

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rastatt; AZ: 1 K 66/23

19.09.2024



Zweifamilienhaus

Verkehrswert: 679.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Iffezheim Nr. 86
Flurstück 109/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 869 m²

Dreherstraße 9 in 76473 Iffezheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.05.2024

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt
AZ: 1 K 66/23

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
02.05.2024
(Tag der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Dreherstraße 9, 76473 Iffezheim
Grundstücksgröße:	869 m ²
Lage:	Ortskern Iffezheim, mittlere Lagequalität
Baujahr:	Ca. 1955 - 1980 (ursprüngliches Wohnhaus und Wohnhausanbau)
Detailangaben:	2 Wohneinheiten, Gas-Zentralheizung, 11 Zimmer, 3 Bäder Wohneinheit 1 im vorderen Gebäudeteil mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung und z.T. baujahresbezogener Grundrissgestaltung Wohneinheit 2 im hinteren Gebäudeteil mit durchschnittlicher Ausstattung
Kfz-Stellplätze	Zwei Pkw-Stellplätze in der Doppelgarage
Objektzustand:	Überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen (vorderer Gebäudeteil) besteht Modernisierungsbedarf
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung.
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	685.000,00 €
Kosten wg. Bauschäden etc.:	6.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	679.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	679.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Ortsbesichtigungen	4
2.3	Objekt-Unterlagen	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlage	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	20
4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Sachwertverfahren	21
4.4	Verfahrensergebnis	35
4.5	Verkehrswert	35
5	ANHANG	37
5.1	Verzeichnis des Anhangs	37
5.2	Lageplan	38
5.3	Grundrisse Erdgeschoss	39
5.4	Grundrisse Obergeschoss	41
5.5	Grundriss Keller	43
5.6	Gebäudeschnitte	44
5.7	Flächenberechnungen	45
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	46
5.9	Rechtsgrundlagen	47
6	FOTOS	48

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt -Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 76437 Rastatt

Aktenzeichen: 1 K 66/23

Auftrag: Vom 30.01.2024

Beschluss: Vom 26.01.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

1) XXXXX

- Schuldner -

2) XXXXX

- Schuldnerin -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Iffezheim

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschafts- art u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Iffezheim	109/1	Gebäude- und Freifläche	Dreherstraße 9	869	86

2.2 Ortsbesichtigungen

Tag der 1. Ortsbesichtigung: 11.03.2024 (nur Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Tag der 2. Ortsbesichtigung: 02.05.2024 (Innen- und Außenbesichtigung)

Teilnehmer der Ortsbesichtigung: Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 02.05.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

2.3 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Iffezheim

Unterlagen der betr. Gläubigerin: Nichtzutreffend

Unterlagen der Schuldnerin / des Schuldners:

An der Ortsbesichtigung am 02.05.2024 übergeben:

- [3] Kaufvertrag von 1956
- [4] Objektunterlagen von 1963 zum Einbau/Anbau eines Abortes/Bades und Futterküche (Grundrisse, Schnitt, Baubeschreibung etc.)
- [5] Objektunterlagen von 1969 zum Wohnhausumbau (Grundrisse, Schnitt, Baubeschreibung, Flächenberechnungen etc.)
- [6] Baugenehmigung von 1977 zum Abbruch der Stallungen und Scheune
- [7] Objektunterlagen von 1978 zum Erweiterungsbau mit Garagen (Grundrisse, Liegenschaftskarte, Statische Berechnungen etc.)
- [8] Vermessungsplan von 1982
- [9] Ergebnisbogen „Überbaute u. befestigte Flächen“ von 2011

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [10] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt; Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht
- [11] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW); online-Abfrage
- [12] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch und zur Bauleitplanung; Gemeinde Iffezheim, Bauamt
- [13] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung
- [14] Kopien aus der Bauakte (Planunterlagen, Flächenberechnungen von 1969 zum Wohnhausumbau, Planunterlagen, Flächenberechnungen von 1978 zu einem Erweiterungsbau); Gemeinde Iffezheim, Bauamt
- [15] Kopien aus der Grundakte (Bewilligungsvertrag vom 14.09.1978); Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg
- [16] Internetrecherchen

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Iffezheim eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

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

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan im Geoportal Baden-Württemberg ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Mischgebiet ausgewiesen.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Bereich Baurecht, ist das Bewertungsobjekt nicht im Denkmalverzeichnis erfasst.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Iffezheim Nr. 86

Letzte Eintragung: 05.12.2023 Ausdruck vom 05.12.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Flurstück Nr. 109/1, Dreherstraße 9

Gebäude- und Freifläche, Größe 869 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 XXX, geb. am XXX
- Anteil 1/4 -
- 2 XXX, geb. XXX, geb. am XXX
- Anteil 3/4 - ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1* der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Belastung eines jeden Anteils zugunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer:

- a) die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft darf nie verlangt werden,
- b) die Benützung des Grundstücks ist geregelt,
- c) Auflassungsvormerkung in Berechtigung entsprechend § 513 BGB, und zwar untereinander jeweils im Gleichrang. ...

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen zu lfd. Nr. 2 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 30.11.2023 (1 K 66/23). Eingetragen (ACH046/791/2023) am 05.12.2023. ...

Hinweis des SV zu *:

Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis wurde am 15.07.2020 unter Berichtigung der Grundstücksgröße neu als lfd. Nr. 2 eingetragen.

Sonstige Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird von der Schuldnerin/dem Schuldner eigengenutzt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rastatt
Ort:	Iffezheim
Fläche:	19,92 km ²
Einwohner*innen	5.303 (Stand 30.06.2023) ¹
Höhenlage:	114 - 123 m über N.N.

Die Gemeinde Iffezheim liegt am rechten Rheinufer in der Oberrheinischen Tiefebene im Landkreis Rastatt. In der Nähe liegen die Städte Rastatt (ca. 9 km nordöstlich) und Baden-Baden (ca. 11 km südöstlich). In Iffezheim befindet sich ein direkter Übergang ins französische Elsass. Überregional bekannt ist Iffezheim durch die dreimal im Jahr stattfindenden Pferde-Galopprennen.

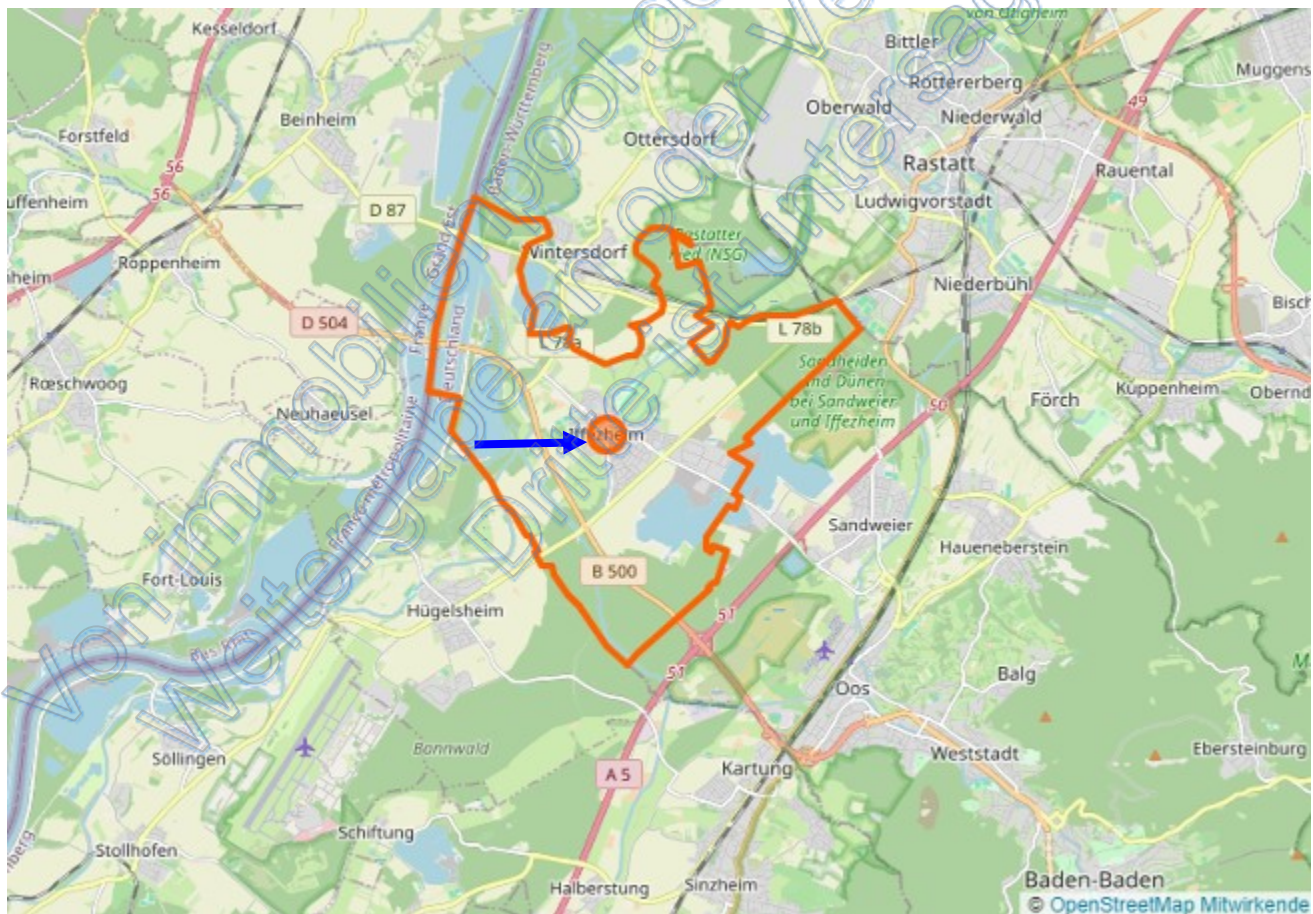


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Iffezheim (o. Maßstab); URL: <https://www.openstreetmap.org/way/>; Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Eintragung (Pfeil) d.d. SV)

¹ Quelle: <https://www.iffezheim.de/gemeinde/ueber+iffezheim>

Iffezheim liegt an der L 75 und der Bundesstraße 500. Die A 5 kann über die Anschlussstelle Baden-Baden innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Der ÖPNV ist durch Buslinien gewährleistet. Anbindung an den Schienenverkehr besteht über die Bahnhöfe Rastatt und Baden-Baden. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden liegt ca. 8 km entfernt.

