

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!**



Straßenansicht Ziehlstraße 19



Gartenseite Ziehlstraße 19

WERTSCHÄTZUNG
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

REG. Nr. 24/035
über Grundstück
und Gebäude
Ziehlstraße 19

77855 Achern

Geschäftsnummer 12 K 1/22

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchaussagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Fertigung Nr. /10

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das bebaute Grundstück
unter der Anschrift

77855 Achern OT. Önsbach

Ziehlstraße 19
Flst. 3186

Stichtag 20.06.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Postfach 2140

76491 Baden-Baden

Geschäftsnummer **12 K 1/22**

Verkehrswert:

907.000,00 €

Aufgestellt:

Dipl. Ing. (FH) Frank Stolzenberg, Architekt.

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 31. Juli 2024

Übersicht

I. Allgemeine Angaben

II. Beschreibung des Grundstückes

1. Lage und Beschaffenheit
2. Bebauung des Grundstückes
3. Allgemein
4. Baubeschreibung

III. Wertermittlung

1. Bodenwert
2. Baupreisermittlung
3. Sachwert
4. Ertragswert
5. Vergleichswert, Marktanpassung
6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

IV. Zusammenstellung der Werte

V. Verkehrswert

VI. Anlagen

I. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

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 auch im zwangsweisen Verkauf. 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 der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorhandenen Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt, des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Auftrag:

Der Auftraggeber, das Amtsgericht Baden-Baden, beauftragte mich durch schriftlichen Sachverständigenauftrag/Beschluss vom 12.03.2024/08.03.2024 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens.

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB. Der Zweck: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Für das Grundstück:

Kreis: Ortenaukreis
Ort: 77855 Achern OT. Önsbach

Straße: Ziehlstraße 19

Eigentümer: Nr.5 3 XXXXX
4 XXXXX
Nr. 5 5,1 XXXXX
5.2 XXXXX
Nr. 6 XXXXX

Amtsgericht: Achern

Gemeinde: Achern

Grundbuch: Önsbach

Grundbuchauszug: Kopie vom 25.01.2022, mit Auftrag übersandt.

Grundbuch: Nr. 521

Abt. I Nr. 1 Karte 134.41, Flurstück 3186
Gebäude- und Freifläche
Ziehlstraße 19
Größe = 1.177 m²

Abt. II: Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet.
XXXXX.

Baulastensbuch: Kopie siehe bitte Anlage.

Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen gehe ich davon aus, dass keine weiteren
Rechte und Lasten an dem Grundstück bestehen, die nicht im Grundbuch und nicht im
Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Am 20.06.2024

habe ich das Anwesen besichtigt. Anwesend waren außer dem Sachverständigen:

- Herr XXXXX
- Frau XXXXX
- Herr XXXXX
- Herr XXXXX
- und bis auf einen Mieter (XXXXX) alle Mieter.

Der bevorstehende Besichtigungstermin wurde den Beteiligten schriftlich mitgeteilt.

Einige von mir beim Besichtigungstermin gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Am 20.06.2024 ff.

habe ich bei der Stadt Achern Erhebungen gemacht bezüglich der baurechtlichen Bestimmungen, der Vergleichswerte, der Erschließungskosten und Anschlussbeiträge sowie der Baulasten. Die Bodenrichtwerte habe ich aus BORIS-BW übernommen.

Die beigelegten Pläne habe ich in Kopie von der Stadtverwaltung Achern gegen Gebühr erhalten, ergänzt durch Pläne von Herrn XXXXX.

Mietverhältnisse:

Das zu bewertende Anwesen Ziehlstraße 19 besteht aus einem:

8-Familienwohnhaus mit separatem Schuppen, Vollunterkellerung, das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Die Nutzung des Anwesens ist wie folgt:

UG: Kellerräume
Wohnraum, 2 Einheiten, vermietet
EG: Wohnraum, 2 Einheiten, vermietet
1. OG Wohnraum, 2 Einheiten, vermietet
DG Wohnraum, 2 Einheiten, vermietet
Schuppen: Eigennutzung als Geräteraum

PKW-Stellplätze vor dem Haus.

Das Anwesen ist für eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgelegt.

Mietaufstellung siehe Ertragswertberechnung.

Fragen des Gerichts:

- a) Kein Verdacht auf Altlasten.
- b) Verwalter: (Kein Wohnungseigentum):
XXXXX
XXXXX
XXXXX
- c) siehe Mietverhältnisse
- d) keine Wohnpreisbindung lt. Angabe.
- e) Kein Gewerbe
- f) Keine Maschinen und Betriebseinrichtungen
- g) Ein Energieausweis ist lt. Angabe vorhanden.

Sonstiges:

Ein Gewerbebetrieb wird in der Einheit augenscheinlich nicht geführt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen lt. Angabe der Baurechtsbehörde nicht.

Für eine Kontaminierung des Bodens waren keine Hinweise zu finden.

Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

Achtung: Entgegen den beigelegten Plänen und der Wohnflächenberechnung sind die seitlichen Balkone nicht gebaut worden.

Insofern war die Wohnflächenberechnung zu korrigieren.

Demnach stimmen auch die Miteigentumsanteile, wie aus den Wohnflächen ermittelt, nicht mit den Gegebenheiten überein.

Quellenverzeichnis: Bundesanzeiger: Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken.

ImmoWertV und WertR. etc. und soweit anwendbar neueste Richtlinien. (Sachwertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie)

BGB

Rössler, Langer, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.

Baugesetzbuch.

Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstückswertermittlung.

Hinweis Ab dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben - vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert.

**Bedingungen dieser
Wertermittlung:**

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auch bei der Stadt bzw. Landratsamt vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Evtl. Eintragungen in Abt. II Grundbuch und Baulastenbuch sind entsprechend den Vorgaben in den nachfolgenden Werten nicht berücksichtigt. Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen.

Beschrieben werden die überwiegend vorhandenen, wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile.

Die Einheit ist leer stehend bewertet.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Die angegebenen Flächen / Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen möglicherweise vorhandener Bauschäden / -mängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen / augenscheinlich feststellbaren Ausmaß und gemäß den Angaben Dritter (Mieter, Nutzer etc.) berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine vertiefende Untersuchung durch einen Schadenssachverständigen anstellen zu lassen.

