

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net

VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 12 K 3/24



Der Verkehrswert für das **(mit einem Einfamilienhaus)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 3849/8 in 77833 Ottersweier, Neusatzer Straße 3 b wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen (ohne PV-Anlage) zum Wertermittlungstichtag **15.04.2024** ermittelt zu

EUR 560.000,00

(in Worten: Fünfhundertsechzigtausend Euro).

Der Verkehrswert für das **unbebaute Grundstück** Flst.-Nr. 3849/10 in 77833 Ottersweier, Neusatzer Straße wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **15.04.2024** ermittelt zu

EUR 148.000,00

(in Worten: Einhundertachtundvierzigtausend Euro).

Gaggenau, 29.05.2024
Az (SV intern): WG 144/24-77833

Digitale Ausfertigung
Elektronisch signiert
Dr. David Philipp Lorenz
29.05.2024
17:34:38 +02



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I.	Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II.	Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III.	Wertermittlungsverfahren	10
IV.	Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V.	Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI.	Grundstücks-/Lagebeschreibung	20
VII.	Gebäudebeschreibung	26
	- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	34
VIII.	Verkehrswertermittlung/en	35
	- Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst. Nr. 3849/10	35
	- Ermittlung Bodenwert Flst. Nr. 3849/8	38
	- Ermittlung Sachwert	40
	- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	43
	- Bewertung der Photovoltaikanlage	46
	- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	47
	- Verkehrswert/e	49
IX.	Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
	- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
	- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
	- Planunterlagen u. Flächenberechnung . Anlage 3, Blatt 1-10	
	- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 5
	- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
	- Abrundungssatzung vom 19.08.1992	Anlage 6, Blatt 1- 3



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **12 K 3/24**
Beschluss vom: 08.03.2024
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsobjekt/e: **Unbebautes Grundstück**
Flurstück-Nr.: 3849/10
Straße: Neusatzter Straße
Ort: 77833 Ottersweier.
Einfamilienwohnhaus
Flurstück-Nr.: 3849/8
Straße: Neusatzter Straße 3 b
Ort: 77833 Ottersweier.

Wohn- und Nutzfläche/n

(ca.-Angaben; gemäß vorliegender Flächenberechnung, siehe Anlage 3 / ohne Gewähr des Sachverständigen):

UG. (Nutzfläche)	ca.	81,89 qm
EG. (Wohnfläche)	ca.	91,34 qm
DG. (Nutzfläche)	ca.	41,64 qm

Wohn-/Nutzflächen	ca.	214,87 qm
--------------------------	------------	------------------

zuzügl.: Hauszugänge, Garagenzufahrt, Hoffläche; Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweise: Im Ortstermin (OT) wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen der einzelnen Geschossebenen von den in den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) dargestellten Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen teils abweichen. Dies betrifft u.a. folgende Bereiche:

Im UG. wurde der in den Planunterlagen eingezeichnete Hobbyraum verkleinert und ein Flur abgetrennt;

im EG. wurde die Terrasse deutlich vergrößert;

im DG. wurde die vorhandene Fläche ausgebaut und zwei Räume, ein Flur und ein Bad/WC geschaffen; es handelt sich bei den Räumen im DG. gemäß vorliegenden Unterlagen (siehe Hinweis im Grundrissplan DG., Anlage 3) und Kontrollmessungen im OT jedoch nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

Aufgrund dieser Abweichungen ergeben sich Änderungen an den der vorliegenden Flächenberechnung entnommenen Wohn-/Nutzflächen. Für eine exakte (Neu-)Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wäre ein kostenintensives, vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung notwendig.



Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand wirtschaftlich nicht vertretbar und auch nicht notwendig, weil die Flächenänderungen in Bezug auf die Innenbereiche als geringfügig einzustufen sind.

In Bezug auf die Terrassenvergrößerung ist anzumerken, dass diese im vorliegenden Fall bei der Ermittlung der Wohnfläche des EG. ohnehin nicht zu berücksichtigen ist, da sich die Terrassenvergrößerung bzw. eine Teilfläche der Terrasse - ohne dingliche Absicherung u./o. entsprechende Baulast - auf dem angrenzenden Flurstück-Nr. 3849/10 befindet und für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich dieser Terrassenteilfläche ein Rückbau unterstellt werden muss (siehe hierzu die Hinweise auf Seite 23 unten).

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohn-/Nutzflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Baden-Baden
Vollstreckungsgericht
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

1.b) Nutzer/Mieter: Die Bewertungsobjekte waren zum Stichtag laut Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:

Das Einfamilienwohnhaus (Flurstück-Nr. 3849/8) war eigengenutzt durch den Mit-/Eigentümer und Familienangehörige;

das angrenzende, unbebaute Grundstück (Flurstück-Nr. 3849/10) war ebenfalls eigengenutzt als Erweiterung des Hausgartens.



