

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!**



Ermittlung des Verkehrswertes

2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten,
Pkw- Reihengaragen mit 8 Garagen, Baujahr 1963/1964,
Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1970



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

von der Industrie- und
Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Grundstück: Fasanengarten 10, 10a und 12 77933 Lahr, Stadtteil Kuhbach, Flst. Nr. 135/1

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024: 960.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Lahr
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: Az.: 13 K 3/23
Beweis-Beschluss vom 14.12.2023
Turmstr. 1 5
77933 Lahr

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 14.03.2024

Fertigung: elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Beethovenstr. 33
79100 Freiburg
Tel.: 07 61/7 07 59 48
Fax: 07 61/7 0759 46

Neuwerkhof 6
77933 Lahr
Tel.: 0 78 21/ 97 75 72
Fax: 0 78 21/ 97 75 73

Internet:
www.svscherr.de
e-mail:
info@svscherr.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Objektart - Kurzbeschreibung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag).....	5
Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	6
1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss	7
1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II	7
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	7
1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte.....	8
2 Lagebeschreibung	8
2.1 Ortsangaben.....	8
2.2 Angaben zur Wohnlage.....	8
3 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage	9
3.2 Bodenbeschaffenheit.....	9
3.3 Oberflächenbeschaffenheit	9
3.4 Erschließung und Parkplatzsituation	9
4 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation.....	10
4.2 Denkmalschutz	10
4.3 Baulastenverzeichnis	10
4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes.....	10
4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	10
4.6 Hinweise zu Altlasten	10
5 Gebäudebeschreibung	11
5.1 Baujahr	11
5.2 Bauweise, Baukonzeption	11
5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	11
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren.....	13
Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren.....	14
5.6 Außenanlagen	16
6 Energetische Bauqualität	16
7 Flächen- und Massenangaben.....	18
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	18
7.2.1 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	18
7.3 Bauzahlen auszugsweise, siehe Anlage Gutachten	18
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
8.2 Sachwertverfahren	19
8.3 Ertragswertverfahren	20
8.4 Vergleichswertverfahren.....	21
8.5 Begründung der Verfahrenswahl.....	21
9 Bodenwertermittlung	21
9.1 Bodenrichtwerte.....	21
9.1 Beurteilung der Bodenrichtwerte	22
9.2 Bodenwertermittlung	24

Inhaltsverzeichnis

10	Sachwertverfahren	25
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	25
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	25
10.3	Bewertung der Außenanlagen	25
10.4	Sachwertermittlung	26
11	Ertragswertverfahren	33
11.1	Darstellung des Mietbegriffes	33
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)	33
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	33
11.4	Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH	34
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	37
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	37
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)	40
11.8	Ertragswertermittlung	41
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen	42
12.1	Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger	42
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	42
12.3	Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH	43
11	Verkehrswert	46
11.1	Beurteilung zum Verkehrswert	46
11.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	46
11.3	Zusammenfassung	47
11.4	Angabe des Verkehrswertes, Wohnhaus	47
12	Datum, Stempel, Unterschrift	47
13	Besondere Bemerkungen	48
14	Stadtplanauszug	50
15	Lageplan	51
16	Baupläne	52
17	Berechnung Wohn- und Nutzfläche	52
18	Baupläne	52

Der Umfang des Gutachtens beträgt 69 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 24 Aufnahmen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten, Pkw- Reihengaragen mit 8 Garagen, Baujahr 1963/1964, Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1970		
Wertermittlungsstichtag:	22.02.2024		
Ortstermin	22.02.2024		
Art der Bewertung:	Außenbesichtigung		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss ca. 832 m ²		
Grundstücksfläche	1.765 m ²		
Bodenwert (relativ), Bauland, ger.	240,-- €/m ²		
Bodenwert (absolut), Bauland, ger.	440.544,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	850.000,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	1.325.000,-- €		
Marktanpassung / Sachwertfaktor	1,00		
Instandhaltungsrückstau	- 80.000,-- €		
Wertabschlag untersetzte Miete	- 20.000,-- €		
Sachwert	1.225.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	64.754,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	rd. 24 %,-- €, 14.479,-- €		
Jahresreinertrag	50.276,-- €		
Liegenschaftszinssatz	3,0 %		
Gesamtnutzungsdauer, Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, Wohnhaus	30 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	- 80.000,-- €		
Wertabschlag untersetzte Miete	- 20.000,-- €		
Ertragswert	1.070.000,-- €		
Ausgangswert -Verkehrswert vor Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	1.070.000,-- €		
Verkehrswert nach Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	960.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert vor Wertabschlag/ Rohertrag:	1.070.000,-- €	64.754,-- €	16,5- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	64.754,-- €	1.070.000,-- €	6,0 %
Reinertrag/ Verkehrswert	50.276,-- €	1.070.000,-- €	4,7 %
Verkehrswert vor Wertabschlag/ Wohnfläche	1.070.000,-- €	833 m ²	1.300,-- €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt wurde vom Eigentümer nicht gewährt, die Hausverwaltung konnte keinen Zugang zum Objekt gewährleisten.

Gegenstand der Bewertung ist ein Grundstück, das mit zwei Mehrfamilienwohnhäuser und Garagen bebaut ist, jeweils 6 Wohneinheiten, Baujahr 1963/64, eine Pkw- Reihengarage mit 8 Garagen sowie eine Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1970. Die Grundstücksfläche beträgt 1.765 m² in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1960/1970er Jahre. Der Bauzeit entsprechende Architektur des Wohnhauses der 1960er Jahre, zweigeschossige Bauweise mit Unterkellerung, Satteldach und Dachgauben.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich in Haus Fasanengarten 10, jeweils 2 Wohneinheiten mit 76,93 m² und 77,16 m² Wohnfläche mit Balkon, im Dachgeschoss sind 2 Wohnungen mit ca. 54,09 m² Wohnfläche vorhanden, insgesamt ca. 373,56 m² Wohnfläche pro Mehrfamilienwohnhaus. Die Wohnhäuser verfügt über einen schmalen Hausgarten, eine Hofzufahrt und einen Garagenhof zwischen den Wohnhäusern.

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als baujahresentsprechend unter-durchschnittlich zu beurteilen, die Fassade und die Balkon sind deutlich gealtert und verschmutzt.

Gute Wohnlage im Stadtteil Kumbach in einer Wohnanliegerstraße, gute Belichtung und Besonnung. Die Hausverwaltung führt die Mietverwaltung durch, eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Lahr, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 13.12.2023, Aktenzeichen: 13 K 3/23, ein Verkehrswertgutachten für das o.g. Grundstück zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag:
Zeitpunkte der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung): 22.02.2024.

Angaben zum Gutachten:

1. Angaben zur Hausverwaltung: Es ist eine externe Hausverwaltung bestellt, Hausverwaltung
xx.
2. Es bestehen nach Auskunft der Stadt Lahr keine Baulasteneintragungen, baubehördliche Beschränkungen, ökologische Altlasten oder Beanstandungen oder Auflagen.

Angaben zum Gutachten:

- [illegible]

- Seite 6 von 69

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Lahr, Az.: 13 K 3/23, benötigt.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Aufschrift: Amtsgerichtsbezirk Achern
Grundbuchamt Lahr/ Schwarzwald
Blatt Nr. 224
Lfd. Nr. 1

Flst. Nr.: 135/1

Grundstücksfläche: 1.765 m²

Wirtschaftsart
und Lage: Gebäude- und Freifläche, Fasanengarten 10, 10a

Abteilung II: Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Eintragungen registriert
sind.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Lahr eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Bauamt

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten aus dem Beweis-Beschluss
- Baupläne: Grundriss Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Schnitt
- Wohnflächenberechnung
- Angaben zu Ist-Mieten
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan
- Angaben Hausverwaltung zu Mieten und Zustand

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungstichtag: Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung 22.02.2024, die Ortsbesichtigung fand als Außenbesichtigung statt. Die
Hausverwaltung konnte keinen Zugang zum Objekt gewährleisten.

Teilnehmer: Dipl.- Bauing. (FH) Scherr, öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen und Gebäudeversicherungswerte sind nicht bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.280.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau,
rd. 2.322.000 Einwohner, Ortenaukreis, rd. 442.000 Einwohner.

Die Stadt Lahr liegt im Breisgau am westlichen Rand des Mittleren Schwarzwalds zwischen
Freiburg und Offenburg, mit ca. 50.000 Einwohner. Lahr liegt am Rande der Oberrheinischen
Tiefebene, die zu einer großen europäischen Verkehrsachse gerechnet wird. Die Kernstadt mit
den Stadtteilen Burgheim und Dinglingen sowie den ehemals selbständigen Gemeinden
Hugsweier, Kippenheimweiler, Kuhbach, Langenwinkel, Mietersheim, Reichenbach und ist Große
Kreisstadt und Mittelzentrum der Region.

Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Lahr in gutem Umfang in Lahr
vorhanden. Das Klinikum Lahr ist akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Freiburg. In der
Stadt sind neun Grundschulen, drei Hauptschulen, eine Realschule und drei Gymnasien sowie die
Gutenberg-Förderschule vorhanden. Es gibt außerdem etliche Privatschulen.

Der Bahnhof Lahr als Regionalbahn-Haltepunkt ist über die Bahnhöfe Freiburg und Offenburg an
die Rheintalbahn Mannheim - Basel angebunden. Die Bundesstraße B 3 führt durch Lahr, die
Entfernung zur Autobahnanschluss Lahr der Bundesautobahn A 5 Karlsruhe - Basel beträgt ca.
8 km. Lahr verfügt mit der ehemaligen NATO-Airbase über den Flughafen Blackforest Airport.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Die bis 1972 selbständige Gemeinde Kuhbach ist mit ca. 1.600 Einwohnern der zweitkleinste
Stadtteil der Stadt Lahr. Der Ortsteil Kuhbach liegt ca. 3 km östlich von Lahr im Schuttertal und ist
durch die topografische Tallage in begrenztem Ausmaß besiedelt. Der Ortsteil ist heute
überwiegend eine reine Wohngemeinde in naturnaher Lage. Kuhbach liegt an der relativ stark
frequentierten Verbindungsstraße B415 in Richtung Lahr nach Westen und Biberach und Zell a. H.
nach Osten, die B 415 führt mitten durch den Stadtteil.

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe des
Ortsteils entsprechend vorhanden, Kindergarten und Grundschule sowie Geschäfte des täglichen
Bedarfs im Ortsteil, Gymnasien, Realschulen und weitere Einrichtungen im nahegelegenen Lahr.
Verkehrsanbindungen: Regelmäßige Busverbindungen nach Lahr, Bahn-Verbindungen über den
Rheintalbahnhof Lahr/ Schwarzwald zur DB-Hauptstrecke Basel – Karlsruhe. Autobahnanschluss
Lahr der Autobahn A5 ca. 13 km von Kuhbach entfernt.

Angaben zur Wohnlage

Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Gute Lagequalität der Wohnlage in einer recht schmalen Wohnanliegerstraße mit untergeordneter Verbindungsfunktion innerhalb des Bestandswohngebietes. Der Fasanengarten ist eine Parallelstraße der Kuhbacher Hauptstraße, Landstraße L 415, die von Lahr zu den östlichen eingemeindeten Ortschaften und bis Schuttertal führt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Die Grundstücksform ist rechteckig, Grundstücksbreite ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 85 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

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

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück in erster Reihe liegt in ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Annahme: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

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

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist beim Grundstück mit Einschränkungen möglich, auf dem Grundstück stehen 10 Garagenstellplätze zur Verfügung.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Stadt Lahr liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Halde, Nussacker“, die Rechtskraft ist erloschen.