Die Gemeinde ist in ihrer Wirtschaftsstruktur durch kleine bis mittlere Handwerks-, Handels- und Gewerbebetriebe geprägt. Das östlich des Ortes gelegene Industriegebiet zeichnet sich vor allem durch Kiesgewinnung und -verarbeitung aus.

Infrastrukturangebote sind in Iffezheim in begrenztem Umfang vorhanden. Die Gemeinde verfügt über insgesamt drei Kindergärten sowie Grund-, Haupt- und Realschule sowie Senioren-Einrichtungen. Die Nahversorgung ist durch einige Einkaufsmöglichkeiten, Hausarztpraxen, Apotheken und Dienstleister gedeckt. Ein breit gefächertes Angebot an Vereinen sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete in den Rheinauen bieten Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Westen von Iffezheim in einem Wohngebiet. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten. Die Hauptstraße als Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Grundschule liegt ca. 500 m entfernt. Der nächste Supermarkt befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 200 m Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit und Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.

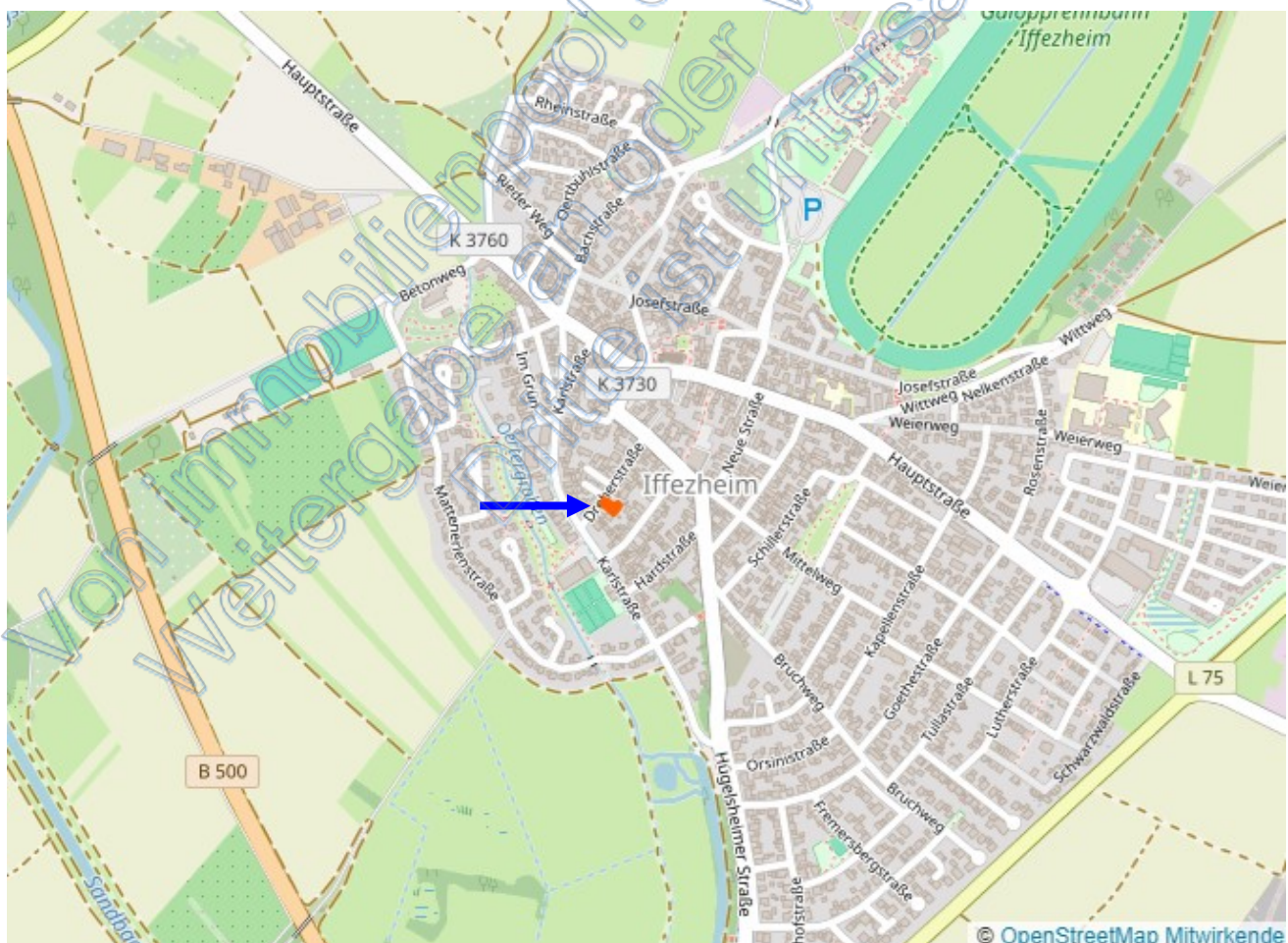


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.de>; Markierung (blau) d.d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Leichte Hanglage, Ost-West-Gefälle
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmige Grundstücksform
Fläche:	869 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	25 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	34 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Dreherstraße. Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) ebenfalls über die Dreherstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Dreherstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Mit Betonpflaster belegte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Gebäude; Garage des benachbarten Grundstück Flst. 108 im Südwesten in Grenzbebauung errichtet. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt ist das zu bewertende Grundstück in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten in weitestem Sinne unberücksichtigt bleiben.

3.2.4 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Riedkanal. Eine Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdung besteht gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.
Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

3.2.5 Umgebungslärmkartierung

Straßenlärm LDEN (24 h)²:

Im östlichen Grundstücksrandbereich werden Lärmpegel von ≥ 55 - 59 dB(A) erreicht.
Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.³

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁴:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: 0,2
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,1
Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland;
<https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

3.2.7 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

² Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

³ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

⁴ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlage

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Unterlagen der Schuldnerin, Bauakte der Gemeinde Iffezheim), der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners sowie der Angaben der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse in Teilbereichen nicht mit den am Ortstermin vorgefundenen Örtlichkeiten übereinstimmen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Freistehendes Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG), einem Obergeschoss (OG) und einem (nicht ausgebauten) Dachgeschoss (DG). Das Wohngebäude ist teilunterkellert.

Baujahr: Das vorderseitige Ursprungsgebäude - ehemals ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Ökonomiegebäuden (Scheune, Stallungen) - wurde gemäß Parteivortrag um 1900 errichtet und ca. 1970 aufgestockt (OG). Nach Abbruch der Ökonomiegebäude ca. 1977 wurde das Wohnhaus etwa 1980 im hinteren Gebäudebereich durch einen umfangreichen Wohnhausanbau mit integrierter Garage erweitert.

Erweiterungen/Umbauten: Im Zeitverlauf nach 1980 erfolgten weitere Umbauten und Erweiterungen, u.a. Ausbau der Abstellräume im EG in Wohnräume, Umbau/Erweiterung der Räumlichkeiten im OG, Anbau eines Lagerraumes an der Nordostseite.

Nutzung: Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten)

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, an der Nordostseite z.T. mit Fassadenmalerei, Fenster- und Türrahmen z.T. mit Zierelementen aus Holz, großer Balkon/Loggia (Nordwestseite) Satteldächer

3.3.2.2 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart: Konventionelle Massivbauweise

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken
Wohnhausanbau: Massivdecken und Holzbalkendecken

Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen, Betonziegeleindeckungen
Geschosstreppen	Vorderer Gebäudeteil: EG-OG: Holzwangentreppe, Holzhandlauf EG-Teilunterkellerung: steile Holzstiege Hinterer Gebäudeteil (Anbau): Massive Treppe mit Natursteinbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf
Eingangsbereich des vorderen Gebäudeteils:	Massiver Eingangsvorbau (Windfang) mit Fenstern und Satteldach, massive Eingangstreppe und -podest mit Fliesenbelag, Klingel- und Gegensprechanlage
Eingangsbereiche des hinteren Gebäudeteils (Wohnhausanbaus):	Hauseingänge Nord und West mit massiven Eingangspodesten, Rundbogensturz (West)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Vorderer Gebäudeteil: überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Kunststoffrollläden, Kunststoffdachfenster Hinterer Gebäudeteil: überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, im OG großformatiges Schiebetür-Fenster zum Balkon/Loggia (Holz-Glastür mit verglastem Seitenteil)
Hauseingangstüren:	Holztüren mit Lichtausschnitten, Holzzargen z.T. Holztür mit Lichtausschnitten und zwei verglasten Seitenteilen, Klingel- und Gegensprechanlage (Hauseingangstür West im Anbau) z.T. Holz-Rundbogentür
Wohnungs-/Zimmertüren:	Holztüren, z.T. mit Lichtausschnitt, Holzzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung Fab. VISSMANN Vitola-Biferral
Heizkörper:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, z.T. Röhrenheizkörper mit einfachem Ventil, z.T. Kompaktheizkörper mit einfachem Ventil
Warmwasserbereitung:	Über die Heizungsanlage

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das GEG⁵ keinen Energieausweis vor.

