

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 Barbara Koch

Talstraße 9, 76275 Ettlingen

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter

Grundstücke nach DIN EN ISO/IEC 17024

Wertermittlerin für Grundstücke u. Immobilien (IHK)

Sachverständige f. Schimmel u. Feuchtigkeit in Innenräumen

Tel: 07243 – 939 10 12

Mail: Koch@Koch-Immobilienbewertung.de

Fax: 07243 – 947 72 67

Web: www.Koch-Immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

Gutachten Nr. W 26 / 2024

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Einfamilienhaus mit Lagerhalle und Garage

Draisstraße 9, 76448 Durmersheim-Würmersheim



Aktenzeichen des Gerichts: 1 K 67/23

Grundstücksgröße: 1.252 m²

	Wohnhaus	Lagerhalle
Baujahr	1977 / Fertighaus Neckermann	1977
Bauweise	Holzständerbauweise	Massiv
Wohnfläche	EG: ca. 105 m ² , DG ca. 65 m ²	
Nutzfläche	KG: Büros ca. 70 m ²	Ca. 138 m ²
Heizung:	Ölzentralheizung, DEFEKT	Keine Heizung

Verkehrswert zum Stichtag 11.04.2024

328.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten, davon 16 Seiten Anlagen.
Von diesem Gutachten wurden 7 Ausfertigungen und 2 Dateien erstellt, davon eine Ausfertigung für die Unterlagen der Sachverständigen.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Fragen und Antworten	7
5 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
5.1 Lage	8
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
5.4 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus	15
5.5 Allgemeine Beschreibung Lagergebäude	19
5.6 Wohnhaus: Erdgeschoss: Beschreibung der Ausstattung	20
5.7 Wohnhaus: Dachgeschoss: Beschreibung der Ausstattung	21
5.8 Lagergebäude: Beschreibung der Ausstattung	23
6 Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
6.1 Vergleichswertverfahren	24
6.2 Ertragswertverfahren	25
6.3 Sachwertverfahren	25
6.4 Begründung der Verfahrenswahl	26
7 Bodenwertermittlung	27
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben	28
7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	28
7.3 Zusammenfassung Bodenwert	29
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	30
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	30
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	35
10 Wohn / Nutzflächenberechnung	36
11 Sachwertermittlung	38
11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Wohnhaus	39
11.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Lagergebäude	39
11.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung	39

11.4 Erläuterungen zu der im Sachwert verwendeten Begriffe	40
11.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	44
12 Verkehrswert.....	50
13 Verzeichnis der Anlagen.....	52
14 Anlagen	53

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus, Lagerhalle und Garage Draisstraße 9 76448 Durmersheim
Grundstücksfläche (gesamt):	1.252,00 m²
Bruttogrundfläche (gesamt):	527,95 m²
Wohnflächen EG und DG:	169,70 m²
Nutzfläche Büros Keller:	69,44 m²
Gewerbefläche (Lagerhalle);	138,23 m²
Wertermittlungstichtag:	11.04.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	100,00 €/m²
Bodenwert gesamt:	125.200,00 €
Sachwert:	328.244,08 €
Verkehrswert / Marktwert:	328.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	W 26 / 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt Vollstreckungsgericht Herrenstraße 18 76437 Rastatt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	1 K 67/23
Eigentümer:	XXXXX
Objektart:	Einfamilienhaus mit Lagerhalle
Lage:	Draisstraße 9 in 76448 Durmersheim-Würmersheim
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Achern, Blatt 1916, Gemarkung Durmersheim, Flurstück 9195
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.04.2024
Qualitätsstichtag:	11.04.2024
	Der Bewertungsstichtag ist das Datum, an dem die Zwangsversteigerung angeordnet worden ist - Beschlussdatum.
	Qualitätsstichtag ist der Wertermittlungstichtag.
	Das Anwesen konnte von innen und außen besichtigt werden. Es war zu diesem Zeitpunkt voll möbliert.
	Daher können eventuelle Schäden hinter Möbeln nicht ausgeschlossen werden.
Auftragsdatum:	11.04.2024
Ausfertigungsdatum:	05.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	XXXXXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Altlasten Auskunft Erschließungsbeitragsbescheinigung Flurstücksnachweis Fotos Grundbuchauszug Lageplan

Besonderheiten:

Die Bauakte wurde 8.5.2024 eingesehen

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Vorbemerkung 1:

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den vorgenannten Zweck gestattet.

4 Fragen und Antworten

a) Wie ist die Wohn- und Geschäftslage?

Das Anwesen liegt in einem Gewerbegebiet, daher mäßige Wohnlage.

b) Wie ist der bauliche Zustand und gibt es anstehende Reparaturen?

Der bauliche Zustand im Erdgeschoss ist gut. Im Dachgeschoss und Keller sind Instandhaltungs- und Fertigstellungsmaßnahmen nötig.

c) Liegen Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden im Zuge der Recherchen nicht bekannt. Lediglich wurde dem vorherigen Eigentümer ein Bordellbetrieb im Keller untersagt.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Nach Augenschein wurde kein Hausschwamm festgestellt.

e) Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Die Altlastenaukunft des Landratsamts Rastatt ist negativ. Das Grundstück gilt nicht als altlastenverdächtig.

f) Feststellung des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum.

Das Anwesen wird von den Eigentümern selbst verwaltet.

g) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Es besteht keine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG

i) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war kein Gewerbebetrieb vorhanden.

j) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden?

Nein, es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

k) Liegt ein Energieausweis im Sinne der EnEV vor?

Nein, es liegt kein Energieausweis vor.

5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rastatt
Ort:	Durmersheim
Einwohnerzahl:	ca. 12.200
Ortsbeschreibung:	Durmersheim ist eine 12 km südwestlich von Karlsruhe gelegene Gemeinde. Sie gehört zum Landkreis Rastatt und wird im örtlichen Dialekt, der eine Mischung aus südfränkischer und alemannischer Mundart ist, Durmersche genannt. Zur Gemeinde Durmersheim gehört auch der Ortsteil Würmersheim mit etwa 2.400 Einwohnern. (Quelle: Wikipedia)
Ortsteil:	Würmersheim
nächstgelegene Orte / Städte:	Rastatt und Baden-Baden im Süden, Ettlingen und Karlsruhe im Norden.
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Bundesstraßen:	Die Bundesstraße 36 (Mannheim–Lahr/Schwarzwald) führt in nördliche Richtung nach Rheinstetten und Karlsruhe, in südliche Richtung nach Bietigheim, Ötigheim und Rastatt.
Autobahnzufahrten:	Die nächstgelegene Autobahnzufahrt ist die Anschlussstelle Rastatt auf die BAB 5 in ca. 11 km Entfernung.
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bahn und Bus
nächstgelegene Flughäfen:	Baden Airpark ca. 28 km Entfernung Stuttgart ca. 90 km Entfernung Strasbourg (F) ca. 90 km Entfernung
Anmerkungen:	Durmersheim gehört zum Demographietyp 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen Die häufig an größere Städte angrenzenden suburbanen Gemeinden fallen durch eine besonders niedrige SGB II-Quote von 3,2 Prozent und eine überdurchschnittliche Kaufkraft privater Haushalte (58.149 Euro) auf [...]. Der Anteil an

Einpersonen-Haushalten ist mit 30,1 Prozent sehr gering und nur im Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ noch geringer. Dementsprechend ist der Wert für den Faktor „Sozioökonomie“ mit 0,88 sehr hoch und wird nur von den Typen 10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ und 11 „Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ übertroffen. Dieses insgesamt stabile und überdurchschnittliche Niveau der sozioökonomischen Ausgangsindikatoren ist kennzeichnend für die Gemeinden des Typs.

Der Faktor „Demografie“ liegt demgegenüber nur leicht über dem Durchschnitt (0,30), was sich in leicht überdurchschnittlichen Werten der Indikatoren „Bevölkerungsentwicklung“, „natürliche Saldorate“ und „Anteil der unter 18-Jährigen“ und einem leicht unterdurchschnittlichen Medianalter abbildet.

Der leicht unterdurchschnittliche Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ (–0,28) resultiert aus einer im Mittel geringen Einwohnerdichte (2,4 Ew. je Hektar) und einem niedrigen Anteil an Hochqualifizierten am Arbeitsort (8,0 Prozent). Der Anteil der Hochqualifizierten am Wohnort (12,0 Prozent) entspricht in etwa dem Durchschnitt aller typisierten Städte und Gemeinden.

