

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!**

Dipl.-Bauingenieur (FH)

Helmut Scherr



Sachverständigenbüro Immobilienbewertung  
Dipl.-Bauing. (FH) Helmut Scherr, Beethovenstr. 33, 79100 Freiburg

Amtsgericht Offenburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Hindenburgstr. 6  
77654 Offenburg

16.02.2024

Stellungnahme II zum Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxx vom 12.12.2023.  
Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB  
In Sachen xx  
wegen Zwangsversteigerung,  
Amtsgericht Offenburg, Aktenzeichen: Az.: 1 K 19/22  
Beweis-Beschluss vom 01.03.2023  
Objekt: Zweifamilienwohnhaus Baujahr ca. 1972, Pkw-Doppelgarage (Flachdach)  
Baujahr ca. 1972 und Pkw-Doppelgarage (Satteldach) Baujahr ca. 2007,  
Adresse: Rebhalde 29, 77736 Zell a.H., Stadtteil Unterharmersbach, Flst.Nr. 926

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtsgericht die Frage zu beantworten, ob eine Solarthermie-Anlage vorhanden ist, und ob die Anlage als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör einzustufen ist.

Eine Anlage zur Solarthermie für Warmwasseraufbereitung und/oder die Heizungsunterstützung ist generell ein Bestandteil der Heizungsanlage und kein besonderes Zubehör, damit sind keine Veränderungen am Gutachten erforderlich. Der Heizungskessel wurde laut Typenschild 09/2022 erneuert, der Warmwasserspeicher und die Installation ist dem Ursprungsbaujahr zuzuordnen, eine Wertänderung ist im Gutachten nicht erforderlich.

Die Photovoltaikanlage wurde als Aufdachanlage installiert, laut Kennzeichnung auf den Wechselrichtern wurde die Wechselrichter 2015 technisch überprüft.

Der Rückbau der Photovoltaikanlage ist für einen Dritten wirtschaftlich nicht rentabel, da hohe Rückbaukosten entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

*Helmut Scherr*



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

Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung  
zertifizierter Energieberater



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](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)





Zu Kap. 5.1. Seite 14:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Nach meinem Kenntnisstand wurde mit dem Bau des Hauses und der Doppelgarage (Flachdach) 1973 begonnen. Fertigstellung und Bezug war in den Jahren 1974 /1975.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

In der Begründung zum § 4 ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass der Begriff des Baujahrs wegen der Vielgestaltigkeit der Fallkonstellationen nicht im Verordnungstext definiert wurde. Im Gegensatz dazu wurde auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer eingegangen. Deshalb ist das Baujahr als Zirkangabe im Gutachten eingetragen und in der Sachwertberechnung insbesondere der Wert der Restnutzungsdauer dezidiert abgeleitet worden. Die Restnutzungsdauer ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Es ist die am Wertermittlungstichtag noch zu erwartende Restnutzungsdauer zu schätzen. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Gebäude noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Es kommt also auf die vom Sachverständigen geschätzte Restnutzungsdauer an. Unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt das Gebäude errichtet wurde. Eine Änderung der Angaben im Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

Zu Kap. 5.1. Seite 14 und Kap. 5.2. Seite 15:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Im Gutachten ist richtigerweise eine separate und abgeschlossene 1-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss aufgeführt. Dem entspricht allerdings nicht die Feststellung in Kap. 5.1, Seite 14, wonach das Haus ein Zweifamilienwohnhaus sei. In Verbindung mit der im Hanggeschoß befindlichen Einliegerwohnung handelt es sich aus meiner Sicht um ein Dreifamilienwohnhaus. Die Einliegerwohnung besteht im Übrigen aus 4 Zimmern, nämlich Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Gäste- bzw. Kinderzimmer, daneben Küche, Bad und separates WC.

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Das großzügig dimensionierte Wohnhaus wurde, wie aus den Bauplänen ersichtlich ist, vom Architekt als „Zweifamilienhaus“ geplant und auch so bezeichnet. Im Rahmen der Wertermittlung, zum Beispiel beim Sachwertverfahren, wurden die für das Bewertungsobjekt relevanten Parameter auf der Grundlage der ImmoWertV angewendet und damit den Gegebenheiten des Bewertungsobjektes Rechnung getragen.

Beim Beschrieb der Einliegerwohnung wurde das ursprüngliche Gäste- bzw. Kinderzimmer entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Wohnraum bezeichnet. Dieser Unterschied im Beschrieb hat auch keinen Einfluss auf das Ergebnis des Gutachtens.

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

Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung zertifizierter Energieberater



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

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

Internet: [www.svscherr.de](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)



### Zu Kap. 5.3. Seite 15 und 16:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Neben der aufgeführten Photovoltaikanlage ist zusätzlich eine Solarthermieanlage vorhanden. Diese ist im Gutachten nicht aufgeführt. Unzutreffend ist, dass die Heizungsanlage lediglich in den 2000er Jahren erneuert worden sein soll. Vielmehr wurde in 2022 der ölbetriebene Heizkessel erneuert. Die Ausführung auf Seite 16 oben ist unvollständig: „Durch diese Maßnahme konnte der Wärmeverlust reduziert.“ Im Zusammenhang ist diese nicht nachvollziehbar und daher unklar.

### Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Entsprechend den Sachverhalten wurden, insbesondere auf der Grundlage der §§ 35 und 36 ImmoWertV, die Gebäudestandards bezogen auf den Wertermittlungstichtag festgelegt und in die Berechnung eingeführt. Damit sind die Sachverhalte berücksichtigt. Die Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung und/oder die Heizungsunterstützung ist Bestandteil der Heizungsanlage und kein besonderes Zubehör. Damit sind keine Veränderungen am Gutachten erforderlich.

### Zu Kap. 5.5f Seite 19:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Es gibt im Haus weder Holzparkettböden, noch Holzdielenböden. Vielmehr sind überwiegend Marmor-Natursteinböden sowie teilweise Laminatböden vorhanden.

### Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Im Gutachten wurde bei den Daten zur Sachwertermittlung für die Fußböden zu einem kleineren Anteil die Standardstufe 3 gewählt, in der Laminatbodenbeläge enthalten sind, der größte Anteil bildet die Standardstufe 4 in der Natursteinplatten wie Marmorbodenbeläge erfasst sind. Unabhängig vom Beschrieb sind deshalb keine Änderungen an der Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich.

### Zu Kap. 9.2. Seite 28:

Schreiben von xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Zum 12.12.2023 weist die Stadt Zell a.H. einen Bodenrichtwert von 180,00 EUR/m<sup>2</sup> aus. Im Gutachten ist dieser mit Stand 29.06.2023 mit 160,00 EUR/m<sup>2</sup> aufgeführt. Ein derartiger Anstieg in einer so kurzen Zeit dürfte eher auszuschließen sein, sodass nach meinem Dafürhalten von einem Bodenrichtwert von 180,00 EUR/m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Gänzlich unberücksichtigt ist, dass in der Erdgeschosswohnung alle Fenster - außer Bad und Balkontüre des Schlafzimmers - mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet sind. Der Rollladen des Schlafzimmers ist zudem fernbedienbar.

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

Stellvertretender Vorsitzender im Gutachterausschuss der Stadt Lahr

Energieberatung zertifizierter Energieberater



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

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

Internet: [www.svscherr.de](http://www.svscherr.de)  
e-mail: [info@svscherr.de](mailto:info@svscherr.de)

Stellungnahme von Helmut Scherr Sachverständiger:

Für Verkehrswertermittlungen gilt das insbesondere auf § 2 ImmoWertV beruhende Stichtagsprinzip. Für eine Wertermittlung dürfen nur die Tatsachen verwendet werden, die zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren.

Bodenrichtwerte die zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt waren, müssen deshalb außer Betracht bleiben. Zu den Ausführungen zu den Fenstern und Rollläden ist festzustellen, dass die Beschreibung der Gebäudestandards auf der Grundlage insbesondere von § 36 ImmoWertV beispielhaft ist und der Orientierung dient. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Unter Berücksichtigung des bewerteten Gesamtkontextes sind keine Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Scherr







## Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Baujahr ca. 1972,  
Pkw-Doppelgarage (Flachdach) Baujahr ca. 1972 und Pkw-Doppelgarage  
(Satteldach) Baujahr ca. 2007, und Photovoltaikanlage, Baujahr 2009

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell a.H., Stadtteil Unterharmersbach, Flst.Nr. 926

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 29.06.2023: 520.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Offenburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Aktenzeichen: Az.: 1 K 19/22  
Beweis-Beschluss vom 01.03.2023  
Hindenburgstr. 6  
77926 Offenburg

**Aufgestellt:** Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

**Abgeschlossen:** 25.07.2023

**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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Objektart - Kurzbeschreibung	4
1.2	Auftraggeber	4
1.3	Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	4
1.4	Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss	5
1.5	Grundbuchdaten	5
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	9
1.7	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	9
1.8	Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte	9
<b>2</b>	<b>Lagebeschreibung</b>	<b>10</b>
2.1	Ortsangaben	10
2.2	Angaben zur Wohnlage	11
<b>3</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>11</b>
3.1	Zuschnitt, Nivellement, Lage	11
3.2	Bodenbeschaffenheit	11
3.3	Oberflächenbeschaffenheit	11
3.4	Erschließung und Parkplatzsituation	11
<b>4</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
4.1	Planungs- und baurechtliche Situation	12
4.2	Denkmalschutz	14
4.3	Baulastenverzeichnis	14
4.4	Entwicklungsstufe des Baulandes	14
4.5	Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	14
4.6	Hinweise zu Altlasten	14
<b>5</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>14</b>
5.1	Baujahre	14
5.2	Bauweise, Baukonzeption	15
5.3	Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	15
5.4	Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren	17
5.5	Baubeschreibung	19
5.6	Photovoltaik-Anlage	20
5.7	Außenanlagen	20
<b>6</b>	<b>Energetische Bauqualität</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Massenangaben</b>	<b>22</b>
7.1	Angewandte Berechnungsgrundlagen	22
7.2	Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	22
7.3	Bauzahlen	22



## Inhaltsverzeichnis

<b>8</b>	<b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....</b>	<b>22</b>
8.1	Sachwertverfahren .....	23
8.2	Ertragswertverfahren .....	24
8.3	Vergleichswertverfahren .....	25
8.4	Begründung der Verfahrenswahl .....	25
<b>9</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>25</b>
9.1	Bodenrichtwerte .....	25
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte .....	28
9.3	Bodenwertermittlung .....	28
<b>10</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>29</b>
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag .....	29
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer .....	29
10.3	Bewertung der Außenanlagen .....	29
10.4	Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus .....	30
10.5	Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach) .....	33
10.6	Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach) .....	34
10.7	Zusammenstellung der Sachwerte .....	35
<b>11</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>38</b>
11.1	Darstellung des Mietbegriffes .....	38
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21) .....	38
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge .....	38
11.4	Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH .....	39
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen .....	42
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz .....	42
11.7	Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV 21 ) .....	44
11.8	Ertragswertermittlung .....	44
<b>12</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>46</b>
12.1	Beurteilung zum Verkehrswert .....	46
12.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt .....	46
12.3	Zusammenfassung .....	47
12.4	Angabe des Verkehrswertes .....	47
<b>13</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift .....</b>	<b>47</b>
<b>14</b>	<b>Besondere Bemerkungen .....</b>	<b>48</b>
<b>15</b>	<b>Stadtplanauszug .....</b>	<b>50</b>
<b>16</b>	<b>Luftbilder .....</b>	<b>51</b>
<b>17</b>	<b>Lageplan .....</b>	<b>52</b>
<b>18</b>	<b>Baupläne .....</b>	<b>55</b>
<b>19</b>	<b>Berechnung Wohnfläche .....</b>	<b>62</b>
<b>20</b>	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>65</b>

Der Umfang des Gutachtens beträgt 85 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart - Kurzbeschreibung**

Gegenstand der Bewertung ist ein Zweifamilienwohnhaus mit Satteldach, eine Pkw-Doppelgarage mit Flachdach, Baujahr ca. 1972, sowie eine Pkw-Doppelgarage mit Satteldach, Baujahr ca. 2007, die Grundstücksfläche beträgt 1.152 m<sup>2</sup>.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit Zugang vom Hof besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad und einem umlaufenden Balkon, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoss sind eine 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wohnfläche 47,18 m<sup>2</sup>, sowie zwei weitere Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m<sup>2</sup> vorhanden, die 1-Zimmer-Wohnung ist separat und abgeschlossen.

Im Hanggeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von der Straße, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, ebenerdiger Terrasse und kleinem Gartenbereich, Wohnfläche, circa 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnung hat eine kompakte Abmessung und ist intern mit dem Kellergeschoss verbunden.

