sup> Vgl. S. 6-7 Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	08.12.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 205,00 €/m <sup>2</sup>	

E2: Da zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	48710089	48710089		
Bodenrichtwertzonenname	Mittelweg - Untere Hauptstraße	Mittelweg - Untere Hauptstraße		
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 205,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das betreffende Grundstück entspricht in der Art der Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Sonstige beschreibende Merkmale wie Grundstücksgröße oder Maß der baulichen Nutzung werden vom Gutachterausschuss nicht definiert. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Abweichungen im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken bzw. zu einer Mehrzahl der Grundstücke in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone auf, so dass keine Anpassungen erforderlich sind.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		205,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	205,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	1.079,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	=	221.195,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
<b>b/a-freien Bodenwert rd.</b>	<b>=</b>	<b>221.195,00 €</b>	

Zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Mittelweg 8 in Lahr mit 221.195,00 € ermittelt.

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

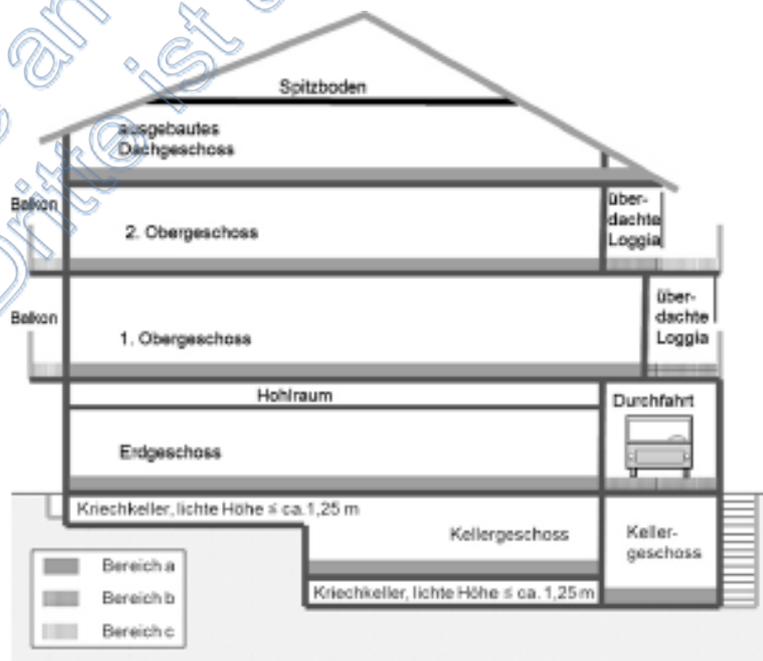
#### 4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.



**Abb. 13:** Allg. Schema Systematik zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Der Unterzeichner ermittelt die Bruttogrundflächen der baulichen Anlagen auf Basis der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse aus der Bauakte) sowie in Teilbereichen (Küchenanbau) durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße im Rahmen der Ortsbesichtigung.

### Wohnhaus

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF	ART	BRI		ART
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c			m <sup>3</sup>	a/b/c	
KG	9,960		8,960		0,00		1,0		89,24		0,00		89,24	a			
	1,550		3,200		0,00		1,0		4,96		0,00		4,96	a			
EG	10,000		9,000		0,00		1,0		90,00		0,00		90,00	a			
	1,550		3,200		0,00		1,0		4,96		0,00		4,96	a			
DG	10,000		9,000		0,00		1,0		90,00		0,00		90,00	a			
gesamt a												279,16					
gesamt b												0,00					
<b>gesamt a,b rd.</b>												<b>279,00</b>					

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 279,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

### Nebengebäude

Bezeichnung	Länge		Breite		Höhe		Anzahl		Produkt		Produkt		BGF	ART	BRI		ART
	ca.	m	ca.	m	Faktor	m	Faktor	plus / min	BGF	BRI	m <sup>2</sup>	a/b/c			m <sup>3</sup>	a/b/c	
EG	4,000		11,000		0,00		1,0		44,00		0,00		44,00	a			
	2,250		4,240		0,00		1,0		9,54		0,00		9,54	a			
DG	4,000		11,000		0,00		1,0		44,00		0,00		44,00	a			
	2,250		4,240		0,00		1,0		9,54		0,00		9,54	a			
gesamt a												97,54					
gesamt b												0,00					
<b>gesamt a,b rd.</b>												<b>98,00</b>					

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes wird mit rd. 98,00 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 184,7 (IV. Quartal 2024<sup>10</sup>).