II. Beschreibung des Grundstückes:

1. Lage und Beschaffenheit:

- Beschreibung des Ortes:** Große Kreisstadt Achern mit seinen Stadtteilen Fautenbach, Gamshurst, Grossweier, Mösbach, Oberachern, Önsbach, Sasbachried und Wagshurst. Wichtiges Zentrum der Region im Mittleren Schwarzwald und zum nahe gelegenen Elsass, bekannte Ferienregion.
Einwohner 27.741 (Stand 30.06.2023)
Industrie, Handel, Gewerbe, Wohnort, Landwirtschaft.
Gute Infrastruktur, alle Schularten Grund- und Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Förderschule, Musikschule etc.
berufliche Schulen sind vorhanden sowie gute bis sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in Achern.
Info unter: www.achern.de
- Wohnlage:** Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Önsbach innerhalb Ortsetter, ruhige Wohnlage, Reihengrundstück, Aussichtslage.

Die Umgebung besteht aus Wohnhäusern etc.

Das Grundstück wird von der Ziehlstraße erschlossen.

Die Ziehlstraße ist eine öffentliche Straße mit Asphaltbelag und Gehwegen.

Ruhige Wohnlage im Ortsteil, Quellverkehr aus dem Wohngebiet..
- | | |
|---|-----------------|
| Entfernungen: zu öffentl. Verkehrsmitteln (Bus) | ca. 500 m |
| zum Stadtzentrum Achern | ca. 5 km |
| zum Bahnhof (RE/S-Bahn) | ca. 3 km / 5 km |
| zur B 3 | ca. 650 m |
| zur Autobahn A 5 | ca. 6,5 km |
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Eine regelmäßige Busverbindung nach Achern Zentrum sowie in die umliegenden Orte ist vorhanden. Autobahn A5 Basel/Frankfurt, Bundesstraße 3. Bahnhof Achern - regelmäßige Abfahrt von Regionalbahnen in Richtung Karlsruhe im Norden und Offenburg/Freiburg/Konstanz im Süden
ICE - Bahnhof Offenburg, 20 km
ICE/TGV - Bahnhof Baden-Baden, 30 km
ICE/TGV - Bahnhof (Hbf.) Karlsruhe, 60 km
TGV - Bahnhof Straßburg (FR), 40 km
- Ausbau der Straße:** Öffentliche Straße mit Asphaltbelag und Gehwegen.
Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt direkt von dort.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Abwasserleitung, Telefon, Kabel.

Baugrund: Ungeprüft als normal bebaubar angenommen,
z.T. steil hangig.

Grundstücksausnutzung: Entsprechend den Gegebenheiten.

Vorhandene Nutzung: hier: **Freistehendes 8-Familienhaus,
PKW-Stellplätze vor dem Haus.**

Grundstücks-
beschränkungen: Abt. II Grundbuch (für beide Grundbücher):
lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk.
Baulastenverzeichnis:
Baulasten zu Gunsten, siehe bitte Anlage.

Bebauungsplan: Es besteht ein Bebauungsplan „Ziehlstraße“,
rechtsverbindlich seit 20.04.1964.
1. Baufluchtenplan, 2. Gestaltungsplan vom 10.08.1963,
mit folgenden Festlegungen
WA = Allgemeines Wohngebiet
Z = II Vollgeschosse
GRZ = 0,35
und weitere Festlegungen
Das Grundstück wird vollständig vom Bebauungsplan erfasst.

Sonstiges: Das Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.

2. Bebauung des Grundstückes

Art der Baulichkeit:	Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise des Baujahres mit Vollunterkellerung und ausgebautem DG in baujahrstypischer Bauweise.
Grundrisskritik:	Zweckmäßiger Grundriss, auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Die Ausführung und Konstruktion des Objektes entspricht bedingt noch heutigen Ansprüchen und Vorschriften. Eine energetische Aufwertung nach heutigen Kriterien erscheint erforderlich.
Äußere Schäden am Gebäude:	Augenscheinlich ist ein Anstrich der Holzteile an der Fassade dringend erforderlich. Ansonsten augenscheinlich Alters- und Gebrauchsspuren erkennbar.
Gesamteindruck:	8-Familienwohnhaus, Reihengrundstück in Stadtteillage, ruhige Wohnlage.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Eine normale Vermietbarkeit wird unterstellt, preisabhängig.
Verkäuflichkeit:	Die Verkäuflichkeit wird als normal angesehen, preisabhängig.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1983.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	33 Jahre.
Geschätzte übliche Gesamtlebensdauer:	70 Jahre.
	Siehe Berechnung der Normalherstellungskosten NHK 2010 in der Anlage.

4. Baubeschreibung

der überwiegend vorhandenen wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.

Außenwände:	Beton und Mischmauerwerk,
Innenwände:	Mischmauerwerk, Leichtbauwände etc.
Geschossdecken:	Massivdecken.
Geschosstreppen:	Massivtreppe, keramische Fliesen, Rauputz.
Dachdeckung:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Rundgaube über Treppenhaus.
Fassade:	Verputz gestrichen.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Rollläden.
Türen:	Holztüren, Glastüren etc.
Fußböden:	Keramische Fliesen, Laminat etc.
Wände:	Tapeten und Anstrich, Rauputz etc.
Decken:	Tapeten und Anstrich, z.T. Holzverkleidungen etc.
Sonstige Teile der Ausstattung:	Bäder/WC: Keramische Fliesen an Wand und Boden, keramische und Stahlblecheinbauegegenstände etc. Innenliegende WC. Küchen: Fliesenboden, Fliesenspiegel. Einbaumöbel. Dachterrassen: Fliesenbelag, gemauerte Geländer. Balkone: Keramischer Fliesenbelag, Metallgeländer, Terrasse: Betonpflaster. Gegensprechanlage. Keller: Lattenverschläge.
Wasserversorgung:	Über Ortsnetz.
Energieversorgung:	Über Ortsnetz.
Heizung:	Öl-Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung, 10.000 l Öläußentank, doppelwandig lt. Angabe.