Die Hauptwohnung hat einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt mit großzügigen Wohnzimmer mit Kamin, separatem Esszimmer, Küche, Bibliothekszimmer, Schlafzimmer, Bad, separates WC und Eingangsdiele, die Terrasse verläuft um drei Seiten des Gebäudes. Guter Wohnwert der 1- und 3-Zimmerwohnung im Hang- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 hinsichtlich der Dacheindeckung und der Installation einer Photovoltaikanlage modernisiert. Trotz dieser Modernisierungen befindet sich das Wohnhaus größtenteils im ursprünglichen Bauzustand von 1972.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss ist in einem guten baulichen Gesamtzustand. Die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite ist augenscheinlich altersentsprechend in mittlerem Gesamtzustand.

Sehr gute, bevorzugte Wohnlage in einem kleinen Wohngebiet in Hanglage am Waldrand, Aussichtslage nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach und die nähere Umgebung.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 01.03.2023, Aktenzeichen: 1 K 19/22, 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:  
Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 29.06.2023. Auftragsgemäß wird der vereinbarte Nießbrauch in Abteilung II Grundbuch bewertet.

### **Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)**

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? – Nein.
- b) des Verwalters sowie der Höhe des Wohngeldes: keine WEG-Verwaltung
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind? Vermietung Wohnung Hanggeschoss an  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Nettokaltmiete 500,-- €/ monatlich
- d) ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht ? Nein.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist? Nein.
- f) ob Maschinen, Betriebseinrichtungen oder Zubehör vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt  
werden ? Nein.
- g) ob ein Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt ? Nein.

### **1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss**

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
wegen Zwangsversteigerung, Amtsgericht Offenburg, Az.: 1 K 19/22, benötigt.

### **1.5 Grundbuchdaten**

Amtsgerichtsbezirk: Achern  
Gemeinde: Zell am Harmersbach  
Grundbuch: Unterharmersbach  
Blatt Nr.: 51

### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr.: 2  
Flurstück Nr.: 926  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Rebhalde 29  
Grundstücksgröße: 1.152 m<sup>2</sup>

### **Abteilung I - Eigentümer:**

Lfd. Nr.: 2  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am 25. November 1977



## Grundbuchdaten

### Abteilung II - Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.	2	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Nießbrauch für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in 77736 Zell am Harmersbach, geb. am 12.03.1939 - in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB - Zur Löschung der Last genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 14.11.2006  Nießbrauch bezüglich xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gelöscht (ACH006/458/2020) am 11.05.2020.
Lfd.Nr.	3	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in 77736 Zell am Harmersbach, geb.am 12.03.1939 - in Gesamtberechtigung nach § 428 BGB - Bezug: Bewilligung vom 14.11.2006 Vormerkung bezüglich xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gelöscht (ACH006/458/2020) am 11.05.2020.
Lfd.Nr.	4	
Lfd.Nr. der belasteten Grundstücke im BV.	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 12.01.2023 (1 K 19/22). Eingetragen (ACH047-11/2023) am 16.01.2023.

In der Abteilung II ist unter der Spalte ‚Veränderungen‘ nachfolgender Eintrag enthalten:

Lfd.Nr. der Spalte 2, 3	1 Rang nach Abteilung III Nr. 1 Rangvermerk aufgrund Schreibversehens von Amts wegen berichtigt (ACH006/429/2020) am 23.04.2020.
Lfd.Nr. der Spalte 2, 3	1 Rang nach Abteilung III Nr. 2 Eingetragen (ACH003/76/2021) am 01.02.2021.

## **Grundbuchdaten**

### **Übergabe- und Pflichtteilsverzichtsvertrag vom 14. November 2006 URNr. 1571/2006 (Auszug)**

In diesem Vertrag zwischen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, als  
Übergeber und xx als Übernehmer, behalten die  
Übergeber für sich insbesondere ein leibtägliches und unentgeltliches Nießbrauchrecht als Gesamt-  
berechtigte für das übergebene Grundstück (Flst.Nr. 926, Gemarkung Unterharmersbach) vor.

Die Übergeberseite behielt sich den Widerruf der Übertragung auf die Übernehmerseite vor, falls

- a) Die Übernehmerseite den Grundbesitz zu Lebzeiten der Übergeberseite ohne deren  
Zustimmung veräußert oder belastet oder die jetzt noch eingetragenen Grundschulden,  
soweit sie nicht mehr valutieren durch eigene Darlehen oder Gläubiger revaluiert;
- b) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in  
den Grundbesitz betrieben wird,
- c) die Übernehmerseite vor der Übergeberseite verstirbt.

Im Falle des Widerrufs ist die Übergeberseite berechtigt, von der Übernehmerseite die unentgeltliche  
Rücküberweisung des obigen Grundbesitzes auf deren Kosten Zug um Zug gegen Erstattung der von  
der Übernehmerseite auf den Grundbesitz gemachten außergewöhnlichen Erhaltungsaufwendungen  
und Investitionen zu verlangen.

Dieses Widerrufsrecht steht dem Längstlebenden der Übergeber gänzlich alleine zu.

Zum maßgebenden und vollständigen Inhalt wird ausdrücklich auf den o.g. Vertrag verwiesen.

### **Rangrücktritte (Auszüge)**

URNr. 724/2020, 01.04.2020:

Rangrücktritt: Nießbrauch und Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs  
hinter die Buchgrundschuld in Höhe von € 350.000,00 für die xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx samt  
Nebenleistungen zurück und stimmen der Belastung des Grundbesitzes mit dieser Grundschuld zu

URNr. 133/2021, 19.01.2021:

Rangrücktritt: Nießbrauch und Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs  
hinter die Buchgrundschuld in Höhe von € 150.000,00 für die xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx samt  
Nebenleistungen zurück und stimmt der Belastung des Grundbesitzes mit dieser Grundschuld zu

Zum maßgebenden und vollständigen Inhalt wird ausdrücklich auf die maßgebenden Rangrücktritts-  
erklärungen verwiesen.

### **Annahme bei dieser Wertermittlung**

Da durch die Rangrücktrittserklärungen der Nießbrauch und die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs im Rang nach den Grundschulden stehen, erlöschen diese Rechte im Falle des Zuschlags in einer Versteigerung (vgl. insbesondere § 52 Abs. 1 ZVG, § 91 Abs. 1 ZVG). Für die Berechtigte in Zusammenhang mit dem Nießbrauch und die Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs würde ein Anspruch auf Wertersatz bestehen, sofern das nach Befriedigung des Inhabers der Grundschuld noch möglich ist.

Quelle: Kopien der Bewilligungen und Rangrücktrittserklärungen vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

### **Auftragsgemäß wird der vereinbarte Nießbrauch in Abteilung II Grundbuch bewertet.**

#### **Bewertung Barwert Nießbrauch**

Zahlenwerte: jährlich

Mietwert Nettokaltmiete geschätzt: 26.880,-- € jährlich

#### **Barwert wirtschaftlicher Vorteil durch Nießbrauch:**

- marktüblich erzielbare Nettokaltmiete: 26.880,-- €

#### **Barwert Nachteil durch Nießbrauch:**

- Tragung von Kosten und Lasten, Annahme: Lastentragung durch Eigentümer  
(Instandhaltung nach § 1041 BGB, Mietausfallwagnis,  
Verwaltungskosten u.a.) 0,-- €

Summe: 26.880,-- €

Liegenschaftszinssatz von 4,00 %

Berechtigte: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Leibrentenbarwertfaktor für xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am 12.03.1939

Liegenschaftszinssatz von 3,00 % = 6,2131

Barwert Nießbrauch = 26.880,-- € x 15,6153 = 167.008,-- €, ger. 167.000,-- €



## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es wurden Informationen bei der Stadt Zell am Harmersbach eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baupläne: Grundrisse
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten
- Eintragungsbewilligung
- Baupläne: Grundrisse
- Wohn-/Nutzflächenaufstellungen
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan
- Fa. Prinzbach, Elektro, Angaben zur PV-Anlage

## **1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungstichtag:

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 29.06.2023.

Teilnehmer:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Mieterin Wohnung Hanggeschoss
- Dipl.- Bauing. (FH) Scherr und xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## **1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte**

Es sind keine Vorbewertungen bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Land Baden-Württemberg (rd. 11 Mio. Einwohner), im südbadischen Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau (rd. 2.300.000 Einwohner), Ortenaukreis (rd. 430.000 Einwohner).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Zell am Harmersbach im Ortenaukreis. Die Stadt hat rd. 8.200 Einwohner und liegt im Westen des Schwarzwaldes.

Die Stadt grenzt im Norden an Nordrach, im Nordosten an Oberharmersbach, im Südosten an Fischerbach, im Süden an die Stadt Haslach, im Südwesten an Steinach, im Westen an Biberach und im Nordwesten an die Stadt Gengenbach.

Zur Stadt Zell am Harmersbach gehören die Ortsteile Unterharmersbach, Unterentersbach und Oberentersbach. Die Stadt Zell am Harmersbach ist Träger von vier Kindergärten. Zusätzlich gibt es noch einen Waldkindergarten.

Mit dem Bildungszentrum Ritter von Buß, verfügt Zell am Harmersbach über eine Verbundschule, die sich aus den drei Schularten Grundschule, Werkrealschule und Realschule zusammensetzt. Außerdem gibt es in der Stadt noch ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Lernen.

Zell am Harmersbach liegt an der Harmersbachtalbahn, einer von Biberach (Baden) nach Oberharmersbach führenden Nebenstrecke der Schwarzwaldbahn. Diese Bahnlinie wird von Südwestdeutschen Landesverkehrs-GmbH (SWEG) mit der Ortenau-S-Bahn betrieben.

Bahnhalte der Ortenau-S-Bahn sind in der Stadt Zell am Harmersbach vorhanden. Die Entfernung zur Autobahn A 5 beträgt ca. 25 km, zum Flughafen Straßburg ca. 40 km, zum Flughafen Baden Airport in Söllingen ca. 60 km, zum Flughafen Basel ca. 120 km, zum Flughafen Stuttgart ca. 140 km und zum Flughafen Frankfurt ca. 220 km.

Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.

#### **Ortslage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Zell am Harmersbach und dort im Ortsteil Unterharmersbach.

Der Ortsteil Unterharmersbach liegt etwas nordöstlich von Zell und hat ca. 3.700 Einwohner. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils in einem kleinem Wohngebiet in Hanglage.

## **2.2      Angaben zur Wohnlage**

### Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt an einem nach Süden geneigten Hang in der Nähe des Waldrandes, über eine Ortsstraße, mit voll ausgebauter Fahrbahn, ist das Bewertungsobjekt angebunden.

### Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Sehr gute, bevorzugte Wohnlage in einem kleinen Wohngebiet in Hanglage am Waldrand, Aussichtslage nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach und die nähere Umgebung.

Ruhige Wohnlage, störende Lärmimmissionen wurden nicht festgestellt.

## **3      Grundstücksbeschreibung**

### **3.1      Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Die Grundstücksform ist unregelmäßig.

### **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 liegt an einem nach Süden geneigten Hang. Es sind nur Teilflächen eben.

### **3.4      Erschließung und Parkplatzsituation**

#### Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks, insbesondere Elektro- und Wasseranschluss.  
Das Bewertungsgrundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.  
Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

#### Parkplatzsituation:

Das Parken im öffentlichen Straßenraum in der Nähe des Bewertungsgrundstücks ist in begrenztem Umfang möglich. Auf dem Grundstück stehen 4 Garagenparkplätze und Stellplätze im Freien zur Verfügung.