⁵ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpfllichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnungen**3.3.2.6.1 Vorbemerkung**

Das Wohngebäude ist ein Zweifamilienwohnhaus mit separat zugänglichen und getrennt bewohnbaren Einheiten. Die Wohneinheit im vorderen Gebäudeteil befindet sich überwiegend im Ursprungsgebäude mit z.T. entsprechend noch baujahresbezogener Grundrissgestaltung. Die zweite Wohneinheit im Wohnhausanbau im hinteren Gebäudeteil von 1980 weist eine modernere Ausstattung auf. In Teilbereichen besteht durch die im Zeitverlauf erfolgten Umbauten ein fließender Übergang zwischen dem vorderen und hinteren Gebäudeteil.

**3.3.2.6.2 Vorderer Gebäudeteil/
Wohneinheit 1****Räumliche Aufteilung**

Erdgeschoss:	Drei Zimmer, Küche Bad, WC, Diele/Treppenhaus, Heizraum
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Küche, Duschbad, Diele
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung, jedoch z.T. sind Zimmer in EG und OG gefangene Räume, Bad und WC im EG nur über den Heizraum begehbar.
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend, im EG z.T. Türhöhen nur ca. 1,90 m.

Ausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen, Fertigparkett, PVC, Mosaikfliesen (Bad), Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen bis ca. 1,50 m (Bad), Holzverschalung, Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, Raufasertapete gestrichen, verputzt und gestrichen, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung, z.T. mit Einbaustrahlern
Sanitärobjekte WC EG:	Stand-WC mit Aufbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad EG:	Badewanne, Dusche, Waschbecken mit Unterschrank
Sanitärobjekte Bad OG:	WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch, Dusche

**3.3.2.6.3 Hinterer Gebäudeteil/
Wohneinheit 2****Räumliche Aufteilung**

Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Diele/Treppenhaus, Pkw-Garage
Obergeschoss:	Drei Zimmer, Bad, Flur, Werkstatt, Balkon/Loggia

Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung, das Bad im OG ist ein gefangener Raum.
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen.
Lichte Raumhöhe:	Überwiegend ausreichend.

Ausstattung

Bodenbeläge:	PVC, Natursteinfliesen, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapete, Holzverkleidung, Rauputz, verputzt und gestrichen, Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, z.T. mit Einbaustrahlern, Holzverkleidung in Nut- und Federverbindung
Sanitärobjekte Bad OG:	WC mit Einbauspülkasten, Doppel-Waschtisch mit Unterschrank, Dusche, Badewanne
Balkon/Loggia:	Bodenbelag Fliesen, Wände Rauputz, Decke Rauputz und Holzsichtbalken, Brüstung aus Holz mit Zierelementen
Kellerräume:	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Ausstattung Pkw-Doppel-Garage:	Boden: Estrich, Wände: verputzt und gestrichen, Decke: Beton Elektrisches Sektionaltor, Verbindungstür zum Treppenhaus Zugang zum Lagerraum, Zugang zum Garten (Metalltür)

3.3.2.7 Wohnflächen

Der SV hat kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. In der Bauakte der Gemeinde Iffezheim befindet sich eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283 vom 10.04.1978, mit Wohnflächenangaben für Teilbereiche des Wohnhauses, die nachfolgend rein nachrichtlich angegeben werden. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

Wohnfläche vorderer Gebäudeteil:	142,88 m ² (EG, OG)
Wohnfläche hinterer Gebäudeteil:	46,88 m ² (nur OG)

3.3.2.8 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Vorderer Gebäudeteil: Eingangs-Vorbau, Außentreppe, seitliche Überdachung (Holzkonstruktion mit Pultdach), Teilunterkellerung Hinterer Gebäudeteil: Balkon/Loggia anteilig, Einbauschränke, Anbauschuppen (Nordseite), Überdachter Lagerplatz (Holzkonstruktion mit Pultdach, z.T. mit Seitenmauern)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Kaminofen

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Sachen, Zubehör (§ 97 BGB) etc.:

Nichtzutreffend.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:

Im EG ist eine mehr als dreißig Jahre alte Einbauküche vorhanden, im OG ist eine Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle sowie Elektrogeräten (Spülmaschine, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank) vorhanden.

Die Kücheneinrichtungen werden nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.3.2.11 Modernisierungen

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

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres, dass im Zeitverlauf und während der Umbauten und Erweiterungen in Teilbereichen erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), befestigte Zufahrts-, Wege- und Hofflächen (Betonpflaster), Außentreppen, Einfriedungsmauer (straßenseitig) mit Säulenmotiven, Einfriedungen (Mauern, Zäune), Gartenhäuschen etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

z.T. Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie können insbesondere bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlichen baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche zu und Abschläge berücksichtigt.

3.4.2 Bauschäden etc.

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

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

3.4.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. am Wohnhaus

- Z.T. Holzbalkendecke mit Schädlingsbefall (KG)
- Z.T. Deckenbekleidung schadhaft (nach behobenem Wasserschaden) (EG)
- Z.T. Bodenbelag/Fliesen schadhaft (nach behobenem Wasserschaden) (OG)



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Holzbalkendecke mit Schädlingsbefall (KG)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Holzbalkendecke mit Schädlingsbefall (KG)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Bodenbelag/Fliesen schadhaft (OG)



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Deckenbekleidung schadhaft (EG)

3.4.2.2 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion den Baujahren/Umbaujahren. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Schall- und Wärmeschutzes gegeben.

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs von Iffezheim Nr. 86 ist unter lfd. Nr. 2 ein Aufhebungsverbot der Miteigentümergeinschaft sowie eine Benutzungsregelung des Grundstücks geregelt. Die entsprechende Bewilligung vom 14.09.1978 (Übergabevertrag UR-Nr. 1372/78) liegt dem Unterzeichner vor.

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass zwei der in der vorbezeichneten Bewilligung genannten Begünstigten bereits verstorben sind und sich die unter lfd. Nr. 2 eingetragene Belastung nur noch auf die in diesem Gutachten beteiligten Schuldnerparteien bezieht.

Der Unterzeichner geht im vorliegenden Gutachten ohne Weiteres davon aus, dass das unter lfd. Nr. 2 eingetragene Aufhebungsverbot keine Wertbeeinflussung darstellt.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzungen (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst derartige Objekte errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertverfahren

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet. Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