Außenanlage:

Zugang Betonpflaster, Betonplatten,

Terrasse UG: Betonpflaster.

Ziergarten, steil abfallend.

Zaunanlage und Bepflanzung.

Außentreppenanlage Beton, Stützmauer Beton.

PKW-Stellplätze Betonpflaster.

**Schäden/
Renovierungsanstaue,
Restarbeiten:**

Etwas vernachlässigt wirkende Einheit,

Gebrauchsspuren und Schönheitsfehler erkennbar.

Die Holzteile an der Fassade benötigen dringend einen Anstrich.

Die Betonunterbauten der Balkonbeläge lösen sich von der Unterkonstruktion, z.T. Rissbildung im Balkonbelag.

Wasserspuren im Spitzbodenbereich auf dem Boden erkennbar.

Wasser- und Putzschaden in der Waschküche Sockelbereich Innenwand erkennbar.

Eine Wohnung im EG links konnte nicht besichtigt werden.

Eine energetische Aufwertung erscheint nach heutigen Vorgaben wünschenswert.

III. Wertermittlung

1. Bodenwert

Anmerkung: Der genaue Zuschnitt des Grundstückes wurde nicht erhoben und auch nicht planmäßig dargestellt. Der dem Gutachten beigelegte Lageplan stellt keinen katastermäßigen Lageplan zur Darstellung der Eigentumsverhältnisse dar, sondern wurde nur einem vorhandenen Lageplan entnommen und dient somit lediglich als Orientierungshilfe zur allgemeinen Lage.

Lt. Auskunft in BORIS-BW vom 27.06.2024 liegt der örtliche Bodenrichtwert

lagebezogen bei **210,00 €/m² ebf.**
 (bis 800 m² Grundstücksfläche)
 darüber hinaus Gartenland beim Haus mit ca. 10 – 30 % des BRW

Lt. heutigem Rechts- und Sachstand sollen bis dato keine weiteren Erschließungskosten mehr anfallen.

Somit ergibt sich:

Flurstück 3186, Ziehlstraße 19

800 m²	x	210,00 €/m²	=	168.000,00 €
<u>377 m²</u>	x	210,00 €/m² x F 0,25	=	<u>19.793,00 €</u>
1.177 m²			=	187.793,00 €
Bodenwert gerundet			=	<u>188.000,00 €</u>

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 20.06.2024 bei einem Index von 163,3 (2010 = 90)
auf der Basis 2015 = 100

Neubauwert 2000 in Anlehnung an die NHK 2010	
Typ 4.2 Standardstufe 3	= 689,00 €/m² BGF
Neubauwert 2024	= 1.250,00 €/m² BGF

somit ergibt sich:

Wohnhaus

ca. 1.020 m² BGF x 1.250,00 €/m² BGF = 1.275.000,00 €

Schuppen

pauschal = 15.000,00 €

Zuschlag für besondere Bauteile wie:

Rundbogen,

Balkone, Dachterrassen etc.

pauschal = 21.000,00 €

Gesamt = 1.311.000,00 €

Abzug Alterswertminderung

nach ImmoWertV, Anlage 8 linear

geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 33/70 Jahre

F = 0,47

Bauzeitwert = **616.170,00 €**

Außenanlagen nach Erfahrungswert

anteilig pauschal

ca. 10 %

= 61.617,00 €

Bauzeitwert

= 677.787,00 €

Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) gerundet

= **678.000,00 €**

Bodenwert

= **188.000,00 €**

3. Sachwert vorläufig

= **866.000,00 €**

4. Ertragswert

Lt. Makler und Immobilienabteilungen von Banken etc. sowie Angebotsmieten in 2023 werden nach Wohnungsgröße um 40 m² um 10,00 €/m², 60 – 70 m² = 9,74 €/m², über 90 m² = ca. 10,00 €/m² Wohnraummierten genannt. Im Mittel sind in vergleichbarer Lagen um 9,50 €/m² als derzeit marktüblich anzusehen.

Die aktuelle Miete liegt im UG und DG um 9,00 €/m² und EG und OG bei ca. 5,50 €/m² Wfl.

Ich wähle aufgrund der Art, Größe und Lage einen Liegenschaftszins von 2,0 % als angemessen.

Die Flächen wurden den beigefügten Plänen soweit vorhanden entnommen.

Wohnhaus		Mietername			Kaltmiete		
UG	links	XXXXX	ca. 39,30 m ²	x	ca. 9,00 €/m ²	=	350,00 €
UG	rechts		ca. 41,64 m ²	x	ca. 9,30 €/m ²	=	390,00 €
EG	links		ca. 91,33 m ²	x	ca. 5,47 €/m ²	=	500,00 €
EG	rechts		ca. 91,33 m ²	x	ca. 5,47 €/m ²	=	500,00 € (geschätzt)
1.OG	links		ca. 91,33 m ²	x	ca. 5,58 €/m ²	=	510,00 €
1.OG	rechts		ca. 91,33 m ²	x	ca. 5,47 €/m ²	=	500,00 €
DG	links		ca. 72,26 m ²	x	ca. 5,54 €/m ²	=	400,00 €
DG	rechts		<u>ca. 72,26 m²</u>	x	<u>ca. 9,83 €/m²</u>	=	710,00 €
			ca. 509,84 m ²		Ø 7,57 €/m ²		

(siehe jeweils als aktuelle Kaltmiete (EG links geschätzt),
Stellplätze enthalten)

Gesamt pro Monat	=	3.860,00 €
Gesamt pro Jahr	=	46.320,00 €

Bewirtschaftungskosten

An Bewirtschaftungskosten, als kalkulatorischen Wert bei Eigennutzung, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten = 2.384,00 €
- Mietausfallwagnis = 926,00 €
- Betriebskosten mit angenommen 1 %
bezogen auf den Jahresrohertrag = 463,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten = 7.055,00 €

Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 23 % von 46.320,00 € = 10.828,00 €

Jahresreinertrag = 35.492,00 €

Jahresreinertrag = 35.492,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
 2,0 % aus 188.000,00 € = 3.760,00 €
- den Reinertragsanteil des Gebäudes = 31.732,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage (Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt
 geschätzt 33 Jahre
 Liegenschaftszins 2,0 %
 ist der Vervielfältiger $V = 23,99$

analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

somit $31.732,00 \text{ €} \times 23,99$ = 761.251,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage gerundet = 761.000,00 €

Bodenwert = 188.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 949.000,00 €

5. Vergleichswert, Marktanpassung

Aus Marktbeobachtungen und unterstützenden Gesprächen mit Maklern und Immobilienabteilungen von örtlichen Banken sowie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Achern stellt sich die Marktsituation wie folgt dar:

Vergleichbare Objekte sind auf Ertragserzielung ausgerichtet. Der Ertragswert dient der Verkehrswertermittlung. Vergleichbare Objekte werden nach Ertragswertkriterien gehandelt.

