

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

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

Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:  
2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Baujahr vor 1950

Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss:  
2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen,  
Holzkammer und Werkstattanbau, Baujahr vor 1950



**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



Objekt: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Flst. Nr. 447/7

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:  
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024: 36.000,-- €

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss:  
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024: 43.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Offenburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Az.: 1 K 3/24  
Hindenburgstr. 5  
77654 Offenburg

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

**Abgeschlossen:** 10.09.2024

**Fertigung:** Nr. 1

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

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	OBJEKTART – KURZBESCHREIBUNG.....	4
1.2	AUFTRAGGEBER.....	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	5
1.4	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II.....	5
1.5	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	6
1.6	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG.....	6
1.7	VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE.....	6
2	Lagebeschreibung.....	7
2.1	ORTSANGABEN.....	7
2.2	ANGABEN ZUR WOHLNAGE, VERKEHRSLAG, SONSTIGE DATEN ZUM STANDORT.....	7
3	Grundstücksbeschreibung.....	8
3.1	ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE.....	8
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT.....	8
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	8
3.4	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	8
4	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	8
4.2	DENKMALSCHUTZ.....	8
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS.....	8
4.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	9
4.5	ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	9
4.6	HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	9
5	Gebäudebeschreibung.....	9
5.1	BAUJAHR.....	9
5.2	BAUWEISE, BAUKONZEPTION.....	9
5.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN.....	10
5.4	BAUBESCHREIBUNG.....	12
5.5	AUßENANLAGEN.....	13
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN.....	14
6	Energetische Bauqualität.....	15
7	Flächen- und Massenangaben.....	16
7.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	16
7.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß.....	16
7.3	BAUZAHLEN.....	16
8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens Verkehrswert.....	17
8.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN VERKEHRSWERT.....	17
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	18
8.3	SACHWERTVERFAHREN.....	19
8.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	19
9	Bodenwertermittlung.....	20
9.1	BODENRICHTWERTE.....	20
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE.....	20
9.3	BODENWERTERMITTLUNG – GESAMTER BODENWERT.....	21
10	Berechnung des Sachwertes.....	23
10.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG.....	23
10.2	ANGABEN ZU BAUNESENKOSTEN UND UMSATZSTEUER.....	23
10.3	BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN.....	23
10.4	BERECHNUNG SACHWERT, ANTEIL EIGENTUMSWHG. NR. 1 UND NR. 2.....	24

## **Inhaltsverzeichnis**

11	Ertragswertverfahren .....	31
11.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....	31
11.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWertV) .....	31
11.3	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN .....	31
11.4	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....	31
11.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	35
11.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ( § 19 IMMOWertV ) .....	37
11.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG EIGENTUMSWHG. NR. 1 .....	38
11.8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG EIGENTUMSWHG. NR. 2 .....	39
12	Verkehrswert .....	40
12.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT .....	40
12.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....	40
12.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	41
12.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES .....	42
12.5	BEWERTUNG VON RECHTEN IN ABTEILUNG II GRUNDBUCH .....	42
13	Datum, Stempel, Unterschrift .....	43
14	Besondere Bemerkungen .....	44
15	Stadtplanauszug .....	46
16	Lageplan .....	47
17	Baupläne .....	48
18	Fotodokumentation .....	52

Der Umfang des Gutachtens beträgt 55 Seiten, einschließlich Anlagen, Fotodokumentation.

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

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



## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart – Kurzbeschreibung**

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt war nicht möglich, Bewertung auf Grundlage der Planunterlagen der Baueingabeplanung.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten mit Schopfanbau, Baujahr exakt nicht bekannt, vermutlich vor 1950 bebaut, ein eingeschossiger Schopfanbau ist einseitig angebaut.

Das Grundstück liegt in der Nähe des Stadttors unterhalb der Kreisstraße in einem Mischgebiet, und hat eine Grundstücksfläche von 205 m<sup>2</sup>.

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach ohne Dachgauben, Grundfläche ca. 50 m<sup>2</sup>, Teilkeller mit zwei Kellerräumen.

Der Schopfanbau hat eine Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>

Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Baujahr vor 1950. Die Holzkammer rechts des Aufgangs im Dachgeschoss ist dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet.

Im Erdgeschoss sind zwei Wohnräume, Küche, Flur, eine Kammer und ein WC, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Laut Planunterlagen vorhanden, ein Badezimmer ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Im Kellergeschoss ist ein Kellerraum zugeordnet.

Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss: 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Holzkammer und Werkstattanbau, Baujahr vor 1950. Die Räume im Dachgeschoss sind dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet, mit Ausnahme der Holzkammer rechts des Aufgangs.

Im Obergeschoss sind zwei Wohnräume, Küche, Flur, eine Kammer und ein WC, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Laut Planunterlagen vorhanden, ein Badezimmer ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Im Kellergeschoss ist ein Kellerraum zugeordnet. Der Hausgarten ist laut Teilungserklärung den Wohnungen jeweils zur Hälfte zugeordnet.

Das Wohnhaus befindet sich offensichtlich im Altzustand, Fassade, Bedachung und Holzverbundfenster im Altzustand. Der Hausgartenbereich ist verwildert, an das Grundstück grenzt ein Bachlauf an.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 13.05.2024 ein Verkehrswertgutachten xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./.. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Aktenzeichen 1 K 3/24, wegen Zwangsversteigerung zu erstatten.

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

Feststellung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024.

### **1.4 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II**

Amtsgerichtsbezirk: Offenburg

Grundbuchamt: Grundbuch von Oppenau

BV, Lfd. Nr.: 1

Flurstück Nr.: 447/7

Lfd. Nr. 1 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bachstr. 1,  
Gebäude und Freifläche  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtl. Räumen im Erdgeschoss  
und an der im DG rechts des Aufgangs gelegenen Holzkammer

Lfd. Nr. 2 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bachstr. 1,  
Gebäude und Freifläche  
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtl. Räumen des OG und DG  
mit Ausnahme Holzkammer rechts des Aufgangs, sowie an Werkstattanbau  
im EG

Abt. II: Lfd. Nr. 1 zu Lfd. Nr. 1 BV: Der Weg längs des Mühlbachs muss zum  
Gehen stets offen gehalten werden, Bezug: Eintragung vom 16.04.1884  
Die Eintragung ist nicht wertrelevant, der Weg längs des Bachlaufes kann  
unproblematisch freigehalten werden, dass Recht stellt keine Einschränkung  
dar, Lage des Weges im unbebauten Gartenbereich.  
Das Recht aus dem Jahr 1884 regelt lediglich die Verkehrssicherungs-  
pflicht und das Recht auf Pflegemaßnahmen der öffentlichen Hand.

Lfd. Nr. 5 zu Lfd. Nr. 1 BV: Das Sanierungsverfahren „Stadtkern II“ ist  
eingeleitet, Eintragung vom 12.12.2019  
Nach Auskunft der Stadt Oppenau befindet sich das Sanierungsverfahren  
in der Umsetzung. Eine öffentliche Förderung für die Sanierung von  
Wohnraum wird bis zu 30 % als Zuschuss gefördert, maximale  
Fördersumme 50.000,-- €. Bei Veräußerung oder Abbruch des  
Grundstücks ist die Genehmigung der Stadt Oppenau erforderlich.

Die Eintragung ist nicht wertrelevant.

Lfd. Nr. 6 zu Lfd. Nr. 1 BV: Das Zwangsversteigerungsverfahren ist  
angeordnet, Eintragung vom 13.03.2023.

### **1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es wurden Informationen bei der Stadt Oppenau eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten:
- Angaben über Altlasten und Denkmalschutz
- Auskunft zu Grundbuchdaten
- Bauakte Stadt Oppenau

Es standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Lagepläne, Grundrisse und Schnitte
- Baugenehmigungsplanung
- Flächenberechnung, Berechnung Rauminhalt
- Stadt- und Lageplan Fa. on-geo
- Angebotsdatenerhebung Fa. on-geo
- Bodenrichtwertdaten, Portal BORIS-BW

### **1.6 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 02.09.2024 durchgeführt.

Teilnehmer:

- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

### **1.7 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte**

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Land Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, rd. 2.335.000 Einwohner, Ortenaukreis, rd. 444.000 Einwohner.

Die Stadt Oppenau hat mit den fünf Ortsteilen Ibach-Löcherberg, Oppenau, Maisach, Lierbach und Ramsbach rd. 5.000 Einwohner.

Die Gemeinde Oppenau liegt im oberen Renchtal, Höhenlage 260 – 900 m, Stadt mit Fremdenverkehr als staatlich anerkannter Luftkurort im mittleren Schwarzwald. Oppenau ist heute mit ca. 74 Quadratkilometern, die größte Flächengemeinde im Ortenaukreis, ein Wander- und Naherholungsgebiet mit 5.800 ha Wald.