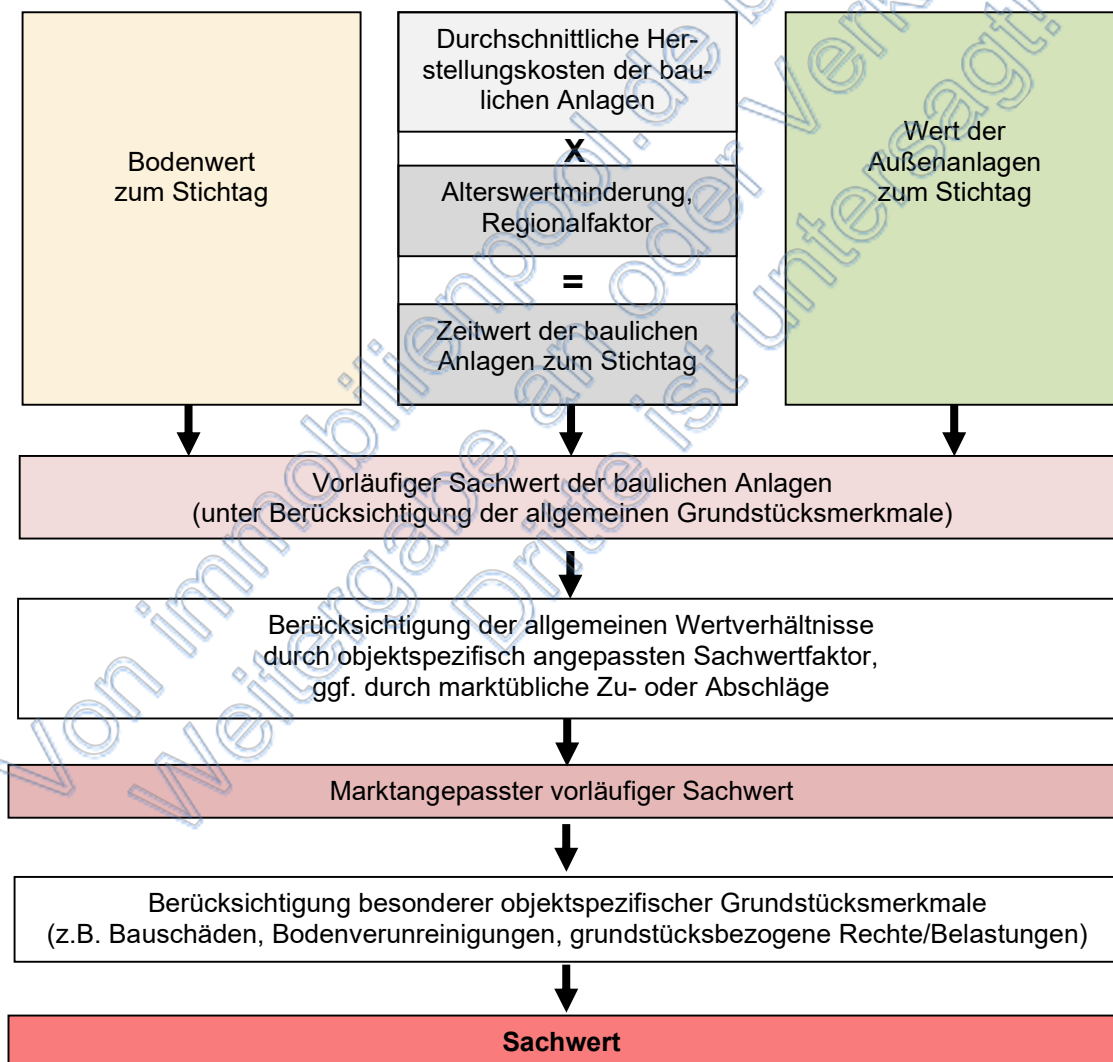


Abb. 7: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

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

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 12 der Gutachterausschussverordnung BW (GuAVO BW) mindestens zum Ende jeden geraden Kalenderjahres durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert (s. § 196 BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB) wäre. Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. ...

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2023 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **360,00 €/m²** beschlossen. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 360,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 360,00 €/m ²	

E1: Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (§§ 127 und 135a) sowie abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG BW).

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	02.05.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 360,00 €/m ²	

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

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	36950030	36950030		
Gemarkungsname	Iffezheim	Iffezheim		
Bodenrichtwertzonen-name	Ortsetter	Ortsetter		
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Zweifamilienhaus		
Grundstücksgröße	520 m ²	869 m ²	× 1,00	E4
Verfahrenszustand	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert	außerhalb des Sanierungsgebiets		E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 360,00 €/m ²	

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Referenzgröße von 520 m² für das (fiktive) Richtwertgrundstück. Die abweichende Fläche des Bewertungsgrundstücks von 869 m² wird gemäß örtlicher Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte des örtlichen Gutachterausschusses bzw. der empfohlenen Umrechnungskoeffizienten⁶ nicht angepasst.

E5: Das betreffende Grundstück befindet sich nicht im festgelegten Sanierungsgebiet.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	360,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 360,00 €/m ²	
Fläche	× 869,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 312.840,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert gesamt	= 312.840,00 €	
b/a-freier Bodenwert gesamt	= 312.840,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Flst. 109/1, Dreherstraße 9 in Iffezheim wird zum Wertermittlungsstichtag 02.05.2024 mit rd. 312.840,00 € ermittelt.

⁶ Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwert- Berechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

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

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

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

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

Nachfolgende Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohnhauses erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen. Aufgrund der Heterogenität des Gebäudes hinsichtlich der Baujahre und Art (teilweise Unterkellerung) wird die Bruttogrundfläche für die unterschiedlichen Gebäudeteile (vorderer Gebäudeteil (Ursprungsgebäude) und hinterer Gebäudeteil (Anbau)) ermittelt. Der hintere Gebäudeteil wird wertermittlungstheoretisch (fiktiv) zudem in einen unterkellerten und einen nicht unterkellerten Gebäudeteil geteilt. Der geringfügig unterkellerte Bereich des vorderen Gebäudeteiles wird mit einem pauschalen Zeitwert gewürdigt.

Vorderer Gebäudeteil, nicht unterkellert

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³	a/b/c
EG	14,450	6,850	0,00	1,0	98,98	0,00	98,98	a		
OG	14,450	6,850	0,00	1,0	98,98	0,00	98,98	a		
DG	14,450	6,850	0,00	1,0	98,98	0,00	98,98	a		
gesamt a							296,95			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							297,00			

Hinterer Gebäudeteil, nicht unterkellert

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³	a/b/c
EG	8,240	6,250	0,00	1,0	51,50	0,00	51,50	a		
	1,510	2,440	0,00	1,0	3,68	0,00	3,68	a,b		
OG	8,240	6,250	0,00	1,0	51,50	0,00	51,50	a		
	1,510	2,440	0,00	1,0	3,68	0,00	3,68	a,b		
DG	8,240	6,250	0,00	1,0	51,50	0,00	51,50	a		
	1,510	2,440	0,00	1,0	3,68	0,00	3,68	a		
gesamt a,b							165,55			
gesamt c							0,00			
gesamt a,b rd.							166,00			

Hinterer Gebäudeteil, unterkellert

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI	ART
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI	m²	a/b/c	m³	a/b/c
KG	9,860	6,850	0,00	1,0	67,54	0,00	67,54	a		
	6,490	2,500	0,00	1,0	16,23	0,00	16,23	a		
EG	9,860	6,850	0,00	1,0	67,54	0,00	67,54	a		
	6,490	2,500	0,00	1,0	16,23	0,00	16,23	a		
OG	9,860	6,850	0,00	1,0	67,54	0,00	67,54	a		
	6,490	2,500	0,00	1,0	16,23	0,00	16,23	a		
DG	9,860	6,850	0,00	1,0	67,54	0,00	67,54	a		
	6,490	2,500	0,00	1,0	16,23	0,00	16,23	a		
gesamt a							335,06			
gesamt b							0,00			
gesamt a,b rd.							335,00			

BGF Gebäude

Die Bruttogrundfläche des vorderen nicht unterkellerten Gebäudeteils wird mit rd. 297,00 m² ermittelt. Die Bruttogrundfläche des nicht unterkellerten hinteren Gebäudeteils wird mit rd. 166,00 m² ermittelt. Die Bruttogrundfläche des gesamten nicht unterkellerten Anteils des Wohngebäudes (vorderer und hinterer Gebäudeteil) beträgt somit 462,50 m² = rd. 463,00 m².

Die Bruttogrundfläche des unterkellerten (hinteren) Gebäudeteils wird mit rd. 335,00 m² ermittelt. Der unterkellerte Gebäudeanteil wird mit rd. 335,00 m² angehalten. Für die Unterkellerung des vorderen Gebäudeteils liegen keine belastbaren Flächenangabe/Maße vor. Für diese Teilunterkellerung wird ein pauschaler Zeitwert (s. besondere Bauteile) vom SV geschätzt.

Die Bruttogrundfläche des gesamten Gebäudes wird mit rd. 798,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mittels geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 181,2 (I. Quartal 2024⁷).

4.3.3.3 Herstellungswert

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

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

Aufgrund der teilweisen Unterkellerung erfolgt eine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwertes (d.h. der jeweilige Kostenkennwert für die verschiedenen Gebäudearten (Wohnhaus unterkellert und Wohnhaus nicht unterkellert) wird anteilig berücksichtigt).

Gebäudeteil, nicht unterkellert

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁸

⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2024

⁸ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für den nicht unterkellerten Gebäudeteil ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,30	0,50	0,20	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	620,00 EUR/m ²	690,00 EUR/m ²	790,00 EUR/m ²	955,00 EUR/m ²	1190,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	170,20	EUR/m ²
Dach	15,00%	111,00	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	81,40	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	81,40	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,90	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	39,65	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	71,10	EUR/m ²
Heizung	9,00%	62,10	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	44,40	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	737,15	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		774,01	EUR/m²

Für den nicht unterkellerten Gebäudeteil ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.32 (freistehende Einfamilienhäuser; Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei einfachem bis mittlerem Gebäudestandard unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von rd. 774,00 €/m² BGF.

Gebäudeteil, unterkellert

Abb. 10: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV⁹

⁹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für den unterkellerten Gebäudeteil ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Dach	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,30	0,50	0,20	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00 EUR/m ²	635,00 EUR/m ²	730,00 EUR/m ²	880,00 EUR/m ²	1100,00 EUR/m ²

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

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	156,98	EUR/m ²
Dach	15,00%	102,38	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	75,08	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	69,85	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	36,58	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	65,70	EUR/m ²
Heizung	9,00%	57,15	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	40,95	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	679,73	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		713,71	EUR/m²

Für den unterkellerten Gebäudeteil ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser; Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei einfachem bis mittlerem Gebäudestandard unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von rd. 714,00 €/m² BGF.

4.3.3.4 Regionalfaktor

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

Da dem gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt bislang keine örtlichen Besonderheiten bekannt sind, wurde zum 01.01.2023 folgender Wert beschlossen: Regionalfaktor: 1,0

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es werden keine Zu- bzw. Abschläge am Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

**4.3.3.6 Normgebäude,
besondere Bauteile und
Einrichtungen**

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangs-Vorbau (Windfang)		2.500,00 €
Außentreppe		1.500,00 €
Seitliche Überdachung		1.000,00 €
Teilunterkellerung		4.000,00 €
Balkon/Loggia-Anteil (OG)		3.000,00 €
Einbauschränke		500,00 €
Schuppenanbau		3.000,00 €
Überdachter Lagerplatz		500,00 €
Summe rd.		16.000,00 €

**Besondere (technische)
Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen		500,00 €
Summe rd.		500,00 €

**4.3.3.7 Bewegliche Gegen-
stände (Zubehör etc.)**

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

4.3.3.8 Kücheneinrichtung

Nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung s. 3.3.2.10.