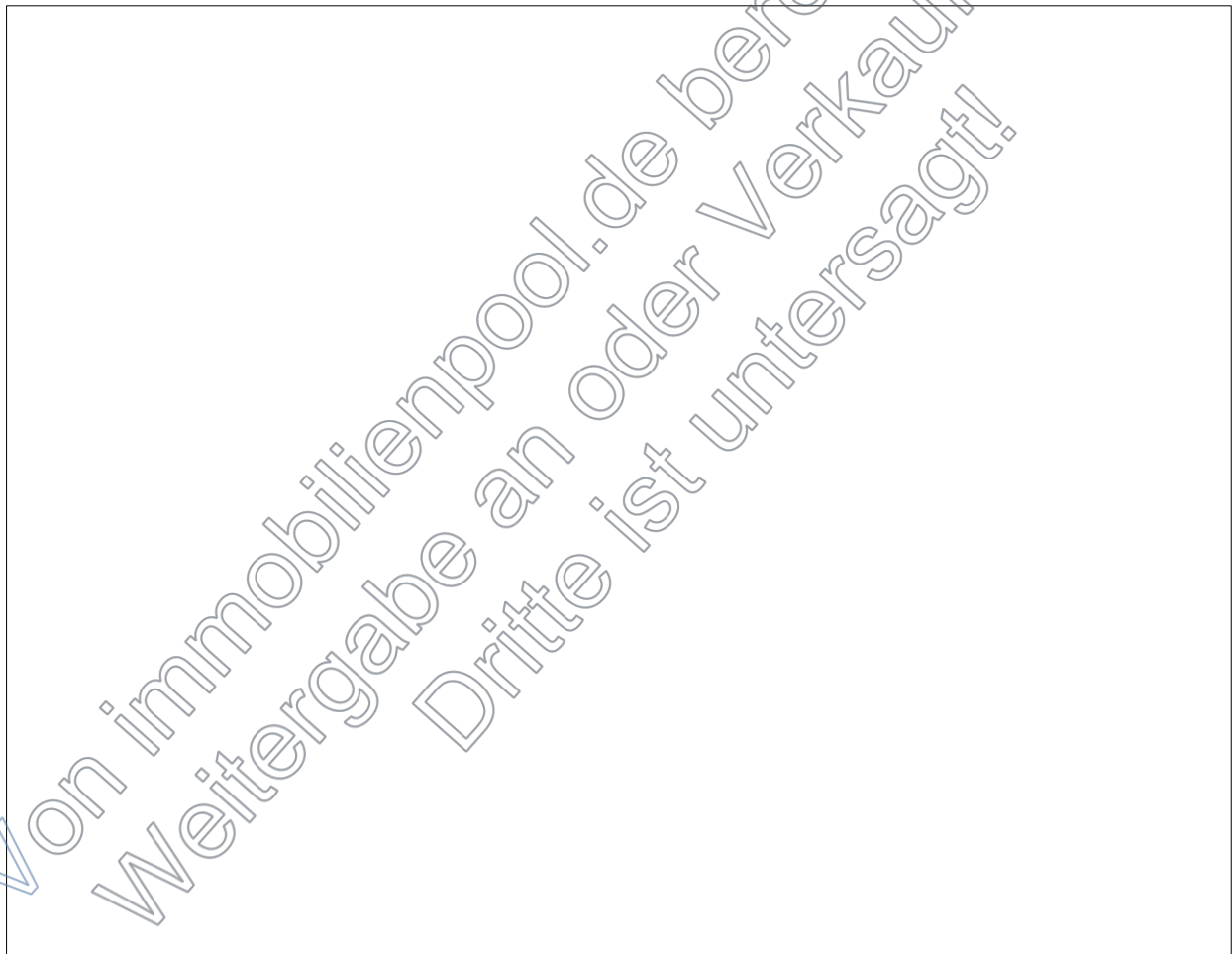


#### **4     Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1     Planungs- und baurechtliche Situation**

Die Stadt Zell am Harmersbach teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplanes „Funkenstadt/Rebhalde“ liegt.

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



Auszug Bebauungsplan, Quelle: StadtZell

## **4.2 Denkmalschutz**

Die Stadt Zell am Harmersbach teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass beim Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz besteht.

## **4.3 Baulastenverzeichnis**

### Definition:

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

Am 10.05.2023 teilte die Stadt Zell am Harmersbach per E-Mail mit, dass im Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt weder belastende noch begünstigende Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

## **4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche, Bauland

## **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.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind.

## **5 Gebäudebeschreibung**

### **5.1 Baujahre**

Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1972

Pkw-Doppelgarage (Flachdach), Baujahr ca. 1972

Pkw-Doppelgarage (Satteldach) Baujahr ca. 2007

## **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

Das Haus liegt in Hanglage und ist mit einem ausgebauten Satteldach und einem ausgebauten Hanggeschoss ausgestattet. Es verfügt über eine Doppelgarage am Eingangsbereich hofseitig und eine weitere Doppelgarage zur unteren Straße. Die Architektur des Hauses wurde so gestaltet, dass sie sich in die natürliche Topographie des Geländes einfügt.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit Zugang vom Hof besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad und einer umlaufenden Balkon, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>. Im Dachgeschoss ist eine 1-Zimmerwohnung mit Balkon, Wohnfläche 47,18 m<sup>2</sup>, sowie zwei weitere Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m<sup>2</sup> vorhanden, die 1-Zimmer-Wohnung ist separat und abgeschlossen.

Die Hauptwohnung hat einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt mit großzügigem Wohnzimmer mit Kamin, separatem Esszimmer, Küche, Bibliothekszimmer, Schlafzimmer, Bad, separates WC und Eingangsdiele, der Balkon verläuft um drei Seiten des Gebäudes. Wohnzimmer mit offenem Kamin gemauert.

Im Hanggeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang von der Straße, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, ebenerdiger Terrasse und kleinem Gartenbereich, Wohnfläche, ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnung hat eine kompakte Abmessung und ist intern mit dem Kellergeschoss verbunden.

Das Architektenhaus von Fritz Lehmann, das in Hanglage erbaut wurde, bietet einen ansprechenden Blick nach Westen zum Ortsteil Unterharmersbach. Das Satteldachhaus mit zwei Giebeln verfügt über eine Giebelverglasung der 1-Zimmerwohnung, die nach Süden ausgerichtet ist. Es bietet eine Kombination aus Funktionalität und nüchterner Ästhetik der Bauzeit der 1970er Jahre.

Der Grundriss der Hauptwohnung im Erdgeschoss sowie der zwei weiteren Wohnräume im Dachgeschoss ist großzügig und modern gestaltet, selbst nach heutigen Standards ist das Haus zeitgemäß und erfüllt entsprechende Ansprüche an Wohnkomfort und Architektur.

Die Ausstattung ist altersentsprechend im Standard der 1970er Jahre vorhanden und gepflegt, die Ausstattung ist ggfls. zu modernisieren.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss und die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite sind funktional ausgestattet und bieten entsprechende Lager- und Abstellflächen.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses sowie der Außenanlagen ist insgesamt als durchschnittlich zu beurteilen, teilweise besteht Instandhaltungsstau zum Beispiel Neuanstriche bei den Balkonen, dies wurde bei den Parametern zur Wertermittlung berücksichtigt.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 hinsichtlich der Dacheindeckung und der Installation einer Photovoltaikanlage modernisiert. Die Dacheindeckung wurde mit einer Wärmedämmung versehen, um die energetische Effizienz des Gebäudes zu verbessern. Die Heizungsanlage wurde in den 2000er Jahren erneuert.



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

Durch diese Maßnahme konnte der Wärmeverlust reduziert. Trotz dieser Modernisierungen befindet sich das Wohnhaus größtenteils im ursprünglichen Bauzustand von 1972. Die Fenster sind überwiegend im Altzustand, Zweischeibenholzisolierverglasung.

Hauptwohnung im Erdgeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit.  
1-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Dachgeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit. 2 Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit. Einliegerwohnung im Hanggeschoss: Altzustand der Innenausstattung entsprechend der Bauzeit.

Die Pkw-Doppelgarage mit Nebenraum und Stauraum im Dachgeschoss ist in einem guten baulichen Gesamtzustand. Die Pkw-Doppelgarage zur Hangseite ist augenscheinlich altersentsprechend in mittlerem Gesamtzustand.

#### 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 Zweifamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus= 80 Jahre

Restnutzungsdauer Wohnhaus= 29 Jahre

## **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.

### Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Beton, Hochlochziegel, Backstein, d= 30 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen
Treppen:	Massivtreppen mit Belag
Dachentwässerung:	Dachrinnen mit Fallrohren
Außenwandflächen:	Außenputz, gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung überwiegend mit Rollläden, im DG Giebelverglasung, Dachflächenfenster
Türen:	Holztüren an Holzzargen, Schiebeelement (zum Balkon), Stahltür an Stahlzarge (Heizraum EG)
Bodenbeläge:	Bodenfliesen (teilweise Natursteinbeläge), Holzparkett, Holzdielenboden
Heizung:	Heizkessel mit Ölbrenner, Erneuerung vermutlich 2000er Jahre, Zentralheizung über Radiatoren, teilweise Fußbodenheizung, Erdtank (Heizöl), offener Kamin im Wohnzimmer (EG).

## **Baubeschreibung**

### **Pkw-Doppelgarage (Flachdach)**

Wände:	Beton
Boden:	Beton
Flachdach:	Beton
Tor:	Rolltor (elektrisch)

### **Pkw-Doppelgarage (Satteldach)**

Wände:	Beton
Boden:	Beton
Decke:	Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Flachdachpfannen
Tor:	Rolltor (elektrisch)

## **5.6 Photovoltaik-Anlage**

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt wurde am 10.07.2009 in Betrieb genommen und verfügt über nachfolgende technische Daten:

Anlagenleistung	11,925 kWp
Module:	53 Modulen des Herstellers Solar World SW à 225W
Wechselrichter:	3 Wechselrichter des Herstellers SMA, SMA SB2100-TL, SMA SB3800, SMA SB5000-TL
Zeitwert:	15.000,00 €

Die Firma Elektro Prinzbach GmbH, Solar Team, Im Mühlegrün 1, 77716 Haslach i.K., hat 2009 die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt installiert und in Betrieb genommen. Der Zeitwert der Anlage bezogen auf den Wertermittlungstichtag wurde nach Rücksprache mit dem Sachverständigen mit 15.000,-- € ermittelt.

## **5.7 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen, Grünflächen und Bewuchs, Einfriedigungen, Bodenbefestigungen sowie ein kleines Gartenhaus.

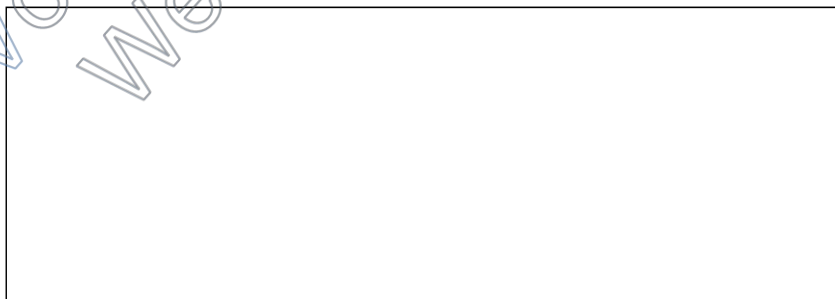
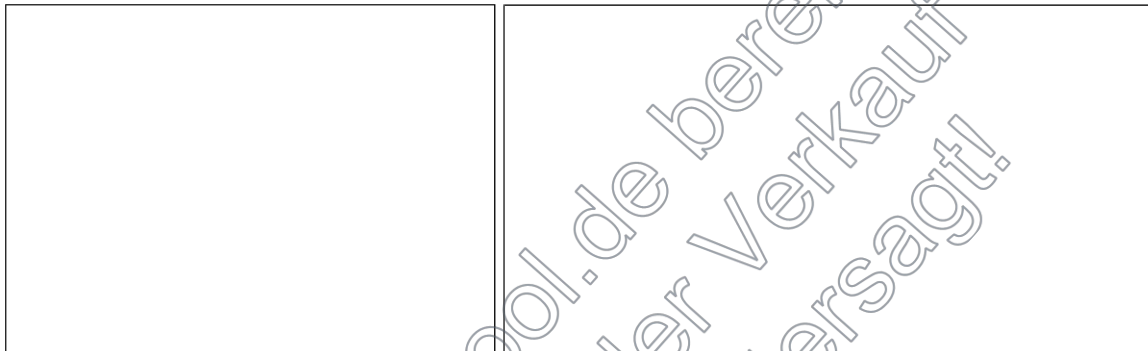


## **6 Energetische Bauqualität**

Der Energieverbrauchskennwert, bzw. Primärenergiebedarf ist nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse H zuzuordnen,  
d.h. typisch für teilweise modernisierte Altbauten (Fenster, Heizungssystem).

<sup>1</sup> Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



<sup>1</sup> 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 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**

Zweifamilienwohnhaus BGF ca. 385 m<sup>2</sup>, Pkw-Doppelgarage (Flachdach) BGF ca. 42 m<sup>2</sup> und Pkw-Doppelgarage (Satteldach) BGF ca. 61 m<sup>2</sup>. Die BGF wurde direkt über das Geoportal BW im Internet und Baupläne ermittelt. Die Wohnfläche für das Zweifamilienwohnhaus wurde den Bauakten mit insgesamt ca. 287 m<sup>2</sup> entnommen (Details siehe Anlage).

## **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).

## 8.1 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) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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 mit-erfasst 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).

## **8.2 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 Bodenetragsanteil 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.



### **8.3 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 Wohnungseigentums 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.

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten wird entsprechend das Sachwertverfahren 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. Vergleichskaufpreise liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor.