Verkehrsanbindungen: Busverbindungen, DB- Regionalbahnhof in Oppenau und Ramsbach.

Entfernung zu den größeren Städten: nach Freudenstadt ca. 25 km, nach Oberkirch ca. 7 km, zur Autobahn A 5 ca. 17 km.

Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe des Ortes entsprechend vorhanden. Grund- und Hauptschule sowie Werkrealschule in Oppenau.

### **2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage, Sonstige Daten zum Standort**

#### **Lagequalität des Grundstücks**

Das Grundstück liegt in der Nähe des Stadttors unterhalb der Kreisstraße in einem Mischgebiet, und hat eine Grundstücksfläche von 205 m<sup>2</sup>.

Die Bachstraße liegt beim Wohnhaus ca. 4 -5 Meter höher als das Erdgeschoss des Wohnhauses, eine Stützmauer mit Geländer ist vorhanden, der Straßenverkehr läuft in dieser Höhenlage am Wohnhaus vorbei.

Die Bachstraße hat Verbindungsfunktion in ein Seitental in Richtung Ruhenstein und Ortsteil Lierbach und wird vom Straßenverkehr entsprechend Umfang frequentiert.

Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Hof und Garten.

Die Wohnlage ist als sehr einfach einzustufen, Verbindungsfunktion der Straße mit störenden Lärmimmissionen.



### **3 Grundstücksbeschreibung**

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

Das Hausgrundstück liegt in erster Baureihe und hat einen dreieckigen Grundstückszuschnitt.

Die Grundstücksbreite beträgt an der Bachstraße ca. 20 m, die Grundstückstiefe ca. 18 m.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

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

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in ebener Lage, der Garten fällt zum Fluss hin ab.

#### **3.4 Erschließung und Parkplatzsituation**

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

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

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

Parkplatzsituation: Auf dem Bewertungsgrundstück ist das Parken nicht möglich, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist direkt beim Wohnhaus nicht möglich.

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

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

Nach Angaben der Stadt Oppenau liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es gilt zum Stichtag § 34 BGB, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

#### **4.2 Denkmalschutz**

Annahme: Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

#### **4.3 Baulastenverzeichnis**

Definition:

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

Nach Auskunft der Stadt Oppenau, xxxxxxxxxxxxxx, vom 29.05.2024 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

#### **4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche.

#### **4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse  
Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes

#### **4.6 Hinweise zu Altlasten**

Nach Auskunft der Stadt Oppenau sind für das Grundstück keine Altlasten bekannt.

Dem Sachverständigen liegen konkrete Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück 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 Baujahr**

Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:  
2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Baujahr vor 1950

Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss:  
2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen,  
Holzkammer und Werkstattanbau, Baujahr vor 1950

#### **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

Bewertung nach Außenbesichtigung, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten mit Schopfanbau, Baujahr exakt nicht bekannt, vermutlich vor 1950 bebaut, ein eingeschossiger Schopfanbau ist einseitig angebaut.

Architektur bäuerliches Charakter vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts, einfache Fassadengestaltung und Satteldach ohne Dachaufbauten.

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Grundfläche ca. 50 m<sup>2</sup>, Teilkeller mit zwei Kellerräumen und Flur.

Der Schopfanbau hat eine Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>, vermutlich historische Nutzung als Holzlager und Werkstatt.

### **Bauweise, Baukonzeption**

Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Baujahr vor 1950. Die Holzkammer rechts des Aufgangs im Dachgeschoss ist dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet.

Im Erdgeschoss sind zwei Wohnräume, Küche, Flur, eine Kammer und ein WC, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Laut Planunterlagen vorhanden, ein Badezimmer ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Im Kellergeschoss ist ein Kellerraum zugeordnet.

Einfache Grundrisskonzeption mit einfachem Wohnwert. Die Art der Beheizung ist nicht bekannt.

Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss: 2-Zimmer-Wohnung ohne Bad mit WC, laut Planunterlagen, Holzkammer und Werkstattanbau, Baujahr vor 1950. Die Räume im Dachgeschoss sind dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet, mit Ausnahme der Holzkammer rechts des Aufgangs.

Im Obergeschoss sind zwei Wohnräume, Küche, Flur, eine Kammer und ein WC, ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Laut Planunterlagen vorhanden, ein Badezimmer ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Im Kellergeschoss ist ein Kellerraum zugeordnet.

Einfache Grundrisskonzeption mit einfachem Wohnwert. Die Art der Beheizung ist nicht bekannt.

Der Hausgarten ist laut Teilungserklärung den Wohnungen jeweils zur Hälfte zugeordnet.

Der Hausgarten ist von der Straße etwas abgeschottet und grenzt an den Flusslauf an, dahinter ist eine Böschung und ein Fußweg mit Grünflächen.

### **5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden**

Das Wohnhaus befindet sich offensichtlich im Altzustand, Fassade, Bedachung und Holzverbundfenster im Altzustand. Der Hausgartenbereich ist verwildert, an das Grundstück grenzt ein Flusslauf an.

Die Fenster sind überwiegend als Holzverbundglasfenster ausgeführt, die Haustüre besteht aus einer Holzrahmentüre.

Es besteht ein Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Fenster, soweit erkennbar.

Die Tonziegeldacheindeckung befindet sich im Altzustand.

Die Außenanlagen befinden sich im Altzustand verwilderter Gartenbereich zum Bachlauf hin.

### **Bauzustand, Baumängel, Bauschäden**

#### Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume 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 Immobilienmarktlage ist also, neben dem Objekttyp, das entscheidende Kriterium für die Bemessung von Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung.

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

### **Wohnhaus mit Schopfanbau**

#### Rohbau:

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte KG:	nicht bekannt
Außenwände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecke:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach, vermutlich Holzdachstuhl in zimmermannsgemäßer Holzdachkonstruktion, Dachgaube
Dacheindeckung:	Tondachziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Blechdachrinnen mit Fallrohren
Außenwandflächen:	Holzschindel- und Putzfassade

#### Ausbau

Treppen:	Außentreppe: massiv, Innentreppen: nicht bekannt
Fenster:	überwiegend Holzverbundglasfenster
Türen:	Haustüre: Holzrahmentüre
Innentüren:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wände/Decken:	nicht bekannt

## **Baubeschreibung**

### **Wohnhaus mit Schopfanbau**

#### **Ausbau**

Heizung: nicht bekannt

Sanitärinstallation: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

### **Holzlager und Werkstattanbau**

vermutlich massive Konstruktion mit Pultdach und Ziegelbedachung

#### **5.5 Außenanlagen**

Das Grundstück ist zum Bachlauf hin als Gartengrundstück stark verwildert. Die Hoffläche ist mit einem Asphaltbelag befestigt. Das Grundstück grenzt an den Flusslauf an, keine Einfriedigung.

## **5.6 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, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Wohnhaus	80 Jahre
----------	----------

Restnutzungsdauer, nach sachverständiger Einschätzung =	15 Jahre
---	----------

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

## **6 Energetische Bauqualität**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet.

Der Primärenergiebedarf liegt mit 250 kWh Endenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen.

Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert. Regenerative Energien werden durch eine Solaranlage verwendet.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse G - H zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



- A** - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
- B** - EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
- C** - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
- D** - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
- E** - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
- F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten
- G** - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
- H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
- I** - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
- J** - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

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-/ Nutzfläche: Wohn- und Nutzflächenaufstellung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung.

### **7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß**

#### Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt

Grundrisspläne lagen teilweise vor. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche/ des Bruttorauminhalts sind die Planunterlagen ausreichend. Die Bauplanung kann in Teilbereichen abweichend ausgeführt worden sein. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

#### Wohn-/ Nutzfläche

Berechnung der Wohn-/ Nutzfläche anhand der Berechnungen des Auftraggebers.  
Die Wohn-/Nutzflächenberechnung dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn-/ Nutzfläche nicht ausgeschlossen werden, die Größenordnung der Wohnfläche ist jedoch m.E. plausibel.

### **7.3 Bauzahlen**

<b>Bruttogrundfläche (BGF),</b> lt. überschläglicher Darstellung anhand der Planunterlagen, siehe Anlage Gutachten					
<b>Wohnhaus</b>	m		m		m <sup>2</sup>
	ca. 7,50	x	ca. 6,60	x	4,0
BGF					BGF rd.198,00

<b>Wohnflächenaufstellung,</b> lt. Berechnung und Planunterlagen und Plausibilisierung durch den Sachverständigen anhand der Unterlagen, siehe Anlage					
	ca. 7,50	x	ca. 6,60	x	0,80
Wfl.					rd. 39,60
Wfl.					ger. 40,00

## **8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 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.

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 Vergleichswertverfahren Verkehrswert**

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

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen hier nicht vor.