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Bertelsmann Stiftung)

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:

Ortsrand, Gewerbegebiet

vorhandene Infrastruktur:

öffentlicher Nahverkehr

Straße

Bahn

Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs

medizinische Versorgung

Kindergarten

Schulen

Kitas

öffentlicher Nahverkehr:

Bus

S-Bahn

Bahn

Entfernungen:

zum Zentrum: ca. 2 Kilometer

zu Geschäften: ca. 1 Kilometer

zu ÖPNV (Bus): ca. 700 Meter

zum Bahnhof: ca. 2 Kilometer

	Durmersheim ist eine aufstrebende Gemeinde im Mittelpunkt der Hardt die viel zu bieten hat. Die zentrale Lage und die hervorragende verkehrstechnische Erschließung machen Durmersheim zu einer der attraktivsten Gemeinden in der Umgebung. [...] Alle Schularten sind in Durmersheim vertreten. Aus den drei Grundschulen, einer Hauptschule mit Werkrealschule, Realschule, bis zum Gymnasium, können junge Familien aus der ganzen Breite des Schulsystems wählen. Betreuungsmöglichkeiten selbst für die Kleinsten bieten jungen Familien optimale Bedingungen. Quelle: www.Durmersheim.de
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Wohn-Geschäftshäuser stilles Gewebe
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	ein- und zweigeschossig
Immissionen:	Mittlere Immissionen aus Straßenverkehr der Anlieger
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt, rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Südosten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern von der Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.12.2023 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Durmersheim Blatt 1916 folgende Eintragungen:

Pfändungsbeschlüsse

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt..

Anmerkungen:

Die Pfändungsbeschlüsse beeinflussen nicht den Wert der Immobilie. Sie müssen bei der Verteilung des Versteigerungserlöses berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Zwangsversteigerungsvermerk den Wert der Immobilie nicht oder nur unwesentlich beeinflusst.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Bei der Bauakteneinsicht fand sich kein Hinweis auf eine Baulast.

Denkmalschutz:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Altlasten:

Keine Altlasten gem. schriftlicher Mitteilung per Mail des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Rastatt

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

gewerbliche Baufläche (G)

Anmerkungen:

Das Belegungsgebiet ist als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

GE = Gewerbegebiet

Anmerkungen zum Bebauungsplan:

Im vorderen Bereich des Grundstücks gilt
GRZ: 0,8, und GFZ: 1,6
Im hinteren Bereich des Grundstücks gilt
GRZ: 0,6, und GFZ: 1,2

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der Pläne in der Bauakte
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Anmerkungen / Erläuterungen:

Es wird davon ausgegangen, dass das realisierte Bauvorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation liegen schriftlich vor.

5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung wird wegen der örtlichen Marktsituation (Altersstruktur, Nachfrage etc.) davon ausgegangen, dass keine oder nur geringfügige Einflüsse bzgl. Barrierefreiheit zu erwarten sind, weshalb dieses nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Ein-Familienhaus mit einer Garage und einer Lagerhalle im Gewerbegebiet von Würmersheim.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Darauf kommen das Erdgeschoss und das voll ausgebaute Dachgeschoss. Das Haus ist in Holzständerbauweise (Fertighaus) errichtet.

Im Dachgeschoss sind zwei Wohnräume und ein unvollständiges Badezimmer.

Das Kellergeschoss wurde nachträglich um 3 Büroräume erweitert. Auf dieser Kellererweiterung ist die überdachte Terrasse.

Hinter dem Haus ist ein Lagergebäude. Der Zugang ist ebenerdig.

Das Lagergebäude ist massiv erstellt. Es wurden Anbauten errichtet, die hier nicht bewertet werden. Aus der Bauakte ging nicht hervor, dass die Anbauten genehmigt sind bzw. zur Genehmigung eingereicht wurden.

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garage seitlich neben dem Wohnhaus.

Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze durch die Garage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal Es wird normaler Baugrund unterstellt, wie er sich auch im Bodenrichtwert widerspiegelt.
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
-----------------------------------	--

Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach

5.4 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus

Gebäude

Aus der Bauakte geht hervor, dass es sich um ein Neckermann-Fertighaus, Typ Compact 09-117-3N, handelt.

Im Keller wurde mit dem Ausbau zu Wohnräumen begonnen, aber nicht fertiggestellt.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1977
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Ca. im Jahr 2000 wurde das Erdgeschoss rollstuhlgerecht umgebaut und der Innenausbau modernisiert: Die Wand zwischen Küche und Esszimmer wurde entfernt, die Bodenbeläge und Zimmertüren erneuert sowie das Badezimmer. Die Terrassentür wurde ebenfalls rollstuhlgerecht umgebaut.
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Wohnräume im Erdgeschoss verfügen über ausreichend Bewegungsfläche

Energetische Situation

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
-----------------	-------------------------------------

Anmerkungen:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen / Nachforschungen angestellt.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:

Putz

Konstruktionsart:

Holzständerbauweise

Art und Ausführung Fundamente:

Streifenfundamente

Material der Fundamente:

Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:

Mauerwerk, verputzt

Kellerinnenwände:

Holzständerbauweise

Art der Außenwände:

einschalige Konstruktion

Material der Außenwände:

Holzständer mit Holzplatten

Bekleidung der Außenwand:

Kunstharpuz

Tragwände innen:

Holzkonstruktion

Anmerkung:

Es handelt sich um ein Neckermann Fertighaus

Decken

Boden im Keller:

überwiegend Fliesen
sonst Betonboden mit Anstrich

Kellerdecke:

Stahlbetondecke

Geschossdecken:

Holzbalkendecke

Treppen

vorhandene Treppen:

Geschosstreppe
Kellertreppe innen
Kellertreppe außen

Treppen: Bauart und Belag:

Treppe zum Dachgeschoss: Holztreppe,
Kellertreppe innen und außen: Betontreppe, innen mit
Kunststeinbelag

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebedach
Dacheindeckung:	Betondachstein wärmegeklämmt
Regenrinnen und Fallrohre:	vorhanden

Haustechnik**Zentralheizung**

Ausführung und Art der Heizung:	Zentralheizung
Baujahr, Leistung und Hersteller:	Viessmann
Energieträger:	Öl

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper (Zentralheizung) und Einzelöfen (Infrarot-Geräte)
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung, derzeit defekt
Kamin:	über Dach verkleidet
Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	Nach Angaben der Eigentümer ist die Zentralheizung defekt. Aktuell wird das Haus mit Infrarotheizkörpern beheizt. Es ist ein 10.000 Liter Erdtank vorhanden.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Überdachte Terrasse Schneefanggitter
---------------------	---

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist schlecht
Belichtung, Besonnung:	gut
Anmerkungen:	Die Wohnung im Obergeschoss muss saniert und modernisiert werden.

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen:	Eine Garage
Art der Garage:	Einzelgarage
Ausführung der Garage:	massiv erstellte Garage
Ausstattung der Garage:	Die Garage hat eine Ausgangstür auf der Rückseite.

Bauschäden und Mängel

allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:	Das Glas der Hauseingangstür ist zerbrochen. Im Flur im Erdgeschoss sind Lichtschalter defekt In der Außenecke des Schlafzimmers im Erdgeschoss leichter Schimmelbefall. Terrassenplatten sind gesprungen. Die Tür auf der Rückseite der Garage ist kaputt. Die Öl-Zentralheizung ist defekt. Fertigstellen des Ausbaus im Keller bzw. Schließen der offenen Wände. In einem Kellerraum Rattenbefall. Im Keller sind die Wände stellenweise eingedrückt. Im Dachgeschoss sind die Giebelfenster auf der Südseite kaputt. Türschwellen fehlen. Das Badezimmer ist nicht fertig gestellt: Teile des Bodens sind gefliest sowie eine Wand. Sanitärgegenstände sind zum Teil vorhanden aber nicht montiert.
Besonderheit:	Es handelt sich um ein Fertighaus der Fa. Neckermann. Baujahrestypisch wurden Fertighäuser aus der Baujahresklasse mit Holzschutzmittel behandelt. Diese Holzschutzmittel können heute noch Schadstoffe an die Raumluft abgeben. Bei der Bauakteneinsicht wurde kein Hinweis auf den Wandaufbau und die eingebrachten Holzschutzmittel gefunden. Vom Hersteller können keine Unterlagen mehr angefordert werden.