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 für das Bewertungsgrundstück laut der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt Zell am Harmersbach:

WA (Allgemeines Wohngebiet), ebf (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei)

zum Stichtag 01.01.2023

160,-- €/ m<sup>2</sup>

## 9.2 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.

## 9.3 Bodenwertermittlung

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für  
Zeit:

3 %

Anpassungsfaktor:

1,03

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 29.06.2023 :

160,00 Euro / m<sup>2</sup>

Faktor:

1,03

Bodenwert (160,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1,03) :

164,80 Euro / m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße:

1.152 m<sup>2</sup>

Bodenwert (1.152 m<sup>2</sup> x 164,80 Euro / m<sup>2</sup>):

189.850 Euro

**Bodenwert (gerundet):**

**190.000 Euro**

## **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 sowie das Gartenhaus berücksichtigt, sie werden pauschal mit 5 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.



#### 10.4 Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	berechnet
Ausstattungsstandard:	
Kostengruppe:	Außenwände
Wägungsanteil:	23 %
NHK:	184,00 Euro
Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Dach
Wägungsanteil:	15 %
NHK:	120,00 Euro
Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fenster und Außentüren
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	88,00 Euro
Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Innenwände und -türen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	97,24 Euro
Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,30

### Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,70
Kostengruppe:	Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	101,20 Euro
Beschreibung:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	52,48 Euro
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30
Beschreibung:	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
NHK:	1.105,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,70
Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	92,79 Euro
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,40
Beschreibung:	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
NHK:	1.105,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,60
Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	72,00 Euro

### Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Beschreibung:	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil:	6 %
NHK:	51,60 Euro
Beschreibung:	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK:	800,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
NHK errechnet:	859,31 Euro
NHK gewählt:	859,31 Euro/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren:	
für freistehende Zweifamilienhäuser:	1,05
Baunebenkosten:	
inkl. Baunebenkosten laut NHK :	17,00 %
Ausgangswert:	902,00 Euro/m <sup>2</sup>
Indexermittlung:	
Index zum Stichtag (Juni 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901	
158,90 / 0,901 =	176,360
Wertminderung wegen Alter:	
Baujahr:	ca. 1972
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	51 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	29 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	29 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	63,8 %

### Daten Sachwertberechnung Zweifamilienwohnhaus

Berechnung:

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
385	x	902,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,7636	=	612.445,37 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	612.445,37 Euro
Alterswertminderung (63,8 %)	390.740,15 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	221.705,22 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	30.622,27 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (63,8 %):	19.537,01 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	11.085,26 Euro
--	----------------

**vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 232.790,48 Euro**

### 10.5 Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach)

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ausstattung:	4
--------------	---

NHK gewählt:	485,00 Euro/m <sup>2</sup>
--------------	----------------------------

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	485,00 Euro/m <sup>2</sup>

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (Juni 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,897	
158,90 / 0,897 =	177,146

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	ca. 1972
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	51 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	29 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	29 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	63,8 %



### Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Flachdach)

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
42	x	485,00 Euro/m²	x	1,7715	=	36.085,46 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	36.085,46 Euro
Alterswertminderung (63,8 %)	23.022,52 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	13.062,94 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	1.804,27 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (63,8 %):	1.151,12 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	653,15 Euro
--	-------------

**vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 13.716,09 Euro**

### 10.6 Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach)

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ausstattung:	5
--------------	---

NHK gewählt:	780,00 Euro/m²
--------------	----------------

#### **Baunebenkosten:**

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	780,00 Euro/m²

#### **Indexermittlung:**

Index zum Stichtag (Juni 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901	
158,90 / 0,901 =	176,360

#### **Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	ca. 2007
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	16 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	60 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	44 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	44 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	26,7 %

### **Daten Sachwertberechnung Pkw-Doppelgarage (Satteldach)**

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
61	x	780,00 Euro/m²	x	1,7636	=	83.912,09 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	83.912,09 Euro
Alterswertminderung (26,7 %)	22.404,53 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	61.507,56 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	4.195,60 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (26,7 %):	1.120,23 Euro

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	3.075,37 Euro
--	---------------

**vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert): 64.582,93 Euro**

### **10.7 Zusammenstellung der Sachwerte**

Summe vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert), gerundet:	311.089,50 Euro
--	-----------------

Bodenwert :	190.000,00 Euro
-------------	-----------------

vorläufiger Sachwert:	501.089,50 Euro
-----------------------	-----------------

Sachwertfaktor:	x 1,000 =
-----------------	-----------

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	501.089,50 Euro
--	-----------------

Photovoltaik-Anlage:	15.000,00 Euro
----------------------	----------------

Summe Sachwert gesamt:	516.089,50 Euro
------------------------	-----------------

**Summe Sachwert gesamt (gerundet): 520.000,00 Euro**

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### **Sachwertermittlung**

Die Kapitalmarktzinsen sind 2023 stark angestiegen. Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, dass die Immobilienmarktlage 2019/2020 repräsentiert hat.

Marktentwicklung seit Feb. 2022: deutlicher Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2022

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH, Gneisenaustraße 10, 53721 Siegburg, Region Köln / Bonn, Deutschland

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig zur Marktanpassung auf den vorläufigen Sachwert NHK 2010 - aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage - ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

### **Regionalfaktor (§ 36 Absatz 1 ImmoWertV)**

Beim Gutachterausschuss der Stadt Offenburg wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

## **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 Grundmiete 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 instandgehaltenen Grundstück ausgegangen.

Hauptwohnung im Erdgeschoss: Wohnfläche ca. 129,46 m<sup>2</sup>.

1-Zimmerwohnung mit Balkon im Dachgeschoss: Wohnfläche 47,18 m<sup>2</sup>

2 Wohnräume mit Balkon und Dusche/WC, Wfl. 30,22 m<sup>2</sup>

Einliegerwohnung im Hanggeschoss: Wohnfläche 80 m<sup>2</sup> mit Erdterrasse, 77,45 m<sup>2</sup> ohne Erdterrasse.

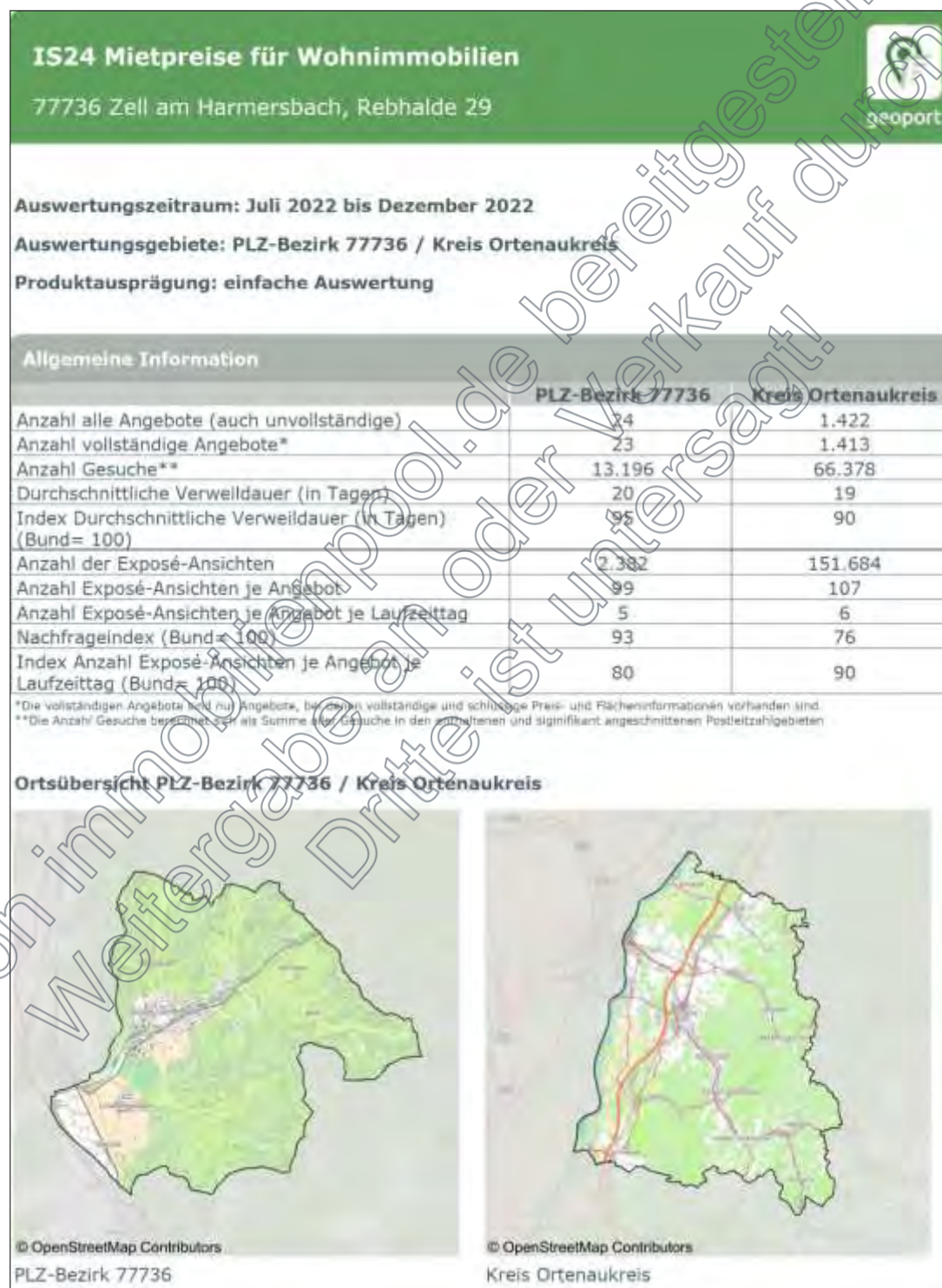
Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten kalkulatorisch mit: 7,80 pro m<sup>2</sup> Wfl. angesetzt.



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

#### 11.4 Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. on-geo GmbH



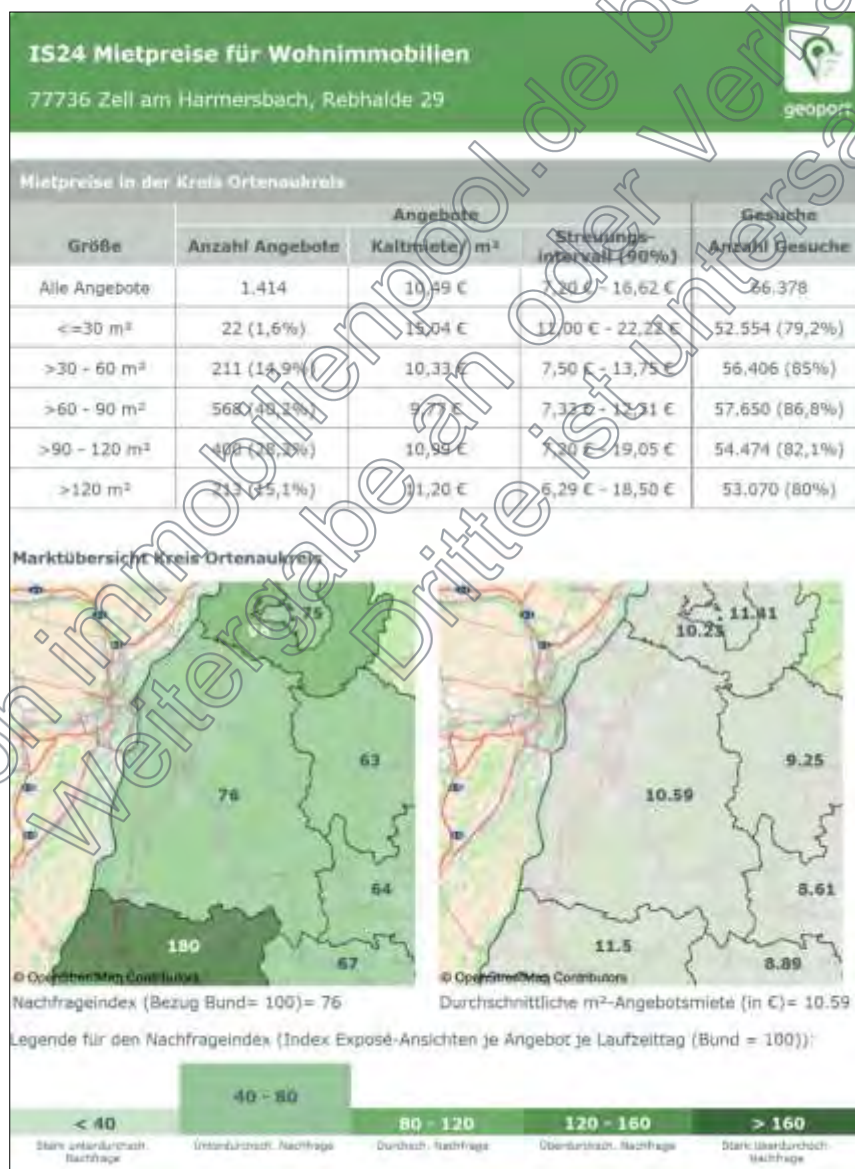
Quelle: on-geo GmbH

### Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. On-geo GmbH

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom April bis Sept. 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 / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 213 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77736 liegt bei 11,20 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 6,29 €/m<sup>2</sup> bis 18,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77736 wird als durchschnittlich eingestuft.