Die Stadt Oppenau hat keine Vergleichspreise ermittelt.

## **8.2 Ertragswertverfahren**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

### **8.3 Sachwertverfahren**

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp Wohnungseigentum in einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten entsprechend das Ertrags- und Sachwertverfahren zugrunde gelegt.

Plausibilitätsprüfung anhand des indirekten Vergleichswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.



## **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. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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.

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft der Stadt Oppenau:

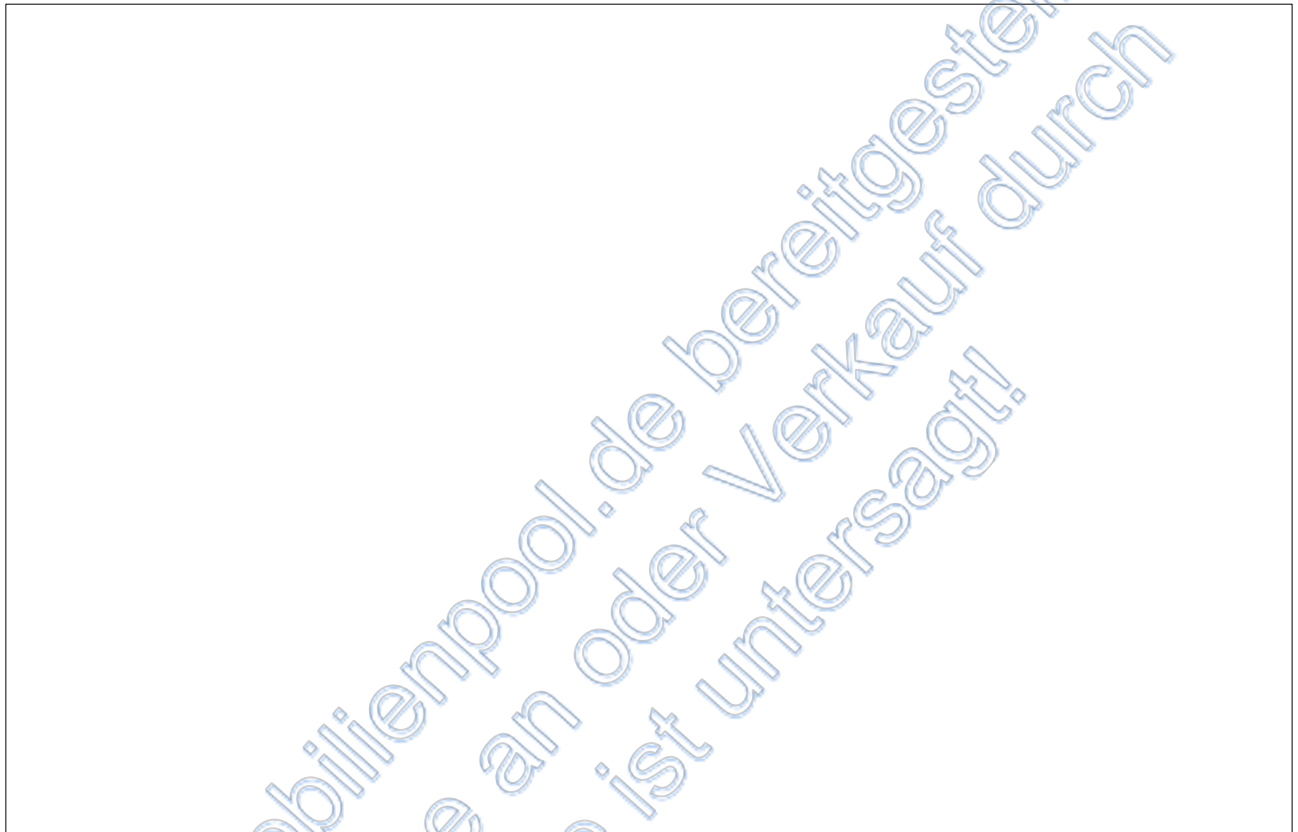
130,-- €/m<sup>2</sup>, einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023.

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

Es wird ein Bodenrichtwert von 130,-- €/m<sup>2</sup> für die Bewertung des Ist-Zustandes gewählt.

### **Beurteilung der Bodenrichtwerte**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2023

Quelle: Portal BORIS-BW, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

### **9.3 Bodenwertermittlung – gesamter Bodenwert**

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2023**.

**Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:**

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	205,00 m²

## **Bodenwertermittlung – gesamter Bodenwert**

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (frei)	= 130,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2023	02.09.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 130,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )		205,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 130,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 205,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 26.650,00 € <b>rd. 26.650,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024 insgesamt **26.650,00 €**.

## **10 Berechnung des Sachwertes**

### **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. Die vorhandene 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 werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 5,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.



#### 10.4 Berechnung Sachwert, Anteil Eigentumswhg. Nr. 1 und Nr. 2

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohnhaus mit zwei WE	Schopf- und Werkstattanbau ETW Nr. 2
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	198,00 m²	pauschale Wertschätzung
<b>Baupreisindex</b> (BPI) 02.09.2024 (2010 = 100)	182,7	
<b>Normalherstellungskosten</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	688,00 €/m² BGF 1.256,98 €/m² BGF	
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude	248.882,04 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	248.882,04 €	
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 15 Jahre 81,25 % 202.216,66 €	
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude)	46.665,38 €	
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	46.665,38 €	12.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>58.665,38 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+</b> <b>2.933,27 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>=</b> <b>61.598,65 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+</b> <b>26.650,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>88.248,65 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	<b>x</b> <b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b> <b>88.248,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b> <b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>88.248,65 €</b>
<b>Eigentumswhg. Nr. 1 – Nutzungsanteil ca. 45 %</b>	<b>x</b> <b>0,45</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>40.000,00 €</b>
<b>Eigentumswhg. Nr. 2 - Nutzungsanteil ca. 55 %</b>	<b>x</b> <b>0,55</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>=</b> <b>48.000,00 €</b>

## **Berechnung Sachwert**

### **Herstellungskosten**

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	9,0 %	64,0 %	27,0 %	0,0 %	0,0 %

### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

### Berechnung Sachwert

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, OG, n. ausg. DG

### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	9,0	51,30
2	635,00	64,0	406,40
3	730,00	27,0	197,10
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 654,80			
gewogener Standard = 2,2			

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

### **Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 654,80 €/m² BGF  
 Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie  
 ☞ Zweifamilienhaus × 1,05  
**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 687,54 €/m² BGF  
 rd. 688,00 €/m² BGF

### **Außenanlagen**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (58.665,38 €)	2.933,27 €
Summe	2.933,27 €

**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

Gutachten: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Ortsteil Lierbach, Flst. Nr. 447/7

## **Berechnung Sachwert**

### **Sachwertfaktor/Marktanpassung**

Die Gutachterausschuss Renchtal hat keinen örtlichen Sachwert- und Regionalfaktor ermittelt.

Die Stadt Offenburg mit Umlandgemeinden hat keine Sachwertfaktoren ermittelt.



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

### **Fazit:**

Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, das die Immobilienmarktlage 2021/2022 repräsentiert hat.

Bei Sanierungsobjekten sind erhebliche Kostensteigerungen im Handwerk festzustellen, diese Entwicklung wirkt dämpfend auf das Kaufpreinsniveau.

Eingeschränkte Nachfrage, es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 sachverständig angesetzt.