4.3.3.9 Baunebenkosten

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

4.3.3.10 Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Außenanlagen pauschal mit rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte geschätzt.

4.3.3.11 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer für die bauliche Anlage wird gemäß ImmoWertV (2), Anlage 1 mit 80 Jahre angehalten.

4.3.3.12 Restnutzungsdauer

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

Ermittlung des fiktiven Gebäudealters

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist zunächst mit ca. 1900 anzuhalten. Mit der Aufstockung (Obergeschoss) und den damit verbundenen Erneuerungen vorhandener Bauteile, Installationen etc. fand eine wesentliche Modernisierung (überwiegend modernisiert) statt, so dass das bereinigte Baujahr des vorderen Gebäudeteils am Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 02.05.2024 mit 1950 ermittelt wird. Das (fiktive) Gebäudealter des vorderen Gebäudeteils beträgt somit rd. 74 Jahre.

Baujahr des hinteren Gebäudeteils ist gemäß den vorliegenden Unterlagen und Angaben das Jahr 1980. Das Gebäudealter (hinterer Gebäudeteil) beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag somit 44 Jahre.

Die gesamte Bruttogrundfläche des Gebäudes wurde mit rd. 798 m². Die Bruttogrundfläche des vorderen Gebäudeteils (fiktives Baujahr ca. 1950) wurde mit rd. 297,00 m², die Bruttogrundfläche des hinteren Gebäudeteils (Baujahr ca. 1980) mit rd. 501 m² ermittelt. Somit beträgt der Anteil des vorderen Gebäudeteils rd. 37 % und der Anteil des hinteren Gebäudeteils (Anbau) rd. 63 % am gesamten Wohngebäude:

Bezeichnung	BGF / Anteil	x (fiktives) Gebäudealter rd.	/ 100 %
Vorderer Gebäudeteil	297 m ² / 37 %	1950	721,50
Hinterer Gebäudeteil	501 m ² / 63 %	1980	1.247,40
Gesamtes Gebäude	798 m ² / 100 %	1969	1.968,90

Das fiktive Baujahr des Zweifamilienwohnhauses wird mit ca. 1969 ermittelt, das fiktive Gebäudealter somit mit 55 Jahren.

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

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

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

Abb. 11: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁰

Das fiktive Baujahr des Wohnhauses wird wertermittlungstheoretisch mit 1969, das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahrs) am Wertermittlungsstichtag daher mit 55 Jahre angehalten. Wertbeeinflussende Modernisierungen fanden nicht statt (1,5 Punkte). Die (gem. ImmoWertV (2), Anlage 2) modifizierte Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird zum Wertermittlungsstichtag mit 25 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt somit 55 Jahre.

4.3.3.13 Alterswertminderung

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

¹⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

**4.3.3.14 Berücksichtigung der
allg. Wertverhältnisse
(Marktanpassung)**

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

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Das Ermitteln und Veröffentlichen der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u. a.) gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse (gemäß § 193 des BauGB). Iffezheim befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der großen Kreisstadt Rastatt¹¹.

Der Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses informiert über die regionalen Umsatz- und Preisentwicklungen. Er gibt Auskunft über die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für verschiedene Immobilienarten, wie etwa Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungs- und Teileigentum, in den Gemeinden und im Allgemeinen. Bei einer Anwendung der veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird unter Bezugnahme der Parameter der Datengrundlage, des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten sachverständig mit 1,00 angesetzt. Der Unterzeichner hat hierbei insbesondere die großräumliche und innerörtliche Lage sowie das örtliche Bodenrichtwertniveau, die (allgemeine bauliche und energetische) Beschaffenheit und Ausstattung sowie die Restnutzungsdauer bei der Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors gewürdigt. Das Wohngebäude weist eine ungünstige Verteilung der Wohneinheiten (nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung durch z.B. ungünstige Raumaufteilung mit z.T. gefangenen Räumen) und in Teilbereichen, v.a. im vorderen Gebäudeteil, deutlichen Modernisierungsbedarf auf.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

**4.3.3.15 Besondere objektspezi-
fische Grundstücks-
merkmale****Kosten für Bauschäden
etc.**

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie

¹¹ Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt ist räumlich für die Gemeinden Au am Rhein, Bietigheim, Durlach, Eichenheim-Illingen, Iffezheim, Muggensturm, Ötigheim und Steinmauern sowie die Stadt Rastatt zuständig.

der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsge-
mäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher
hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heu-
tiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirt-
schaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der
Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die
wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

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

Zusammenstellung	€
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Reparatur schadhafter Raumboflächen	2.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Z.T. Sicherungsmaßnahmen der schädlingsbefallenen Holzbauteile (Decke KG)	3.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	5.000,00
Baunebenkosten (20%)	1.000,00
Zwischensumme 2	6.000,00
Sonstiges/Faktor	
Summe	6.000,00
Summe rd.	6.000,00

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäudeteil nicht unterkellert	Gebäudeteil unterkellert		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	463,00	335,00		
Baupreisindex (BPI)	181,20	181,20		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	774,00 €	714,00 €		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.402,49 €	1.293,77 €		
Herstellungswert				
• Normgebäude	649.351,94 €	433.412,28 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	649.351,94 €	433.412,28 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	80		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	55	55		
• prozentual	68,8%	68,8%		
• Betrag	446.754,14 €	298.187,65 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	202.597,81 €	135.224,63 €		
• Besondere Bauteile	16.000,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	500,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	219.097,81 €	135.224,63 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 354.322,44 €

Zeitwert der Außenanlagen + 18.000,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 372.322,44 €

Bodenwert + 312.840,00 €

vorläufiger Sachwert = 685.162,44 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 1,00

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 685.162,44 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 685.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden etc. - 6.000,00 €

Sachwert = 679.162,44 €

Sachwert rd. = 679.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl des Wertermittlungsverfahrens" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Dreherstraße 9 in 76473 Iffezheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.05.2024 mit rd. 679.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Iffezheim
Flurstück 109/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 869 m²
Dreherstraße 9 in 76473 Iffezheim

wird zum **Wertermittlungsstichtag 02.05.2024** mit

679.000,00 €

in Worten: **sechshundertneunundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

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

19.09.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Grundrisse Erdgeschoss
- 5.4 Grundrisse Obergeschoss
- 5.5 Grundriss Keller
- 5.6 Gebäudeschnitte
- 5.7 Flächenberechnungen
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Lageplan

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

Abb. 12: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Quelle: Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Rotmarkierung d.d. SV