Zum Vergleich:

Auf den unbereinigten Sachwert zum Stichtag ist ein Marktanpassungsfaktor von 1,15 zu berücksichtigen. Die allgemein verhaltene Marktlage, die finanztechnischen Umstände sind im konkreten Fall zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Ausbauzustand sowie der allgemeinen Marktlage erscheint ein Marktanpassungsfaktor von 1,15 auf den Sachwert als angemessen.

Marktanpassungsfaktor auf den Sachwert gewählt = 1,15

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Abt. II: lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk.
ohne Wertbeeinflussung = 0,00 €

2. Baulasten Keine Baulast zu Lasten des Anwesens
lt. Auskunft der Stadtverwaltung.
Zu Gunsten ohne Wertauswirkung = 0,00 €

3. Schäden,
Renovierungsanstau,
Restarbeiten etc. wie vor beschrieben
bei Ausführung durch Handwerker
**(nur Reparaturen zur Nutzbarmachung,
keine Neuwertherstellung und ohne energetische
Aufwertung!)**

Geschätzt pauschal = - 55.000,00 €

4. Mietanpassung: Mietanpassung an marktübliche Mieten
soweit gesetzlich möglich.
Bei den Wohnungen im EG und 1. OG und DG links
könnten die Mieten um 20 % max. angepasst werden
für 3 Jahre Bindung. Demnach ergäbe sich eine Mietanpassung.

UG	links	=	=	350,00 €
UG	rechts	=	=	390,00 €
EG	links	= 500,00 € x 1,2	=	600,00 €
EG	rechts	= 500,00 € x 1,2	=	600,00 €
1.OG	links	= 510,00 € x 1,2	=	612,00 €
1.OG	rechts	= 500,00 € x 1,2	=	600,00 €
DG	links	= 400,00 € x 1,2	=	480,00 €
DG	rechts	=	=	710,00 €
ca. 602,90 m ²		Ø 7,20 €/m ²	=	4.342,00 € mit Anpassung
x 12			=	52.104,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
wie vor ca. 23 %			=	11.984,00 €
			=	40.120,00 €
./. Differenz zur aktuellen Miete			=	35.492,00 €
kapitalisiert 2% - 3 Jahre - V = 2,88			=	13.329,00 €
gerundet			=	<u>13.000,00 €</u>

IV. Zusammenstellung der Werte

Sachwert	vorläufig	=	866.000,00 €
Sachwert marktangepasst	vorläufig	=	996.000,00 €
Ertragswert	vorläufig	=	949.000,00 €

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1.	Abt II Grundbuch	=	0,00 €
2.	Baulasten	=	0,00 €
3.	Schäden, Renovierungsarbeiten, Restarbeiten wie vor beschrieben	= -	55.000,00 €
4.	Zuschlag Mietanpassungspotential- wie vor	= +	13.000,00 €

Verkehrswert zur Zwangsversteigerung = **907.000,00 €**

(Zum Vergleich: Das sind ca. 1.504,00 €/m² Wfl.)

V. Verkehrswert

"Der Verkehrswert (Legaldefinition) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertschätzung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Der bedingte Verkehrswert zum Stichtag 20.06.2024 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Grundstück Flst. 3186 und dem darauf stehenden 8-Familienwohnhaus mit Schuppen etc.
- Ziehlstraße 19, 77855 Achern OT. Önsbach
- wird festgestellt auf:

907.000,00 €

(In Worten: Neunhundsiebentausend Euro)

Aufgestellt:

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchaussagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

75196 Remchingen, den 31. Juli 2024

VI. Anlagen

zur Wertschätzung Anwesen: Ziehlstraße 19, 77855 Achern OT. Önsbach

Anlagen im Internet nur auszugsweise!

1. Aufnahmen vom 20.06.2024
2. Ortsplanauszug
3. Lageplan und Pläne wie erhalten
4. Berechnung der Normalherstellungskosten NHK 2010
5. Auszug Bodenrichtwert BORIS-BW
6. Auszug Textteil Bebauungsplan
7. Baulastenblatt 159 (zu Gunsten)



20 06 2024



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

20 06 2024



Vor Immobilien.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

20 06 2024



20.06.2024

BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 8 WE
BAUHERR : BHO ÖNSBACH-ZIEHLTSTRASSE
BAUORT : ZIEHLTSTRASSE 19, 7590 ACHERN-ÖNSBACH

BERECHNUNG DER FLÄCHENANTEILE DER WOHNUNGEN

WOHNFLÄCHE INSGESAMT NETTO = 602,90 qm

WOHNUNG 1 KG	39,30 qm =	65,18 vT
WOHNUNG 2 KG	41,64 qm =	69,06 vT
WOHNUNG 3 EG	93,35 qm =	154,84 vT
WOHNUNG 4 EG	93,35 qm =	154,84 vT
WOHNUNG 5 OG	93,35 qm =	154,84 vT
WOHNUNG 6 OG	93,35 qm =	154,84 vT
WOHNUNG 7 DG	74,28 qm =	123,20 vT
WOHNUNG 8 DG	74,28 qm =	123,20 vT
SUMME	602,90 qm =	1000,00 vT

GESAMTANTEIL DR. SCHÄFER M.	=	343,22 vT
GESAMTANTEIL DR. SCHÄFER G.	=	154,84 vT
GESAMTANTEIL DR. REINHARD	=	154,84 vT
GESAMTANTEIL M. HEUBLER	=	347,10 vT
SUMME	=	1000,00 vT