<sup>10</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; [www.destatis.de/DE/Startseite.html](http://www.destatis.de/DE/Startseite.html)

**4.3.3.3 Herstellungswert**

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

**Wohnhaus**

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	655	725	835	1005	1260

**Abb. 14:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV<sup>11</sup>

<sup>11</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,20	0,80	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	655,00 EUR/m <sup>2</sup>	725,00 EUR/m <sup>2</sup>	835,00 EUR/m <sup>2</sup>	1005,00 EUR/m <sup>2</sup>	1260,00 EUR/m <sup>2</sup>

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	166,75	EUR/m <sup>2</sup>
Dach	15,00%	108,75	EUR/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11,00%	82,17	EUR/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11,00%	91,85	EUR/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	85,80	EUR/m <sup>2</sup>
Fußböden	5,00%	41,75	EUR/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9,00%	73,17	EUR/m <sup>2</sup>
Heizung	9,00%	75,15	EUR/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	50,10	EUR/m <sup>2</sup>
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	775,49	EUR/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		814,26	EUR/m <sup>2</sup>

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei einfachem bis durchschnittlichem Gebäudestandard und unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser zunächst ein Kostenkennwert von 814,26 €/m<sup>2</sup> BGF. Der ausgebaute Spitzboden wird sachgerecht mit einem Zuschlag zum Kostenkennwert gewürdigt. Dieser orientiert sich an der Giebelbreite, Dachneigung und Standardstufe und wird vorliegend mit rd. fünf Prozent ermittelt: 814,26 €/m<sup>2</sup> + 5 % = 854,97 €/m<sup>2</sup> = rd. 855,00 €/m<sup>2</sup> BGF.

**Nebengebäude**

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>20</sup>	245	485	780

**Abb. 15:** Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Garagen; Quelle: ImmoWertV<sup>12</sup>

Für das Nebengebäude (Garage mit Lagerräumen) hält der Unterzeichner in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 einen Kostenkennwert von 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF an.

**4.3.3.4 Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat derzeit einen Regionalfaktor von 1,0 festgelegt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

**4.3.3.5 Zu-/Abschläge**

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

**4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung (BGF) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, werthaltigen Bauteile werden einzeln erfasst und mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

<sup>12</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstrepfen		5.000,00 €
Eingangsüberdachung		1.000,00 €
Balkon		2.000,00 €
Dachgauben		8.000,00 €
Summe rd.		16.000,00 €

**Besondere (technische) Einrichtungen**

Besondere (technische) Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.**

Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

**4.3.3.8 Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

**4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen**

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

**4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer**

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird entsprechend mit 80 Jahre, die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes wird mit 60 Jahre angehalten.

**4.3.3.11 Restnutzungsdauer**

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

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Sollten Kosten zur Behebung von vorhandenen Bauschäden etc. zu berücksichtigen sein, ist zu prüfen, ob diese (ggf. fiktiv) unterstellten Baumaßnahmen sich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Bewertungsobjekt Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,00
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung d. Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	0,50
<b>Summe</b>	<b>20,00</b>	<b>6,00</b>

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	<b>6 bis 10 Punkte</b>
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

**Abb. 16:** Ausschnitt aus Anlage 2 der ImmoWertV 2021, Tab. 1: einzelne Modernisierungselemente mit den maximal zu vergebenen Punkten.<sup>13</sup>

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) des Wohnhauses beträgt am Wertermittlungsstichtag rd. 64 Jahre. Bezogen auf das Wohnhaus wird ein mittlerer Modernisierungsgrad (6 Punkte) ermittelt bzw. wertermittlungstheoretisch unterstellt.