5.3 Grundrisse Erdgeschoss

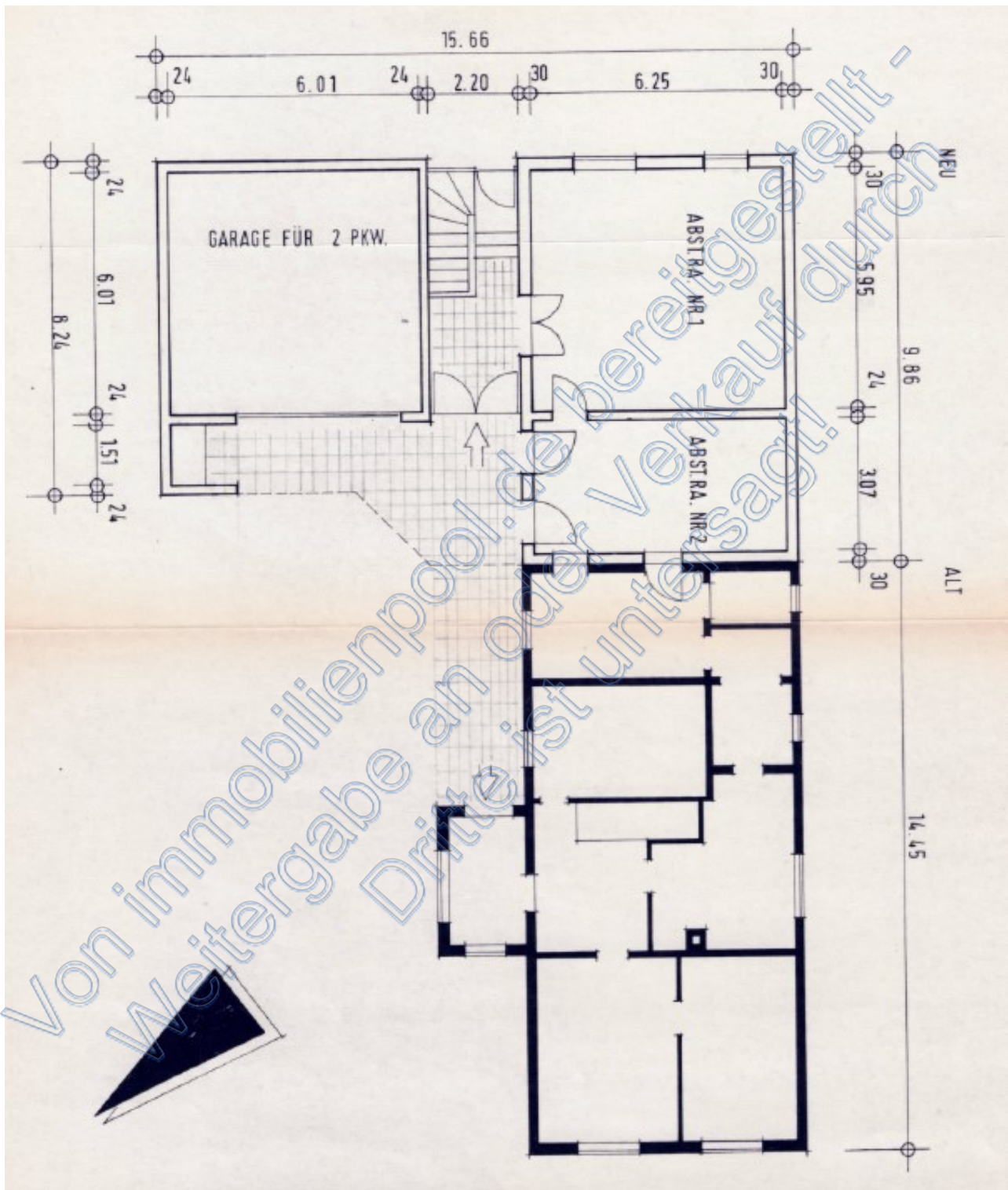


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses mit Garage

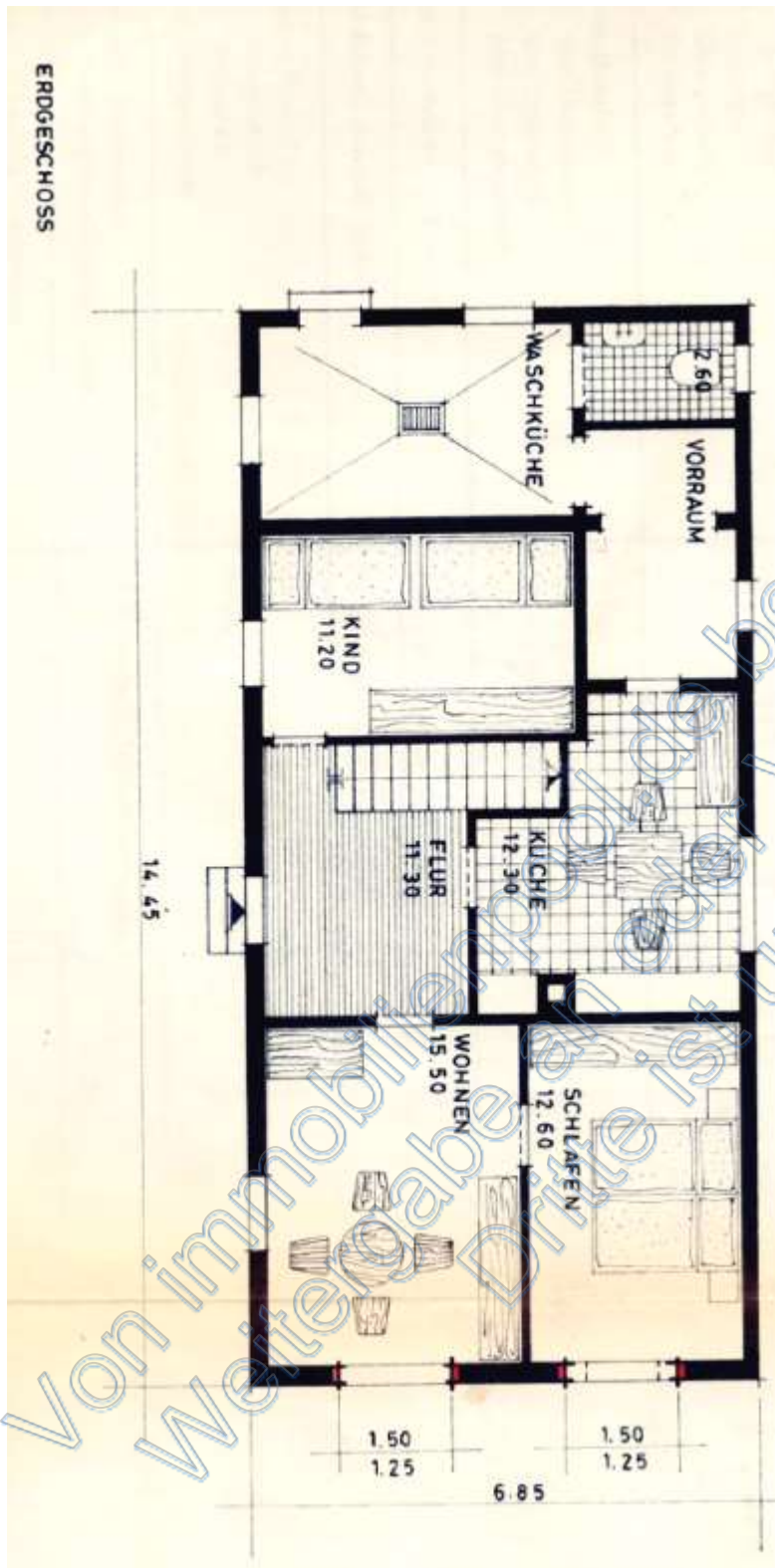


Abb. 14: Grundriss Erdgeschoss von Februar 1969 (ohne Maßstab) vorderer Gebäudeteil; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Wohnhausumbau/Aufstockung Obergeschoss