Das Grundstück liegt im Bereich von § 34 Baugesetzbuch, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.

4.2 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist nicht relevant.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Es wurde eine schriftliche Anfrage bei der Stadt Lahr gestellt, im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück keine Baulasteneintragung vorhanden.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt, Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Eine Abfrage beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, xxxxxxxxxxxx, ergab keine Hinweise auf Altlasten.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohneinheiten, Pkw- Reihengaragen mit 8 Garagen,
Baujahr 1963/1964, Pkw-Doppelgarage, Baujahr 1970

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Der Bauzeit entsprechende einfache Architektur der Wohnhäuser der 1960er Jahre ohne Besonderheiten, zweigeschossig mit Satteldach, teilweise mit Dachaufbauten. Die Grundstücksfläche beträgt 1.765 m² in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1960/1970er Jahre.

Das Grundstück verfügt über einen nach Norden ausgerichteten Vorgarten und einen kompakten Hausgarten nach Osten und Süden, nach Norden Zufahrt.

Die Wohnhäuser verfügen über einen schmalen Hausgarten, eine Hofzufahrt und einen Garagenhof zwischen den Wohnhäusern. Gute Belichtung und Besonnung von Wohnhäusern und Grundstück.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich in Haus Fasanengarten 10, jeweils 2 Wohneinheiten mit 76,93 m² und 77,16 m² Wohnfläche mit Balkon, im Dachgeschoss sind 2 Wohnungen mit ca. 54,09 m² Wohnfläche vorhanden, insgesamt ca. 373,56 m² Wohnfläche pro Mehrfamilienwohnhaus. Im Dachgeschoss ist evtl. im Haus Nr. 10 eine weitere Wohnung ausgebaut.

Die Grundrisskonzeption der 3 und 3,5 Zimmer-Wohnungen ist funktional und baujahresentsprechend. Beim Haus Nr. 12 wurde ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade hergestellt, die Fenster wurden erneuert (Zweifachfenster-Kunststoffisolierverglasung).

Die 3,5-Zimmer-Wohnungen im Vollgeschoss haben einen mittleren bis guten Wohnwert, ein Balkon ist vorhanden, ansprechend Raumabmessungen mit kleinem Badezimmer.

Die 3-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss haben einen einfachen Wohnwert, ein Balkon ist nicht vorhanden.

5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist – nach Außenbesichtigung – soweit erkennbar als baujahresentsprechend unter-durchschnittlich zu beurteilen, die Fassade und die Balkon sind deutlich gealtert, vermoost und verschmutzt. Bei der Fassade sind vereinzelt Risse festzustellen. Die Bedachung ist im Altzustand, vermutlich originale Bedachung. Die Wohnungen sind vermutlich im Altzustand.

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Altzustand der Garagen mit Satteldach und Ziegeleindeckung, bzw. Flachdach.

Die Außenlagen sind insgesamt in einem mäßigen Altzustand.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Wertabschlag: Instandhaltungsrückstau Fassade, Außenanlagen	-80.000,00 €	
Summe		-80.000,00 €

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich 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, den 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 i.d.R. 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.

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der baulichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Restnutzungsdauer nach ImmoWertV = 20 Jahre,

verlängerte Restnutzungsdauer wegen Teilmodernisierung
(Fenster und Fassade) sachverständig angesetzt: 30 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)	
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre
Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.	

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Bauplänen und der Baubeschreibung entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Mehrfamilienwohnhäuser

Rohbau:

Fundamente:	Einzel- und Streifenfundamente
Kellerboden:	vermutlich Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Kellergeschoss massiv, d= 40 cm, Stockwerk in Mauerwerk, d= 24 cm
Geschossdecken:	massive Deckenkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Falzziegeleindeckung
Dachentwässerung:	außenliegende Blechdachrinnen und Fallrohre
Außenwandflächen:	Außenputz, gestrichen, mit abgesetztem Sockel und teils mit senkrecht abgesetzten Fensterachsen, Fasanengarten 10: kein Wärmedämmverbundsystem Fasanengarten 12: Wärmedämmverbundsystem vor Zeiten nachgerüstet

Ausbau

Treppen:	Werkstein-Massivtreppe, Metallgeländer, Außentreppe in Stahlbeton
Fenster:	Isolierfenster mit Zweifachverglasung in Kunststoff
Türen:	Haustür: erneuerte Türanlage in Kunststoff mit Klingel- und Sprechanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Alter nicht bekannt, Heizkörper, laut Angabe Hausverwaltung

Baubeschreibung

Ausbau

Bodenbeläge:	KG: nicht bekannt, vermutlich Beton-/ Estrichboden Stockwerk: nicht bekannt, vermutlich Fliesen-, Laminat- und Kunststoffbeläge
Wandbeläge:	nicht bekannt, vermutlich Innenputz und Raufasertapeten, gestrichen, Wandfliesen im Sanitärbereich
Sanitäreinrichtung:	nicht bekannt, laut Grundriss WC: WC, Handwaschbecken, Einbauwanne oder Dusche
besondere Bauteile:	Balkone

Nebengebäude

Pkw-Garagen:	Doppelgarage mit Blechschwenktoren, Massivkonstruktion in Kalksandsteinsichtmauerwerk mit Flachdach Reihengarage, 8 Stellplätze: Massivkonstruktion in Hohlblockmauerwerk, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Betonbodenbelag
--------------	--

5.6 Außenanlagen

Einfriedung Vorgarten zur Straße mit Mauersockel und Metallzaun, offene Zufahrt ohne Hoftor,
Hausgartenbereich ziergärtnerisch angelegt mit Rasen, Einfriedigung mit Maschendrahtzaun

6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Der Primärenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“
der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschlägig berechnet.

Der Endenergiebedarf wird 240 kWh je qm und Jahr für das Haus Fasanengarten 10 und 190 kWh je
qm und Jahr für das Haus Fasanengarten 10 angegeben und liegt damit im Bereich im Bereich weniger
energieeffizienter Wohngebäude.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie
anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis
300 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/
Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau
wäre nach den Vorgaben des GEG-Gesetzes sinnvoll.

Energetische Bauqualität

Es ist nicht bekannt, ob die Heizungsleitungen nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt sind und ob, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke wärmegeklämt ist.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Gebäudeklasse E bis F nach der IWU-Typologie zuzuordnen.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse G zuzuordnen, d.h. typisch für Altbauten mit Isolierverglasung Das Wohnhaus ist bis auf die Fenster und die Fassadendämmung bei Haus Nr. 12 energetisch nicht modernisiert. Altbaustandard ohne Maßnahmen in Bezug auf regenerative Energien.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



A - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

B – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

C - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

D - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

E - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

G - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

I - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

Durchschnittlicher Endenergiebedarf für EFH und ZFH nach Baujahresklassen									
Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	
Jahresendenergiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

¹ Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt: Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung. Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnflächenaufstellung erfolgt überschläglich in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, bzw. auf der Basis der vorgelegten Unterlagen.

7.2.1 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt: Für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen. Abweichungen zum Bestand können deshalb auftreten. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung. Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnflächen wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen plausibilisiert. Die Wohnflächenberechnungen dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. In Ermangelung ausreichend genauer Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Bauzahlen auszugsweise, siehe Anlage Gutachten

1. BG.links	75,16	1.2.64
2. BG.re.	77,16	1.2.64
3. I.OG.li.	76,93	1.2.64
4. I.OG.re.	77,16	1.2.64
5. BG.li.	54,09	1.2.64
6. BG.re.	54,08	1.2.64
	375,56	Haus I
7. BG.li.	76,93	1.8.64
8. BG.re.	77,16	1.8.64
9. I.OG.li.	76,93	1.8.64
10.) I.OG.re.	77,16	1.8.64
11.) BG.li.	54,09	1.8.64
12.) BG.re.	54,08	1.8.64
	375,56	Haus II
	747,12	insgesamt

Aufstellung Wohnfläche, Quelle: Stadt Lahr

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

8.2 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) so - wie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die 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 Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags 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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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.

8.4 Vergleichswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient.

Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV 21 für das Wohnhaus liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

8.5 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Grundstück, bebaut zwei Mehrfamilienwohnhäusern entsprechend das Sachwertwertverfahren zugrunde gelegt, Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der Bodenrichtwert beträgt laut dem Portal „Boris-BW“:

W (Wohnbaufläche): 240,-- €/m², einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023.

Der Bodenrichtwert gilt für das Wohngebiet zwischen Schutter und Bundesstraße, die Bundesstraße liegt in einer separaten Zone.

9.1 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen.

Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Baulandfläche zum Wertermittlungsstichtag von 240,-- €/m² gewählt.

Es wurden keine weiteren Bezugsgrößen vom Gutachterausschuss ermittelt, wie GFZ, Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes etc. ermittelt.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Beurteilung der Bodenrichtwerte

The screenshot displays the 'Bodenrichtwerte Grundsteuer B' (Soil Value Index for Property Tax B) web application. The interface includes a search bar with the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. The selected product is 'Bodenrichtwerte Grundsteuer B'. The map shows a grid of property parcels with various numbers. A specific parcel, 135/1, is highlighted in blue. The data panel on the left provides the following information:

Gemarkung	Flur	Flurstück-Zähler	Flurstück-Nenner	Fläche (m²)
Kuhbach		135	1	1765

Below the table, there is a section for 'Teilfläche 1 (1765 m²)' with a 'Kontakt' button. Another section shows 'Fläche des Grundstücks (m²)' as 1765 and 'Bodenrichtwert je m²' as 240,00 €. A final section shows 'Bodenrichtwert je m²; Wohnbaufläche' as 240,00 €.

A large diagonal watermark across the image reads: 'Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!'.

Auszug Bodenrichtwertkarte, Stadt Lahr, Stand 01.01.2023

9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.765,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 240,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	14.03.2024	× 1,04	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 249,60 €/m ²		
Fläche (m ²)		1.765,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 249,60 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		- 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 249,60 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 249,60 €/m²	
Fläche	× 1.765,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 440.544,00 € <u>rd. 440.544,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2024 insgesamt **440.544,00 €**.