5.5 Allgemeine Beschreibung Lagergebäude

Gebäude

Das Lagergebäude besteht aus dem ursprünglichen Lager sowie einem Stallanbau.

Das Gebäude hat keine Sanitär- und Sozialräume.

Art des Gebäudes:	Lagerhalle
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1977
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	kein Dachgeschoss vorhanden
Barrierefreiheit:	der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei

Energetische Situation

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	Putz und Holzplatten
Konstruktionsart:	Mischbauweise
Art und Ausführung Fundamente:	Streifenfundamente
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Beton und Holz
Bekleidung der Außenwand:	Kunstharzputz und Holzplatten
Tragwände innen:	Mauerwerk

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Binderkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Welleternit
Regenrinnen und Fallrohre:	vorhanden

Haustechnik

Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	Das Gebäude ist nicht beheizt.
--	--------------------------------

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Einrichtungen:	Rolltor
--------------------------	---------

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
--------------------------	---------------------------------------

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	keine
-----------------------------------	-------

Bauschäden und Mängel

allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:	Bodenverschmutzung Wandriss Die Holzverblendung über dem Rolltor ist stark verwittert.
--	--

5.6 Wohnhaus: Erdgeschoss: Beschreibung der Ausstattung

Erdgeschoss

Fußböden allgemein:	Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Im Badezimmer Fliesen, Gäste-WC Fliesenspiegel und in der Küche Kunststoffpaneele
Bekleidung der Decken:	Tapeten, teilweise in die Decken eingelassene Spotstrahler

Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	Mehrscheiben-Isolierglas zweifach
Rollläden:	teilweise Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	mittlere Qualität
Art und Material der Türen und Zargen:	Holzwerkstoff, mit Echtholzfurnier Am Badezimmer Ganzglas-Schiebetür
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	Dusche Waschtisch WC Handtuchheizkörper
Heizung:	Strahlungsheizkörper Heizkörper

5.7 Wohnhaus: Dachgeschoss: Beschreibung der Ausstattung

Dachgeschoss	
Fußböden allgemein:	Laminat
Bekleidung Wände allgemein:	Tapeten
Bekleidung der Decken:	Tapeten
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	Mehrscheiben-Isolierglas zweifach
Rollläden:	teilweise
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	mittlere Qualität
Art und Material der Türen und Zargen:	Holzwerkstoff furniert
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz

Qualität der sanitären Anlagen:	noch nicht fertig gestellt
Heizung:	Strahlungsheizkörper Heizkörper

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

5.8 Lagergebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Beton und Betonpflastersteine in einem Werkstattraum Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz Holz
Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	nicht vorhanden
Heizung:	nicht vorhanden

6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

6.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

6.4 Begründung der Verfahrenswahl

„ Die Verordnung gibt mit § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Wie ausgeführt, ist dieses Kriterium gegenüber den weiterhin zu berücksichtigenden „sonstigen Umständen des Einzelfalls“ i.d.R. vorrangig. Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks; auf subjektive Nutzungsabsichten kann es nicht ankommen. Darüber hinaus hat eine Wertermittlungsmethode auszuschneiden, die das Wertbild verzerrt.

Nach der Rechtsprechung des BFH ist unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist.

Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein. Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen. Einhergehend mit einer Verlagerung des Grundstücksverkehrs in den Bestand und einer Verbesserung der Wertermittlungsmethodik bebauter Grundstücke in der Wertermittlungspraxis ist unverkennbar eine stärkere Hinwendung zum Vergleichswertverfahren auch für bebaute Grundstücke festzustellen.

(Quelle: Kleiber Digital - Teil IV - ImmoWertV 2021 [...] 3.1.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs)

Unter diesem Gesichtspunkt wird das Anwesen nach dem Sachwertverfahren bewertet. Das Lagergebäude ist aufgrund der fehlenden Sanitärräume nicht separat vermietbar, sondern nur im Zusammenhang mit dem Wohngebäude. Somit ist es kein ertragsorientiertes Objekt.

Ein potentieller Erwerber wird das Objekt nicht kaufen, um eine Rendite zu erwirtschaften, sondern um Wohnen und Arbeiten möglichst nah beieinander zu haben und gleichzeitig auch Raum für Familie und Freizeit.

7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
Achern	1916	Durmersheim	9195	1.252,00 m²
Summe aller Flurgrundstücke:				1.252,00 m²

7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **100,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	11.04.2024
Bodenrichtwert:	100,00 € / m²	

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2024		100,00 €
Bodenwert je m²	=	100,00 €

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Steigerung der Bodenrichtwerte für dieses Gewerbegebiet zu erwarten ist.

Darüber hinaus ist kein Richtwertgrundstück definiert, so dass der Bodenrichtwert nicht weiter an das Maß der baulichen Nutzung angepasst wird.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		1.252,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	100,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	125.200,00 €

7.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		125.200,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	125.200,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		125.200,00 €

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

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

8.1.1 Wohnhaus

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Einfamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1977

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 1.01: Ein- oder Einfamilienhaus, freistehend, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

Gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern 80 Jahre.

In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass die Gesamtnutzungsdauer von Fertighäusern ebenfalls 80 Jahre beträgt.

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Wohnhaus

Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist durch den Gutachterausschuss vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	Punkte vergeben
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	
► Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	
► Wärmedämmung der Außenwände	(4)	
► Modernisierung von Bädern	(2)	
► Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	0,50
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
Summe	(20)	0,50

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 47 Jahre und 0,50 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 59\%$) des Gebäudes liegt unterhalb der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 für 0,50 Modernisierungspunkte angegebenen Schwelle von 60%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet mit

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	33
---	----

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 0,50 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.	
fiktives Baujahr Wohnhaus	1977

8.1.2 Lagergebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Lager-/ Versandgebäude
tatsächliches Baujahr	1977

Modernisierungsgrad des Gebäudes	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
entspricht	4,00 Modernisierungspunkten

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 16.1: Lager-/ Versandgebäude, Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre

Gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Lagergebäude / Kaltlager 40 Jahre.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Gebäudealter 47 Jahre und 4,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 118\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 4,00 Modernisierungspunkte von 40%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,7300	1,5770	1,1133

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	11
---	-----------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs		
Ausgehend von den vergebenen 4,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.		
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		40 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	11 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	29 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	29 Jahre
fiktives Baujahr Lagergebäude		1995

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten der Sachverständigen auf dem örtlichen Baupreispauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

9.1.1 Wohnhaus: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Elektrik Erdgeschoss	500,00 €
Schimmelbefall Erdgeschoss	500,00 €
Terrassenfliesen	3.000,00 €
Garagentür	500,00 €
Heizungsreparatur	4.000,00 €
Fertigstellung Kellerräume	8.000,00 €
Kammerjäger Keller	500,00 €
Kellerwände	1.000,00 €
Fenster Dachgeschoss	2.500,00 €
Türschwellen	500,00 €
Haustür	1.500,00 €
Summe der Bauschäden	22.500,00 €

Bei den Angaben zur Höhe der Schäden handelt es sich um eine grobe Schätzung, die von den tatsächlichen Kosten abweichen kann.

10 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Wohnhaus

Bezeichnung	Fläche (m²)
Herleitung Wohnung Erdgeschoss	
Wohnen	31,53 .
Eltern	15,45 .
Kind	11,13 .
Kochen	14,98 .
Essen	11,31 .
Bad + WC	5,89 .
Diele	7,67 .
Windfang	5,81 .
WC	1,49 .
Wohnung Erdgeschoss	105,26
Herleitung Wohnfläche Dachgeschoss	
Zimmer 1	24,80 .
Zimmer 2	31,81 .
Flur	4,35 .
Bad	3,48 .
Wohnfläche Dachgeschoss	64,44
Herleitung Büroflächen Kellergeschoss	
Büro 1	15,26 .
Büro 2	22,25 .
Büro 3	15,75 .
Abst. Raum	4,37 .
Flur	4,02 .
Flur	1,90 .
Flur	5,92 .
Büroflächen Kellergeschoss	69,44
Summe aller Flächen (Wohnflächen und Büroflächen)	239,14

Die Wohn- und Nutzfläche wird hier nur nachrichtlich dargestellt. Sie ist keine Berechnungsgrundlage für den Verkehrswert.