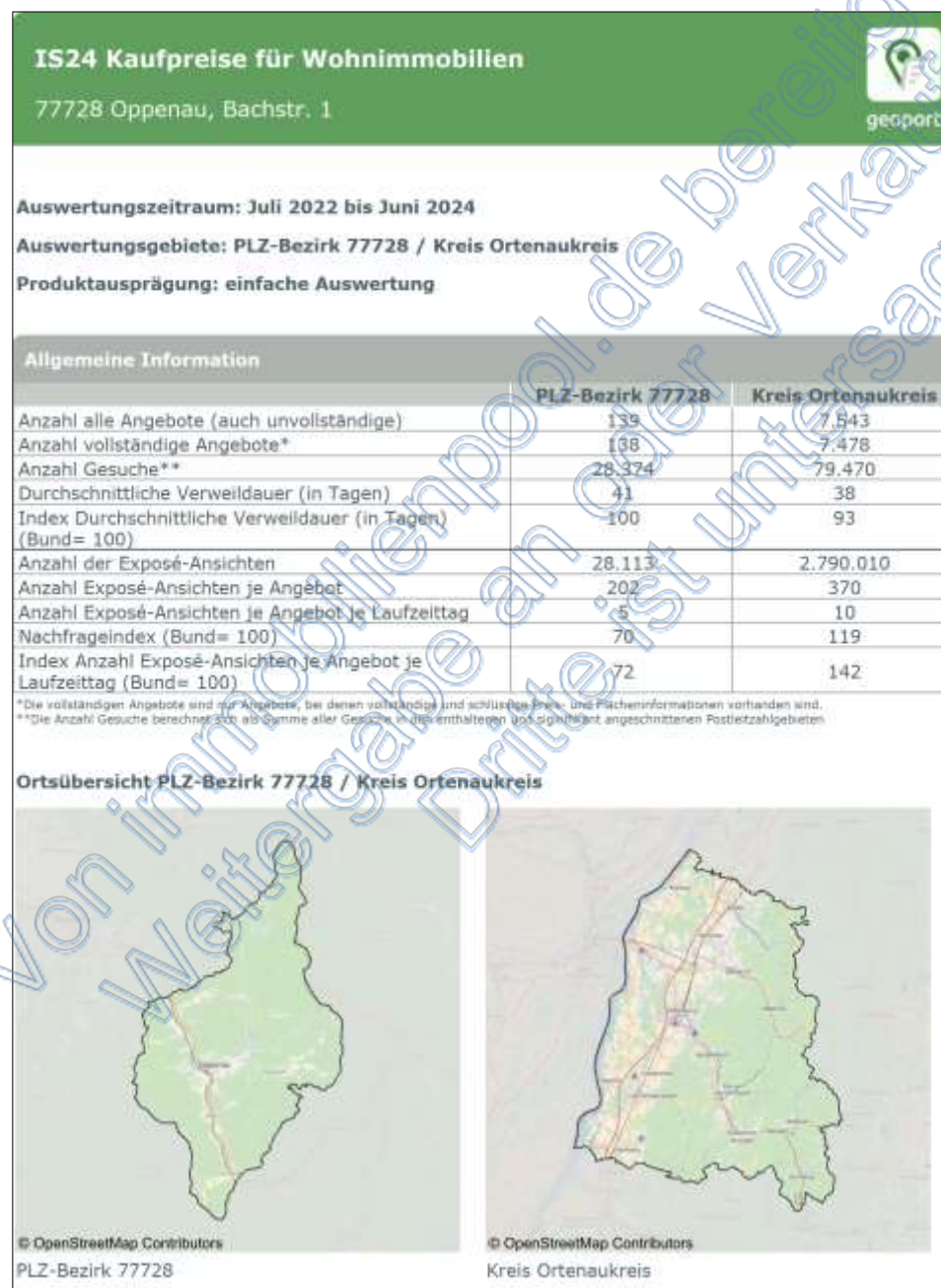
Die Kaufpreise liegen bei Wohnungen kleiner 70 qm Wfl. im unteren Bereich bei 1.100,-- €/m², siehe nachfolgende Tabellen.



## 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 Juli 2022 bis Juni 2024 ermittelt.

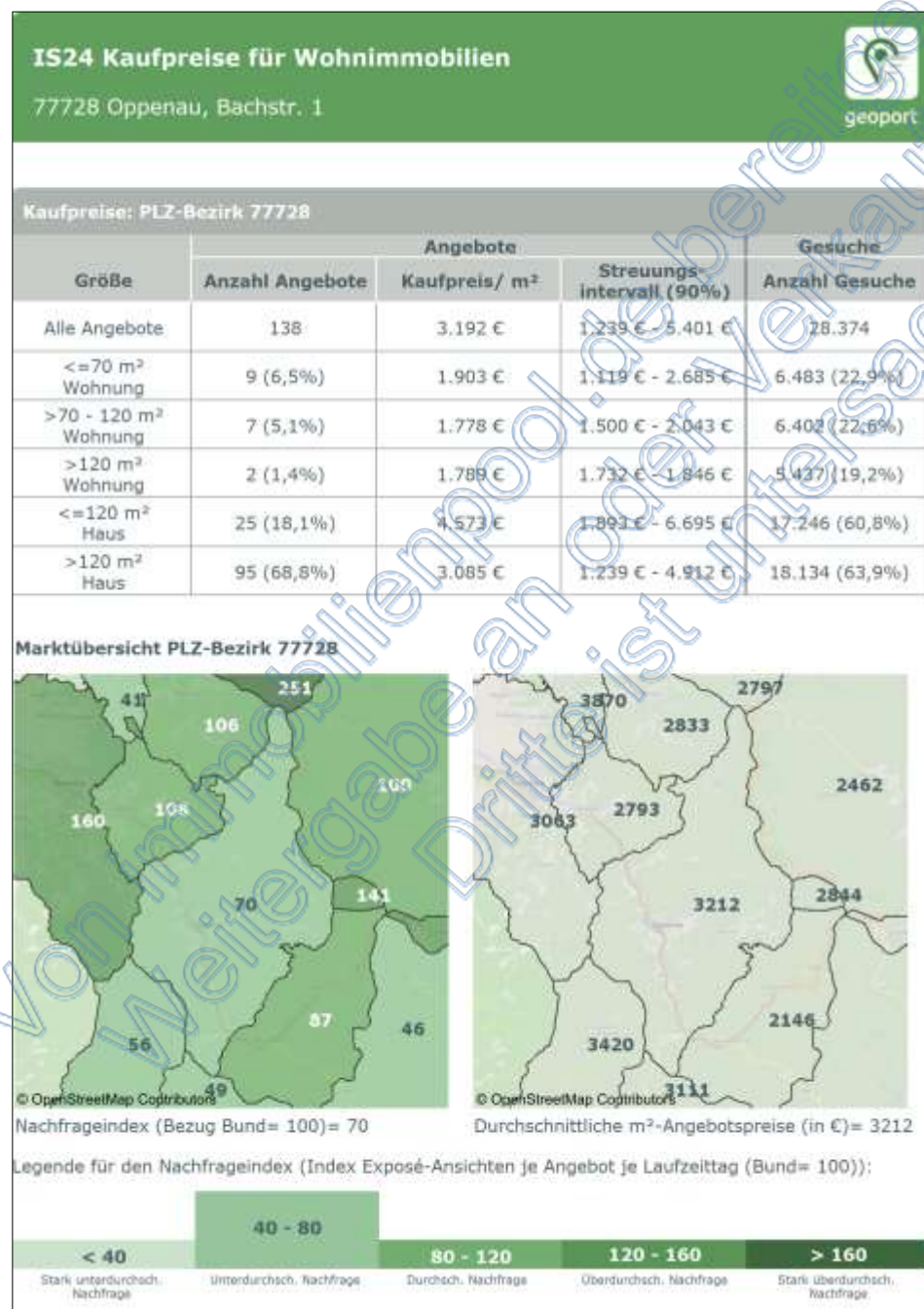
Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



**Quelle:** on-geo GmbH

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

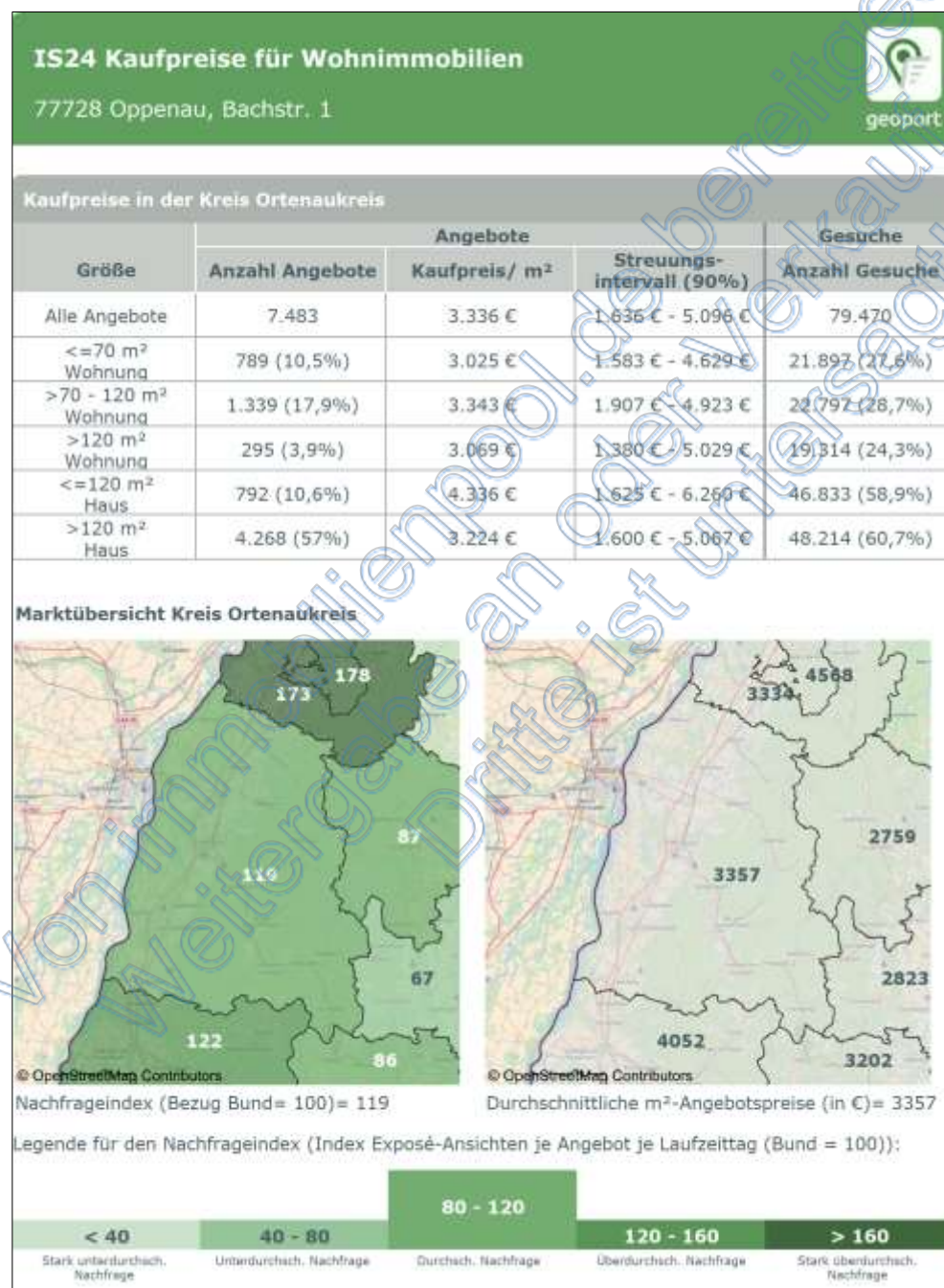
Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser von 70 bis 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 7 vergleichbaren Angeboten) im PLZ-Bezirk 77728 liegt bei 1.778,- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.500,- €/m<sup>2</sup> bis 2.043,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: on-geo GmbH