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) 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.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 4 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	10 Pkw-Garagen
Berechnungsbasis			pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	748,00 m²	784,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 14.03.2024 (2010 = 100)	179,1	179,1	
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	785,00 €/m² BGF	809,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.405,94 €/m² BGF	1.448,92 €/m² BGF	
Herstellungskosten			
• Normgebäude	1.051.643,12 €	1.135.953,28 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.051.643,12 €	1.135.953,28 €	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	30 Jahre	
• prozentual	62,50 %	62,50 %	
• Betrag	657.276,95 €	709.970,80 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	394.366,17 €	425.982,48 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	394.366,17 €	425.982,48 €	30.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	850.348,65 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 34.013,95 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 884.362,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 440.544,00 €
vorläufiger Sachwert	= 1.324.906,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 1.324.906,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 100.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 1.224.906,60 €
	rd. 1.225.000,00 €

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das
Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus Fasanengarten 10

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudeart: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	62,0	511,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,10
gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen
die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 785,10 €/m² BGF
Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie
- Zweispänner x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,10 €/m² BGF
rd. 0,00 €/m² BGF

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das
Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,0 %	85,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienwohnhaus Fasanengarten 12

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	15,0	108,00
3	825,00	85,0	701,25
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			809,25
gewogener Standard = 2,9			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen
die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

809,25 €/m² BGF

Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweispänner

x 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 809,25 €/m² BGF
rd. 0,00 €/m² BGF

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (850.348,65 €)	34.013,95 €
Summe	34.013,95 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Instandhaltungsrückstau Fassade, Außenanlagen Differenz Ist-Miete zu ortsüblicher Miete: Mindermieteinnahme jährlich rd. 14.600,-- €, Mietanpassung auf Differenz von 4.500,-- € möglich Wertabschlag pauschal	-80.000,00 € -20.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

2. Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung				2040 Bundsgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021
	3	Standardstufe	5	
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung	
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, Überdachschriftliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung	
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebertürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandschlüsse (z. B. Pfeilervortrags, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)	
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bad/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme	
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsichtanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen	

Typ: NHK 2010, Standardstufe ca. 2,6 – 2,9

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Sachwertermittlung

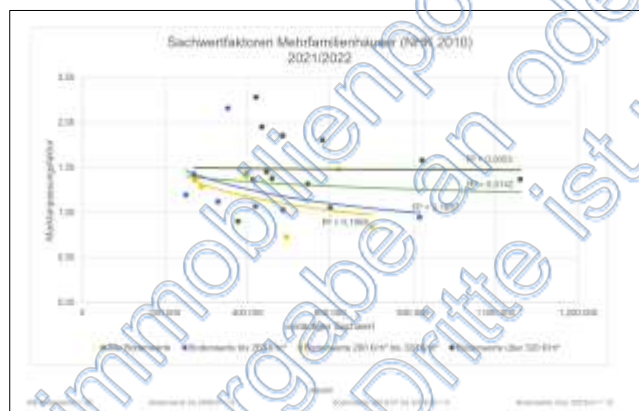
Regionalfaktor/Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 21)

Der Regionalfaktor beträgt laut Gutachterausschuss der Stadt Lahr 1,00.
Die Nachfrage ist in Bezug auf Mehrfamilienwohnhäuser in Lahr in guter Wohnlage durchschnittlich bis gut. Allgemein gilt: Aufgrund des Endes der Niedrigzinsphase mit verschlechterten Finanzierungskonditionen ist die Nachfrage von Preisniveau rückläufig, die Kaufpreise für Wohnobjekte sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, haben jedoch ihren Höhepunkt überschritten.

Der Gutachterausschuss der Stadt Lahr hat keine Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser ermittelt. Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg mit Verwaltungseinheit hat Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser wie folgt 1,00 ermittelt: vorläufiger Sachwert 600.000,--€, Bodenwert 260 – 320,-- €/m², bei ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2021 und 2022 = 1,00

Fazit: Es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem Kaufpreissegment angesetzt.

Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 21)



Quelle: Auszug aus der Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht 2021/22, Stadt Offenburg



Marktentwicklung seit Feb. 2022: deutlicher Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2022
Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV 21 § 27. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 31 ImmoWertV 21 definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke festgesetzt. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grund- miete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

11.3 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, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen. Die Gemeinde hat keinen Mietspiegel für Wohnraummieten aufgestellt. Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt:

Ein Mietspiegel wurde von der Stadt Lahr nicht aufgestellt.

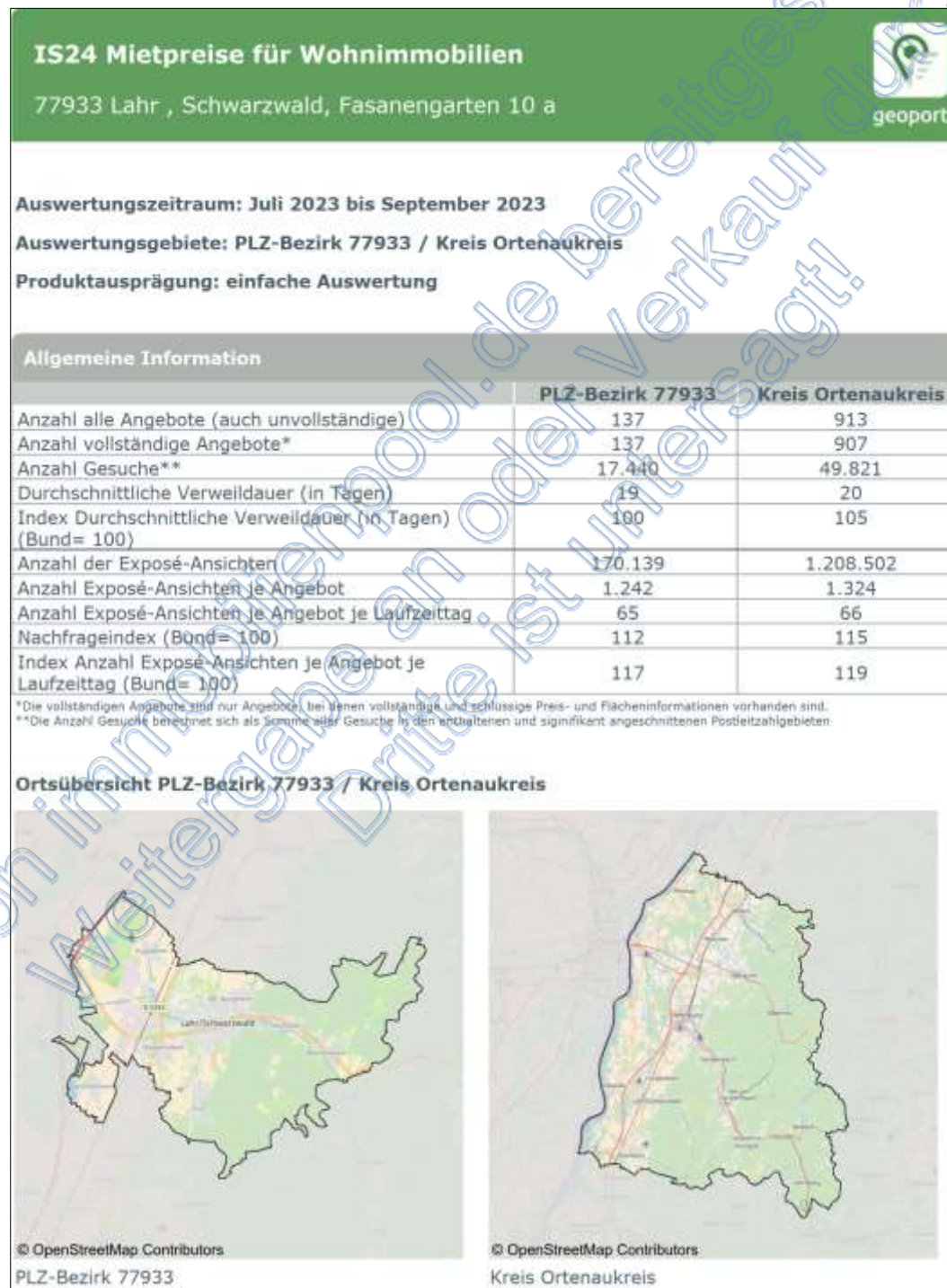
Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen, bzw. Erfahrungswerten mit 6,00 €/m² Wfl. und 40,-- €/mtl. je Garagenstellplatz angesetzt.

Zum Vergleich: Die Kaltmieten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft liegen im unteren Bereich bei 6,00 €/m² Wfl.

Die Neuvermietungsmieten liegen deutlich höher, siehe nachfolgende Statistik, unterer Wert der Bandbreite bei 6,67 €/m² Wfl.

11.4 Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

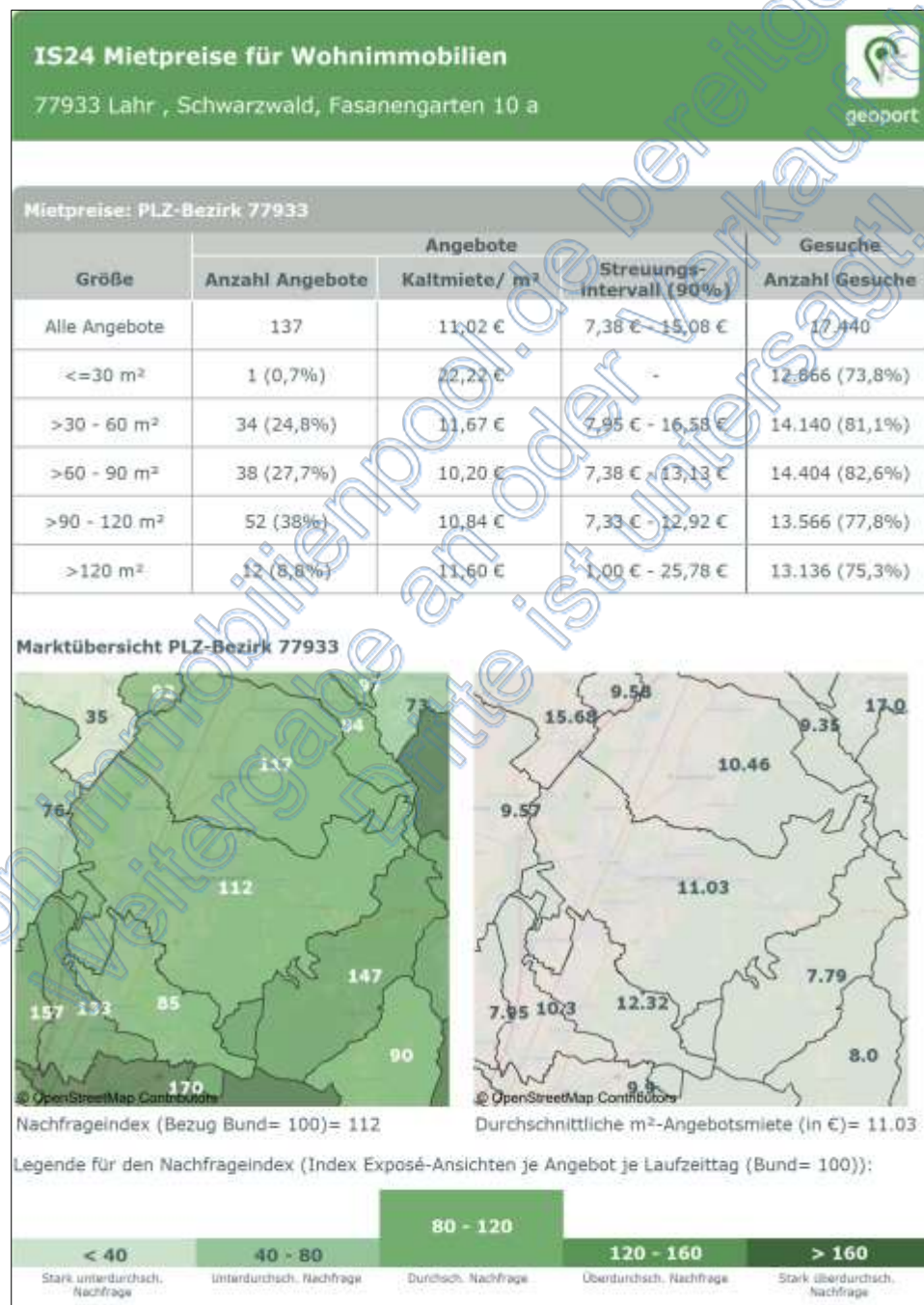
Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77933 und im
Ortenaukreis wie folgt an:



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

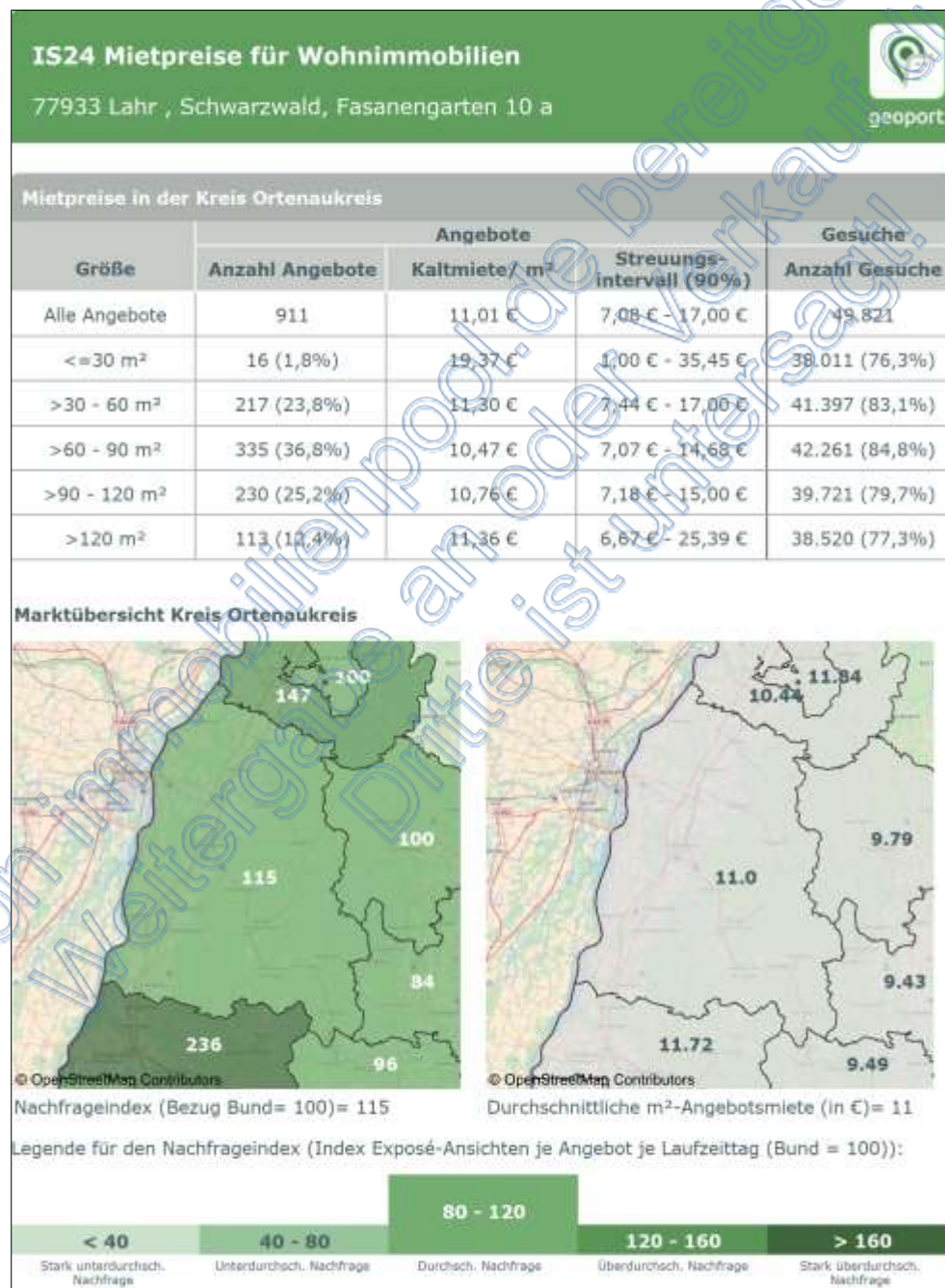
Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise für Wohnungen von 30 – 60 m² Wohnfläche im PLZ-Bezirk 77933 wie folgt an: Die Bestandsnetto-kaltmieten (bei insgesamt 34 Angeboten) liegen bei 7,95 – 16,58 €/m² Wfl. Für Wohnungen von 60 – 90 m² Wohnfläche werden die Bestandsnettokaltmieten (bei insgesamt 38 Angeboten) mit 7,38 – 12,92 €/m² Wfl. angegeben.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand vom Dezember 2023

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise für Wohnungen von 30 – 60 m² Wohnfläche im Ortenaukreis wie folgt an: Die Bestandsnettokaltmieten (bei insgesamt 217 Angeboten) liegen bei 7,44 – 17,00 €/m² Wfl. Für Wohnungen von 60 – 90 m² Wohnfläche werden die Bestandsnettokaltmieten (bei insgesamt 335 Angeboten) mit 7,07 – 14,68 €/m² Wfl. angegeben.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand vom Dezember 2023

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Mieter, laut Mieterliste , Rechtsanwalt, Rechtsanwälte
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB,

<u>Fasanengarten 12</u>		
Mieter	Netto-Miete	Miete Garage/Stellplatz
Gesamtsumme	4.181,79 €	

11.6 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist 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 als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Nr. 2 Satz 2 ImmoWertV 21).

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.

Die Stadt Lahr hat im Grundstücksmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, keine Angaben zu Mehrfamilienwohnhäusern, siehe Hinweis S. 29.

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze nach Gebäudeart

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz Durchschnitt	Spanne von	Spanne bis	Anzahl	Mittlere RND	mittlerer Rohertrag faktor
Ein- Zweifamilien- Haus, DHH, RH	1,0	-1,1	3,0	12	38	33,1
Wohnungseigentum im MFH	1,0	-1,07	2,6	28	46	30,7
Wohnungseigentum im Hochhaus	1,6	0,3	3,3	5	24	21,7

Gebäudeart	Spanne Miete von €/m ²	Spanne Miete bis €/m ²	Mittlerer Miete €/m ²	mittlere Wohnfläche m ²
Ein- Zweifamilien- Haus, DHH, RH	6,00	9,32	7,68	172
Wohnungseigentum im MFH	5,69	12,03	8,84	73
Wohnungseigentum im Hochhaus	7,50	11,00	9,70	73

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser können wegen zu geringer Datengrundlage nicht ermittelt werden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Lahr 2022, S. 29

Grundstücksnutzung	Wertspanne	durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Gewerbefläche [m ²]	mittlere Miete [€/m ²]	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max								
Wohnen										

Mehrfamilienwohnhäuser										
2015/2016	0,9	4,6	2,6	33	30	0,2	410	5,99	28%	18,7
2017/2018	1,0	3,6	2,0	39	20	1,7	370	6,56	27%	21,0
2019/2020	0,1	5,6	1,9	30	36	0,2	492	6,40	25%	25,3
2021/2022	-2,0	5,6	2,1	36	26	0,3	301	6,14	22%	24,4

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Mehrfamilienwohnhäuser: Liegenschaftszinssätze: Mittelwert: 2,1 %, bei einer Wertspanne von
– 2,0 % bis 5,6 %

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2024, von Mehrfamilienhäusern mit 2,5 - 5,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,5 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 - 7,0 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %

Quelle: IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Mehrfamilienwohnhaus angesetzt, Objekt im mittleren Kaufpreissegment mit Renovierungsrückstau, in für die Nutzung geeigneter guter Wohnlage.

Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit abgeschwächter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.1 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 21 sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger 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.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, 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.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK) für Wohnnutzung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.942,26
Instandhaltungskosten	----	13,50	11.241,45
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.295,09
Betriebskosten	----	----	----
Summe			14.478,80 (ca. 24 % des Rohertrags)

11.2 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		EG l.	76,93		6,00	461,58	5.538,96
		EG r.	77,16		6,00	462,96	5.555,52
		1. OG l.	76,93		6,00	461,58	5.538,96
		1. OG r.	77,16		6,00	462,96	5.555,52
		DG l.	54,09		6,00	324,54	3.894,48
		DG r.	54,08		6,00	324,48	3.893,76
Mehrfamilienhaus		EG l.	76,93		6,00	461,58	5.538,96
		EG r.	77,16		6,00	462,96	5.555,52
		1. OG l.	76,93		6,00	461,58	5.538,96
		1. OG r.	77,16		6,00	462,96	5.555,52
		DG l.	54,09		6,00	324,54	3.894,48
		DG r.	54,08		6,00	324,48	3.893,76
10 Pkw-Garagen				10	40,00	400,00	4.800,00
Summe			832,70	-		5.396,20	64.754,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	64.754,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, (vgl. Einzelaufstellung)	- 14.478,80 €
jährlicher Reinertrag	= 50.275,60 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 440.544,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 13.216,32 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 37.059,28 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,600
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 726.361,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 440.544,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.166.905,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 100.000,00 €
Ertragswert	= 1.066.905,89 €
	rd. 1.067.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Instandhaltungsrückstau Fassade, Außenanlagen -80.000,00 €	
Differenz Ist-Miete zu ortsüblicher Miete: Mindermieteinnahme jährlich rd. 14.600,-- €, Mietanpassung auf Differenz von 4.500,-- € möglich Wertabschlag pauschal	-20.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Ertragswert : Jahresrohertrag
1.067.000,-- € : 64.754,-- € = rd. 16,5 - fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt Lahr hat keine Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht,

Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat in der vorläufigen Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes 2021/22 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Mehrfamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger mit 24,4 ermittelt.