Gewerbefläche Lagergebäude

Bezeichnung	Fläche (m²)
Herleitung Lagerhalle Nutzfläche	
Nutzfläche Lagerhalle	138,23
Lagerhalle Nutzfläche	138,23
Summe aller Flächen	138,23

An der Lagerhalle sind Anbauten zum Abstellen von Geräten. Aus der Bauakte geht jedoch keine Erweiterung der Lagerhalle hervor. Damit ist davon auszugehen, dass die Erweiterungen nicht genehmigt bzw. nicht zur Genehmigung eingereicht wurden.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts werden nur die genehmigten Flächen zu Grunde gelegt.

Da der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird, werden die Nutzflächen hier nur nachrichtlich dargestellt.

11 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Wohnhaus

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		642,82 €
Baupreisindex (BPI) am 11.04.2024 Basis 2010 = 100	x	1,83
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (inkl. 17% BNK)	=	1.176,36 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x	377,95 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	444.605,49 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	444.605,49 €
technische Alterswertminderung: 59,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,59		
Alterswertminderung (444.605,49 € x 0,59)	–	262.317,24 €
besonders zu veranschlagende sonstige Anlagen zum Zeitwert	+	9.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Wohnhaus	=	191.288,25 €

11.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Lagergebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 16% BNK)		269,50 €
Baupreisindex (BPI) am 11.04.2024 Basis 2010 = 100	x	1,83
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (inkl. 16% BNK)	=	493,19 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x	150,00 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	73.977,75 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	73.977,75 €
technische Alterswertminderung: 72,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,72		
Alterswertminderung (73.775,63 € x 0,72)	–	53.263,98 €
besonders zu veranschlagende sonstige Anlagen zum Zeitwert	+	2.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Lagergebäude	=	22.713,77 €

11.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Wohnhaus		191.288,25 €
Lagergebäude	+	22.713,77 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	8.000,00 €
Außenanlagen (5% des Gebäudewertes)	+	10.700,10 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	125.200,00 €

Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	357.902,12 €
Sachwertfaktor (Faktor: 0,98)	-	- 7.158,04 €
$357.902,12 \text{ €} \times 0,98 = 350.744,08 \text{ €}$		
$350.744,08 \text{ €} - 357.902,12 \text{ €} = -7.158,04 \text{ €}$		
Wertminderung wegen Bauschäden und Mängeln	-	22.500,00 €
marktangepasster Sachwert	=	328.244,08 €

11.4 Erläuterungen zu der im Sachwert verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) -Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter. In dieser Bewertung erfolgt der Ansatz des Regionalfaktors mit 1,0.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V. m § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Sub-stanz-wert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=

Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden. Die vom Gutachterausschuss angegebene Marktanpassung wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

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

11.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 11.04.2024 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex wird jedes Quartal aktualisiert und auf www.destatis.de veröffentlicht.

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Wohnhaus

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Kellergeschoss	$(5,3+10,19)*11,24$	174,11 m ²
Erdgeschoss	$10,29*11,32$	116,48 m ²
Dachgeschoss	$10,29*11,32*0,75$	87,36 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		377,95 m²

Die Flächen wurden den Plänen der Bauakte entnommen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Lagergebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Erdgeschoss	15*10	150,00 m²
Summe der Bruttogrundfläche		150,00 m²

Die Flächen wurden den Plänen der Bauakte entnommen.

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus

Gebäudeart: Ein- oder Einfamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m² / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m² BGF
Außenwände	23	50%	50%				158,70 €/m²
Dach	15		100%				108,75 €/m²
Fenster und Außentüren	11		100%				79,75 €/m²
Innenwände und -türen	11		90%		10%		82,83 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				79,75 €/m²
Fußböden	5			100%			41,75 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9		50%	50%			70,20 €/m²
Heizung	9		100%				65,25 €/m²

Sonstige technische Ausstattung	6	100%				43,50 €/m²
Anpassung für bauliche Besonderheiten						-87,66 €/m²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010						642,82 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	642,82 €/m²
modifizierter Herstellungswert	642,82 € berechnete NHK je m² BGF
Daraus abgeleitete NHK	642,82 €/m²

Das Gebäude weist bauliche Besonderheiten auf, die eine Anpassung der Nettoherstellkosten erfordern.

Art der baulichen Besonderheit	Anpassung%	Anpassung €/m²
Fertighaus	-10,00%	-73,05 €
Bad im Dachgeschoss nur teilweise vorhanden	-2,00%	-14,61 €
	-12,00%	-87,66 €

Normalherstellungskosten (NHK) Lagergebäude

Gebäudeart: Lager-/ Versandgebäude

Gebäudetyp: 16.1: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	350,00 €
Stufe 4	490,00 €
Stufe 5	640,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m² BGF
Außenwände	23			100%			80,50 €/m²
Konstruktion	11			100%			38,50 €/m²
Dach	15			100%			52,50 €/m²
Fenster und Außentüren	11			100%			38,50 €/m²
Innenwände und -türen	11			100%			38,50 €/m²
Fußböden	5			100%			17,50 €/m²

Sanitäreinrichtungen	9		100%		31,50 €/m²
Heizung	9		100%		31,50 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6		100%		21,00 €/m²
Anpassung für bauliche Besonderheiten					-80,50 €/m²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010					269,50 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	269,50 €/m²
modifizierter Herstellungswert	269,50 € berechnete NHK je m² BGF
Daraus abgeleitete NHK	269,50 €/m²

Das Gebäude weist bauliche Besonderheiten auf, die eine Anpassung der Nettoherstellkosten erfordern.

Art der baulichen Besonderheit	Anpassung%	Anpassung €/m²
fehlende Sanitäranlagen	-9,00%	-31,50 €
einfache Außenwände ohne Dämmung	-3,00%	-10,50 €
keine Heizung vorhanden	-9,00%	-31,50 €
keine Teeküche, wenige Steckdosen	-2,00%	-7,00 €
	-23,00%	-80,50 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

Wohnhaus

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
überdachte Terrasse	8.000,00 €
Schneefanggitter	1.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Lagergebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Alurolltor	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

11.5.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,85 bis 1,63.

Gewichtung Sachwertfaktor für Wohnimmobilien:

Spanne Sachwertfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,85 bis 1,63
Median	1,15

Standardabweichung	0,18
Median Bodenrichtwert	420 € / m ²
Abschlag wg. Lage in Gewerbegebiet mit niedrigem Bodenrichtwert sowie Lagerhalle	0,2
ermittelter Sachwertfaktor nach Auswertung	0,98

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche der Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

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

12 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Aus dem angewendeten Sachwertverfahren ergab sich folgender Wert:

Sachwert:	(869,82 € pro m ² Nutzfläche)	328.244,08 €
-----------	--	--------------

Der Verkehrswert, wie er in §194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises, der innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit zu erzielen ist.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Durmersheim-Würmersheim, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „**Grundstück mit Einfamilienhaus, Lagerhalle und Garage, Draisstraße 9, 76448 Durmersheim-Würmersheim**“ zum **Wertermittlungstichtag 11.04.2024** sachverständig geschätzt auf

328.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnende kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ettlingen, den 05.08.2024

Barbara Koch

Zertifizierte Bausachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken (gem. DIN EN ISO/IEC 17024 / EUC CERT)

Wertermittlerin für Grundstücke und Immobilien (IHK)

Gutachterin für Schimmel und Feuchtigkeit in Innenräumen

Literaturverzeichnis

- Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln,
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage
- Schmitz, Krings, Dahlhaus , Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung
- Kleiber, Kleiber-digital
- Hankammer: Schäden an Gebäuden, 3. Auflage
- Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage
- Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Karlsruhe

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- LBO BW: Landesbauordnung Baden-Württemberg, i.d.F. 2019
- ImmoWertV 2021: Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F vom 14. Juli 2021
- ImmoWertA 2023: Musteranwendungshinweise zum Immobilienwertermittlungsverordnung, Kenntnisnahme 20.9.2023

13 Verzeichnis der Anlagen

- A. Fotos
- B. Grundrisse
- C. Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
- D. Altlastenauskunft
- E. Zürs-Zone
- F. Stadtplan
- G. Übersichtskarte
- H. Gemeindekennziffern