Quelle: on-geo GmbH



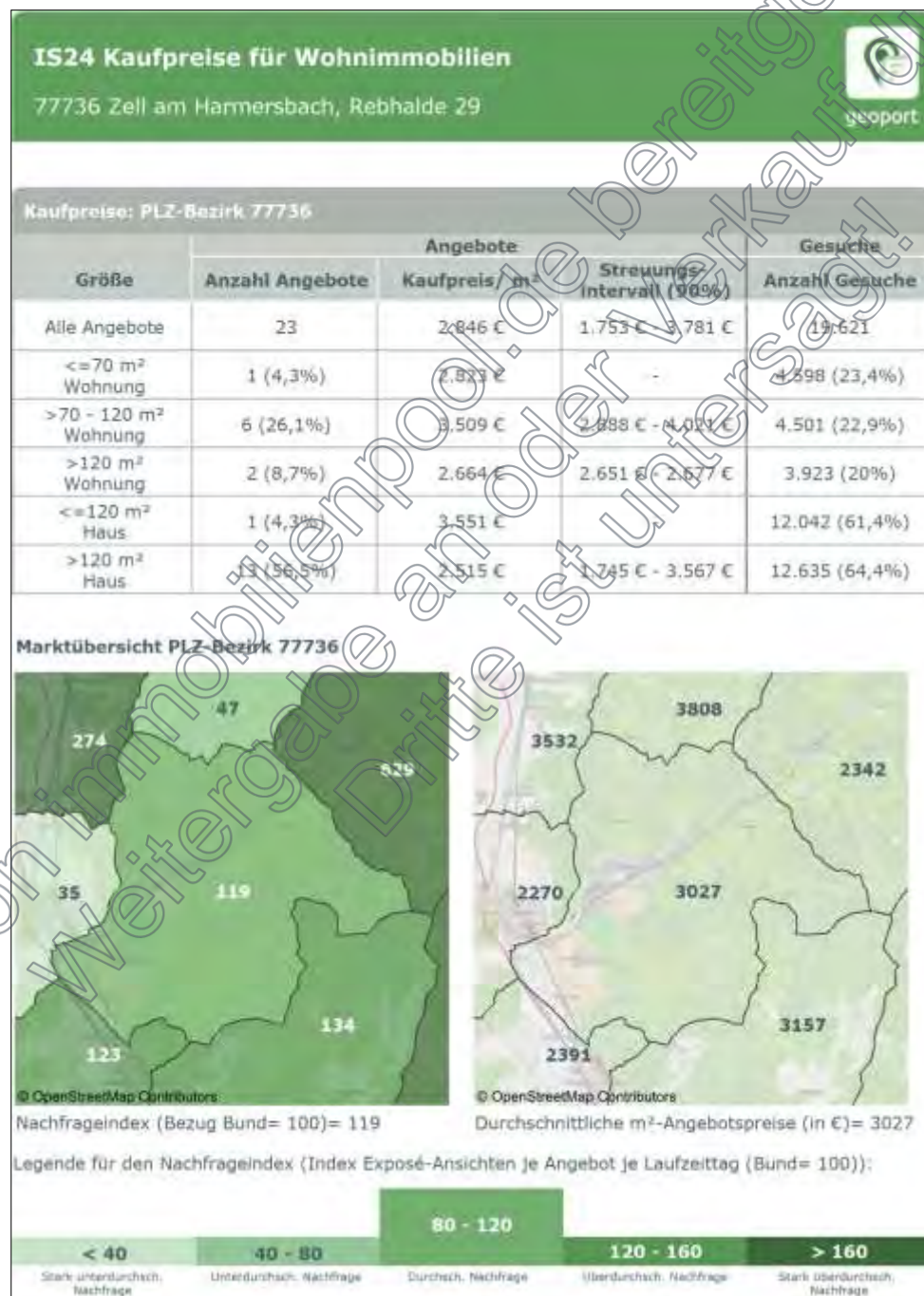
**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Allgemeine Daten zu Vergleichspreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnimmobilien > 120 m<sup>2</sup> liegt bei 2.515 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.745 €/m<sup>2</sup> bis 3.567 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Nachfrage im Ortenaukreis wird als durchschnittlich eingestuft.



Quelle: on-geo GmbH

### **11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen**

Nach Angaben der Mieterin beträgt die langjährige Miete für die Wohnräume im EG und die zwei Pkw-Stellplätze in der Pkw-Doppelgarage (mit Flachdach) 500,-- € pro Monat.

### **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 Markt-anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.



Quelle: Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2019/2020



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### **Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatzes**

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2023, von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1,5 - 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.



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

### **Wahl des Liegenschaftszinssatzes**

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % für das Bewertungsobjekt sachverständig angesetzt.

### **Begründung des Liegenschaftszinssatzes**

Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Objekt angesetzt, Objekt im unteren Kaufpreissegment, in für die Nutzung geeigneter durchschnittlicher Lage und Baukonzeption.

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

### **11.7 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.

### **11.8 Ertragswertermittlung**

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> in Euro	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag / Monat in Euro	Mietertrag / Jahr in Euro	Liegen- schaftszins in %
Wohnen	7,80	287,00	2.240,00	26.880,00	3,00

Zwischensumme: 26.880,00 Euro

Garagen / Stellplätze: 4 Stpl.  
20,00 Euro / Stpl. → 960,00 Euro

Summe angemessene Miete: 27.840,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 15,00 % 12,60 Euro / W-/NFL 4.032,00 Euro  
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):  
Verwaltungskosten: 5,00 % 4,20 Euro / W-/NFL 1.344,00 Euro  
Mietausfallwagnis: 2,00 % 1,68 Euro / W-/NFL 537,60 Euro

Miet-Reinertrag: 68,52 Euro / W-/NFL 21.926,40 Euro

### Ertragswertermittlung

Miet-Reinertrag: 21.926,40 Euro

Miet-Reinertrag rund: 21.926,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Wohnen	3,00 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 190.000,00 Euro 5.700,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 16.226,00 Euro

Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	ca. 1972
Stichtag:	2023

mittlere Restnutzungsdauer:	29 Jahre
Zinssatz:	3,00 %
Vervielfältiger:	19,19

Gebäudeertragswert: 311.376,94 Euro

Photovoltaik-Anlage: 15.000,00 Euro

zzgl. Bodenwert: 190.000,00 Euro

Ertragswert: 516.376,94 Euro

**Ertragswert gesamt (gerundet): 520.000,00 Euro**

## **12 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.

### **12.1 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).

### **12.2 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.

Rückläufige Immobilienmarktlage für Wohnhäuser, die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Der Bodenwert beträgt rd. 32 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt auf Höhe des Sachwertes.

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

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,0 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Der Sachwert wurde mit 1.811,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt, er liegt damit unterhalb der Bandbreite für Wohnimmobilien > 120 m<sup>2</sup> die mit 2.515 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.745 €/m<sup>2</sup> bis 3.567 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, von der Fa. on-geo GmbH als Angebotspreise ermittelt wurden.

Der ermittelte Verkehrswert -bezogen auf die Wohnfläche - ist in Bezug auf Ausstattung, Baujahr und Objektzustand angemessen.



### 12.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	167.000,--
Ertragswert	=	€	520.000,--
Sachwert	=	€	520.000,--

### 12.4 Angabe des Verkehrswertes

I: Der Verkehrswert des Grundstücks Flst. Nr. 926 wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Verkehrswert = € 520.000,--

in Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro

#### II. Photovoltaikanlage

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Bewertungsobjekt wurde am 10.07.2009 in Betrieb genommen und verfügt über nachfolgende technische Daten:

Verkehrswert als Zeitwert = € 15.000,--

#### III. Recht Nießbrauch, Abteilung II Grundbuch (siehe Berechnung Pkt. 1.5)

Barwert Recht Nießbrauch für xxxxxxxxxxxxxxxx = € 167.000,--

### 13 Datum, Stempel, Unterschrift

*Helmut Scherr*



Lahr, den 25.07.2023

Dipl.- Ing. (FH) Scherr

## **14 Besondere Bemerkungen**

### **14.1 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 nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

### **14.2 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.

### **14.3 Unterlagen/ Sonstiges**

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller 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.