Grundstücksnutzung	Wertschätze		durchschnittlicher Ligenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m²]	mittlere Gewerbefläche [m²]	mittlere Miete [€/m²]	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Wohnen											
Mehrfamilienwohnhäuser											
2015/2016	0,9	4,6	2,6	33	30	0,2	410		5,96	28%	18,7
2017/2018	1,9	3,6	2,6	35	20	1,7	370		6,56	27%	21,0
2019/2020	0,1	5,6	1,6	30	36	0,2	492		6,40	25%	25,3
2021/2022	2,9	5,6	2,1	36	26	0,3	391		8,14	22%	24,4

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

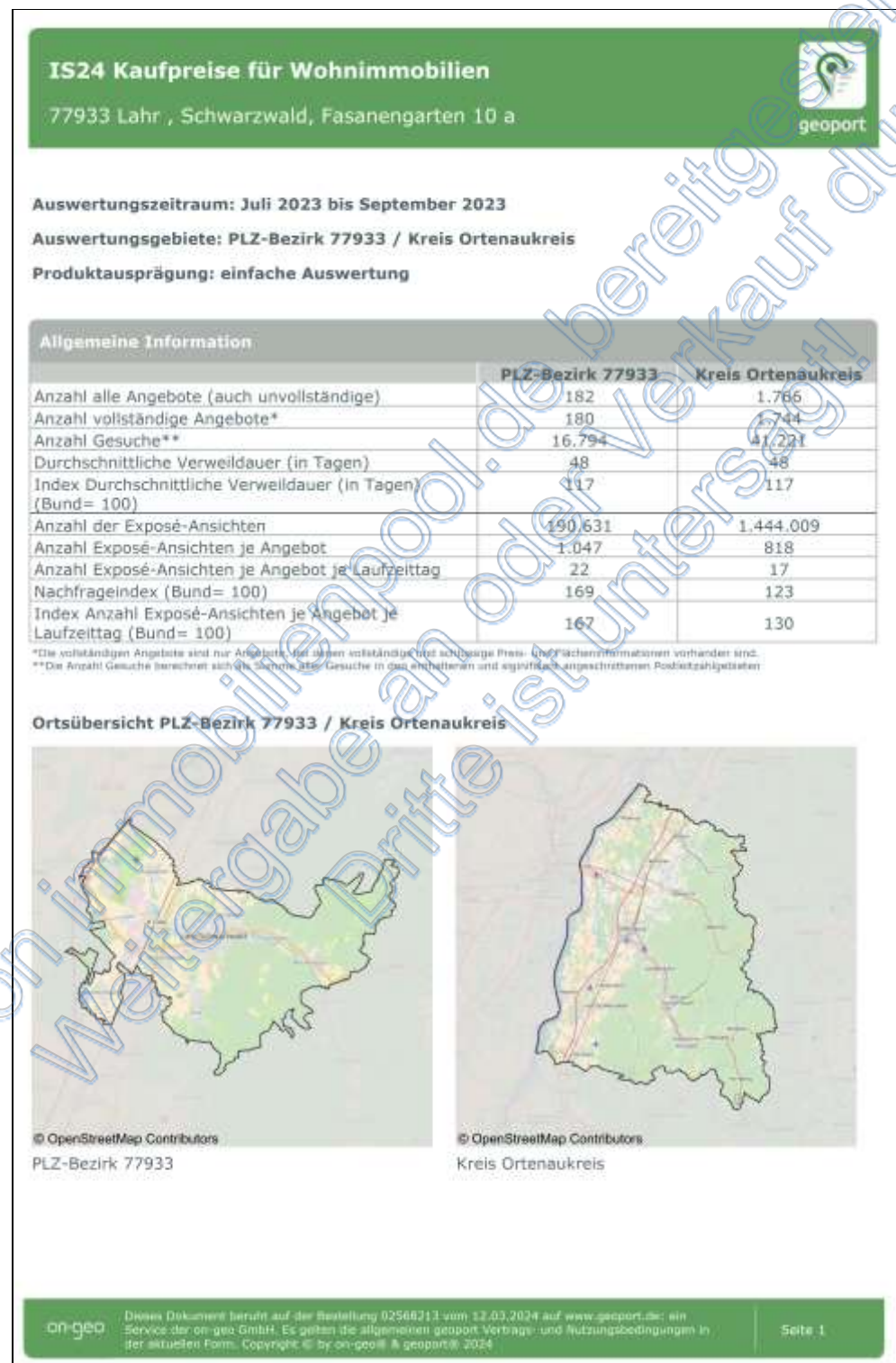
Fazit:

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 16,5 zum Stichtag in Lahr für diesen Objekttyp als marktüblich anzusehen.

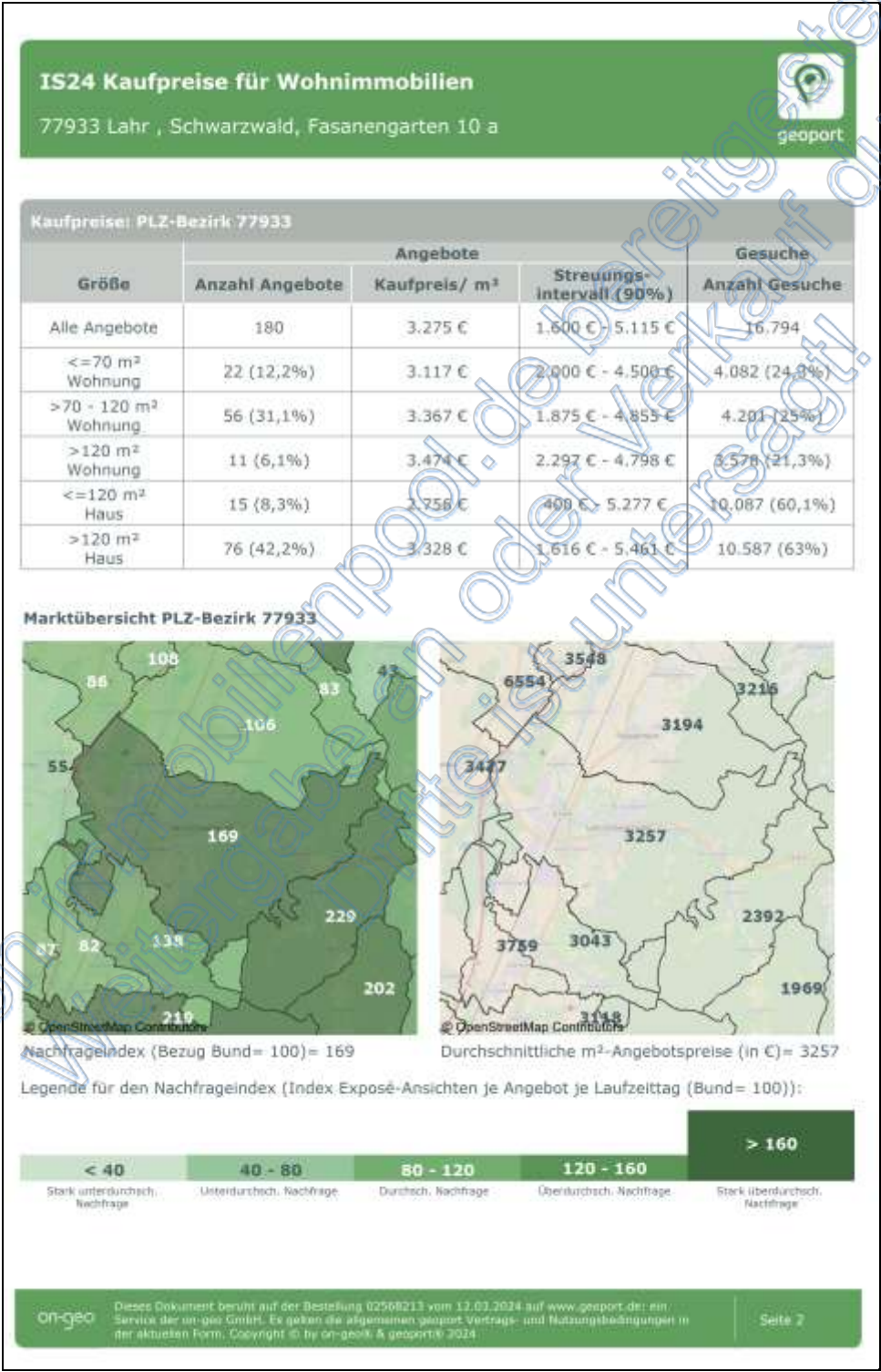
12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Ertragswert : Wohn- und Nutzfläche
1.067.000,-- € : ca. 832,70 m² = rd. 1.300,-- €/m²

12.3 Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH

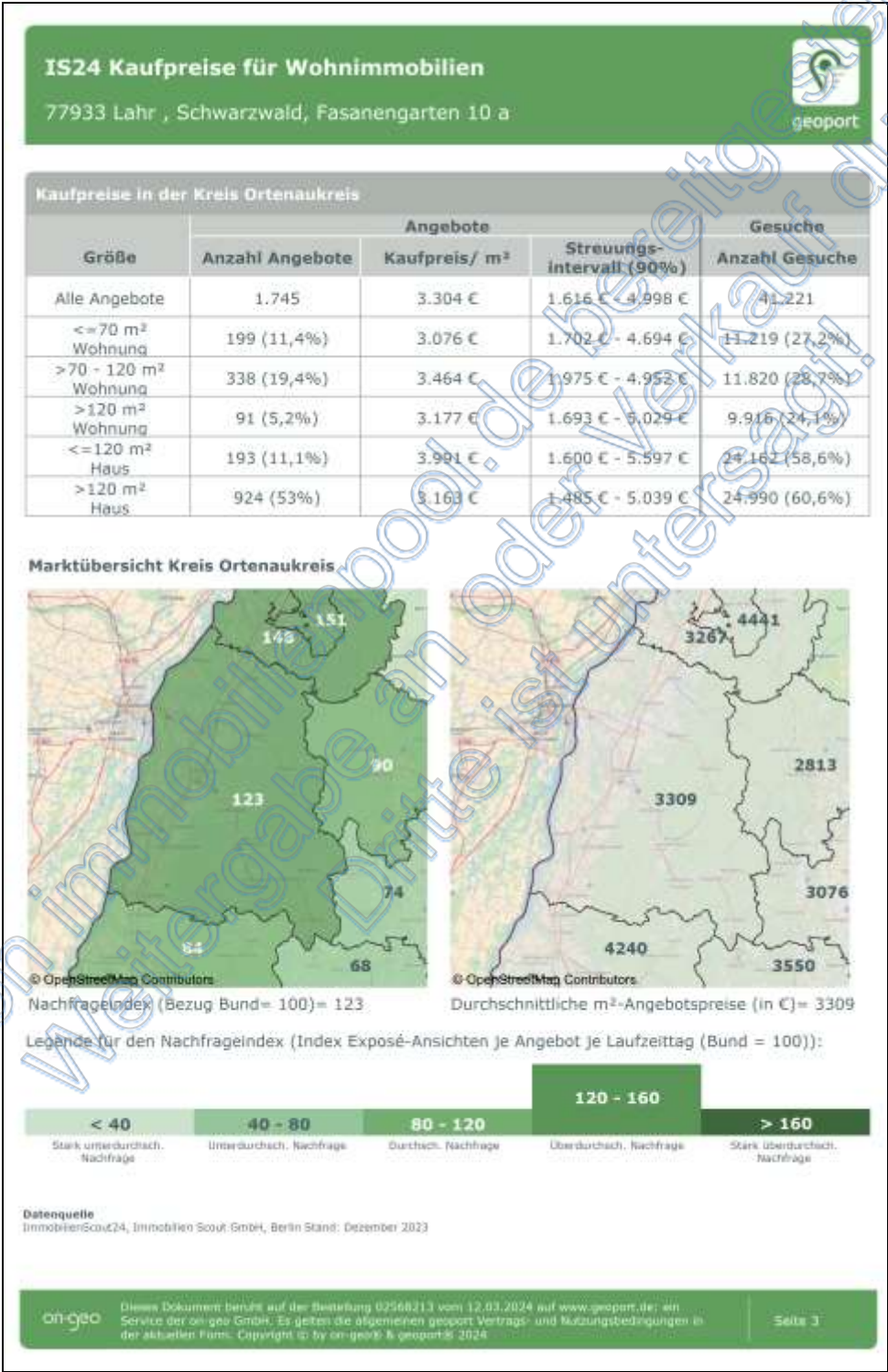


Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH



Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) mit Datenstand 2023 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser (überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) > 120 m² (bei insgesamt 76 vergleichbaren Angeboten) im PLZ-Bezirk 77933 liegt bei 3.328,-- €/m², Bandbreite von 1.616,-- €/m² bis 5.461,-- €/m² Wohnfläche. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im PLZ-Bezirk 77933 wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.

11 Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

11.1 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 (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

11.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV 21 vorzunehmen.