<sup>13</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.12.2024 wird die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustands wie folgt ermittelt/angesetzt:

- Wohnhaus rd. 30 Jahre; fiktives Gebäudealter 50 Jahre
- Nebengebäude rd. 20 Jahre; fiktives Gebäudealter 40 Jahre

#### 4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

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

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage bzw. mit Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) kann der „vorläufige Sachwert“ an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Die Sachwertfaktoren werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 bis 38 ImmoWertV abgeleitet. Im Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr wurden im Betrachtungszeitraum 2022 Kauffälle von Ein-/Zweifamilienhäusern ausgewertet und Sachwertfaktoren ermittelt.<sup>14</sup>

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und des Zeitpunkts der Datenauswertungen und Würdigung der Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit 1,05 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in Lahr und Umgebung.

#### 4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### 4.3.3.14.1 Kosten wg. Bauschäden etc.

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

<sup>14</sup> Vgl. S. 27; Grundstücksmarktbericht 2022; Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretisch unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich ist, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	EURO
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern</b>	
z.T. Reparatur von Fassadenschäden	3.000,00
z.T. Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen	1.000,00
Reparatur des Balkons (Bodenbelag, Brüstung)	4.000,00
z.T. Leitungsschlitze verschließen	1.000,00
z.T. Sanierung von Feuchteschäden in Außenwandbereichen im KG	3.000,00
<b>Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern</b>	
z.T. Fertigstellung von Raumboflächen	5.000,00
z.T. Verputzarbeiten	1.000,00
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>18.000,00</b>
Baunebenkosten (20%)	<b>3.600,00</b>
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>21.600,00</b>
Sonstiges/Faktor	
<b>Summe</b>	<b>21.600,00</b>

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer von 30 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

**4.4 Sachwertberechnung**

Gebäude	Wohnhaus	Neben- gebäude		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	279,00	98,00		
<b>Baupreisindex (BPI)</b>	184,70	184,70		
<b>Normalherstellungskosten</b>				
• NHK im Basisjahr (2010)	855,00 €	485,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m <sup>2</sup> BGF)	1.579,19 €	895,80 €		
<b>Herstellungswert</b>				
• Normgebäude	440.592,62 €	87.787,91 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Herstellungswert (inkl. BNK)</b>	440.592,62 €	87.787,91 €		
<b>Alterswertminderung</b>	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	60		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	50	40		
• prozentual	62,5%	66,7%		
• Betrag	275.370,38 €	58.554,54 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	165.222,23 €	29.233,37 €		
• Besondere Bauteile	16.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	181.222,23 €	29.233,37 €		

<b>Gebäudezeitwerte insgesamt</b>	<b>210.455,60 €</b>
-----------------------------------	---------------------

<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>	+ <b>10.500,00 €</b>
----------------------------------	----------------------

<b>Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>220.955,60 €</b>
--	-----------------------

<b>Bodenwert</b>	+ <b>221.195,00 €</b>
------------------	-----------------------

<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>442.150,60 €</b>
-----------------------------	-----------------------

<b>Marktanpassung/Sachwertfaktor</b>	× <b>1,05</b>
--------------------------------------	---------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>464.258,13 €</b>
--	-----------------------

<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>	<b>464.000,00 €</b>
--	---------------------

<b>Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Kosten Bauschäden, Instandhaltungsstau o.ä.</b>	- <b>21.600,00 €</b>

<b>Sachwert</b>	= <b>442.658,13 €</b>
-----------------	-----------------------

<b>Sachwert rd.</b>	= <b>443.000,00 €</b>
---------------------	-----------------------

## 4.5 Verfahrensergebnis

### 4.5.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt 4.2 - Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

### 4.5.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks, Mittelweg 8 in 77933 Lahr wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.12.2024 mit rd. 443.000,00 € ermittelt.