### **14.4 Wertermittlungsstichtag**

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

### **14.5 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.

### **14.6 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.

### **14.7 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**

### **14.8 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.

### **14.9 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.

### **14.10 Bauphysik**

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

### **14.11 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.

### **14.12 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.

### **14.13 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.

### **14.14 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.

### **14.15 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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

## 15 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2023

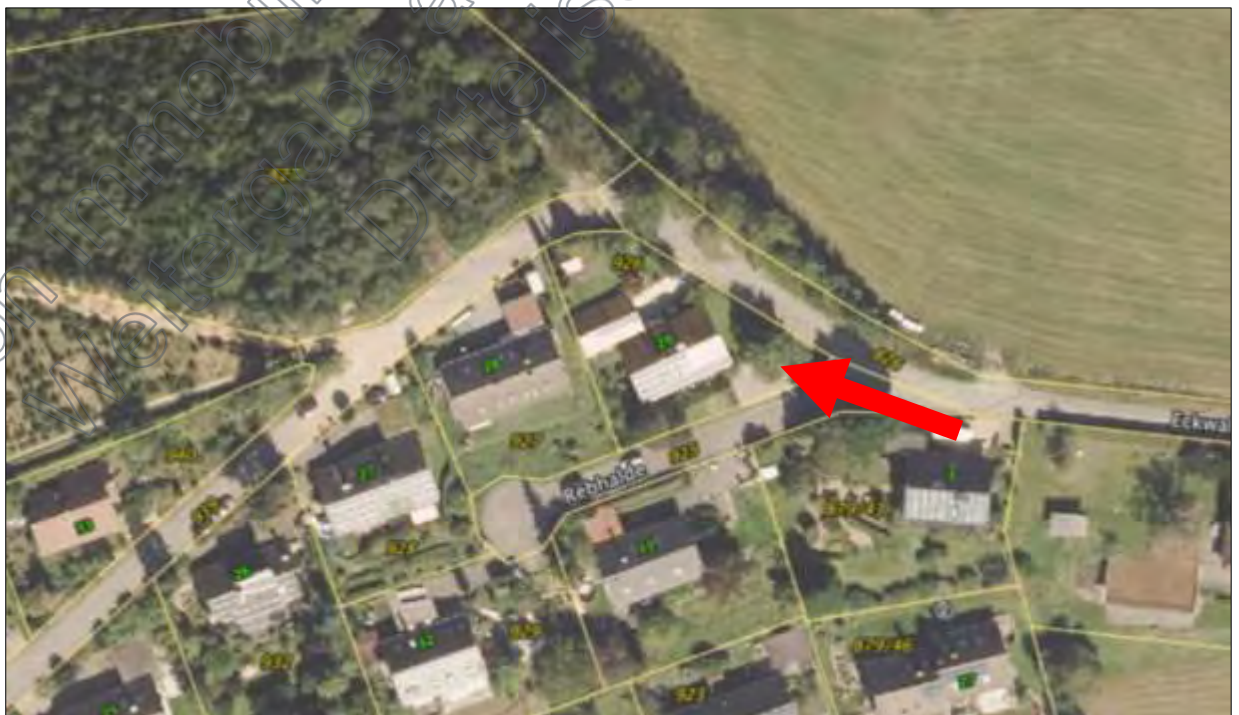
Lizenziert über: on-geo



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

## 16 Luftbilder



**Luftbilder mit Markierung der Lage**

Quelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de) unmaßstäblich



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

## 17 Lageplan



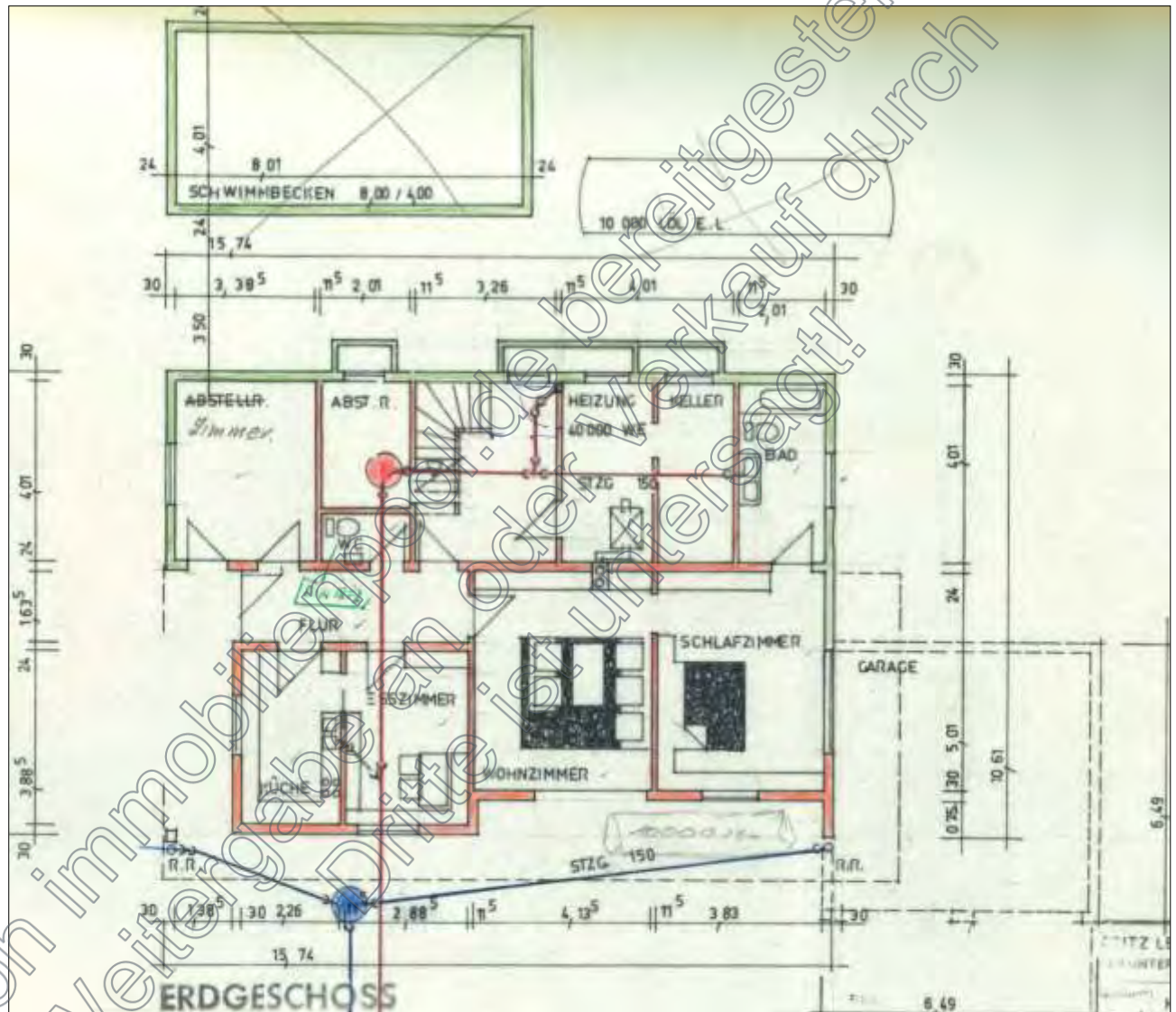
**Lageplanauszug mit Markierung der Lage**

**Quelle:** geoport

**Aktualität:** 2023

**Lizenziert über:** on-geo

## 18 Baupläne

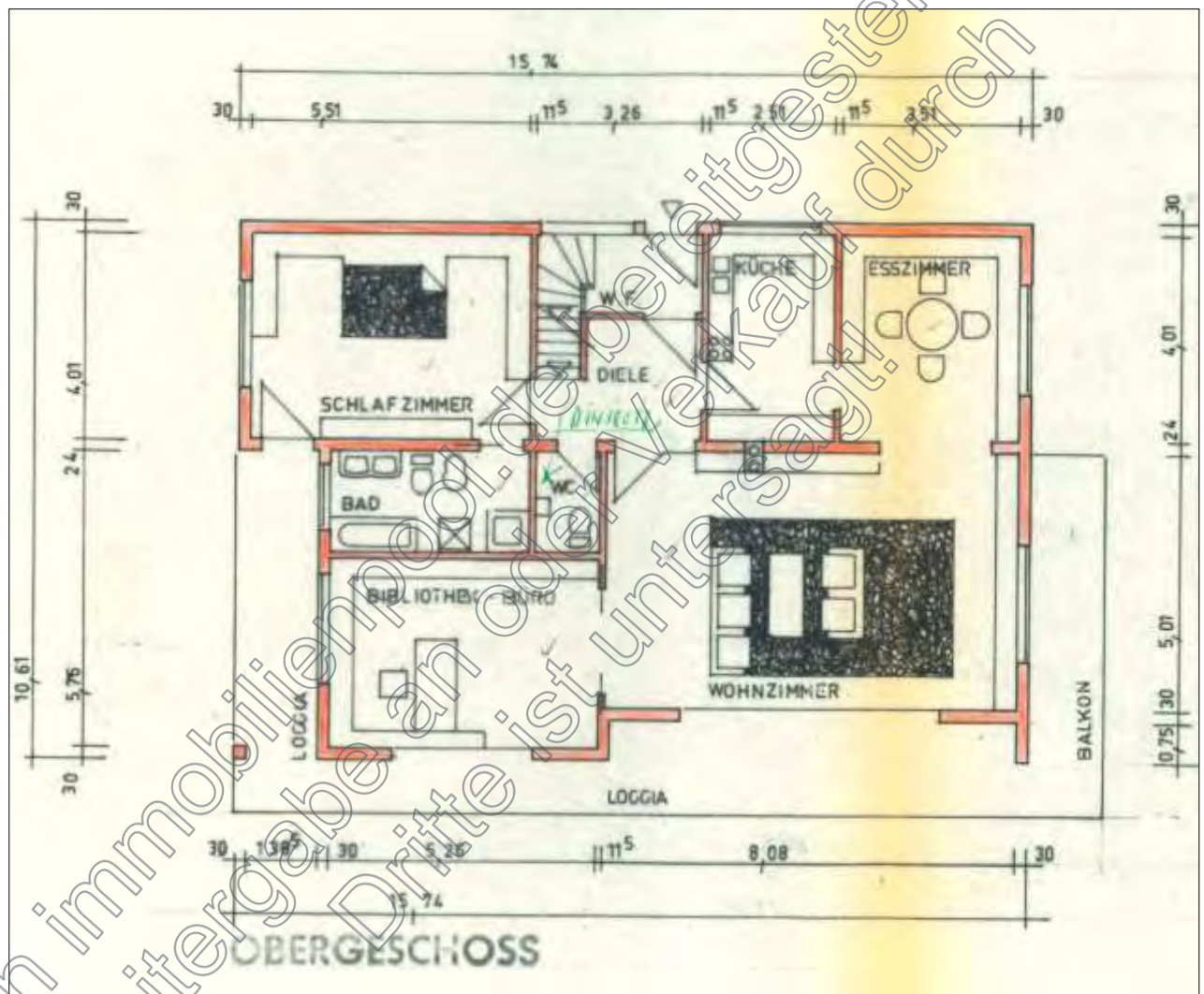


Grundriss Erdgeschoss,  
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

## Baupläne



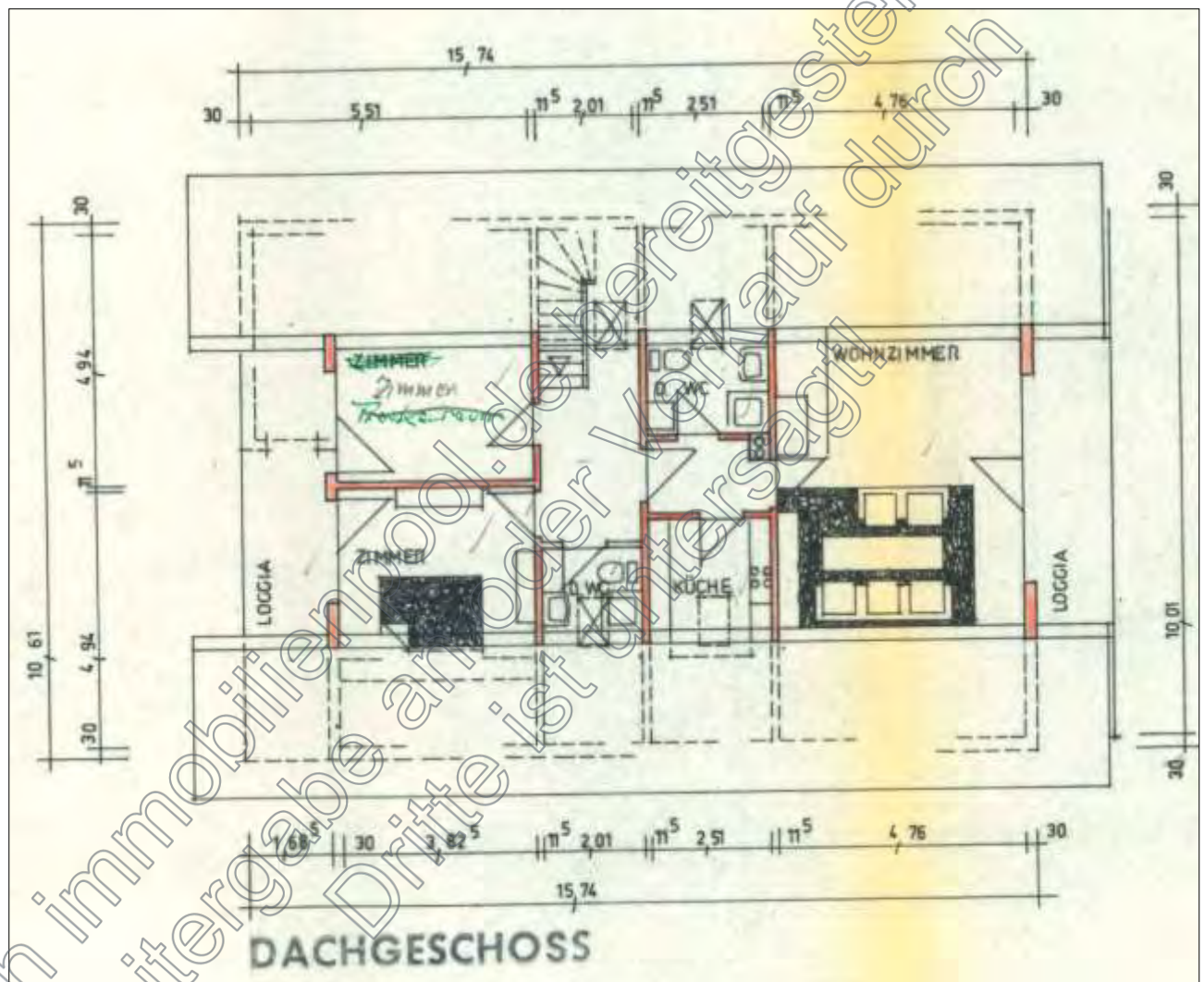
Grundriss Obergeschoss,  
Bauingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