Die Nachfrage orientiert sich an markadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienwohnhäusern als Bestandsimmobilien in Lahr besteht bei markadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Beurteilungsgrundlage ist der Ertragswert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Ertragswert.

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Bodenwert beträgt rd. 41 % des Ertragswertes. Der Ertragswert des Objektes wurde mit rd. 1.300,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser dieser Baualtersgruppe und Bauart. Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,0 % und mit einem markadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

11.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	441.000,--
Ertragswert	=	€	1.067.000,--
Sachwert	=	€	1.225.000,--

11.4 Angabe des Verkehrswertes, Wohnhaus

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertes festgesetzt.

Ausgangswert –

Ertragswert – Verkehrswert vor Wertabschlag	=	€	1.067.000,--
---	---	---	--------------

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung: Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Ertragswertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt.

Wertabschlag:	=	€	- 107.000,--
Verkehrswert	=	€	960.000,--

in Worten: Neunhundertsechzigtausend €

12 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 14.03.2024

Dipl.- Ing. FH Scherr

13 Besondere Bemerkungen

13.1 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.

15.2 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.

13.3 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.

13.4 Wertermittlungsstichtag

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

13.5 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.

13.6 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 jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

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

13.7 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.

Besondere Bemerkungen

13.8 Bausubstanz

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

13.9 Standsicherheit und Statistik

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

13.10 Bauphysik

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

13.11 Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen 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.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

13.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme 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.

13.14 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. ggf. 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 Verkaufswert 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.

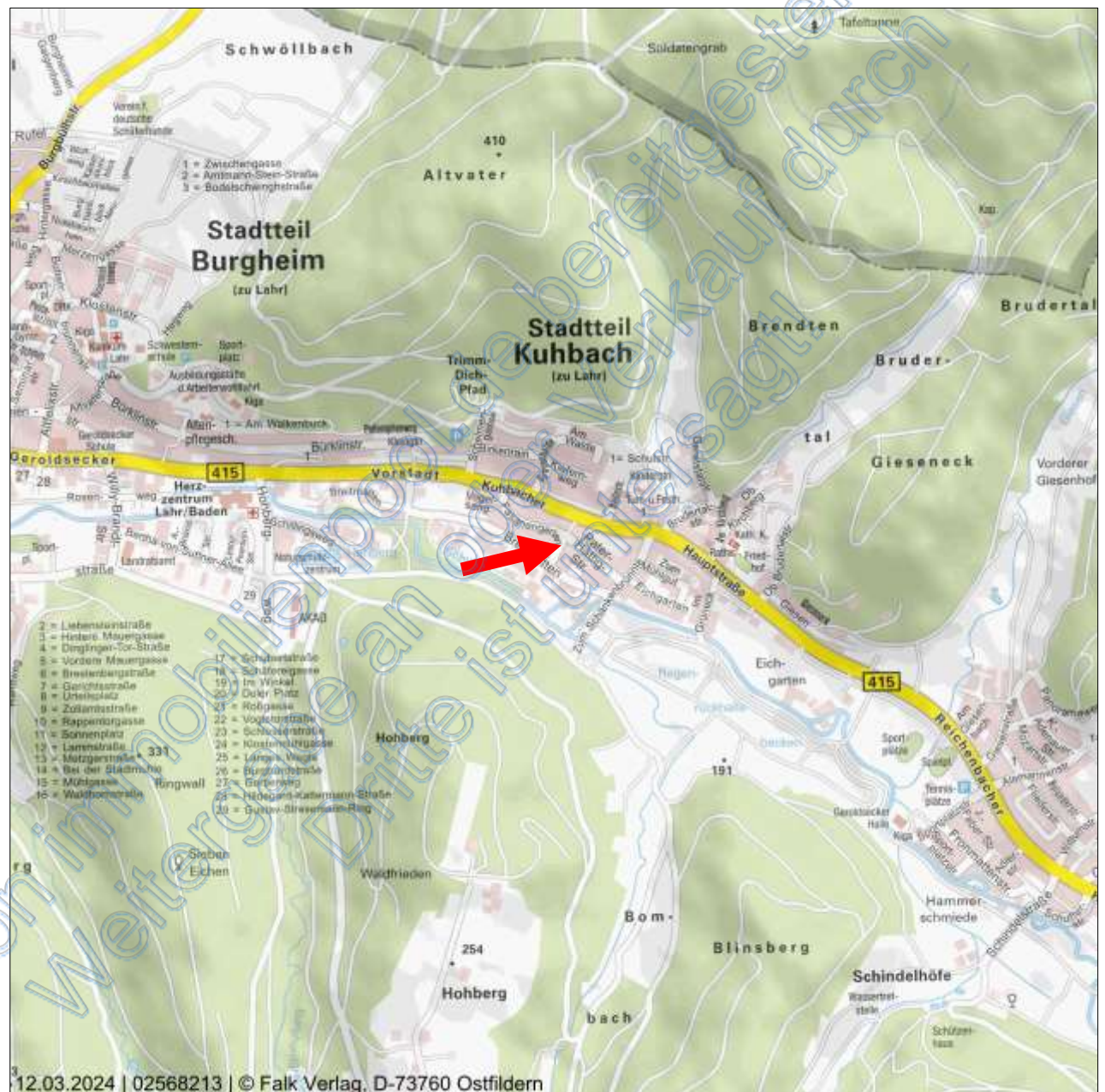
13.15 Rechtsgrundlagen

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag gültigen Fassung.

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

14 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

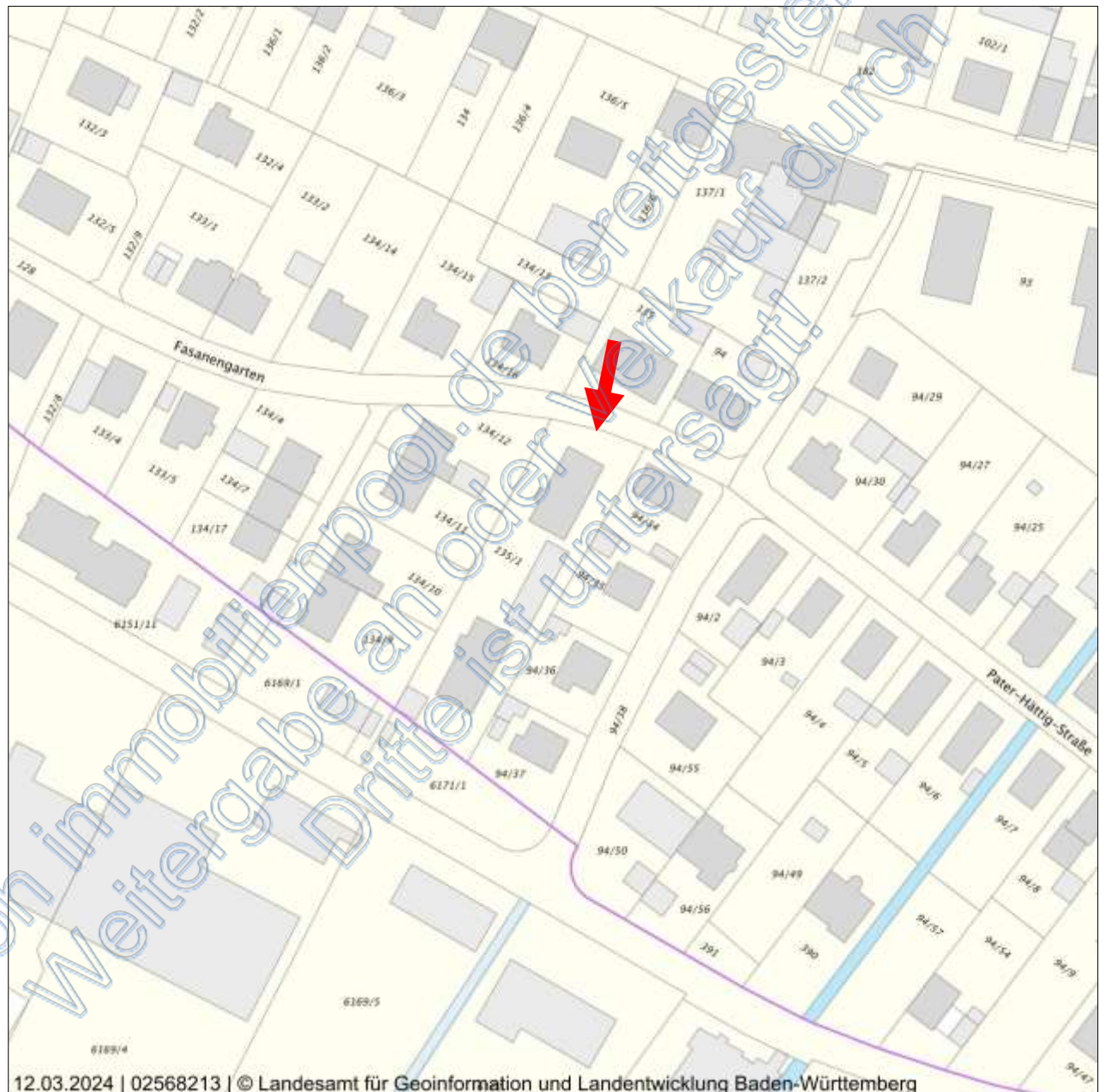
Aktualität: 2024

Lizenziert über: on-geo

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

15 Lageplan



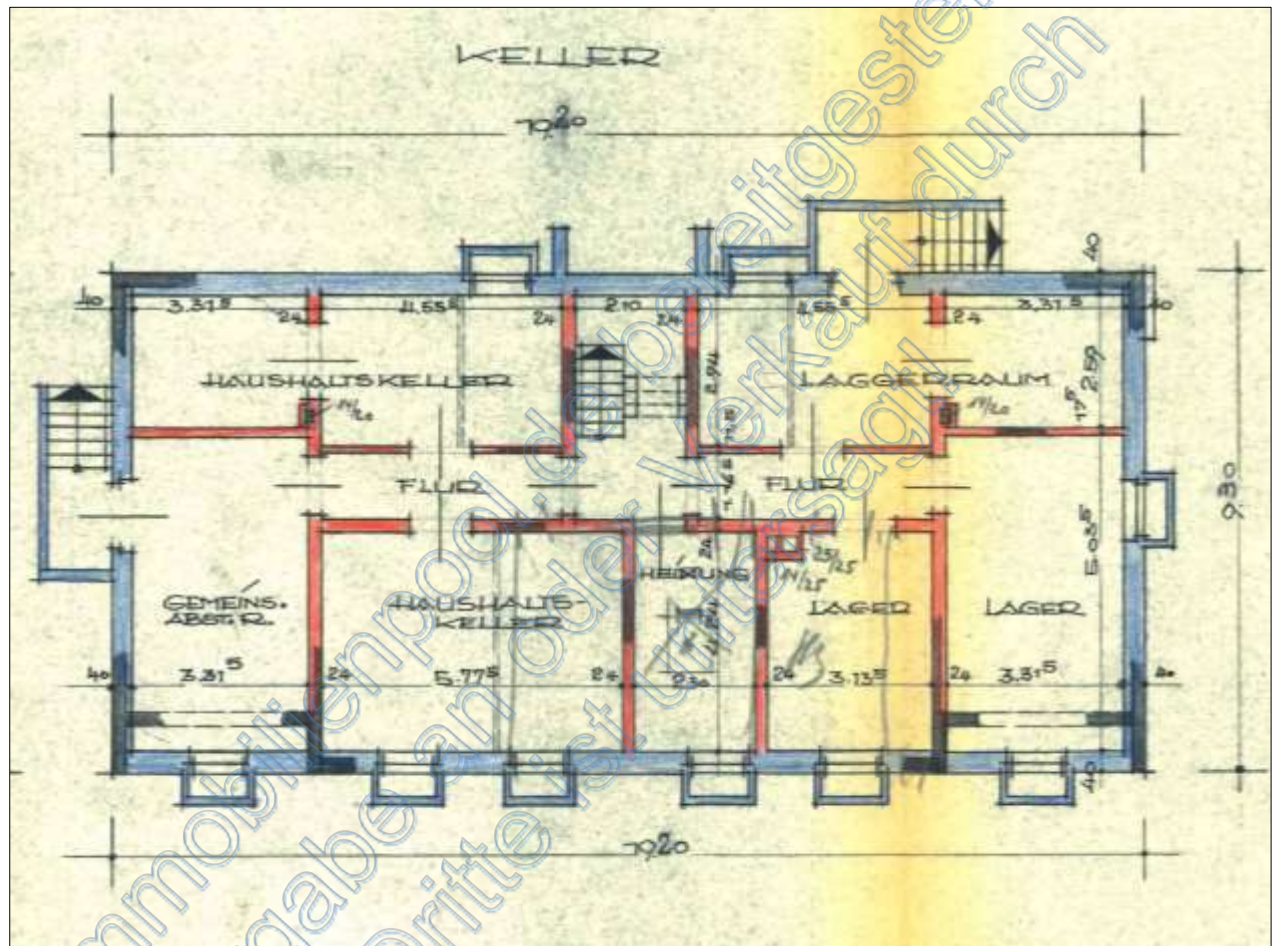
Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2024