## 4.6 Verkehrswert

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

**für das mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück**

eingetragen im Grundbuch von Hugsweier, Nr. 602  
Flurstück Nr. 1999, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.079 m<sup>2</sup>

**Mittelweg 8 in 77933 Lahr**

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.12.2024** mit

**443.000,00 €**

in Worten: **vierhundertdreißigtausend Euro** geschätzt.

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

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

06.03.2025

---

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse Wohnhaus
- 5.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus
- 5.5 Nebengebäude
- 5.6 Wohnflächenberechnung
- 5.7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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



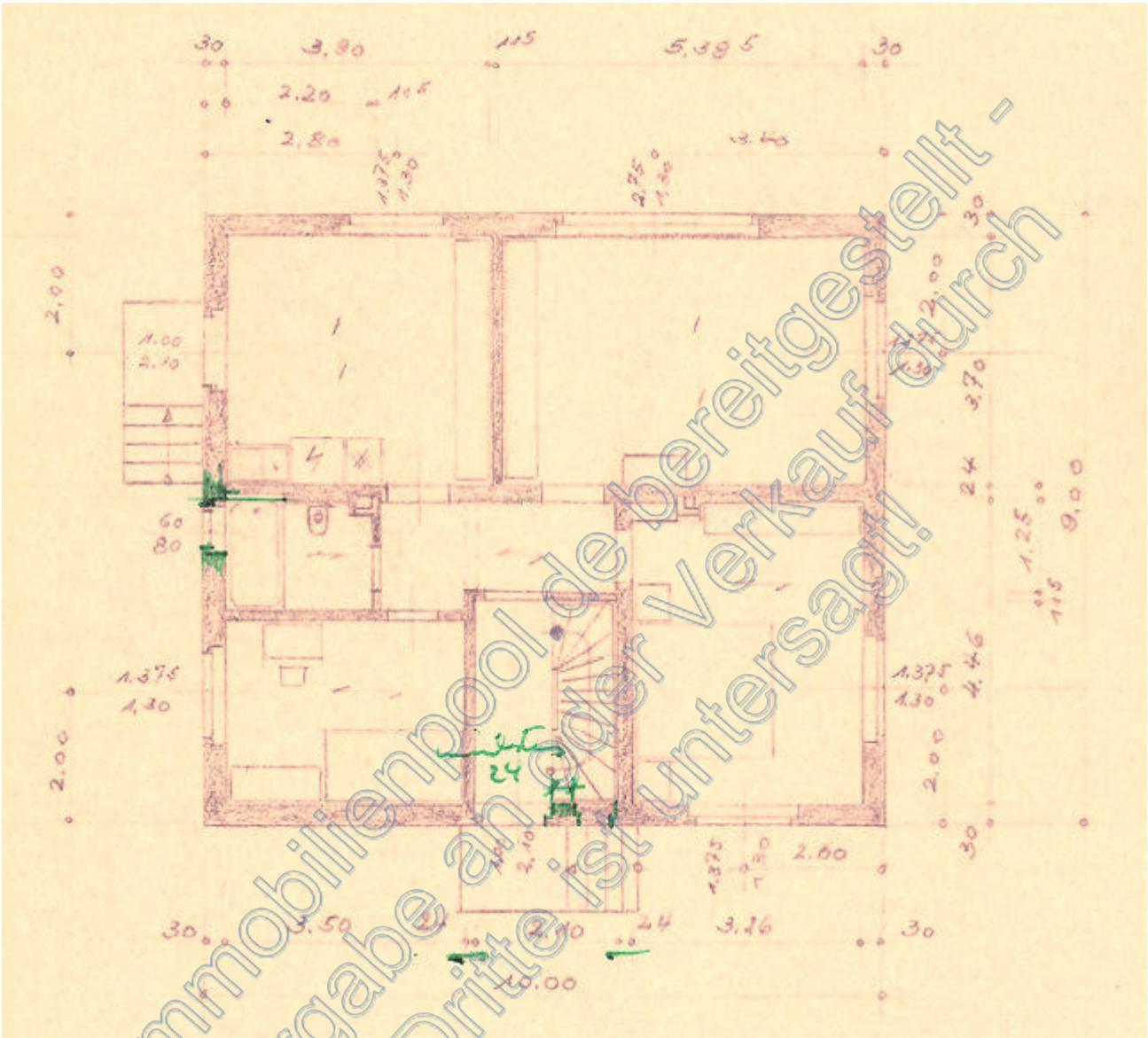


Abb. 19: Grundriss Erdgeschoss von 1959 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Zweifamilienhaus