ACHERN, DEN 15.03.1985

2. WOHNFLÄCHE LT. DIN 283

● KG WOHNUNG 1	WOHNEN	5,445 x 3,625 - 0,24 x 0,76	= 19,56 m ²
	KOCHEN	2,145 x 5,445	= 11,68 m ²
	BAD	2,635 x 2,26	= 5,96 m ²
	DIELE	1,26 x 2,635	= 3,32 m ²
	SUMME BRUTTO		= 40,52 m ²
	- 3% PUTZ		= 1,22 m ²
	SUMME NETTO		= 39,30 m ²

● KG WOHNUNG 2	WOHNEN	4,195 x 3,435 + 2,555 x 3,885 - 1,01 x 0,70	= 23,62 m ²
	KOCHEN	3,07 x 3,455	= 10,61 m ²
	BAD	2,385 x 1,76	= 4,20 m ²
	GA.	1,885 x 2,385	= 4,50 m ²
	SUMME BRUTTO		= 42,93 m ²
	- 3% PUTZ		= 1,29 m ²
	SUMME NETTO		= 41,64 m ²

● EG WOHNUNG 3	WOHNEN	3,36 x 3,51 + 0,76 x 2,885 + 4,19 x 5,01	= 34,62 m ²
	KOCHEN	2,385 x 3,76 + 0,625 x 0,625/2	= 8,77 m ²
	ELTERN	4,01 x 3,76	= 15,08 m ²
	KIND	4,01 x 3,76	= 15,08 m ²
	BAD	2,76 x 2,76	= 7,62 m ²
	WC	2,01 x 1,26	= 2,53 m ²
	SCHRANK	0,875 x 1,26	= 1,10 m ²
	DIELE	2,26 x 1,385 + 1,385 x 3,00	= 7,29 m ²
	BALKON 1	4,125 x 2,00/4	= 2,06 m ²
	BALKON 2	6,205 x 1,35/4	= 2,09 m ²
	SUMME BRUTTO		= 96,24 m ² 94,15
	- 3% PUTZ		= 2,89 m ² 2,82
	SUMME NETTO		= 93,35 m ² 91,33

- EG WOHNUNG 4 WIE WOHNUNG 3 = ~~93,35 m²~~ 91,33
- OG WOHNUNG 5 WIE WOHNUNG 3 = ~~93,35 m²~~ 91,33
- OG WOHNUNG 6 WIE WOHNUNG 3 = ~~93,35 m²~~ 91,33

● DG WOHNUNG 7

WOHNEN	4,125 x 1,50 / 2	
	+ 4,125 x 1,00	
	+ 3,01 x 8,19	= 31,87 m ²
KOCHEN	3,76 x 2,51	= 9,44 m ²
DIELE	2,76 x 2,135	
	+ 1,385 x 2,135	= 9,64 m ²
ABST.	1,26 x 1,385	= 1,75 m ²
SCHLAFEN	1,625 x 3,76 / 2	
	+ 3,01 x 3,76	= 14,37 m ²
BAD	1,625 x 2,76 / 2	
	+ 1,135 x 2,76	= 5,37 m ²
DACHB.	3,635 x 2,26 / 4	= 2,05 m ²
BALKON	6,205 x 1,35 / 4	= 2,09 m ²
SUMME BRUTTO		76,58 m ²
- 3% PUTZ		= 2,30 m ²
SUMME NETTO		74,28 m ²

- DG WOHNUNG 8 WIE WOHNUNG 7 = ~~74,28 m²~~ 72,26

SUMME NETTO WOHNFLÄCHE WOHNUNG 1 - 8 = ~~602,90 m²~~ 599,84

=====

3. NUTZFLÄCHE LT, DIN 283

WOHNGEBÄUDE KG	ABSTELLEN W1	1,75 x 3,76	=	6,58 m ²
	ABSTELLEN W3	1,75 x 3,76	=	6,58 m ²
	ABSTELLEN W5	1,75 x 3,76	=	6,58 m ²
	ABSTELLEN W8	3,00 x 1,70	=	5,10 m ²
	ABSTELLEN W7	3,00 x 1,70	=	5,10 m ²
	ABSTELLEN W2	2,60 x 2,10	=	5,46 m ²
	ABSTELLEN W4	2,60 x 2,10	=	5,46 m ²
	ABSTELLEN W6	3,76 x 1,95	=	7,33 m ²
	WASCHEN / TR.	6,13 x 2,82	=	17,30 m ²

SUMME BRUTTO 65,49 m²

- 3% PUTZ 1,96 m²

SUMME NETTO 63,53 m²

NEBENGEBÄUDE TROCKENRAUM 3,51 x 6,50 = 22,85 m²

- 3% PUTZ 0,69 m²

SUMME NETTO 22,16 m²

SUMME NETTO NUTZFLÄCHE = 85,69 m²

=====

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

ANLAGE ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG

BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 8 WE
BAUHERR : BHG ÖNSBACH-ZIEHLSTRASSE
BAUORT : ZIEHLSTRASSE 19, 7590 ADHERN-ÖNSBACH