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

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser von 70 bis 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 1.339 vergleichbaren Angeboten) im Ortenaukreis liegt bei 3.343,- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.907,- €/m<sup>2</sup> bis 4.923,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Quelle: on-geo GmbH



## **11 Ertragswertverfahren**

### **11.1 Darstellung des Mietbegriffes**

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV, § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

### **11.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)**

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 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen**

Die Nutzung ist nicht bekannt.

### **11.4 Marktüblich erzielbare Mieterträge**

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen. Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen, dies ist hier nicht der Fall, das Objekt ist gegenwärtig so nicht vermietungsfähig.

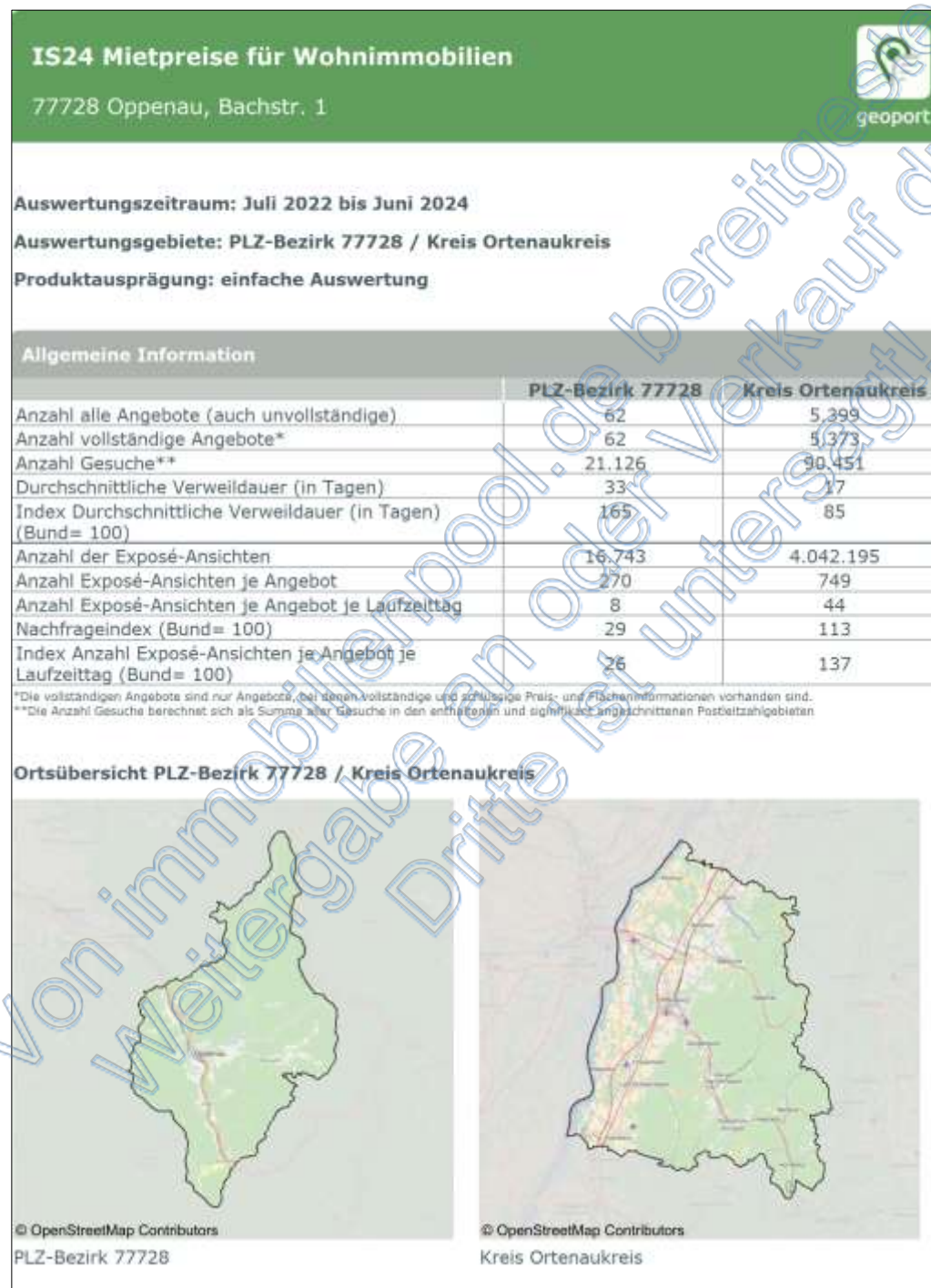
Die Stadt Oppenau hat keinen Mietspiegel für Wohnraummieten von Wohnhäusern aufgestellt.

Durchschnittliche Mietwerte betragen gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH als Mittelwert für Wohneinheiten ab 30 m<sup>2</sup> ca. 7,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, siehe Grafik.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
2 Zi.-ETW Nr. 1			40,00		7,00	280,00	3.360,00
Summe			40,00	-		280,00	3.360,00