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

14 Anlagen

A. Fotos



Einfahrt zur Lagerhalle



Rückseite Wohnhaus



Lagerhalle



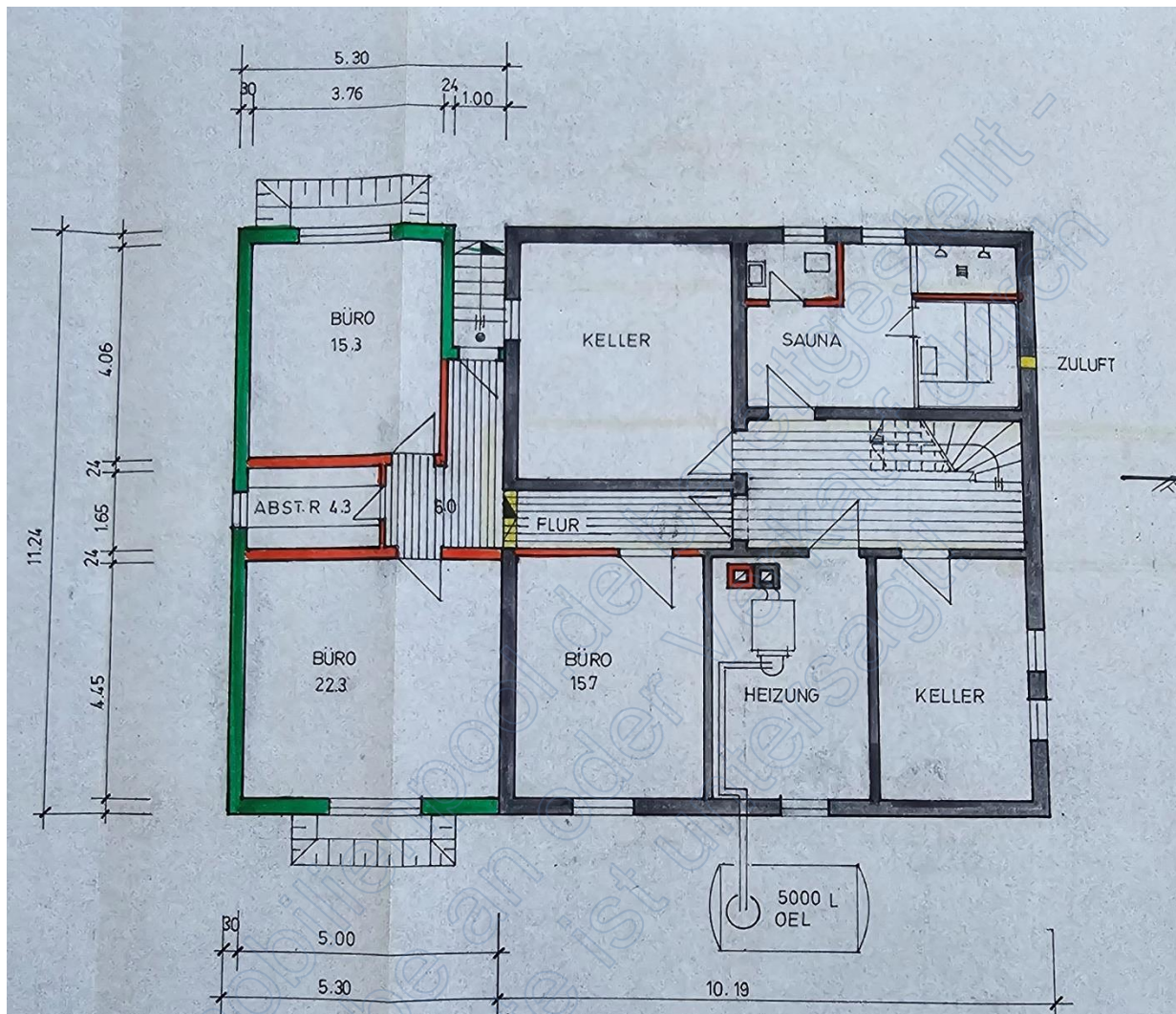
Verwitterte Holzverblendung über dem Rolltor