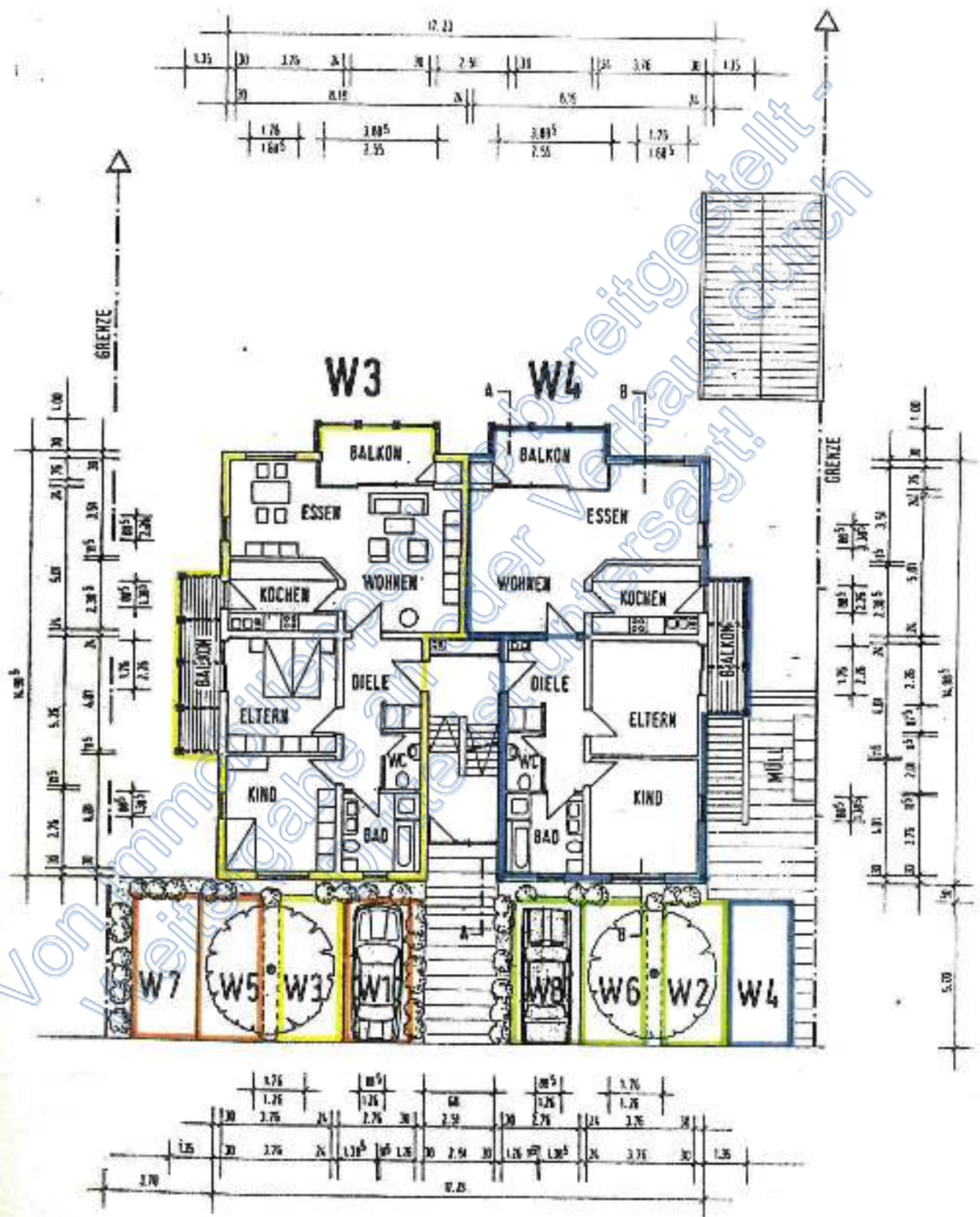
PLANUNTERLAGEN

LEGENDE

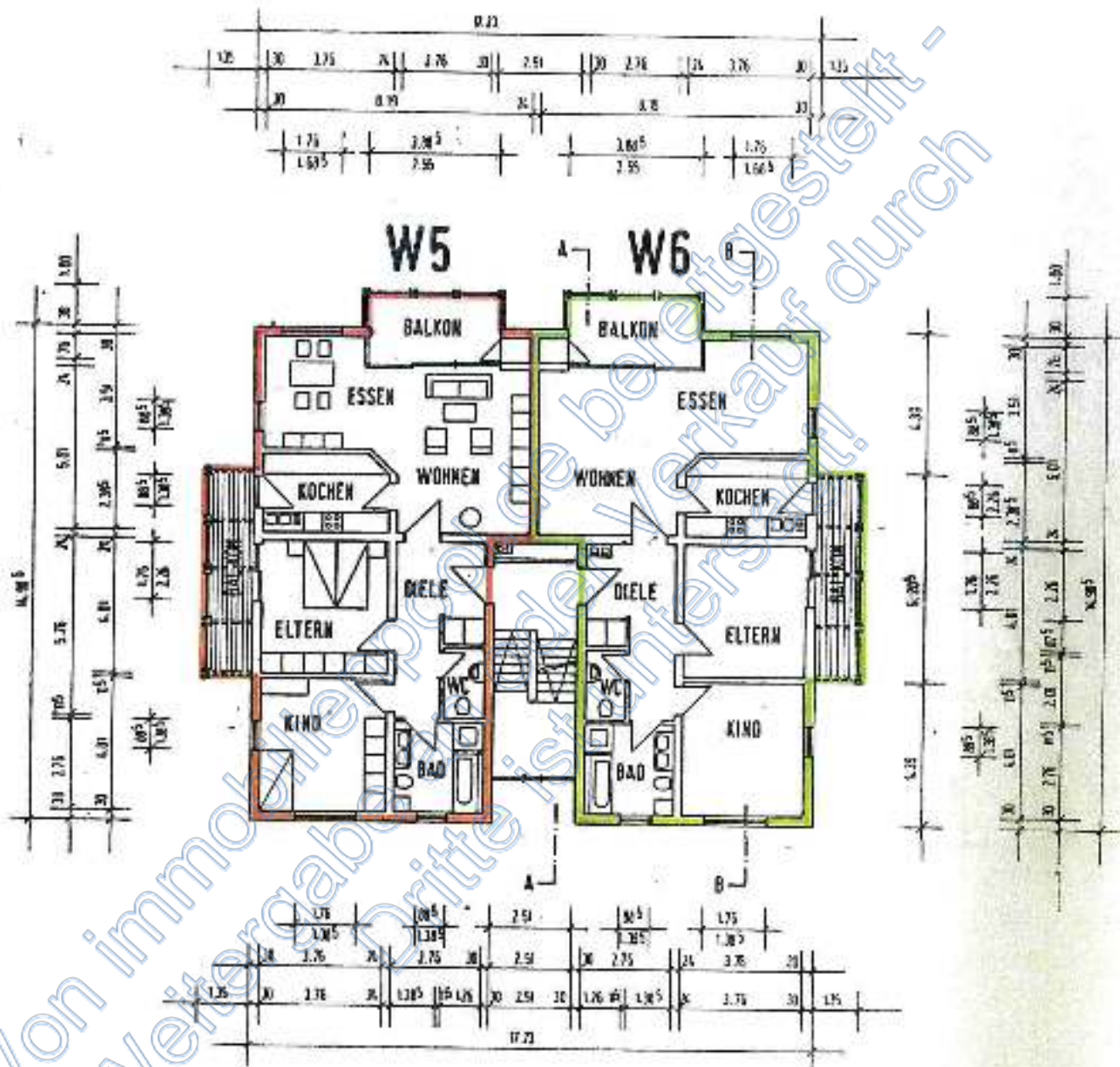
000	SONDEREIGENTUM	DR. SCHÄFER M.
000	SONDEREIGENTUM	DR. SCHÄFER G.
000	SONDEREIGENTUM	DR. REINHARD
000	SONDEREIGENTUM	M. HEUBLER