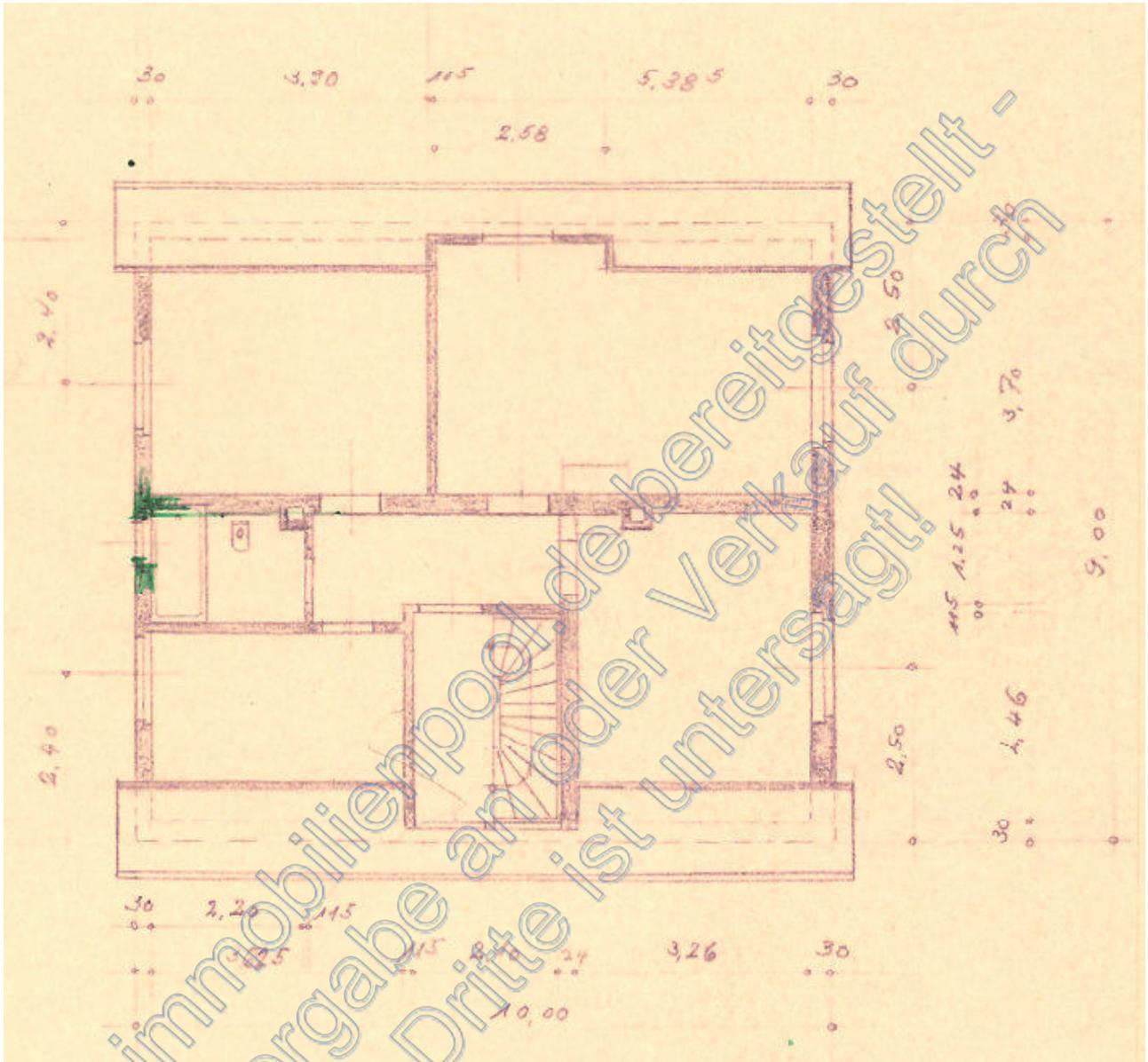


Abb. 20: Grundriss Dachgeschoss von 1959 (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte Neubau Zweifamilienhaus