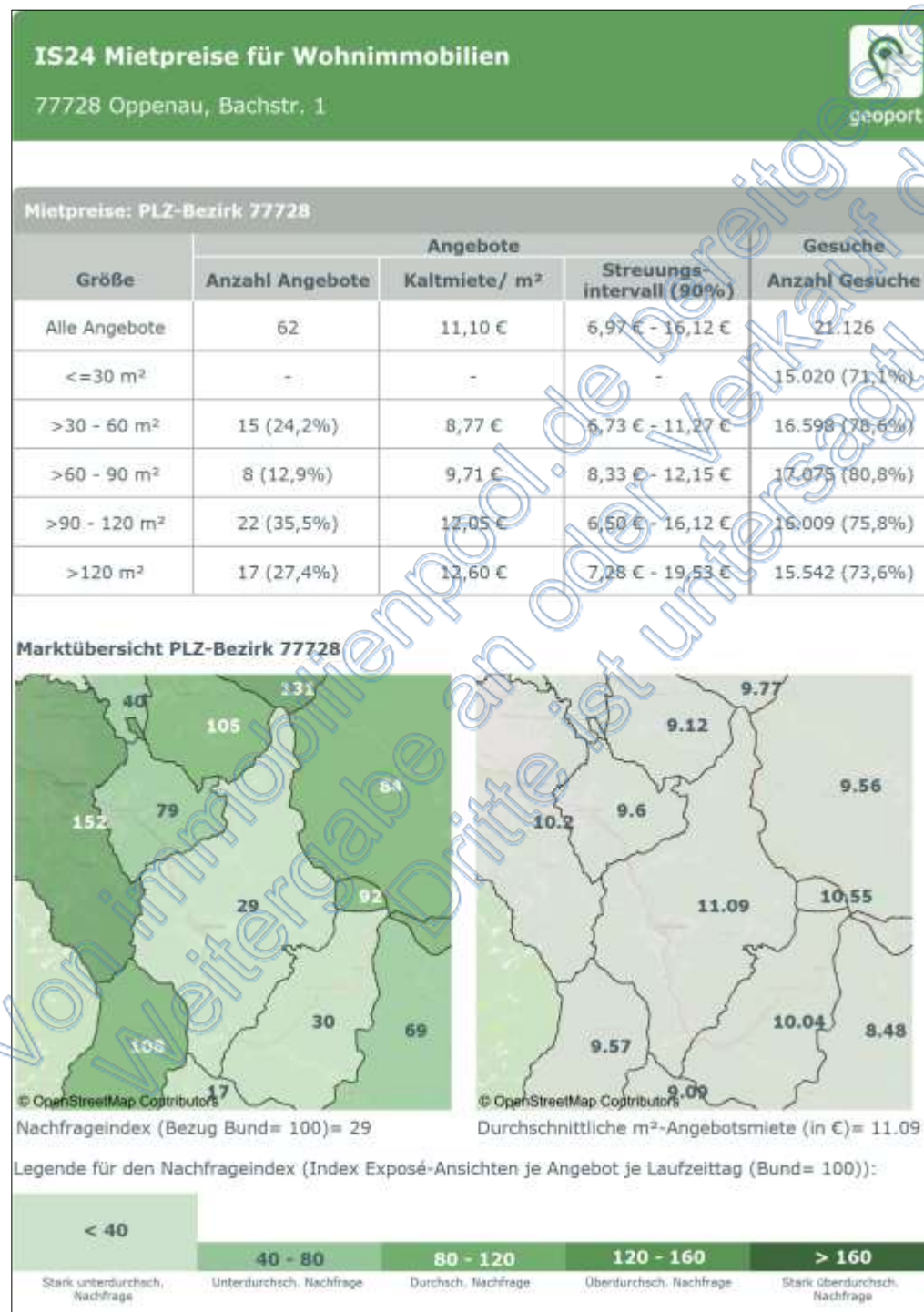


## Marktüblich erzielbare Mieterträge



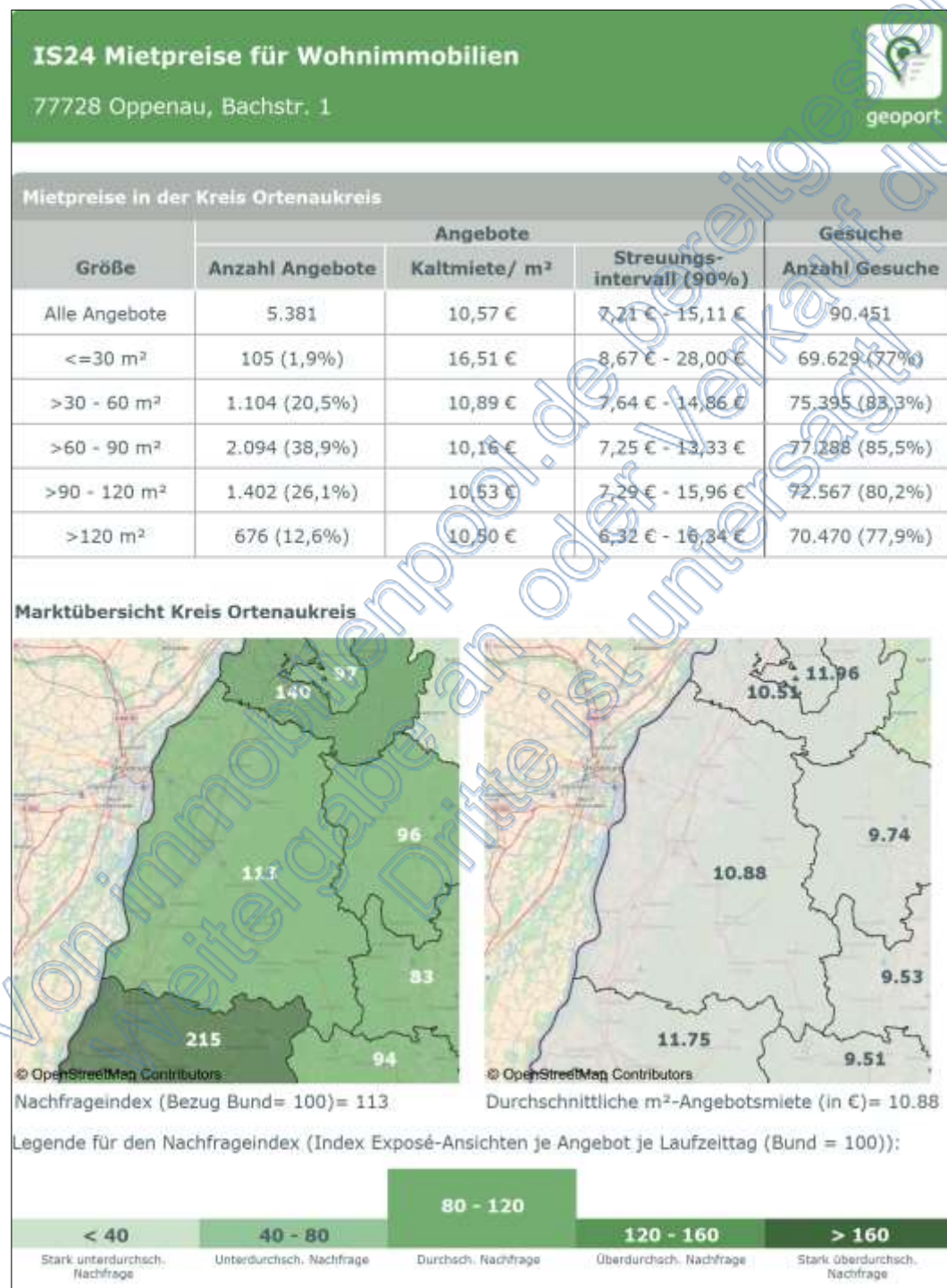
Datenanalyse Mieten, Zeitraum 07/2022 – 06/2024, Quelle: Fa. on-geo GmbH

## Marktüblich erzielbare Mieterträge



Datenanalyse Mieten, Zeitraum 07/2022 – 06/2024, Quelle: Fa. on-geo GmbH

## Marktüblich erzielbare Mieterträge



Datenanalyse Mieten, Zeitraum 07/2022 – 06/2024, Quelle: Fa. on-geo GmbH



### **11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz Verkehrswertermittlung**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von Eigentumswohnungen mit 1,5 bis 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.



Liegenschaftszinssätze

Quelle: IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter

Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss der Stadt Kehl hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen mit einem Mittelwert von 2,80 % veröffentlicht.



### **Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz**

Die Gutachterausschuss Renchtal hat keinen örtlichen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Die Stadt Offenburg mit Umlandgemeinden hat Liegenschaftszinssätze ermittelt, der Liegenschaftszinssätze beträgt rd. 1,30 bis 1,90 für Wohnungseigentum - Veröffentlichung 2021/2022.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

### **Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes**

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % sachverständig festgesetzt.

- objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum mit Modernisierungsbedarf
- Objekt im unteren Kaufpreissegment in für die Nutzung geeigneter, einfacher Wohnlage, bei stark eingeschränkter Nachfrage

### **11.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )**

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

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

#### Bewirtschaftungskosten Marktwertermittlung

BWK-Anteil ETW Nr. 1	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	360,00
Instandhaltungskosten	13,00	----	436,80
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	100,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			897,60 (ca. 27 % des Rohertrags)

BWK-Anteil ETW Nr. 2	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	360,00
Instandhaltungskosten	13,00	----	546,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	3,00	----	126,00
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.032,00 (ca. 25 % des Rohertrags)

### 11.7 Ertragswertermittlung Eigentumswhg. Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
2 Zi.-ETW Nr. 1			40,00		7,00	280,00	3.360,00
Summe			40,00			280,00	3.360,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>3.360,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>897,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>2.462,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 13.325,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>333,13 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>2.129,27 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,381</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>26.362,49 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>13.325,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>39.687,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= <b>39.687,49 €</b>
	<b>rd. 40.000,00 €</b>

### 11.8 Ertragswertermittlung Eigentumswhg. Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			40,00		7,00	280,00	3.360,00
Schopf- und Werkstattanbau			- pauschal		-	70,00	840,00
Summe			40,00	-		350,00	4.200,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.168,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von <b>13.325,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.834,87 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>2,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>15</b> Jahren Restnutzungsdauer	×
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 35.098,53 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 13.325,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 48.423,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–
<b>Ertragswert</b>	<b>= 48.423,53 €</b>
	<b>rd. 48.000,00 €</b>



## **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 vorzunehmen.

Die Immobilienmarktlage ist in Oppenau in Bezug auf modernisierungsbedürftige Eigentumswohnungen im Altbaustandard von einer stark eingeschränkten Nachfrage bestimmt.