## Baupläne

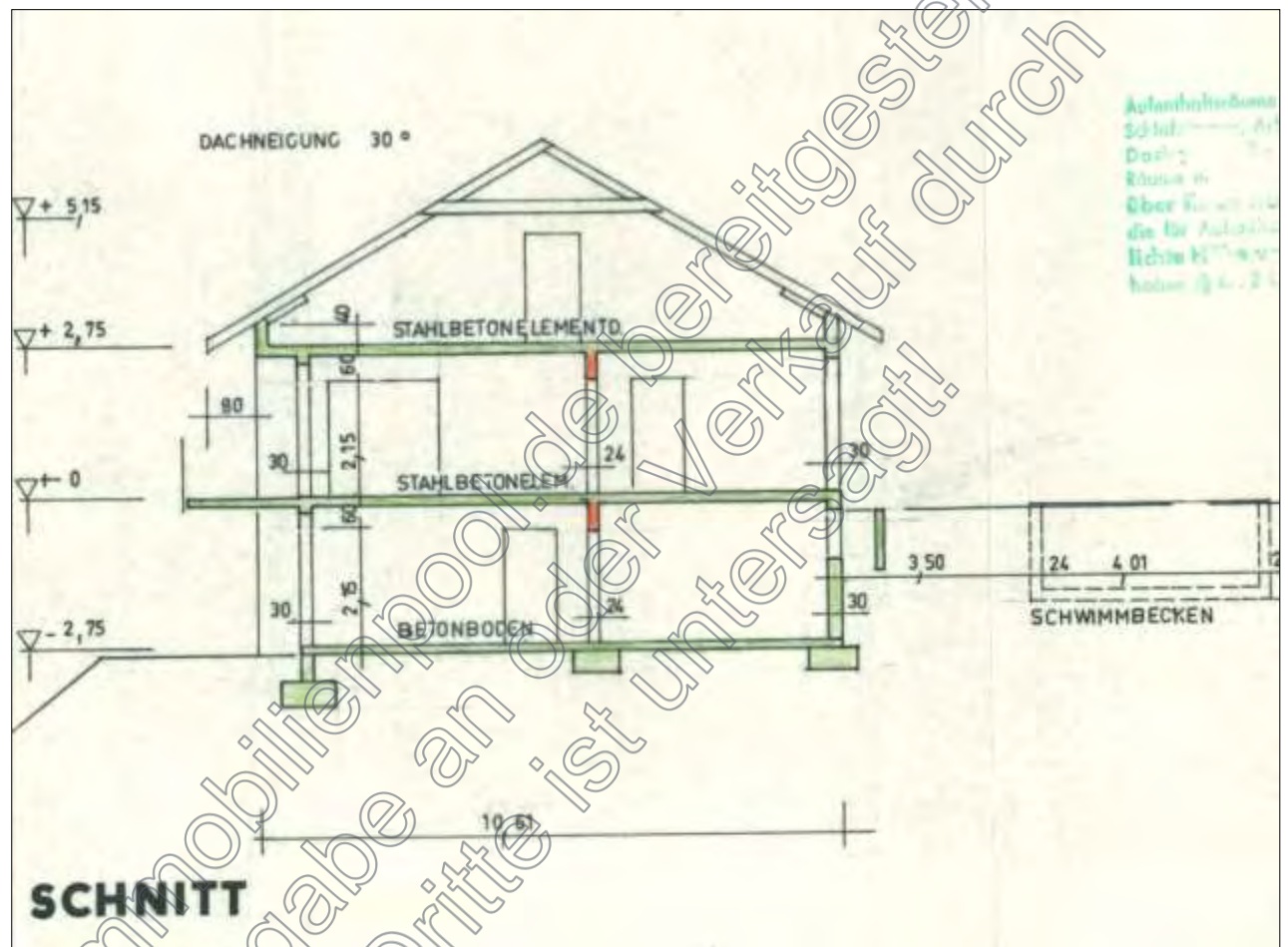


Grundriss Dachgeschoss,  
Bauingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

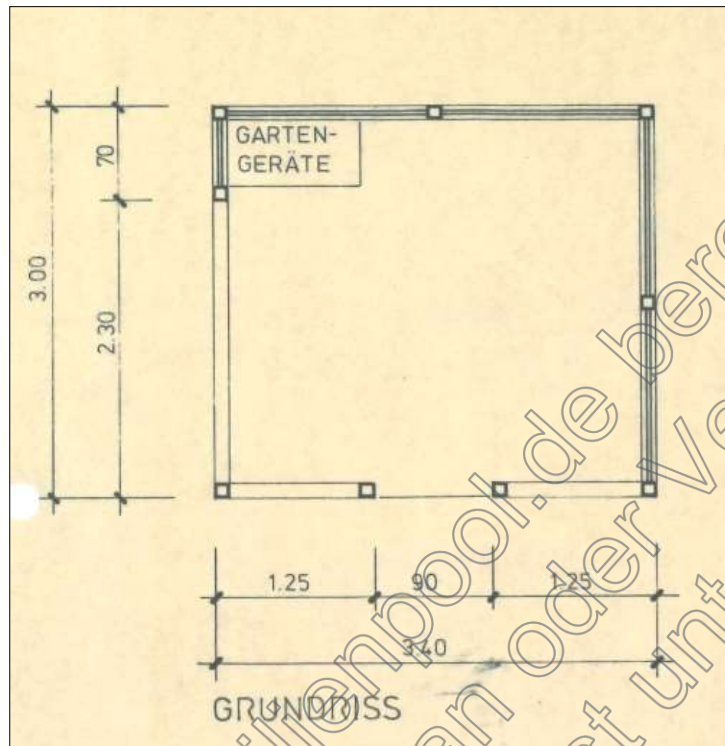
## Baupläne



Schnitt,  
Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

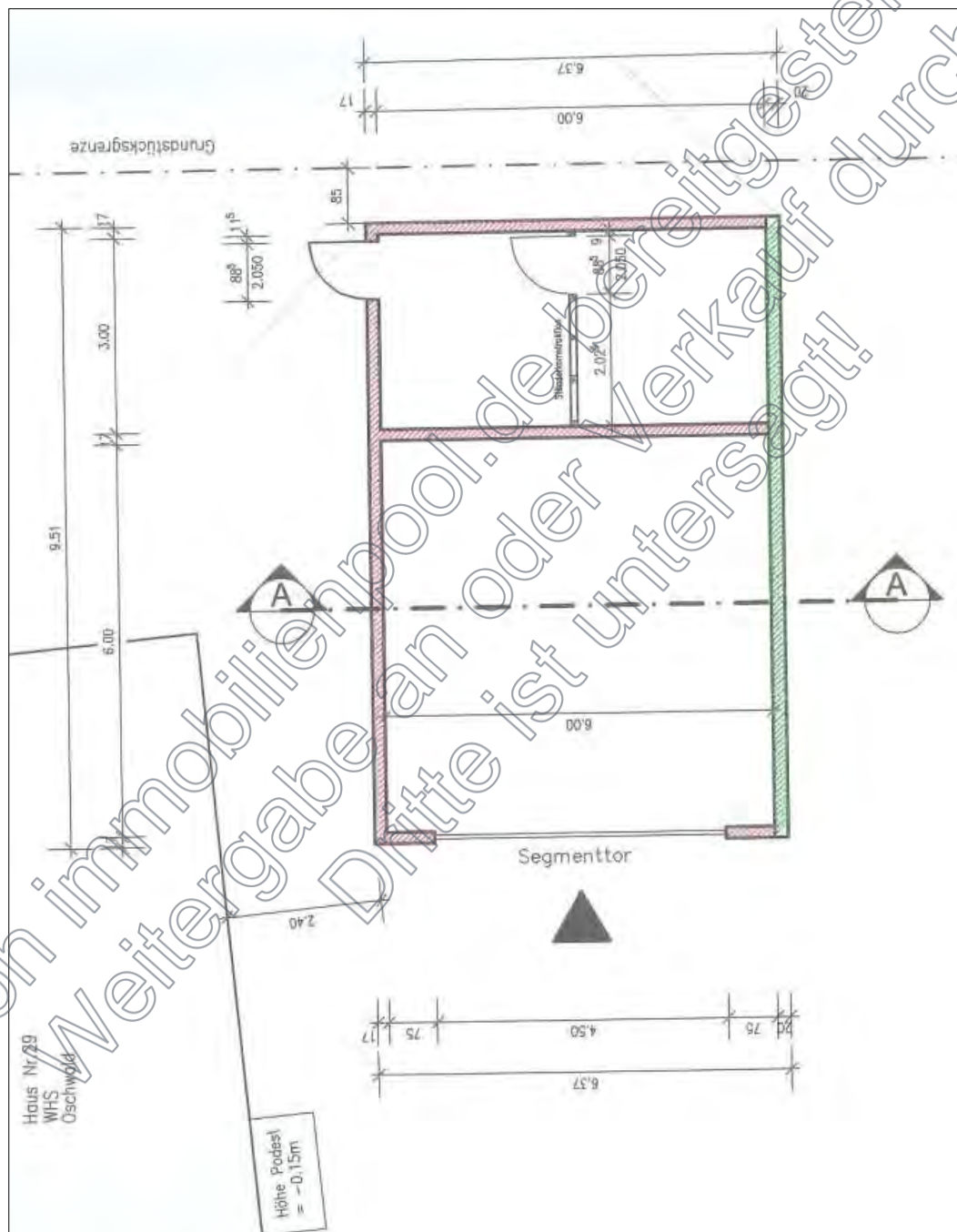


## Baupläne



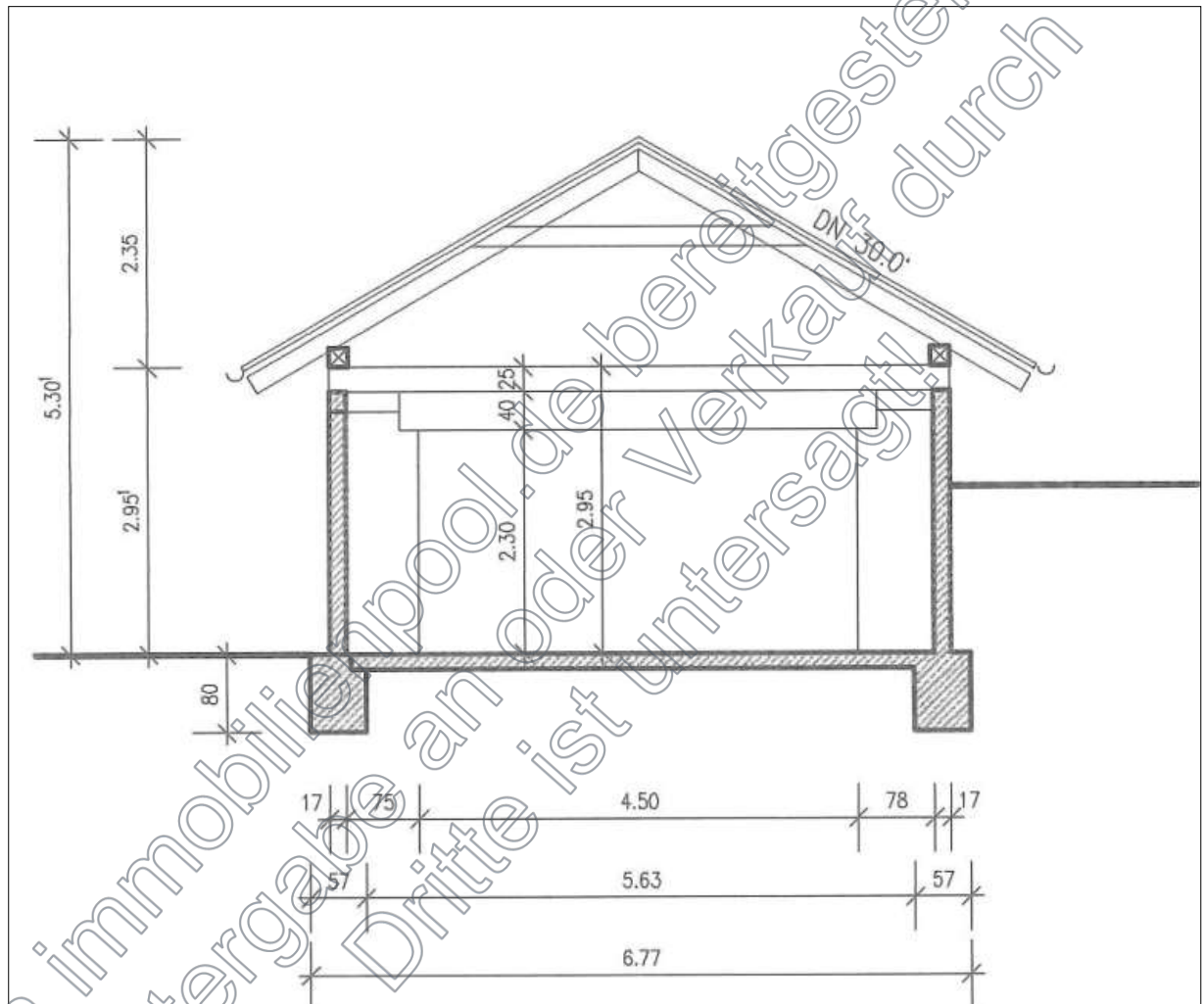
Grundriss Gartenhaus, Baueingabeplanung Mai 1977,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## Baupläne



Grundriss Garage,  
Baueingabeplanung, November 2006, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## Baupläne



Schnitt Garage,  
Baueingabeplanung Garage, November 2006, Planfertig: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 19 Berechnung Wohnfläche

W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g					
=====					
Bibliothek-Büro	3.635	x	5.26	=	19.12
Diele	2.51	x	2.26	=	2.83
	1.26	x	1.01	=	0.63
	Summe			=	22.58
	ab 3% Putz			=	0.67
	Summe			=	21.91 qm
					=====
<u>Erdgeschoß:</u>					
Wohnzimmer	5.01	x	4.135	=	20.72
Schlafzimmer	3.83	x	5.01	=	19.19
Bad	4.01	x	2.01	=	8.06
Esszimmer	3.885	x	2.885	=	12.21
Küche	3.885	x	2.26	=	8.78
Flur	5.26	x	1.635	=	8.61
WC.	2.01	x	1.135	=	2.28
	Summe			=	79.85
	ab 3% Putz			=	2.40
	Summe			=	77.45 qm
					=====