### 5.4 Gebäudeschnitt

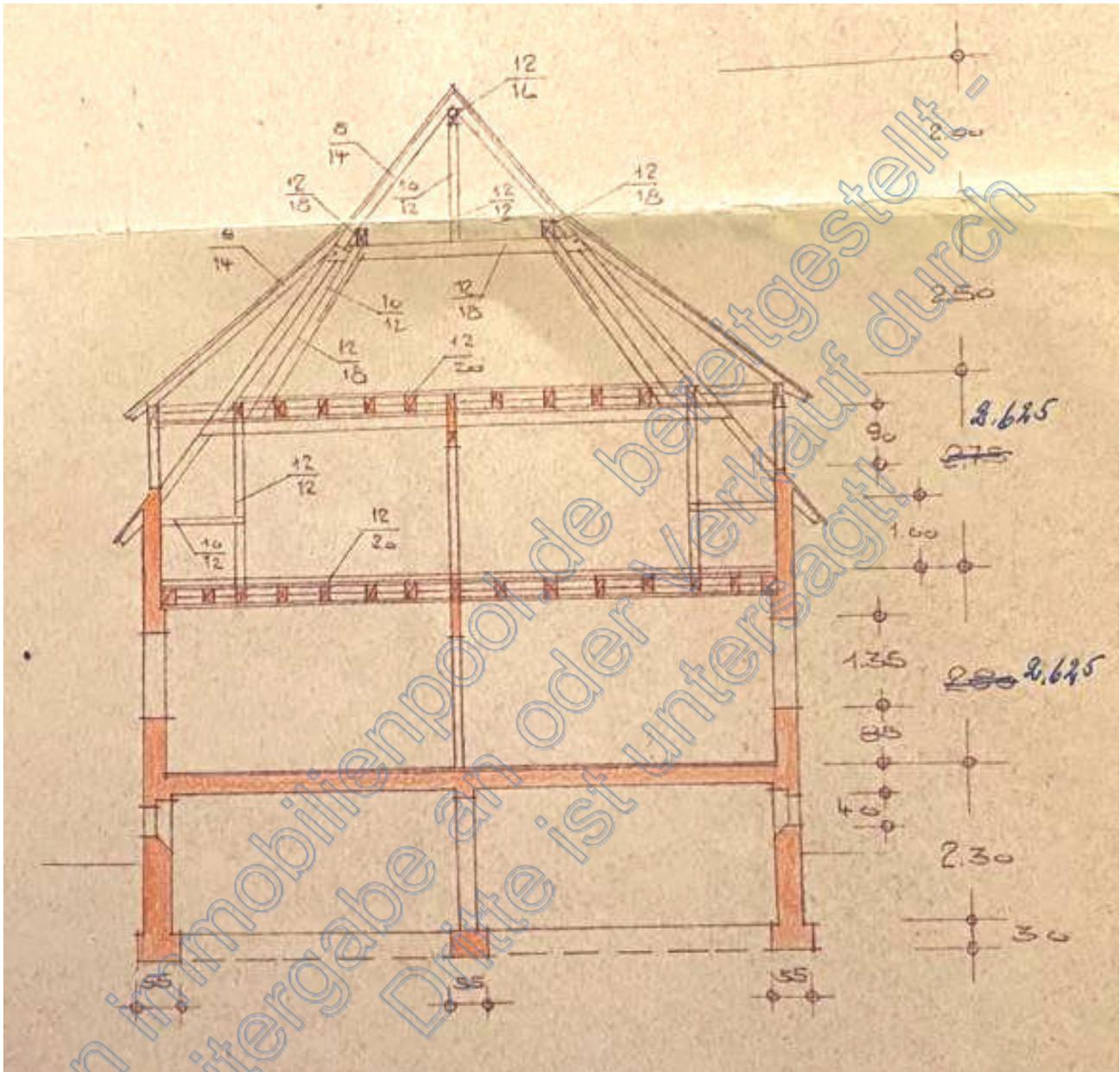


Abb. 21: Gebäudeschnitt Wohnhaus von November 1959 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen des Schuldners