Eigentumswohnungen mit sehr einfachem Wohnwert und vermutlich in Altausstattung und individueller, der Bauzeit entsprechender Grundrisskonzeption.

Beurteilungsgrundlage ist der Ertrags- und Sachwert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert als Basis des Verkehrswertes steht in einem adäquaten Verhältnis zum ermittelten Ertragswert.

Es wurde zum Wertermittlungstichtag ein Sachwertfaktor nach dem Modell NHK 2010 auf den ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von 1,00 sachverständig angesetzt.

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von überschläglich zwei x 40 m<sup>2</sup> und wurde mit rd. 1.000,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bewertet, bezogen auf die Baujahresgruppe, die Ausstattung, die Grundstücksgröße und dem Objektzustand mit vermutetem Sanierungsbedarf eine plausible Größenordnung.

### **12.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

#### **Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 1:**

Bodenwertanteil, rd.	=	€	13.500,--
Sachwert	=	€	40.000,--
Ertragswert	=	€	40.000,--

#### **Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Ertragswertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Es ist nicht bekannt, ob der Innenausbau entsprechend der Darstellung der Baueingabeplanung tatsächlich realisiert wurde und in welchem Bauzustand der Innenausbau ist.

Wertabschlag:	=	€	- 4.000,--
Ausgangswert:	=	€	40.000,--
<b>Verkehrswert</b>	=	€	<b>36.000,--</b>

#### **Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 2:**

Bodenwertanteil, rd.	=	€	13.500,--
Sachwert	=	€	48.000,--
Ertragswert	=	€	48.000,--

#### **Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Ertragswertes angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Es ist nicht bekannt, ob der Innenausbau entsprechend der Darstellung der Baueingabeplanung tatsächlich realisiert wurde und in welchem Bauzustand der Innenausbau ist.

Wertabschlag:	=	€	- 5.000,--
Ausgangswert:	=	€	43.000,--
<b>Verkehrswert</b>	=	€	<b>43.000,--</b>

#### **12.4 Angabe des Verkehrswertes**

##### **Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 1:**

Ausgangswert- Ertrags- und Sachwert = € 36.000,--

**Verkehrswert** = € **36.000,--**

in Worten: Sechsenddreißigtausend €

##### **Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 2:**

Ausgangswert- Ertrags- und Sachwert = € 43.000,--

**Verkehrswert** = € **43.000,--**

in Worten: Dreiundvierzigtausend €

#### **12.5 Bewertung von Rechten in Abteilung II Grundbuch**

##### Recht auf Offenhaltung eines Weges

Grundbuch, Abt. II, Lfd. Nr. 1 zu Lfd. Nr. 1 BV:

Der Weg längs des Mühlbachs muss zum Gehen stets offen gehalten werden.

Bezug: Eintragung vom 16.04.1884

Die Eintragung ist nicht wertrelevant, der Weg längs des Bachlaufes kann unproblematisch freigehalten werden, dass Recht stellt keine Einschränkung dar, Lage des Weges im unbebauten Gartenbereich.

Das Recht aus dem Jahr 1884 regelt lediglich die Verkehrssicherungspflicht und das Recht auf Pflegemaßnahmen der öffentlichen Hand.

Der Barwert des Rechts auf Offenhaltung eines Weges wird pauschal mit 100,-- € bewertet.

##### Sanierungsvermerk

Lfd. Nr. 5 zu Lfd. Nr. 1 BV: Das Sanierungsverfahren „Stadtkern II“ ist eingeleitet, Eintragung vom 12.12.2019.

Nach Auskunft der Stadt Oppenau befindet sich das Sanierungsverfahren in der Umsetzung. Eine öffentliche Förderung für die Sanierung von Wohnraum wird bis zu 30 % als Zuschuss gefördert, maximale Fördersumme 50.000,-- €. Bei Veräußerung oder Abbruch des Grundstücks ist die Genehmigung der Stadt Oppenau erforderlich.

**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

Gutachten: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Ortsteil Lierbach, Flst. Nr. 447/7

**13 Datum, Stempel, Unterschrift**

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

Helmut Scherr



Freiburg, 10.09.2024

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 Gutachters an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

### **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 Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

### **17.4 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 Gutachterausschuss 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.

### 17.14 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 Wertermittlungsstichtag / Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

## 15 Stadtplanauszug



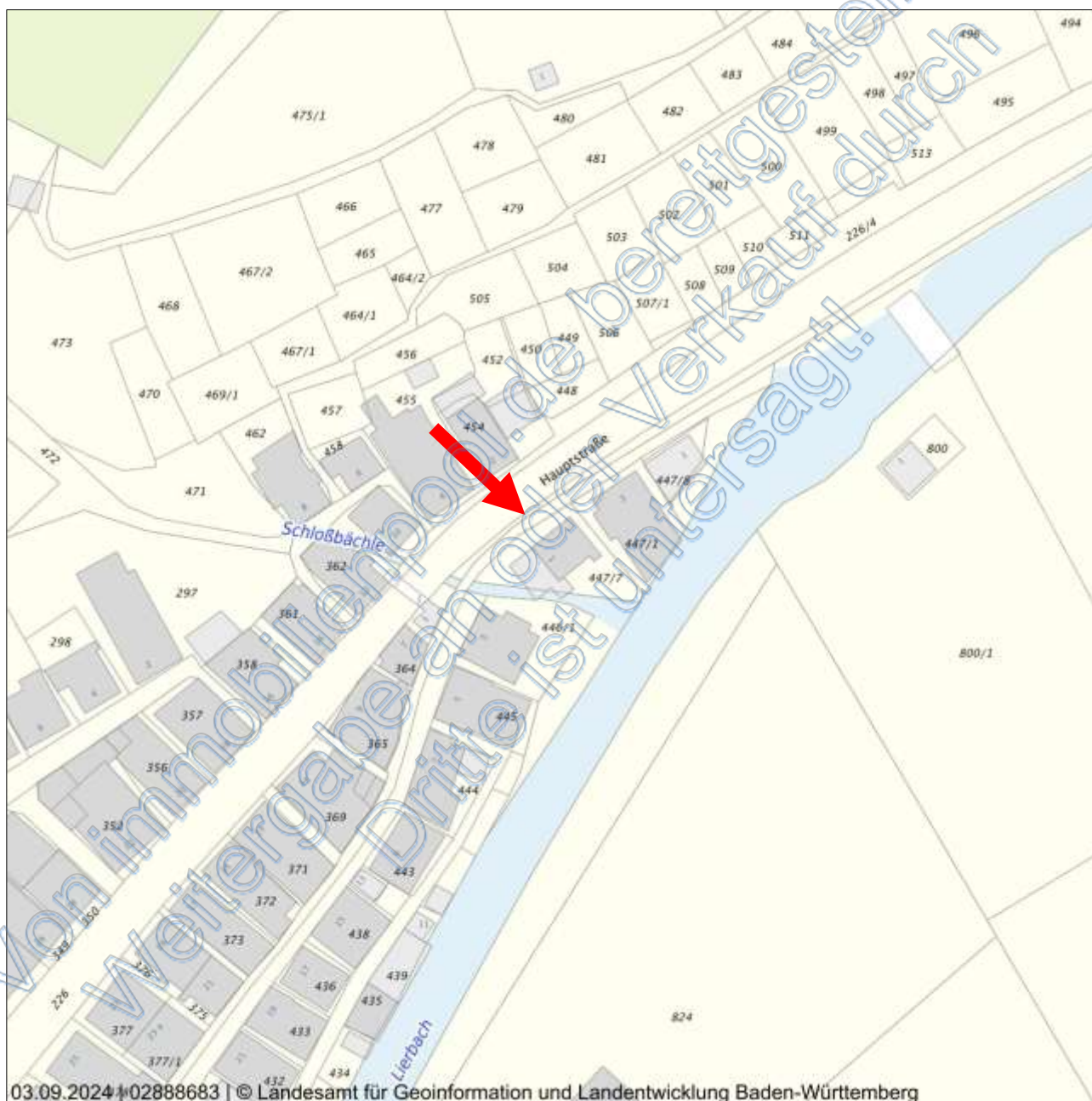
Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo



**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

Gutachten: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Ortsteil Lierbach, Flst. Nr. 447/7