Lizenziert über: on-geo

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

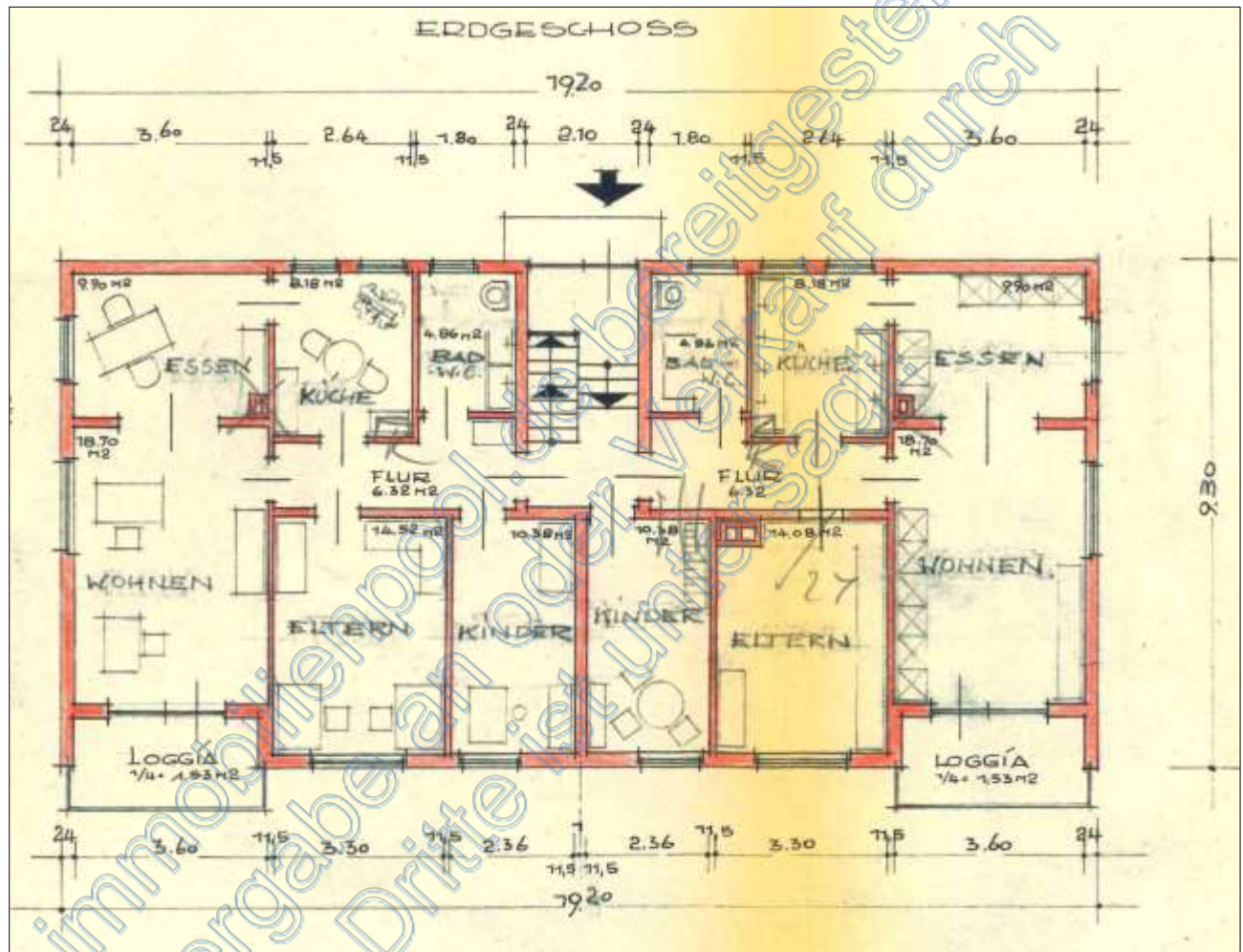


Grundriss Untergeschoss, Baueingabeplanung 1963

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Baupläne

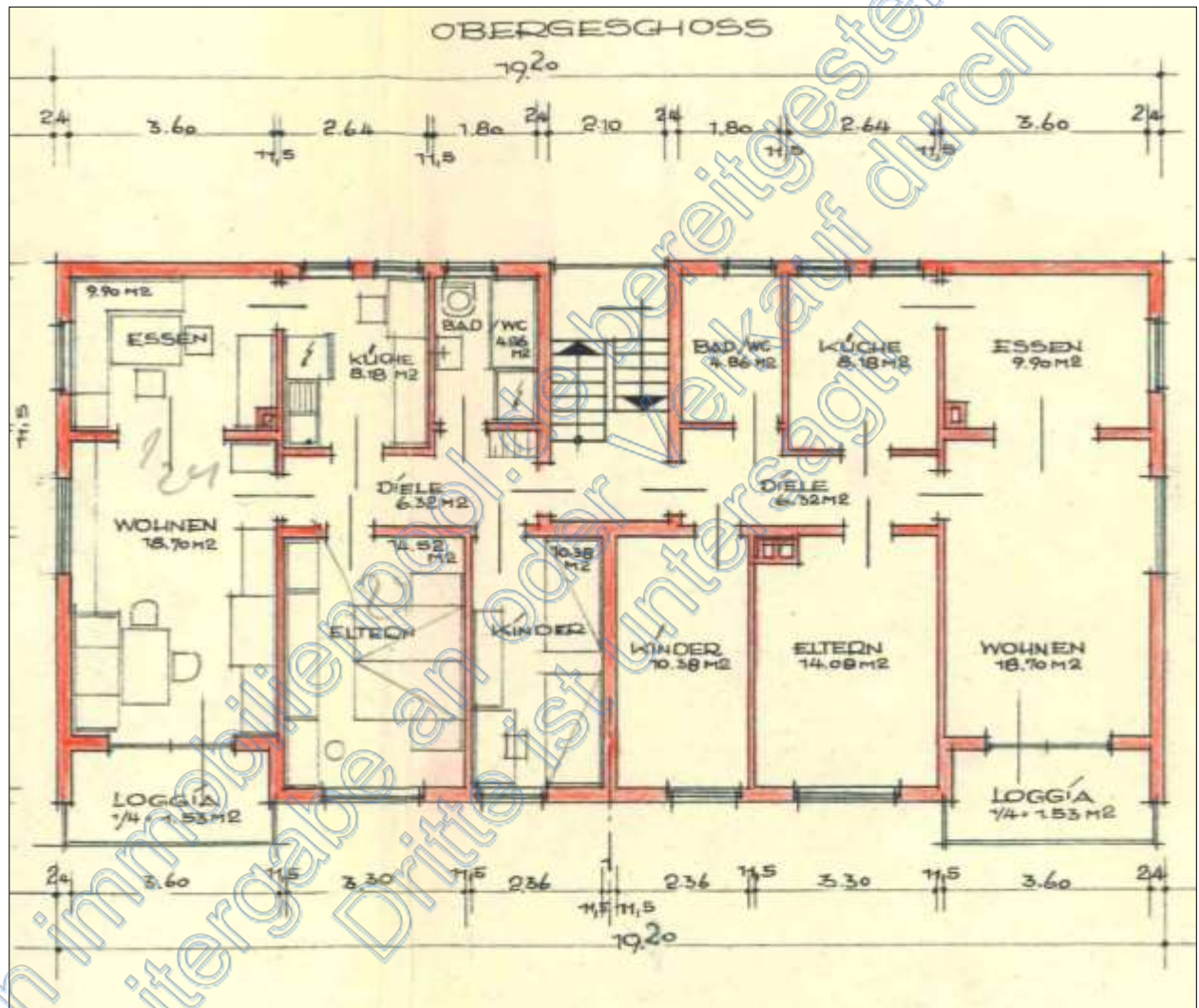


Grundriss Erdgeschoss, Baueingabeplanung 1963

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

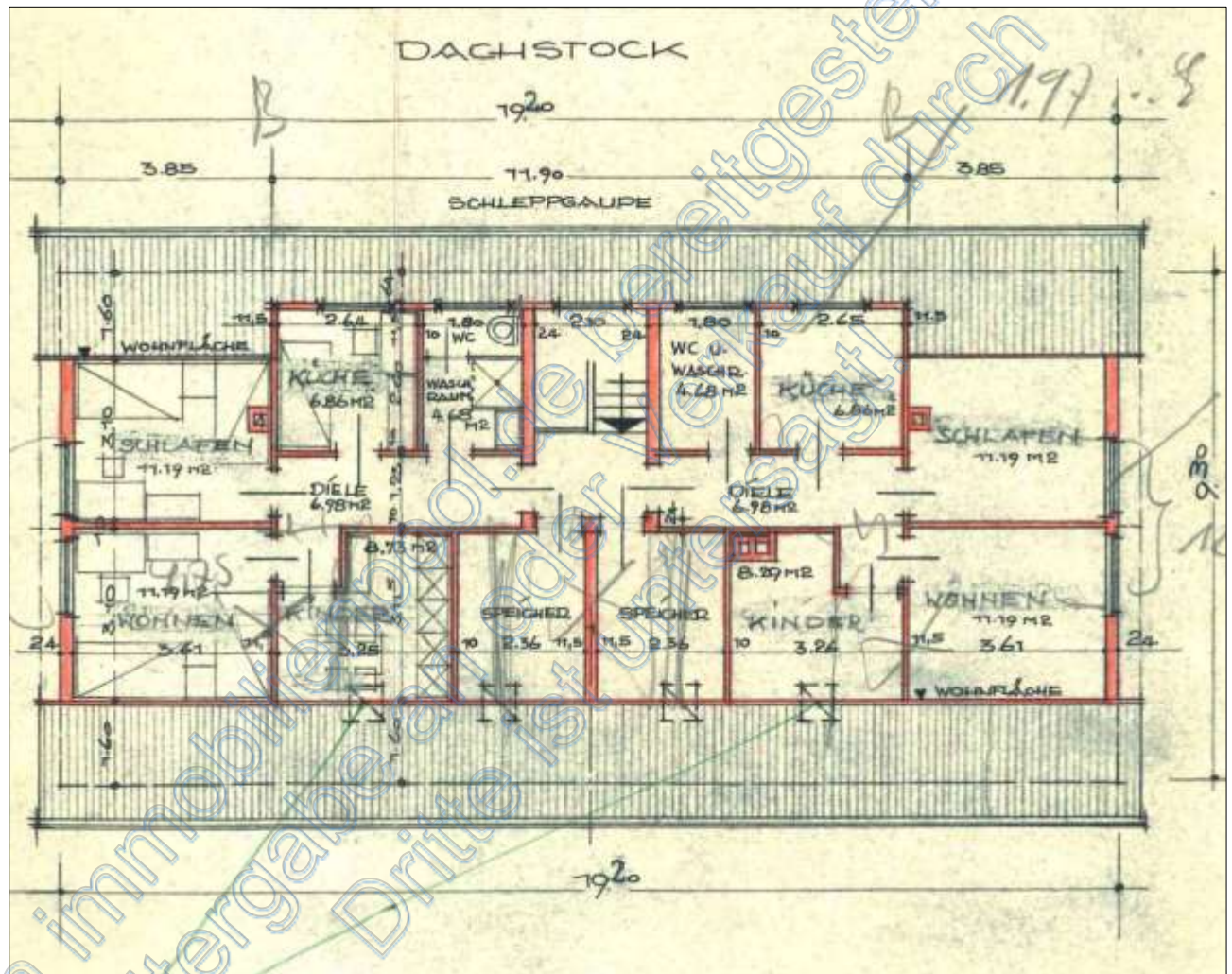
Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Baupläne



Grundriss Obergeschoss, Baueingabeplanung 1963

Baupläne

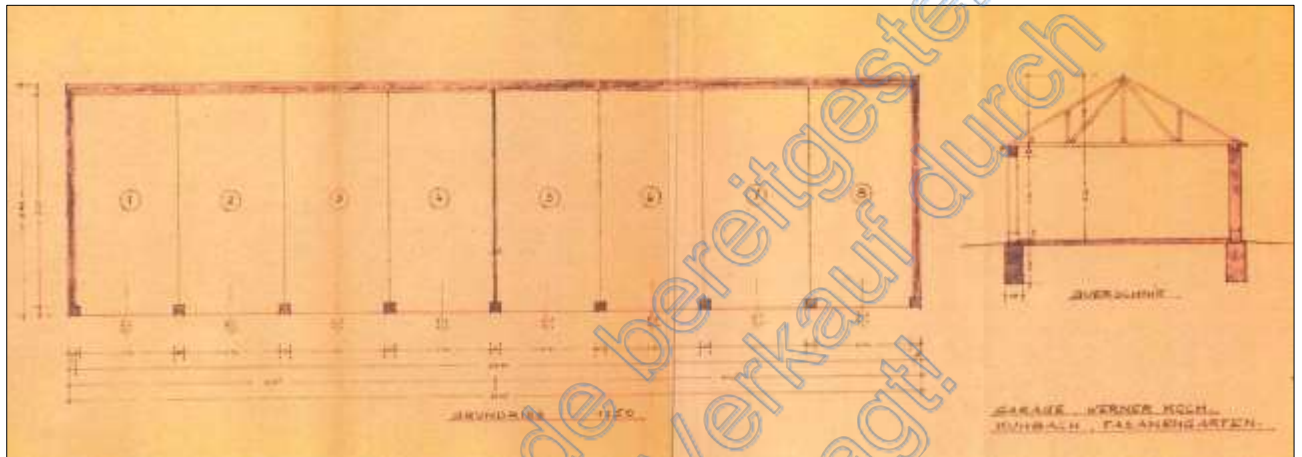


Grundriss Dachgeschoss, Baueingabeplanung 1963

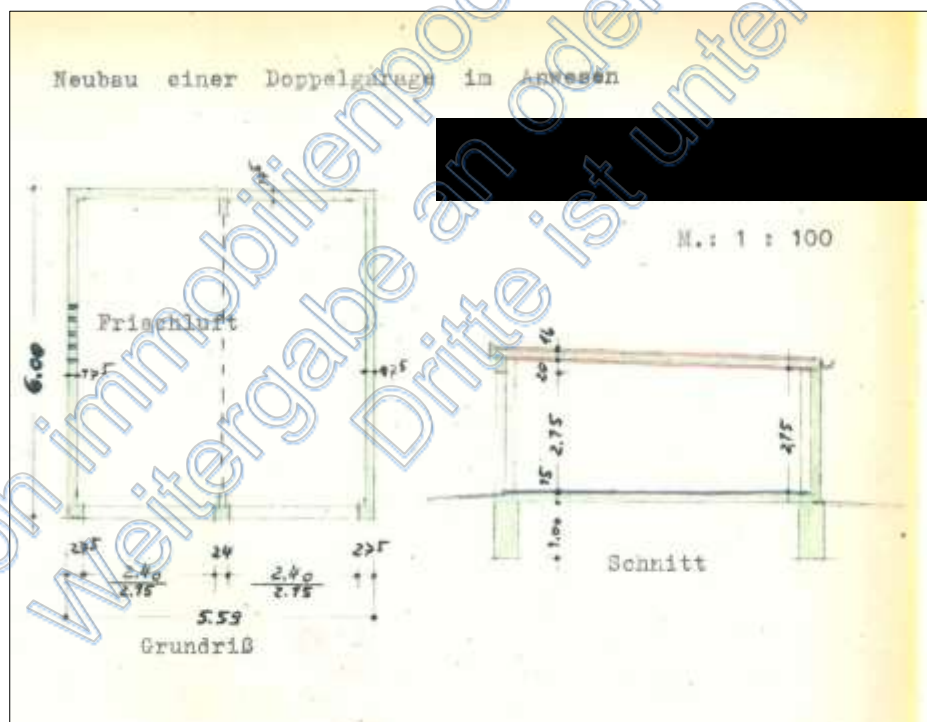
Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Baupläne



Grundriss und Schnitt Pkw-Reihengaragen



Grundriss und Schnitt Pkw-Doppelgarage, Baueingabeplanung 1970

17 Berechnung Wohn- und Nutzfläche

Ort: K u h b a c h, Lgb.Nr. 135/1, Fasanengarten

Wohnflächenberechnung

Erdgeschosswohnung - West:

Wohnzimmer	: 5,19 x 3,60	= 18,68 m ²
Loggia	: 3,60 x 1,60 x 1/4	= 1,44 m ²
Besitzerzimmer	: 3,60 x 2,75 - 0,55 x 0,35	= 9,78 m ²
Küche	: 2,64 x 3,10	= 8,18 m ²
Altersschlafz.	: 4,40 x 3,30	= 14,52 m ²
Kinderschlafz.	: 2,36 x 4,40	= 10,46 m ²
Diele	: 1,23 x (2,64 + 0,115 + 1,80) + 0,40 x 1,80	= 6,32 m ²
Bad - W.C.	: 1,80 x 2,60	= 4,68 m ²
Abzug 3% Rohbau		2,22 m²
Wohnfl.-West		71,76 m²

Erdgeschosswohnung - Ost

Fläche wie West	= 71,76 m ²
Abzug Kamin	: 0,70 x 0,60 = 0,42 m ²
Abzug 3% Rohbau	2,21 m²
Wohnfl.-Ost	71,42 m²

Obergeschosswohnung - West:

Fläche wie Erdgeschosswohnung - West	= 71,76 m ²
--------------------------------------	------------------------

Obergeschosswohnung - Ost:

Fläche wie Erdgeschosswohnung - Ost	= 71,42 m ²
-------------------------------------	------------------------

Dachgeschosswohnung - West:

Giebelzimmer (West): 2,30 x 3,61 + 1/2 x 0,80 x 3,61 - 0,40 x 0,40	= 9,58 m ²
Giebelzimmer (Ost): 2,30 x 3,61 + 0,50 x 0,80 x 3,61	= 9,74 m ²
Küche	: 2,60 x 2,64 = 6,86 m ²