5.5 Nebengebäude

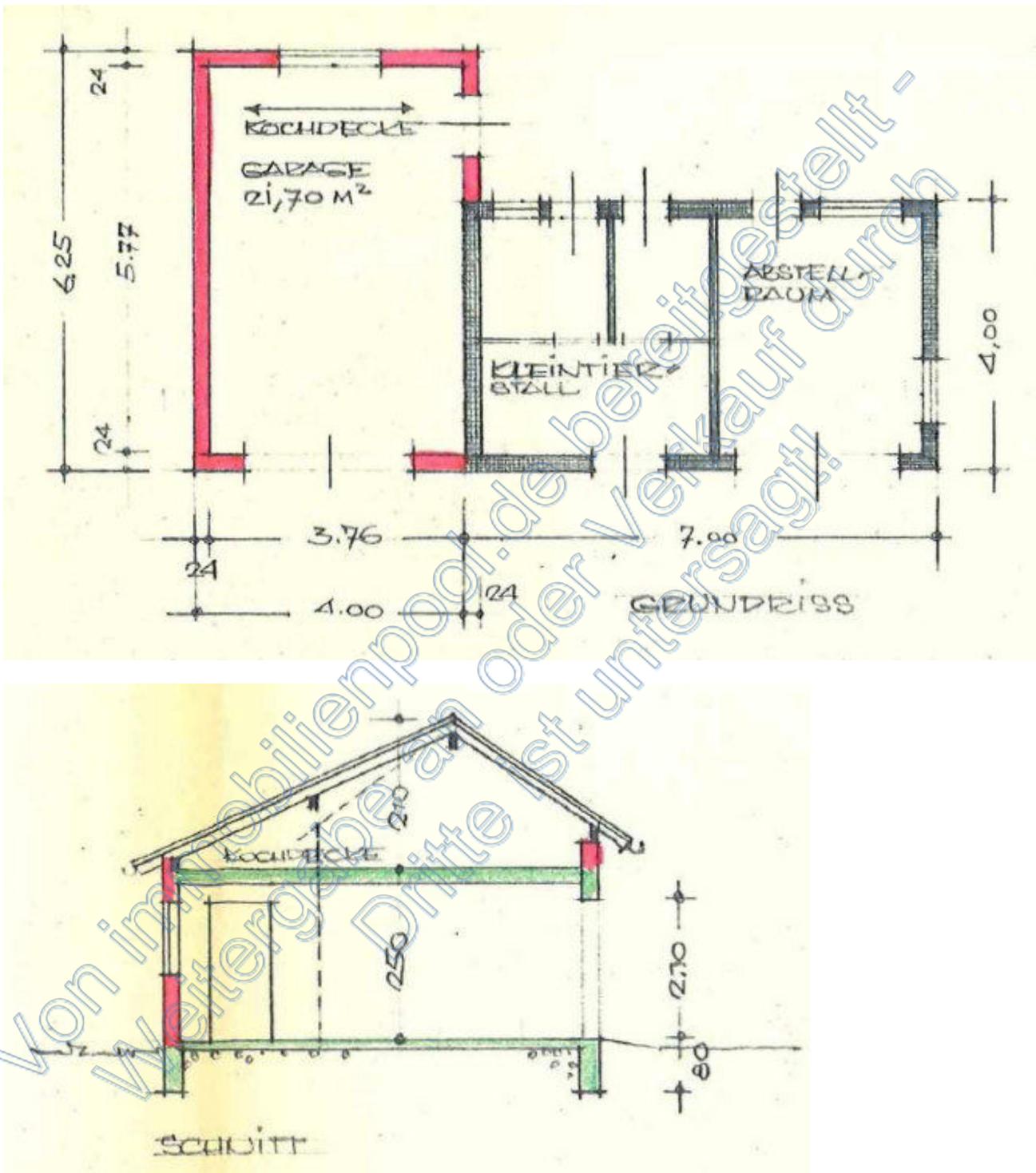


Abb. 22: Grundriss und Gebäudeschnitt Nebengebäude (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte, Bauantrag/Baugenehmigung Garagenanbau von 1969

## 5.6 Wohnflächenberechnung

### Wohnflächenberechnung:

#### I Erdgeschoßwohnung

Wohnzimmer	$3,70 \times 5,38^b$	= 197,93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$3,26 \times 4,46$	= 14,54 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$2,75 \times 3,30$	= 9,08 m <sup>2</sup>
Küche	$3,70 \times 3,90$	= 14,43 m <sup>2</sup>
Bad	$1,59^5 \times 2,20$	= 3,51 m <sup>2</sup>
Flure	$1,25 \times 2,34$	= 2,93 m <sup>2</sup>
	$1,59^5 \times 1,20$	= 1,91 m <sup>2</sup>
		<u>66,08 m<sup>2</sup></u>
ab Kamin	$2 \times 0,51 \times 0,26$	= 0,26 m <sup>2</sup>
		<u>66,62 m<sup>2</sup></u>
ab 3 % für Putz etc.		= 2,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:		<u>64,62 m<sup>2</sup></u>

#### II. Dachgeschoßwohnung:

Wohnzimmer	$3,70 \times 5,38^5 - 1/2 \times 3,00 \times 0,70$	= 18,88 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$3,26 \times 4,46 - 1/2 \times 3,26 \times 0,70$	= 13,40 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	$2,75 \times 3,62^5 - 1/2 \times 3,00^5 \times 0,70$	= 8,70 m <sup>2</sup>
Küche	$3,70 \times 3,90 - 1/2 \times 3,90 \times 0,70$	= 13,06 m <sup>2</sup>
Bad	$1,59^5 \times 2,20$	= 3,51 m <sup>2</sup>
Flure	$1,25 \times 2,215$	= 2,77 m <sup>2</sup>
	$1,59^5 \times 1,32^5$	= 2,11 m <sup>2</sup>
		<u>62,43 m<sup>2</sup></u>
ab Kamin	$2 \times 0,51 \times 0,26$	= 0,26 m <sup>2</sup>
		<u>62,17 m<sup>2</sup></u>
ab 3% für Putz etc.		= 1,87 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:		<u>60,30 m<sup>2</sup></u>

Wohnfläche Erdgeschoß	64,62 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoß	60,30 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt	<u>124,92 m<sup>2</sup></u>

Abb. 23: Wohnflächenberechnung vom 25.07.1960; Quelle: Bauakte Neubau Zweifamilienhaus

## 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

- Die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt.
- Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd etc.) untersucht.
- Es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

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

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

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

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

## 5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

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

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

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

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Anwesen Mittelweg 8, Ansicht von Nordosten, von der Straße; Eingangsseite



Foto 2 des SV: Anwesen Mittelweg 8, Ansicht von Norden, von der Straße; Anonymisierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Wohngebäude, Ansicht von Süden, vom Hof



Foto 4 des SV: Wohngebäude, Ansicht von Südwesten



Foto 5 des SV: Eingang Wohngebäude



Foto 6 des SV: Ansicht Nebengebäude von Nordosten



Foto 7 des SV: Sitzplatz mit Überdachung



Foto 8 des SV: Garten