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

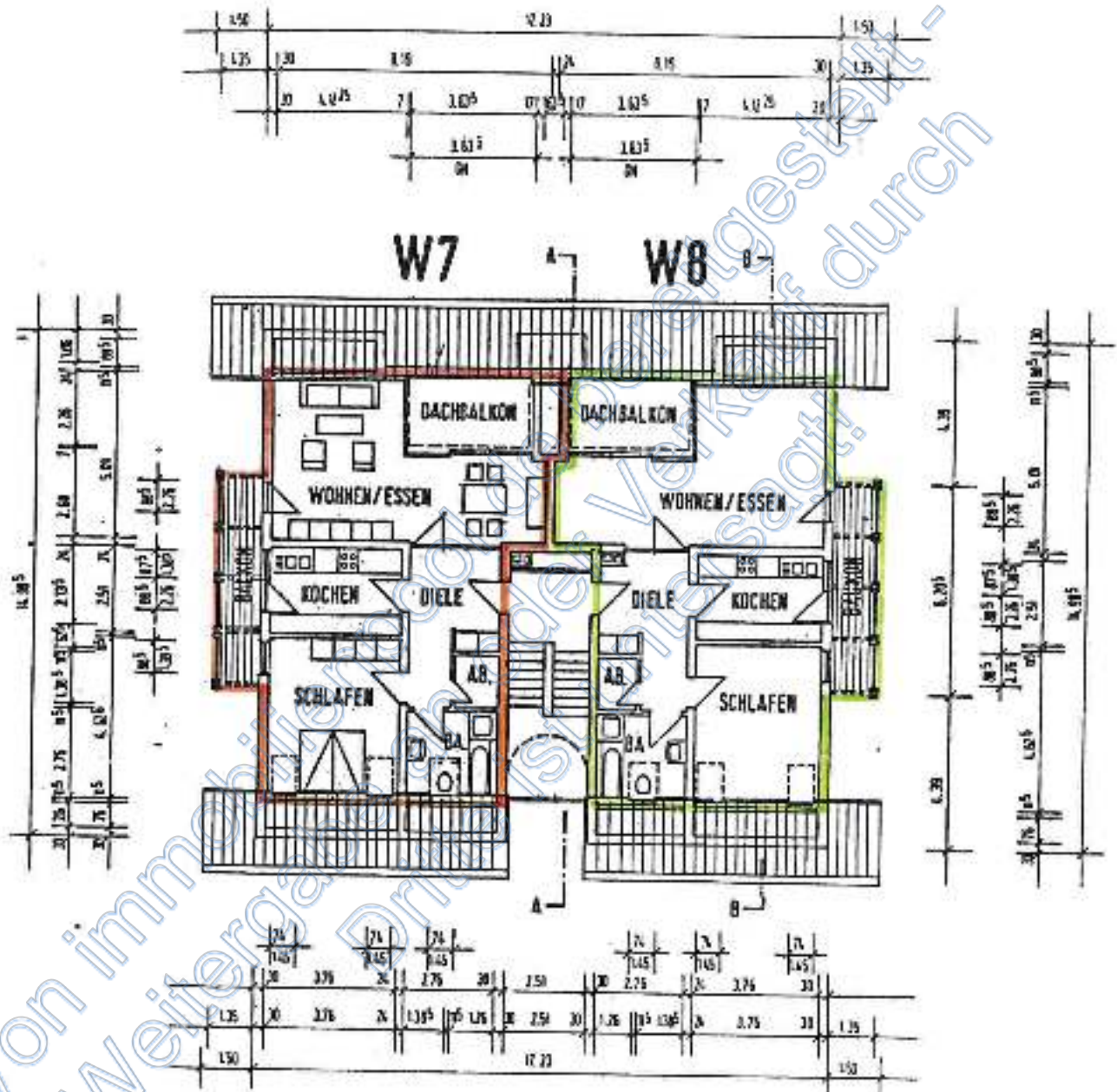




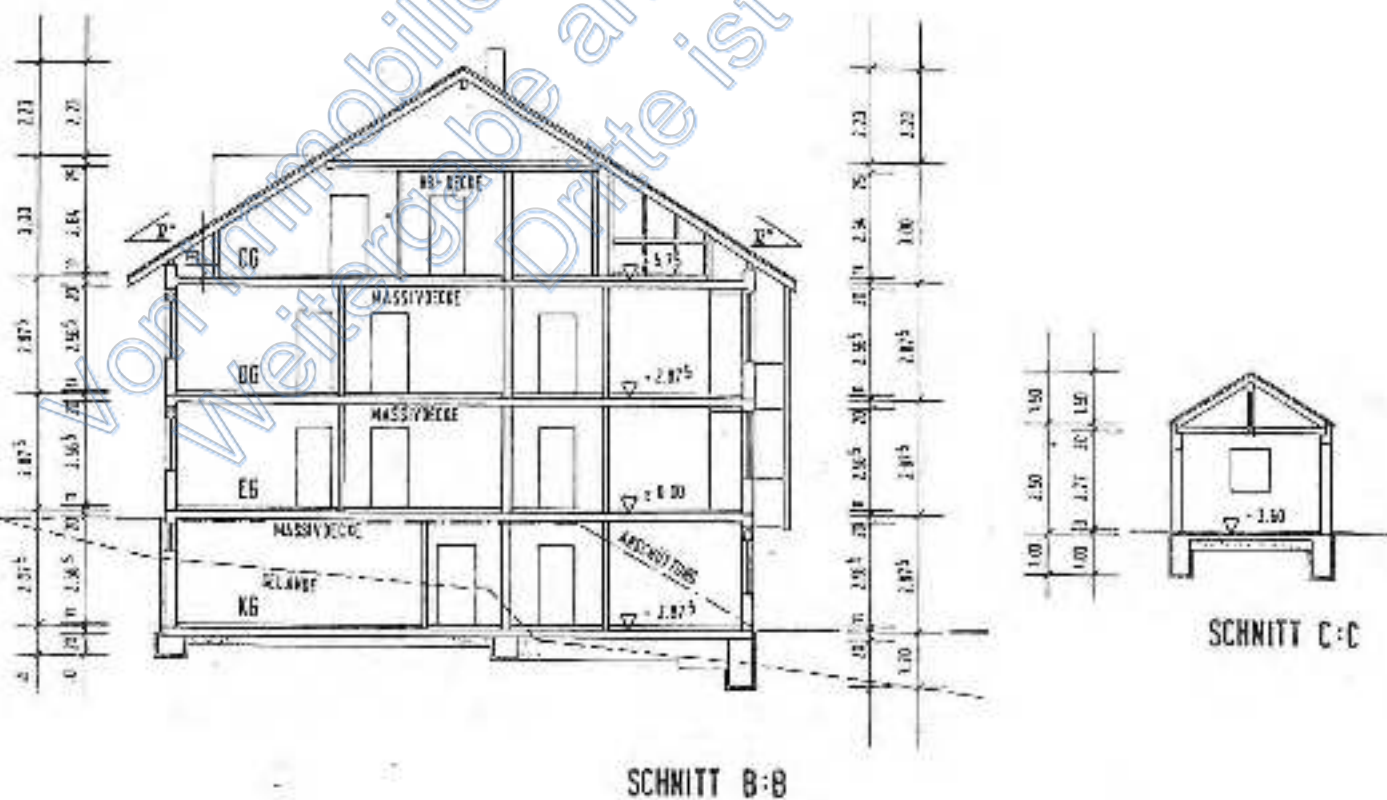
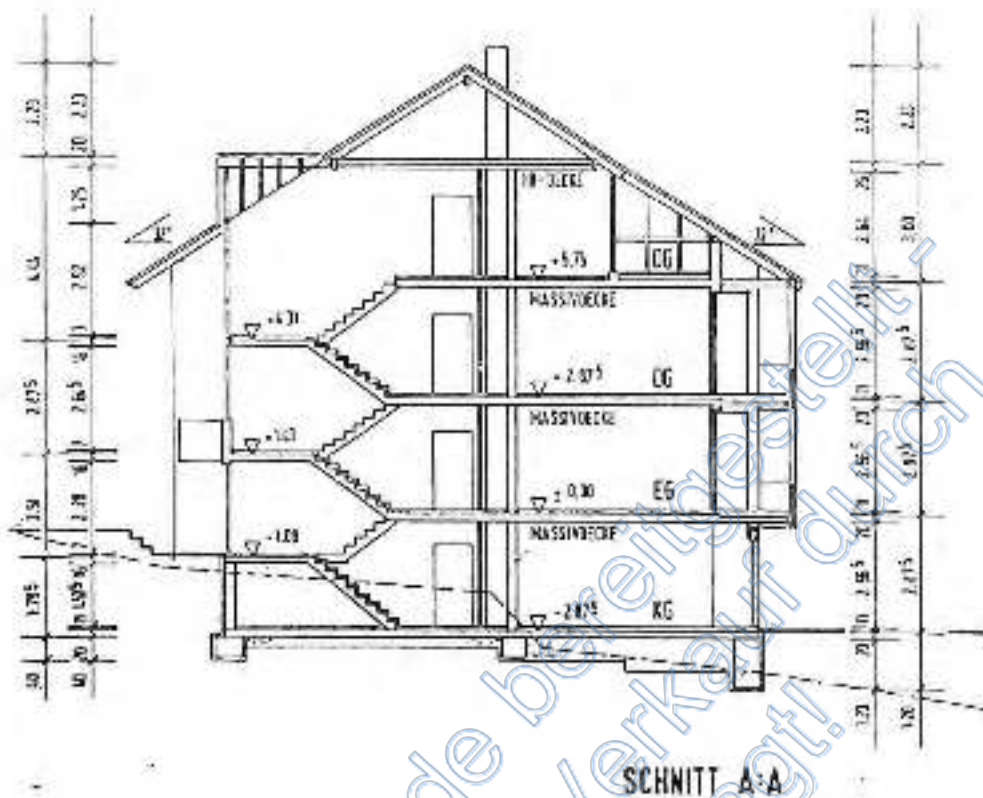
ERDGESCHOSS



OBERGESSCHOSS



DACHGESCHOSS



AG Baden-Baden 12 K 1/22

Anlage zum Gutachten 24/035 vom 31.07.2024

Berechnung der Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Typ: 4.2 Mehrfamilienhäuser, 7 - 20 WE

	Wägungs- anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			1		
Dächer	15			1		
Außentüren und Fenster	11			1		
Innenwände- und -türen	11			1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			1		
Fußböden	5			1		
Sanitäreinrichtungen	9			1		
Heizung	9			1		
Sonstige technische Ausstattung	6			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart	100			765,00	915,00	1.105,00

Korrekturfaktor Wohnungsgröße = 0,90

Korrekturfaktor Grundrissart = 1,00

Somit: 100 % von 765,00 € = 765,00 €/m² BGF

= 765,00 €/m² BGF

x Korrekturfaktor 0,90 x 1,00 = 688,50 €/m² BGF

gerundet = 689,00 €/m² BGF

Standardstufe 3

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung = 70 Jahre

4 Modernisierungspunkte von 20 möglichen = kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung.

Modifizierte Restnutzungsdauer = 33 Jahre

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Achern
Gemarkungsname	Önsbach
Ortsteil	<Null>
Bodenrichtwertnummer	45767314
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,35
Fläche	820 m²

Tabelle 1: Richtwertdetails