Kinderschlafz.	: 3,25 x 1,20 + 1/2 x 0,80 x 3,25 + 1,10 x 2,00 = 7,40 m ²
Diele	: 4,55 x 1,23 + 1,15 x 1,10 = 6,06 m ²
Bad - W.C.	: 2,60 x 1,80 = 4,68 m ²
Abzug 3% Rohbau	1,35 m²
Wohnfl.-West	43,77 m²

Dachgeschosswohnung - Ost:

Fläche wie Dachgeschosswohnung West	= 43,77 m ²
Abzug Kamin	: 0,70 x 0,50 = 0,35 m ²
Abzug 3% Rohbau	1,34 m²
Wohnfl.-Ost	43,43 m²

Gesamtwohnfläche: 71,76 + 71,42 + 43,77 + 43,43 = 230,38 m²

18 Fotodokumentation



Bild 1: Mehrfamilienwohnhaus Fasanengarten 10, Hof



Bild 3: Fasanengarten 10, Nachbarbebauung

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Fotodokumentation



Bild 3: Fasanengarten 10, Nachbarbebauung



Bild 4: Zufahrt

Fotodokumentation



Bild 5: Hauseingang Fasanengarten 10



Bild 6: Kelleraußenzugang Fasanengarten 10

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Fotodokumentation



Bild 7: Wohnhaus Fasanengarten 10



Bild 8: Detail – Kunststoffisolierfenster Fasanengarten 1

Helmut Scherr - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Gutachten: Fasanengarten 10, 10a und 12, 77933 Lahr, Flst. Nr. 135/1

Fotodokumentation



Bild 9: Fasanengarten 10, Putzrisse im Sockelbereich



Bild 10: Fasanengarten 10, Gartenbereich am Haus

Fotodokumentation



Bild 11: Fasanengarten 10, Balkon OG



Bild 12: Fasanengarten 10, Balkon EG

Fotodokumentation



Bild 13: Pkw-Reihengaragen Fasanengarten 10a



Bild 14: Pkw-Reihengaragen Fasanengarten 10a

Fotodokumentation



Bild 15: Wohnhaus Fasanengarten 12, Hof, Garagen



Bild 16: Detail – Bedachung mit Schleppdachgaube

Fotodokumentation



Bild 17: Durchgang zwischen Reihengaragen und Wohnhaus Fasanengarten 12



Bild 18: Detail – Verschmutzung Fassade

Fotodokumentation



Bild 19: Detail – Kunststoffisolierfenster Fasanengarten 12



Bild 20: Nordostfassade Fasanengarten 12

Fotodokumentation



Bild 21: Hausgartenbereich, Nachbargrundstück



Bild 22: Pkw-Doppelgarage beim Wohnhaus Fasanengarten 12

Fotodokumentation



Bild 23: Pkw-Doppelgarage



Bild 24: Innenraum Pkw-Garagenzeile Fasanengarten 10a