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

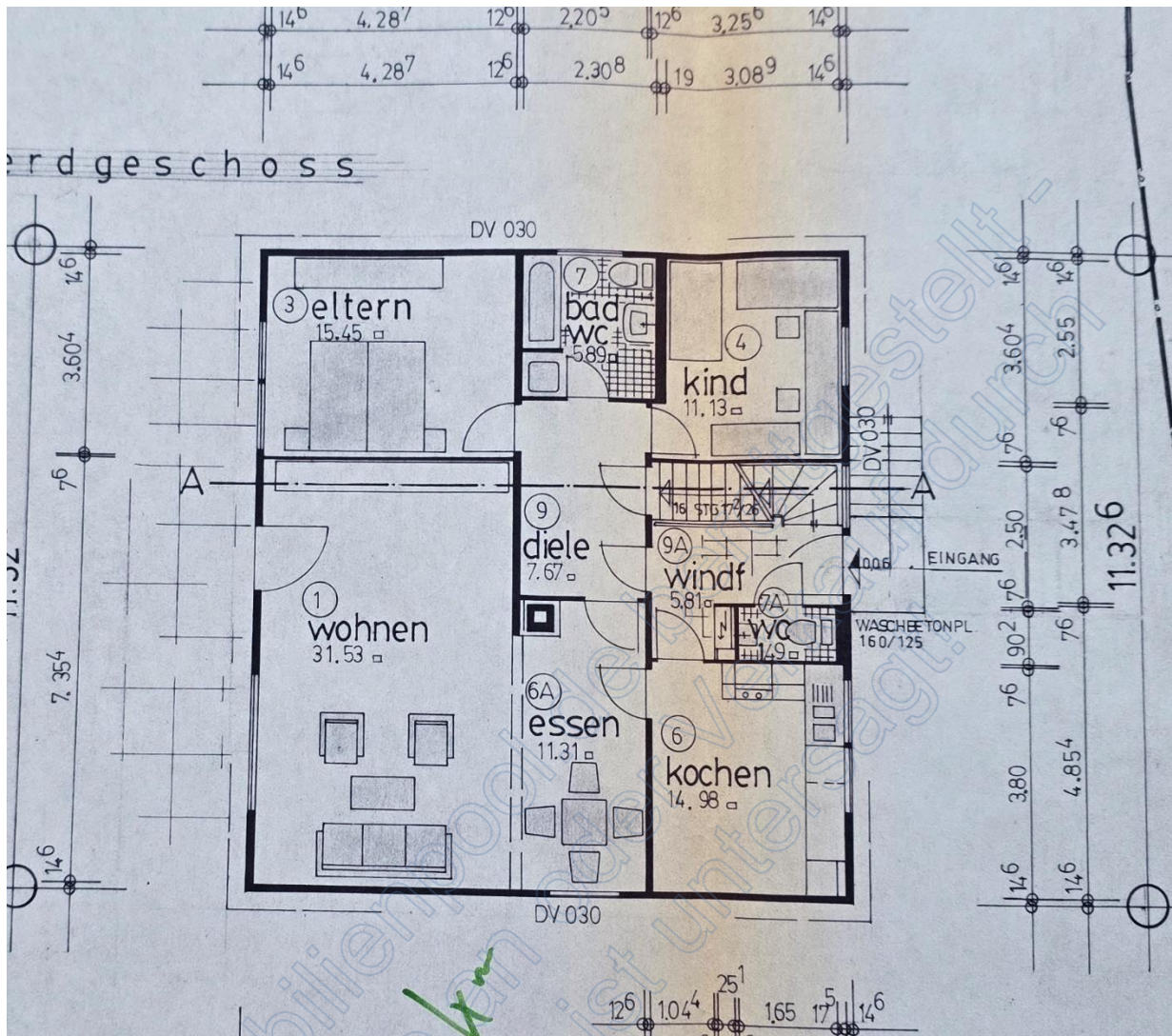
B. Grundrisse

Wohnhaus

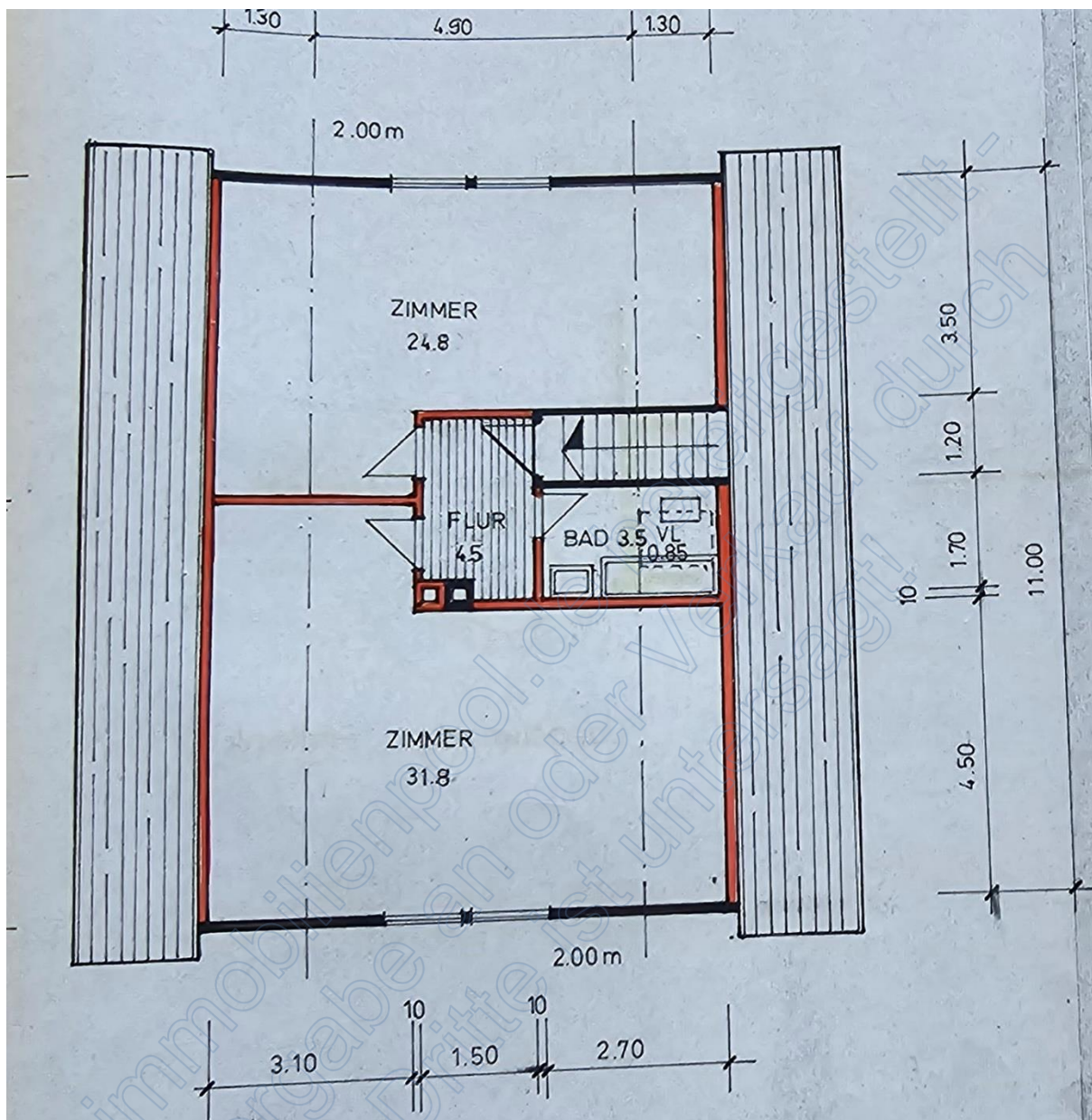
Kellergeschoss



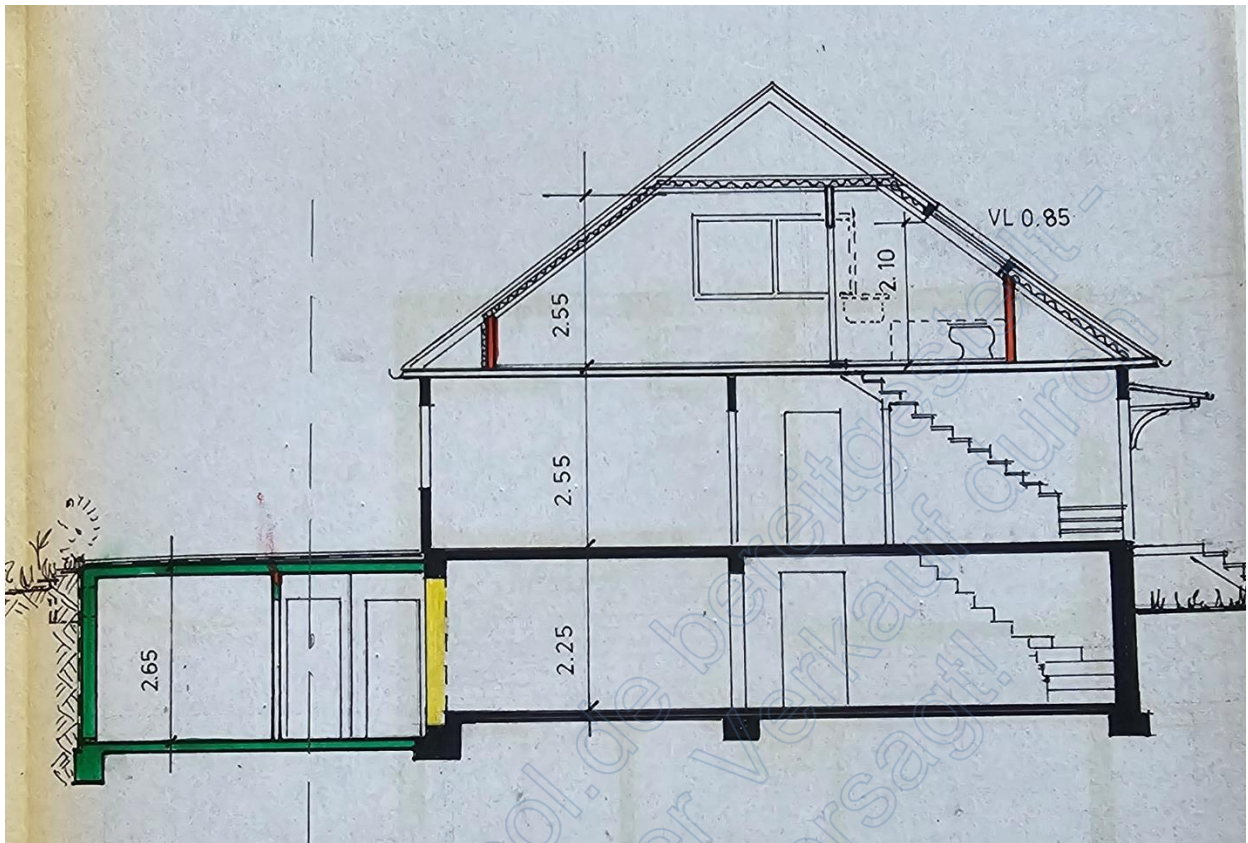
Erdgeschoss



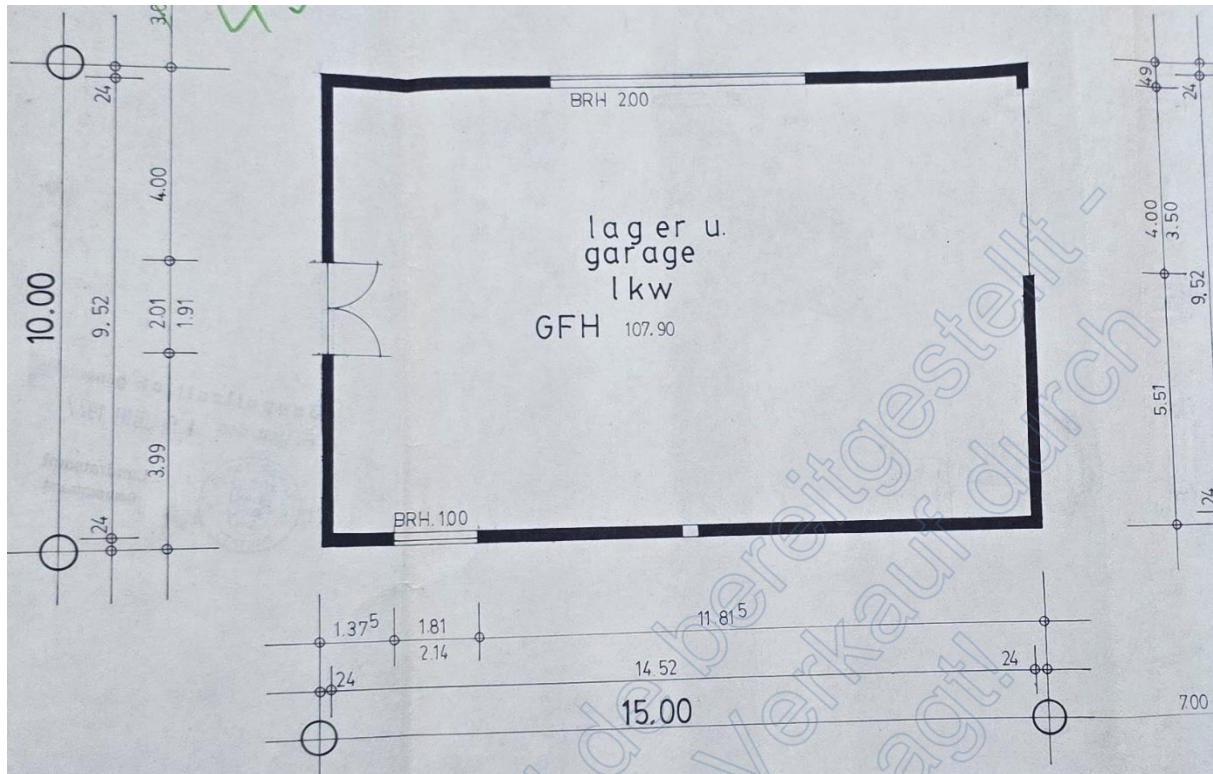
Dachgeschoss



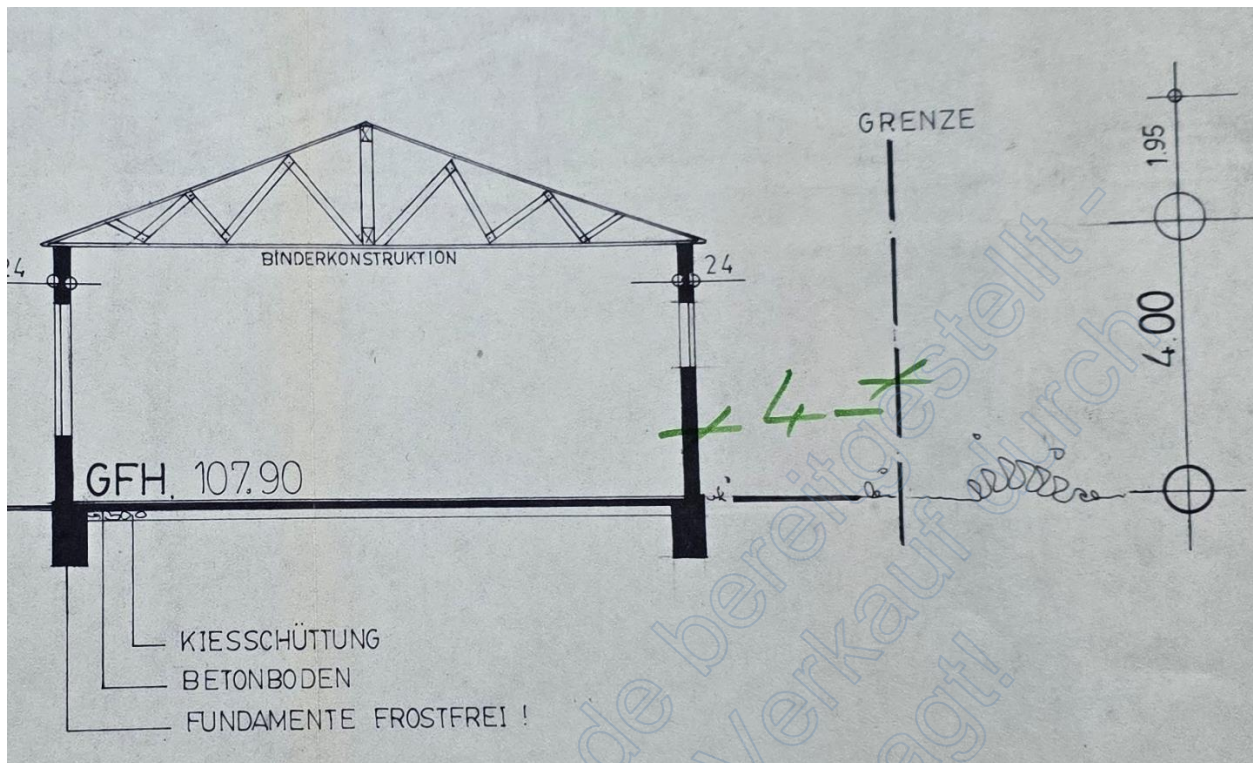
Schnitt



Lagerhalle

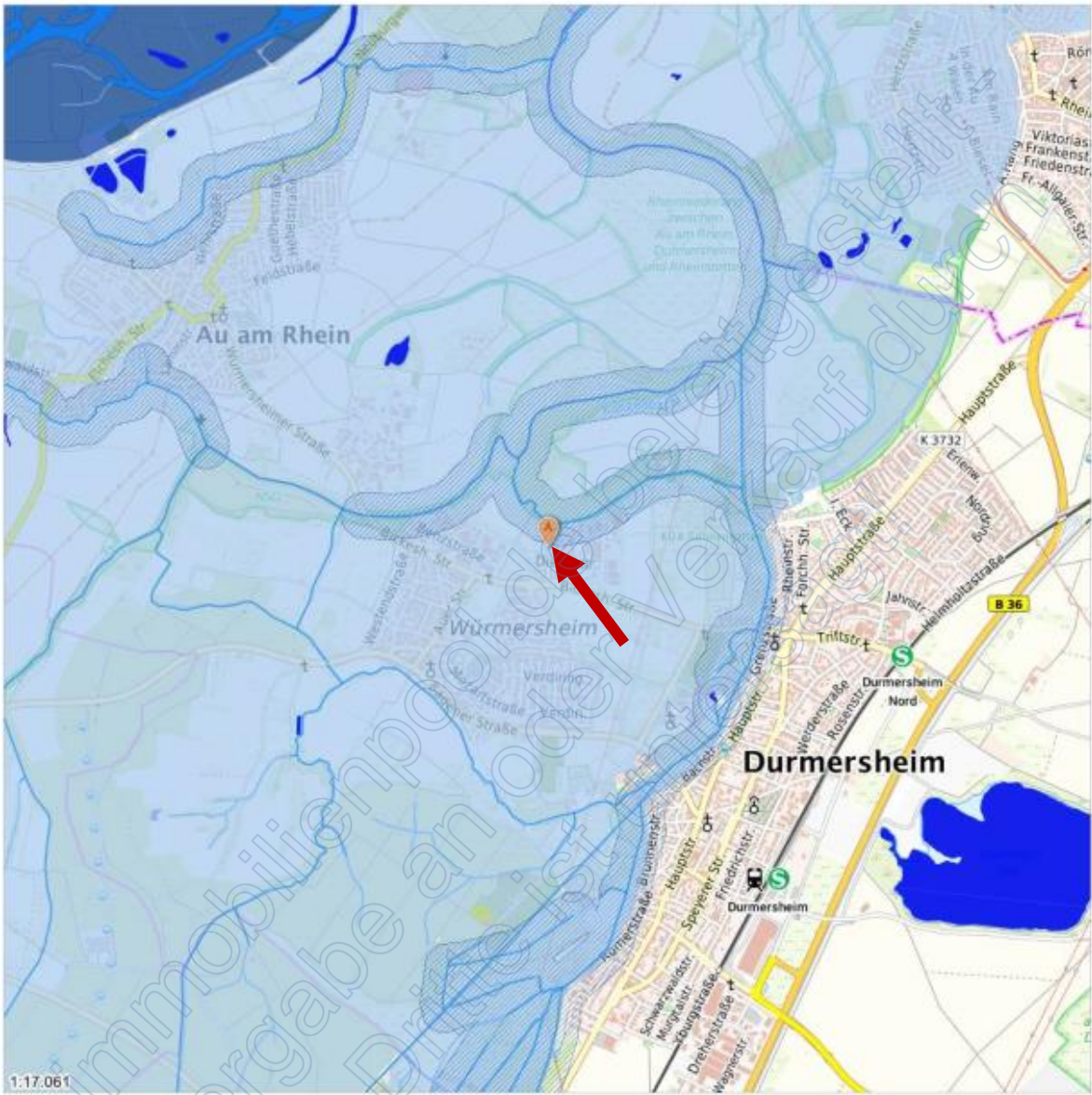


Schnitt



E. Zürs-Zone / Hochwassergefährdung

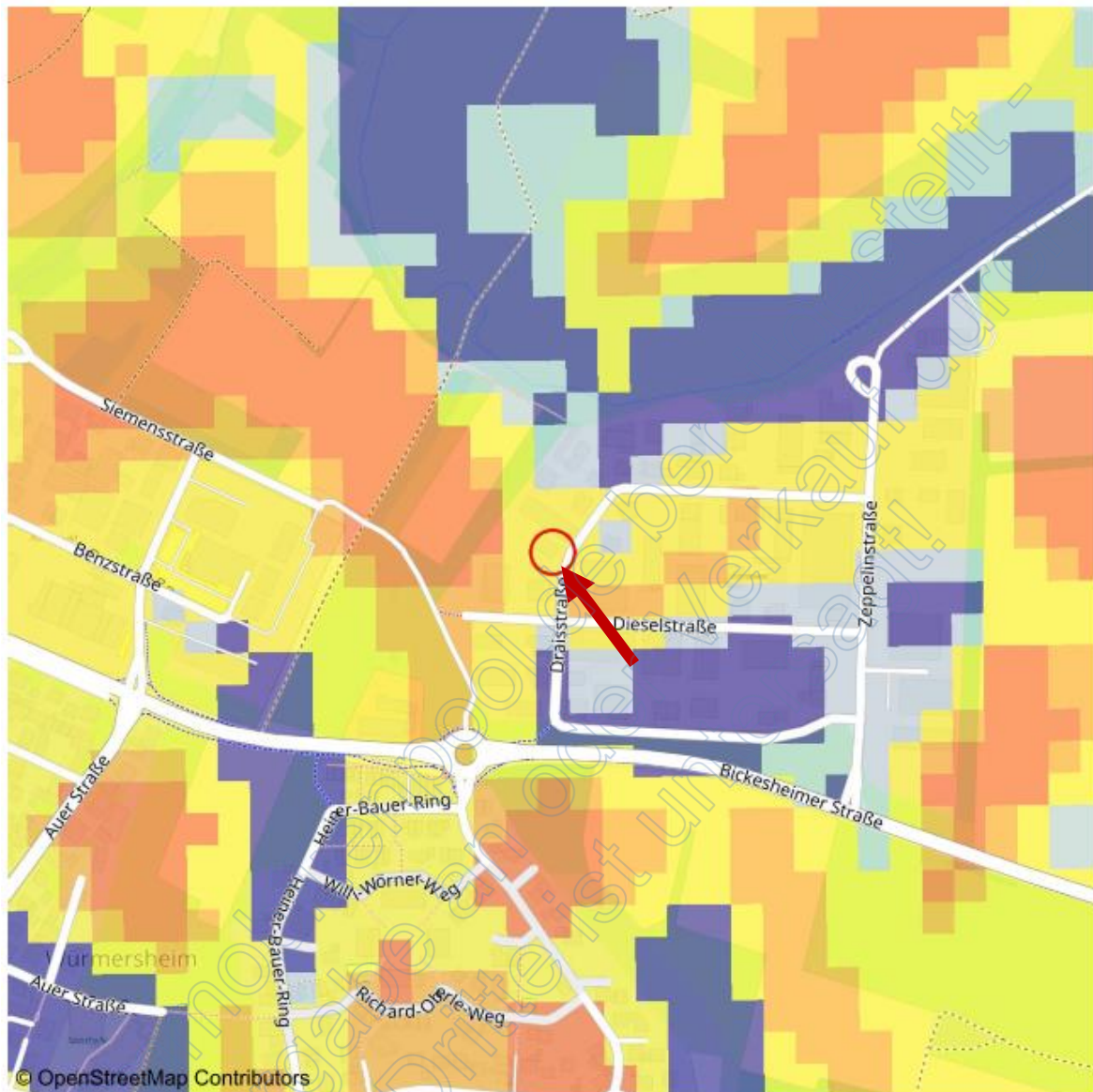
76448 Durmersheim, Draisstr. 9