5.4 Grundrisse Obergeschoss

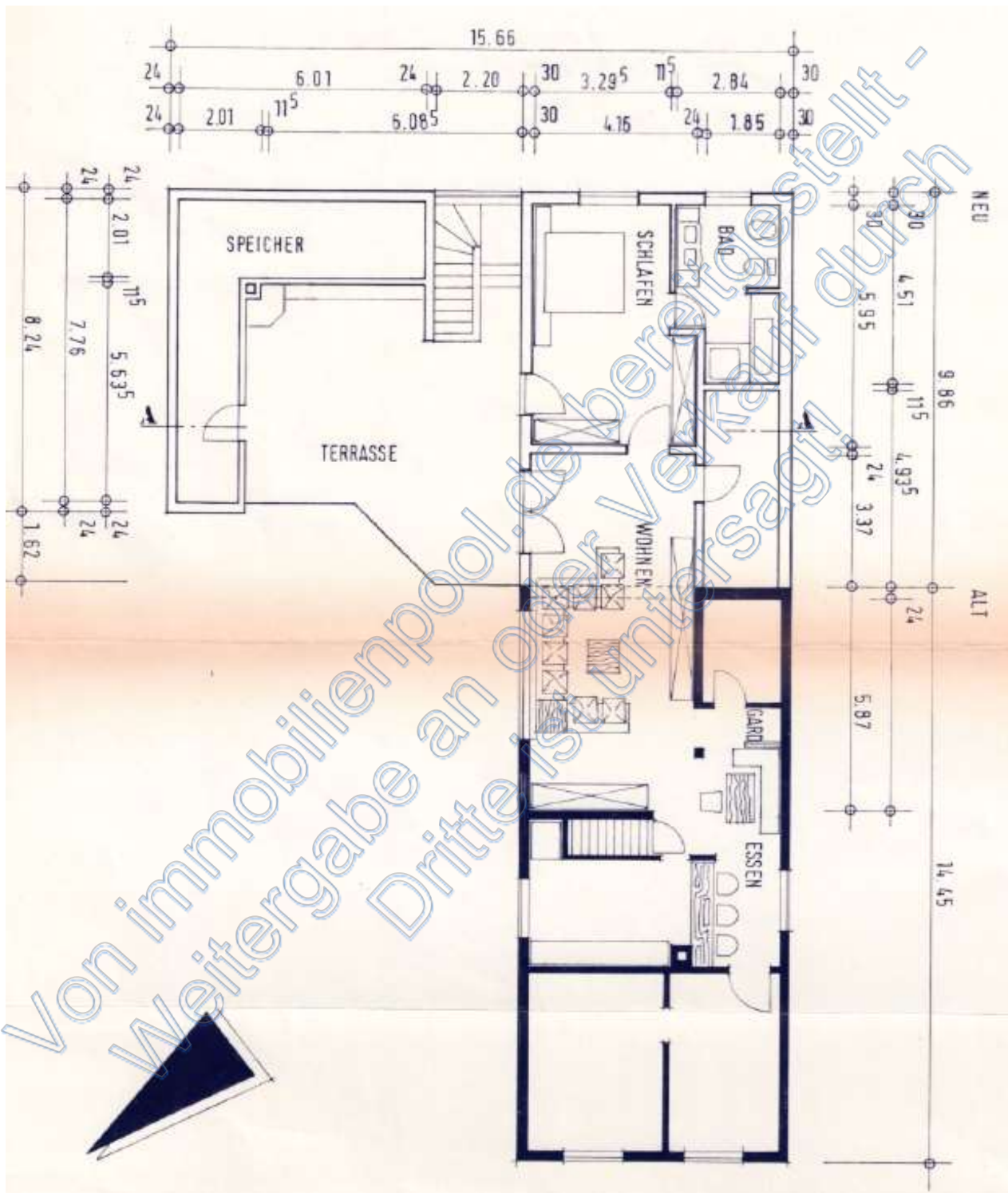


Abb. 15: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses mit Garage

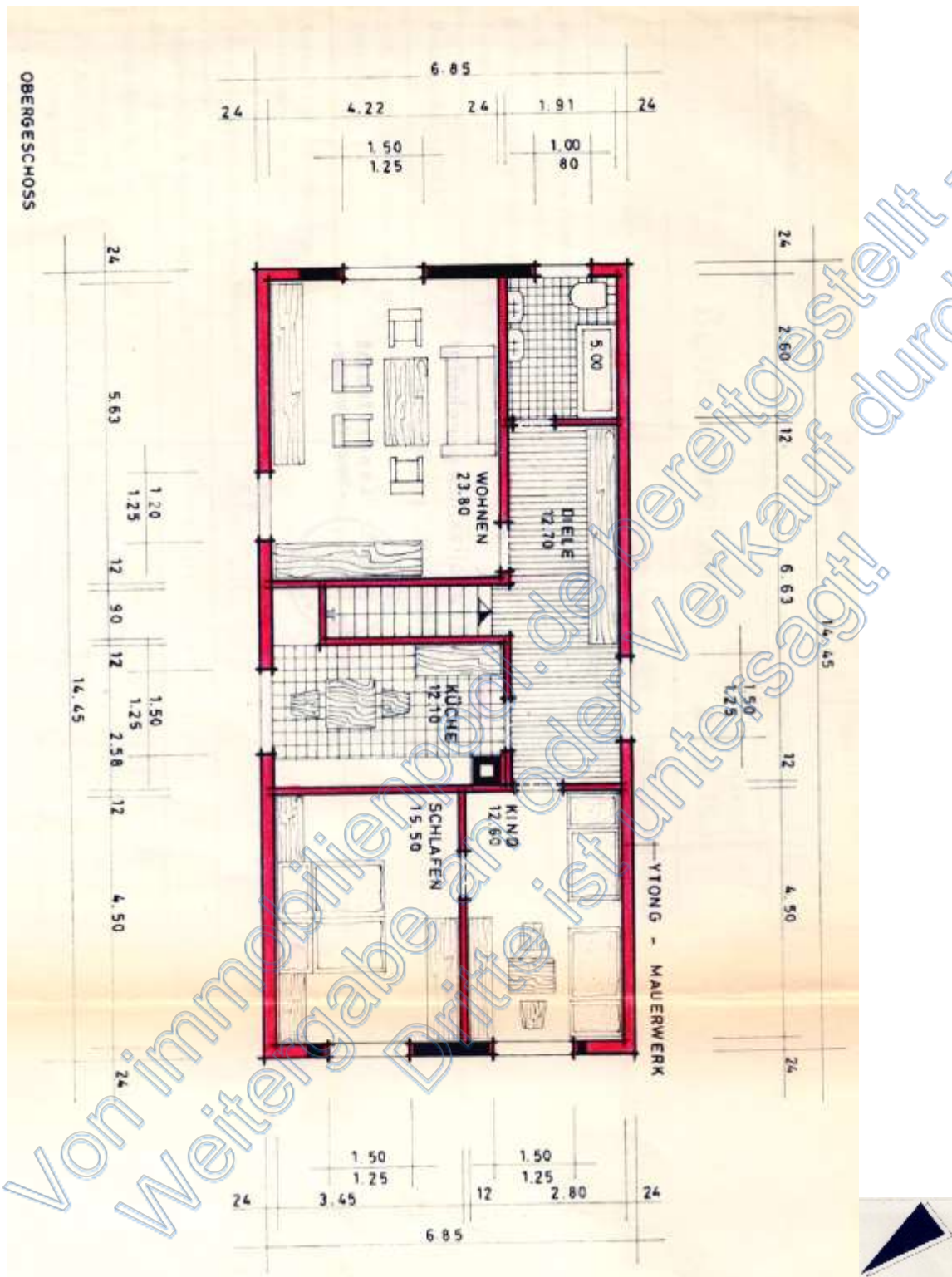


Abb. 16: Grundriss Obergeschoss von Februar 1969 (ohne Maßstab) vorderer Gebäudeteil; Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Wohnhausumbau/Aufstockung Obergeschoss

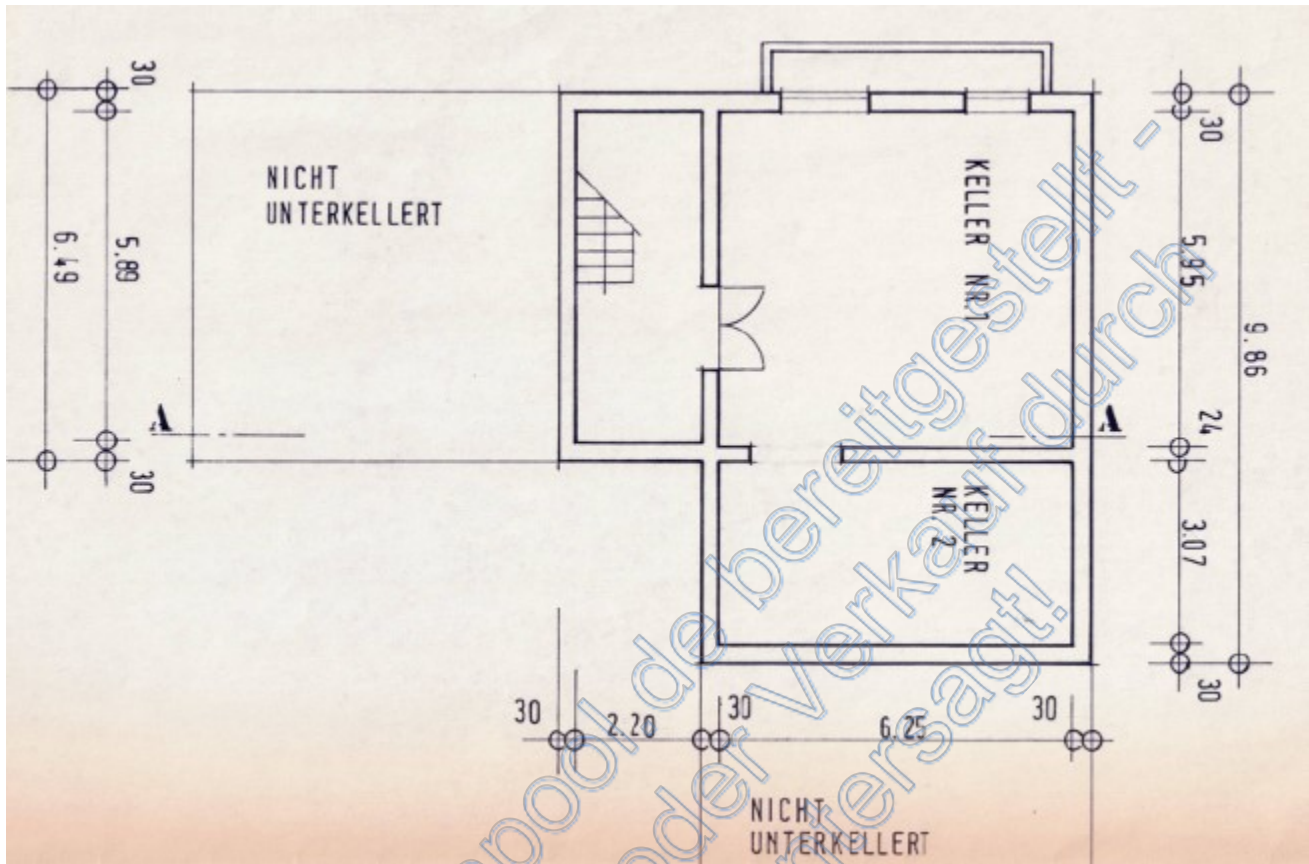
5.5 Grundriss Keller

Abb. 17: Grundriss Keller (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses mit Garage