Wohnflächenaufstellung,

Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



### Berechnung der Wohnfläche

W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g				
=====				
Obergeschoß:				
Schlafzimmer	5.51	x	4.01	= 22.10
Bad	2.01	x	3.885	= 7.81
WC	2.01	x	1.26	= 2.53
Wohnzimmer	8.08	x	5.01	= 40.48
Esszimmer	4.01	x	3.51	= 14.08
Küche	2.51	x	4.01	= 10.07
Diele	2.51	x	2.26	= 2.83
	2			
"	1.26	x	1.01	= 0.63
	2			
Logia U.	7.00	x	1.70	= 2.98
Balkon 1/4	4			
	15.50	x	1.00	= 3.88
	4			
	8.08	x	0.75	= 1.51
	4			
	5.26	x	1.50	= 1.97
	4			
Summe	= 110.87 + 22.58 = 133.45			
ab 3%	= 3.32			
Putz	= 129.45			
Summe	= 107.55			
	=====			

Wohnflächenaufstellung,

Baueingabeplanung vom Juli 1972, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## Berechnung der Wohnfläche und Nutzfläche

W o h n f l ä c h e n b e r e c h n u n g					
=====					
<u>Dachgeschoß:</u>					
Zimmer	3.825	x	3.135	=	11.99
Zimmer	3.825	x	3.135	=	11.99
Dusche WC	2.135	x	2.01	=	4.29
Loggia 1/4	6.75	x	1.70	=	2.87
	4				
Summe				=	31.14
ab 3% Putz				=	0.93
Summe				=	30.21 qm
					=====
<u>Dachgeschoß:</u>					
Wohnzimmer	6.51	x	4.76	=	30.99
Dusche WC	2.51	x	2.125	=	5.33
Küche	2.51	x	2.51	=	6.30
Flur	1.26	x	2.51	=	3.16
Loggia 1/4	6.75	x	1.70	=	2.87
	4				
Summe				=	48.65
ab 3 % Putz				=	1.47
Summe				=	47.18 qm
					=====

Wohnflächenaufstellung, Baueingabeplanung vom Juli 1972,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### Nutzfläche:

$$3,16 \times 2,76 = 8,72 \text{ qm}$$

Nutzfläche Gartenhaus, Baueingabeplanung Mai 1977,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## 20 Fotodokumentation



Bild 1: Südwestfassade



Bild 2: Wohnhaus und Garage



### Fotodokumentation



Bild 3: Südostfassade



Bild 4: Treppenaufgang zur Wohneinheit im Hanggeschoss



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 5: Zugang zum Eingang der Einliegerwohnung, Hanggeschoss

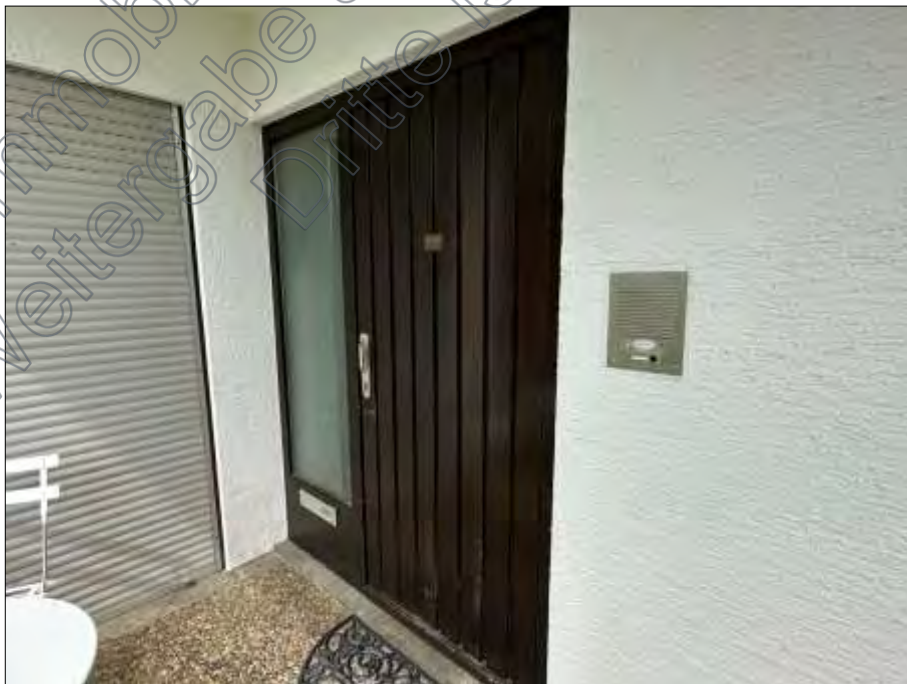


Bild 6: Eingang zur Einliegerwohnung im Hanggeschoss

### Fotodokumentation



Bild 7: Hanggeschoss, Blick zur Terrasse



Bild 8: Südostfassade, Pkw-Garagen



**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 9: Pkw-Garagen, Hanggeschoss

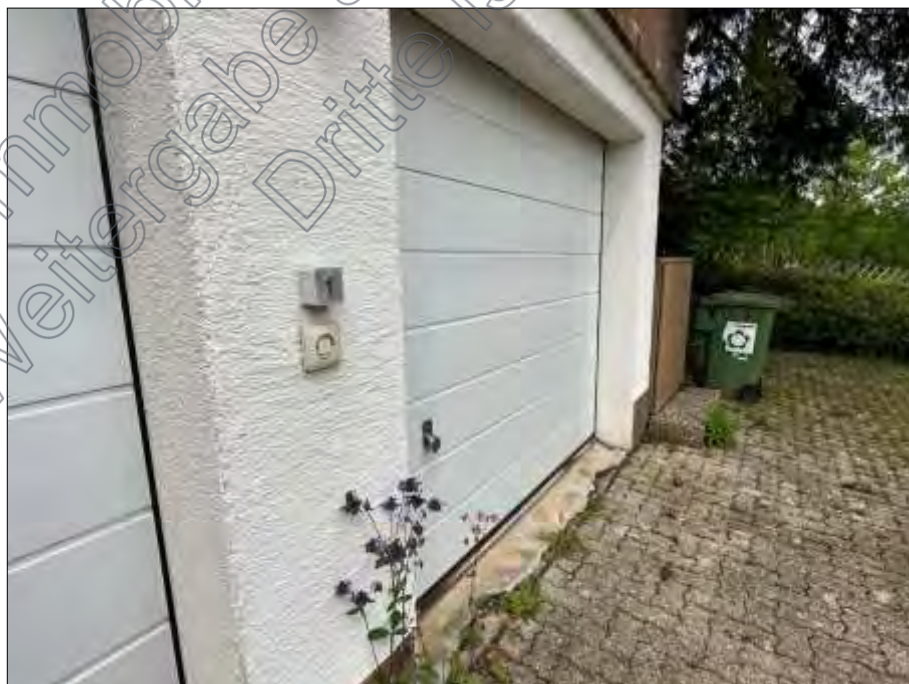


Bild 10: Detail – Segmenttore

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 11: Nordostfassade



Bild 12: Südwestfassade



### Fotodokumentation



Bild 13: Blick von Norden zum Bewertungsgrundstück



Bild 14: Hauseingang

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 17: HG, Badezimmer



Bild 18: HG, Schlafzimmer

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 19: HG, WC



Bild 20: HG, Flur



### Fotodokumentation



Bild 21: HG, Schlafzimmer



Bild 22: HG, Terrasse



### Fotodokumentation



Bild 23: Elektro-Verteilung

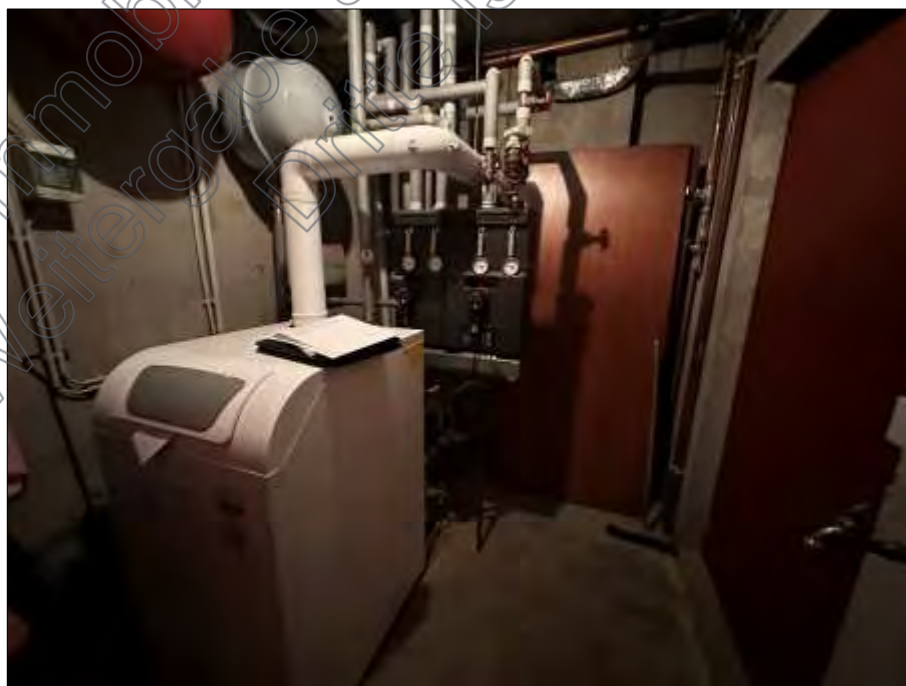


Bild 24: Heizkessel mit Ölbrenner und Warmwasserspeicher

### Fotodokumentation



Bild 25: EG, Abstellraum



Bild 26: Hauptwohnung, Badezimmer

### Fotodokumentation



Bild 29: Hauptwohnung, Wohnzimmer



Bild 30: Hauptwohnung, Balkon



### Fotodokumentation



Bild 33: Hauptwohnung, Schlafzimmer

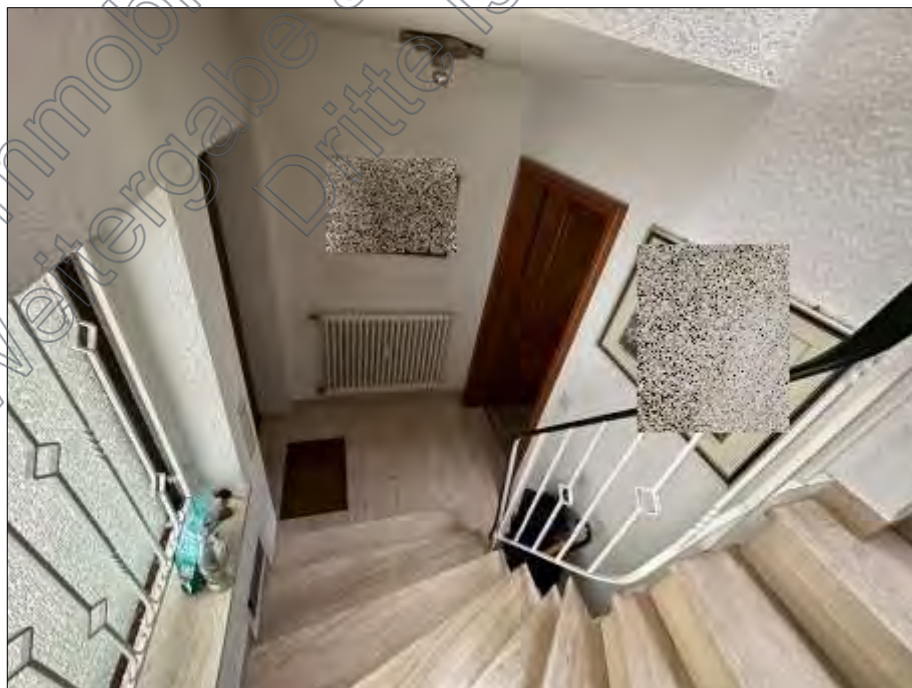


Bild 34: Treppenhaus



### Fotodokumentation



Bild 37: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Wohnbereich



Bild 38: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Balkon

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 39: DG, DG, 1-Zimmer-Wohnung, Badezimmer



Bild 40: DG, Wohnraum, Giebelzimmer nach Westen

**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: Rebhalde 29, 77736 Zell am Harmersbach, Ortsteil Unterharmersbach, Flst. Nr. 926

### Fotodokumentation



Bild 41: Pkw-Doppelgarage im Hof, Innenraum



Bild 42: Pkw-Doppelgarage an der Straße, Innenraum