Gefährdungsklasse der Objektadresse			
GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			

Starkregengefährdung

76448 Durmersheim, Draisstr. 9



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)

F. Stadtplan

76448 Durmersheim, Draisstr. 9



08/08/2024 | 02842818 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



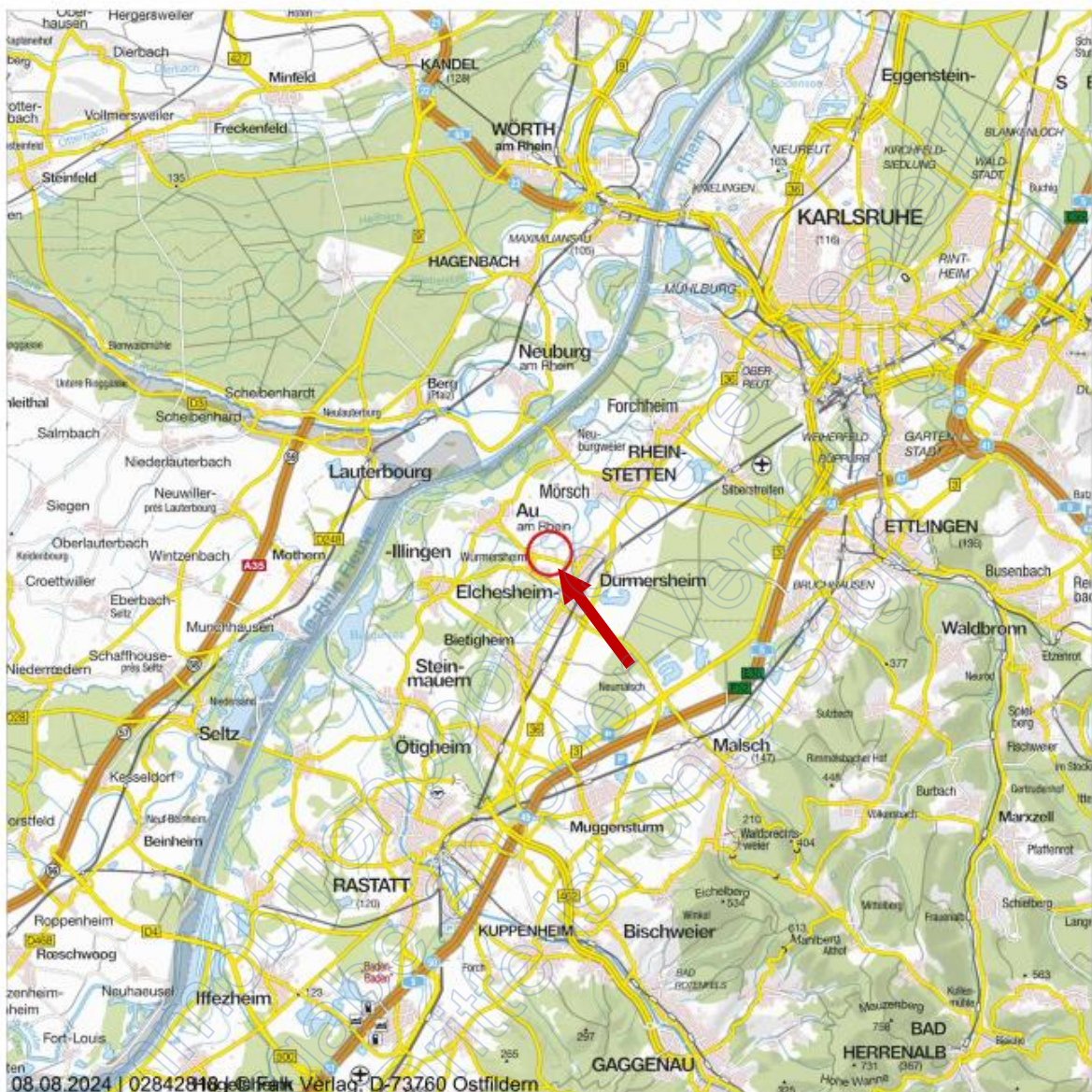
Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

G. Übersichtskarte

76448 Durmersheim, Draisstr. 9

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

H. Gemeindekennziffern

76448 Durmersheim, Draisstr. 9



Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Rastatt, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	232.296 (12.067)
Fläche	738,00 km ²
Bevölkerungsdichte	315 EW/km ²
PLZ-Bereich	76448
Gemeindeschlüssel	08216009

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	9.091.647 €
Arbeitslosenquote (2)	4,00 %
Erwerbstätige (3)	105.100

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Trend Legende: ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024