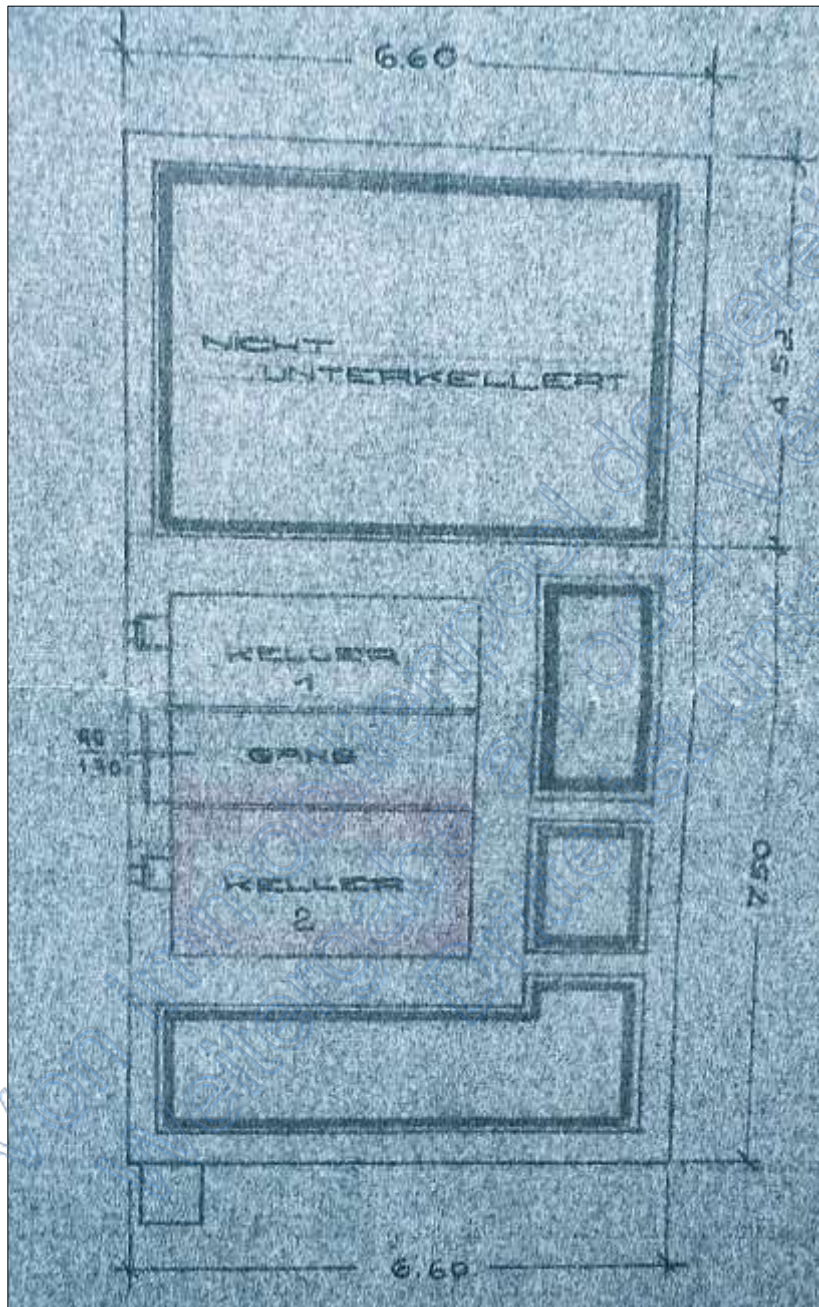
## 16 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo



## 17 Baupläne



Grundriss Teilkeller  
Quelle Teilungserklärung vom 12.09.1955

Gutachten: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Ortsteil Liezbach, Flst. Nr. 447/7

Architectural floor plan of the Erdgeschoss (Ground Floor) of a building. The plan shows a layout with several rooms: Holzschopf Werkstatt (Wood Shop Workshop) at the top, a large Zimmer (Room) in the center, a Küche (Kitchen) at the bottom left, a Flur (Hallway) in the center right, and a Kammern (Bedroom) at the bottom right. Dimensions are provided for various sections and rooms. A staircase is located in the Flur. The overall dimensions of the building are 6.60m by 7.50m.

Rooms and Dimensions:

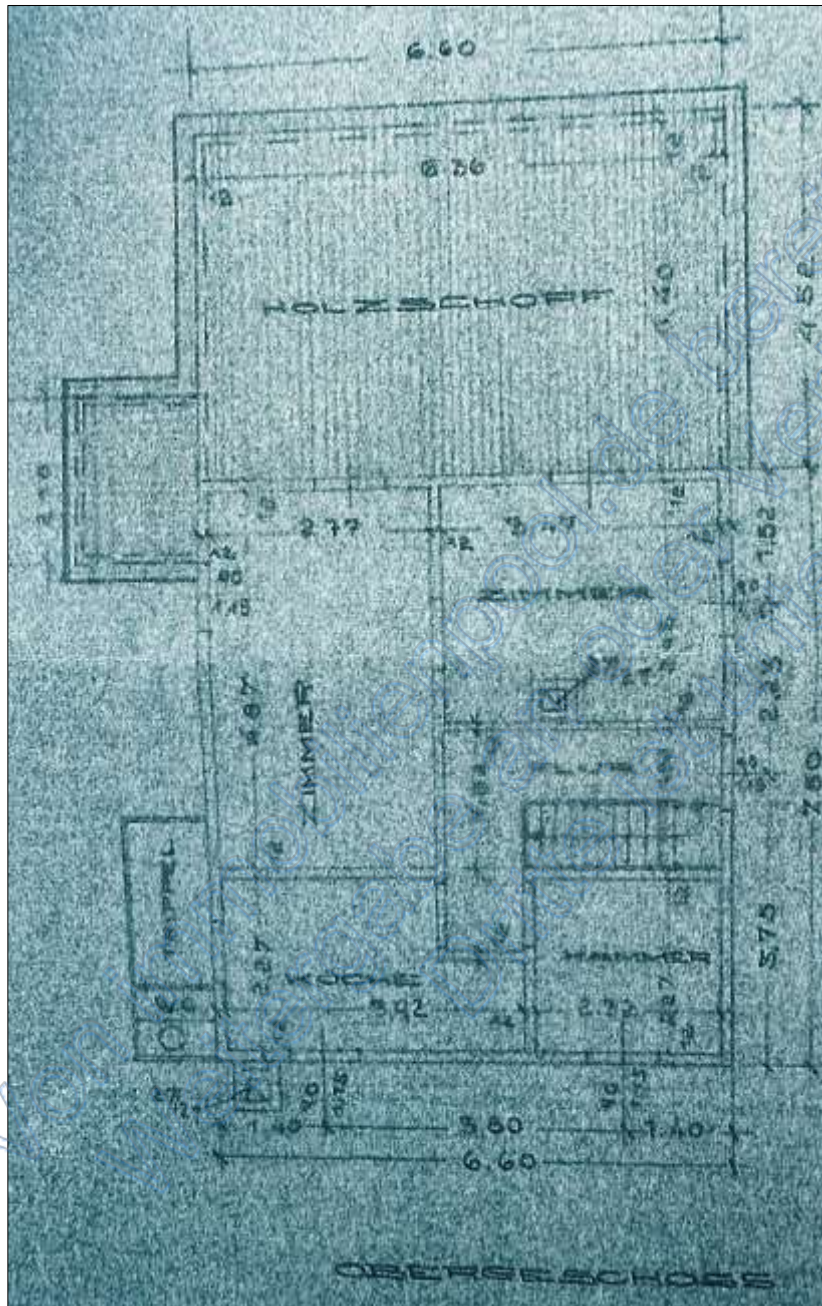
- Holzschopf Werkstatt: 6.36m x 2.00m
- Zimmer (Top): 2.77m x 3.47m
- Zimmer (Center): 2.77m x 3.47m
- Küche: 3.02m x 2.27m
- Flur: 1.02m x 1.02m
- Kammern: 2.32m x 2.32m

Overall Dimensions: 6.60m x 7.50m

Seite 49 von 55



## Baupläne



Grundriss Obergeschoss  
Quelle Teilungserklärung vom 12.09.1955

Gutachten: Bachstr. 1, 77728 Oppenau, Ortsteil Liezbach, Flst. Nr. 447/7

Architectural floor plan of the Dachgeschoss (attic) of a building. The plan shows a central corridor labeled 'BODEN' with a width of 2.21. To the left is a large room with a width of 2.95. To the right is a room with a width of 2.71. The total width of the building is 6.60. The plan includes various rooms, corridors, and a staircase. The text 'DACHGESCHOSS' is written at the bottom.

Grundriss Dachgeschoss  
Quelle Teilungserklärung vom 12.09.1955



## 18 Fotodokumentation



Bild 1: Blick von der höhergelegenen Hauptstraße zum Wohnhaus



Bild 2: Wohnhaus mit Schopfanbau

### Fotodokumentation



Bild 3: Nordwestfassade, Schopfanbau



Bild 4: Nordwest-/ Nordostfassade



### Fotodokumentation



Bild 5: Giebelwand nach Südwesten über dem Schopf



Bild 6: Hauseingang

### Fotodokumentation



Bild 7: Holzfenster im Altzustand



Bild 8: verwilderter Hausgarten südöstlich hinter dem Haus