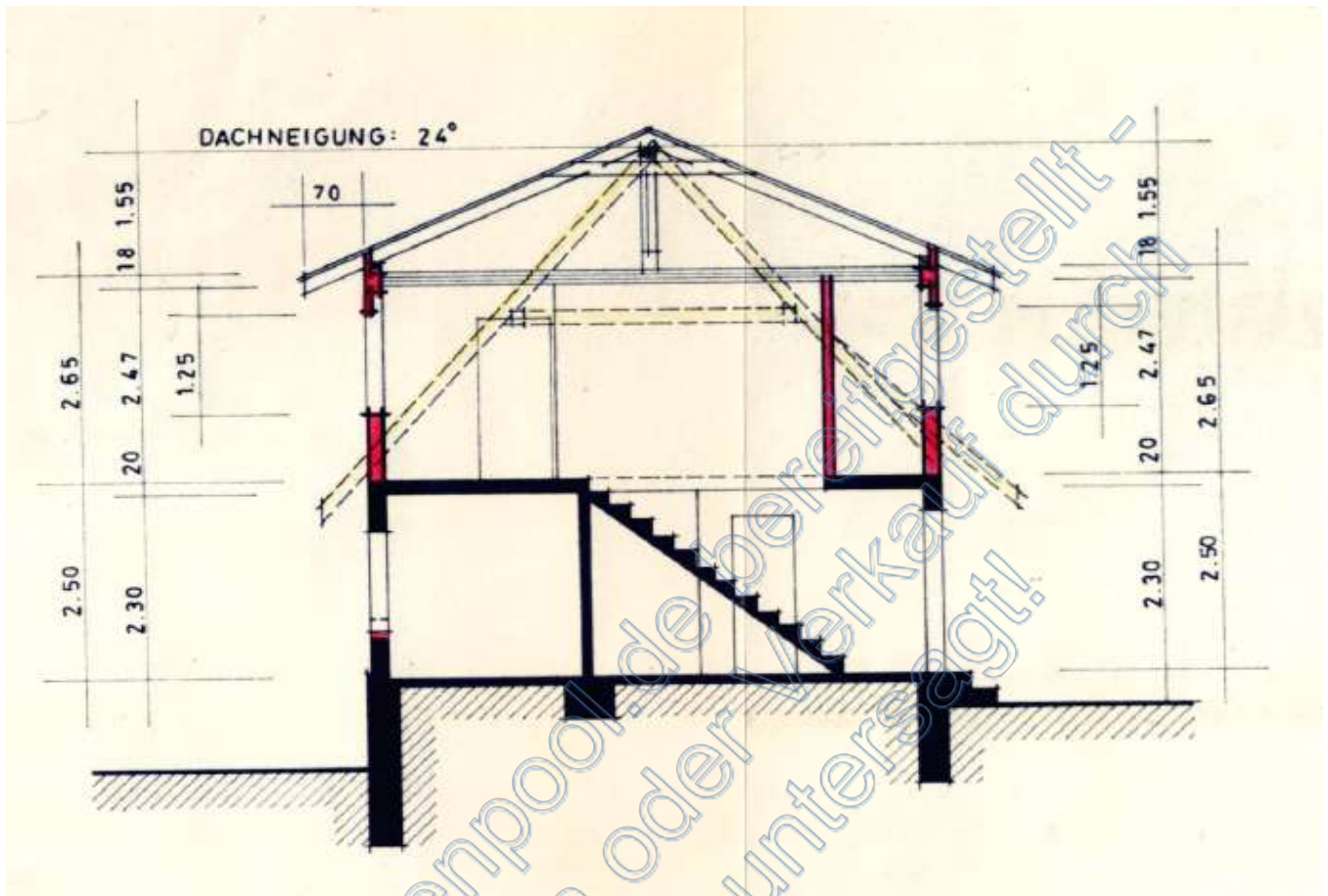
5.6 Gebäudeschnitte

Abb. 18: Gebäudeschnitt von Februar 1969; vorderer Gebäudeteil (Ursprungsgebäude) (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Wohnhausumbau/Aufstockung Obergeschoss

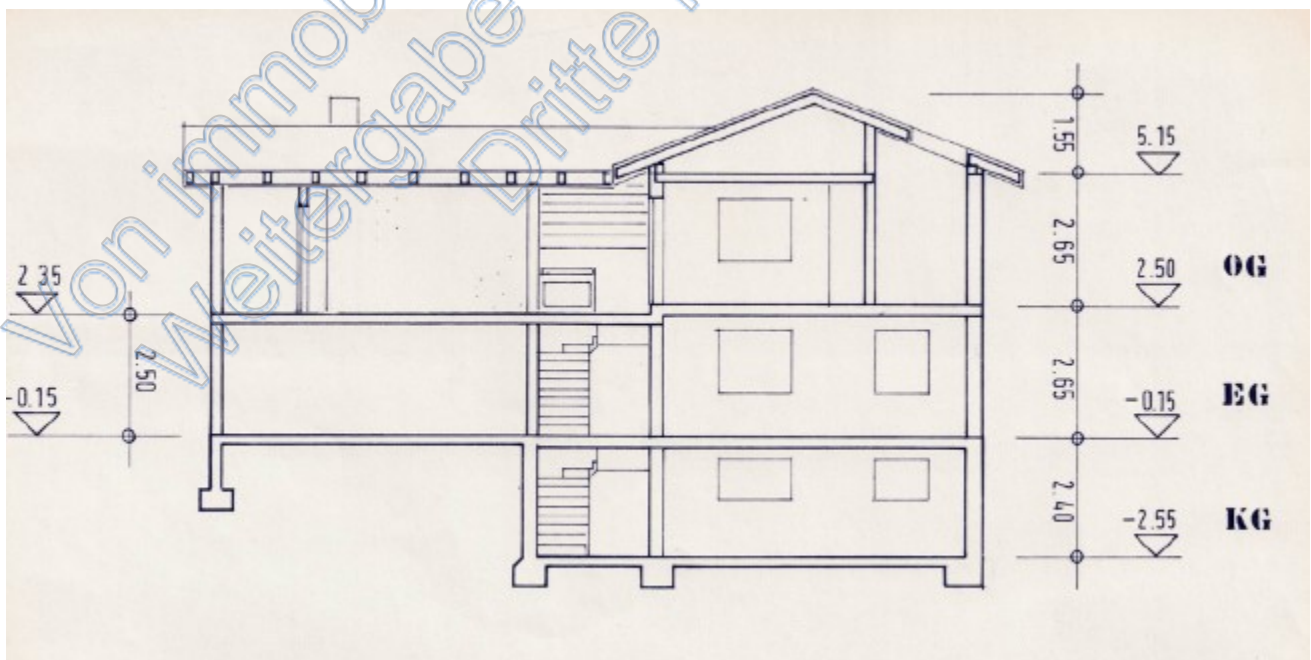


Abb. 19: Gebäudeschnitt; hinterer Gebäudeteil (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Schuldnerin, Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses mit Garage

5.7 Flächenberechnungen

Bauvorhaben: Erweiterungsbau eines Zweifamilien-
wohnhauses mit Garage

Bauort: 7551 Iffezheim

Bauherr: [REDACTED]
Dreherstrasse 9
7551 Iffezheim

Berechnung der Wohnfläche nach Din 283

Vorhanden:

$$\text{EG} = 15,50 + 12,30 + 11,30 + 12,60 + 11,20 + 2,60 = 65,60 \text{ qm}$$

$$\text{OG} = 23,80 + 12,10 + 12,70 + 12,60 + 15,50 + 5,00 = 81,70 \text{ qm}$$

$$= 147,30 \text{ qm}$$

Beantragt:

$$\begin{array}{rcl} \text{OG} & = & 3,61 \times 4,16 = 15,02 \text{ qm} \\ & & 3,295 \times 5,95 = 19,61 \text{ " } \\ & & 0,865 \times 2,75 = 2,38 \text{ " } \\ & & 4,51 \times 1,85 = 8,34 \text{ " } \\ & & 3,01 \times 0,99 = 2,98 \text{ " } \end{array}$$

$$= 48,33 \text{ qm}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Insgesamt} & & = 195,63 \text{ qm} \\ / 3 \% \text{ Putz} & & = 5,87 \text{ " } \end{array}$$

$$\text{Gesamtwohnfläche} = 189,76 \text{ qm}$$

Wirtschaftsräumen

$$\text{Keller} = 37,19 + 19,19 = 56,38 \text{ qm}$$

$$\text{Abst} = 37,19 + 19,19 = 56,38 \text{ qm}$$

$$\text{Garage} = 36,12 \text{ qm}$$

$$\text{Insgesamt} = 148,88 \text{ qm}$$

Bühlertal den ...19.4.78.

Abb. 20: Flächenberechnung des Vorder- und Hinterhauses von 1978; Quelle: Bauakte der Gemeinde Iffezheim, Bauseuch Erweiterungsbau eines Zweifamilienhauses mit Garage; Anonymisierung d.d. SV

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Rechtsgrundlagen

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

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

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

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Daten für die Wertermittlung. Auswertzeitraum 2022 bis 2023

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Forbach. Weisenbach. Gernsbach. Loffenau. Gaggenau. Bischweier. Kuppenheim.

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden, von der Dreherstraße;
Roteintragung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Westen



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, vom Garten; Gebäuderückseite des hinteren Gebäudeteils, Anbau Lager



Foto 4 des SV: Eingangsvorbau (Windfang) des vorderen Gebäudeteils



Foto 5 des SV: Hauseingang, vorderer Gebäudeteil



Foto 6 des SV: EG vorderer Gebäudeteil. Diele

Foto 7 des SV: EG vorderer Gebäudeteil, Zimmer



Foto 8 des SV: EG vorderer Gebäudeteil, WC



Foto 9 des SV: EG vorderer Gebäudeteil, Bad



Foto 10 des SV: EG vorderer Gebäudeteil, Heizraum mt Durchgang zum Anbau (hinterer Gebäudeteil)



Foto 11 des SV: OG vorderer Gebäudeteil, Wohnzimmer mit offenem Überhang zum Hinterhaus

Foto 12 des SV: OG vorderer Gebäudeteil, Esszimmer

Foto 13 des SV: OG vorderer Gebäudeteil, Schlafzimmer



Foto 14 des SV: OG vorderer Gebäudeteil, Duschbad



Foto 15 des SV: vorderer Gebäudeteil, Teilunterkellerung



Foto 16 des SV: Hauseingänge hinterer Gebäudeteil



Foto 17 des SV: EG hinterer Gebäudeteil, Zimmer mit Durchgang zum Vorderhaus



Foto 18 des SV: EG hinterer Gebäudeteil, Treppenhaus



Foto 19 des SV: OG hinterer Gebäudeteil, Wohnzimmer



Foto 20 des SV: OG hinterer Gebäudeteil, Balkon/Loggia



Foto 21 des SV: OG hinterer Gebäudeteil, Bad



Foto 22 des SV: Hinterer Gebäudeteil, Garage; Anonymisierung d.d. SV



Foto 23 des SV: Vorgarten, Schuppenanbau



Foto 24 des SV: Überdachter Lagerplatz am hinteren Gebäudeteil