2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden – Vollstreckungsgericht – vom 08.03.2024.

Auszug aus dem Beschluss vom 08.03.2024:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:

Versteigerungsobjekte:

Eingetragen im Grundbuch von Ottersweier

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
1	Ottersweier	3849/10	Gebäude- und Freifläche	Neusatzler Straße	831	2889
2	Ottersweier	3849/8	Gebäude- und Freifläche	Neusatzler Straße 3 b	673	2889

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 08.03.2024 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 15.04.2024

Qualitätstichtag/e: 15.04.2024

4. Ortsbesichtigung: 15.04.2024, 10.00 Uhr
Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:
Frau ;
Frau ;
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Planunterlagen mit Flächenberechnung sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;
Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 15.04.2024;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation/en des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen: 6.1 Grundbuchauszug vom 22.01.2024, Amtsgericht Achern.
6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.



6.4 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Ottersweier, Blatt Nr. 2889.

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

Lfd.Nr.: 3

Flurstück-Nr. 3489/10,

Gebäude- und Freifläche,

Neusatzter Straße,

831 qm;

Lfd.Nr.: 4

Flurstück-Nr. 3489/8,

Neusatzter Straße 3 b,

Gebäude- und Freifläche,

673 qm.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen:

Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Anlage 5).

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BANz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BANz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BANz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtererstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Ottersweier,
Landkreis Rastatt.

1.2 Ortsteil: Hub.

1.3 Straße: Neusatzter Straße;
Neusatzter Straße 3 b.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße:
Mittel-/Grundstücke.

2.2 Straßenqualität:
Ortsdurchfahrtsstraße
(Landesstraße L 83a).

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathaus Ottersweier ca. 2,0 km.

2.4 Mäßige Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 150 m;
Bahn: ca. 4,6 km (Bahnhof Bühl).

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Bühl: ca. 4,0 km;
Achern: ca. 7,5 km;
Baden-Baden: ca. 17,0 km;
Autobahnanschluss A5 (Bühl):
ca. 10,0 km;

ICE-Bahnhof (Baden-Baden):

ca. 16 km;

Int. Flughafen (Straßburg):

ca. 50 km.

3. Wohnlage: Mittlere ortsspezifische Wohnlage an der Ortsdurchfahrtsstraße.
4. Geschäftslage: Mäßige Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, gegenüberliegend auch Gelände des Klinikums Mittelbaden (Pflege- und Betreuungszentrum); Offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind in Ottersweier vorhanden; im Ortsteil Hub ist auf dem Gelände des Klinikums Mittelbaden eine Bäckerei mit Café vorhanden; der Aspichhof (ca. 1 km entfernt) bietet einen Hofladen mit Metzgerei (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsreichrichtungen); Geschosshzahl: überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Hanglage, Gefälle in südwestlicher Richtung; grundstücksspezifische Modellierung/en.

7. Gestalt/Form/Größe: Flst.-Nr. 3849/10 (unbebaut):
dreieckig geschnittenes Grundstück
(siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 831 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 26 m;
Straßenfront/Breite: ca. 70 m;
- Flst.-Nr. 3849/8 (Hausgrundstück):
trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 673 qm;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 39 m;
Straßenfront/Breite: ca. 20,5 m.
8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Ortsdurchfahrts-
straße (Landesstraße L 83a).
 - 8.2 Gehweg/e:
Nicht vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung:
Keine Parkierungsmöglichkeit
im Straßenraum;
nahegelegen (ca. 200 m) „Hub-
parkplatz“.
 - 8.4 Öffentliches Grün:
„Hub-Park“ in ca. 300 m Ent-
fernung; angrenzende Felder
und Wiesen.
 - 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen:
Wahrnehmbare Verkehrsimmissi-
onen durch Neusatzter Straße.

9. Ver-/Entsorgung: Anschluss bzw. Anschlussmöglichkeit an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Telefon/Glasfaser und Kanalisation vorhanden (Flst.-Nr. 3849/8).

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Offene Bebauung; in einem Teilbereich liegt eine Grenzüberbauung vor (siehe nachfolgenden Hinweis).

Hinweis Überbau: Im Ortstermin wurde festgestellt, dass ausgehend von Flst.-Nr. 3849/8 (Hausgrundstück) ein Grenzüberbau auf das angrenzende Flst.-Nr. 3849/10 vorliegt; und zwar ragt die Terrassenfläche in Teilbereichen in das Flst.-Nr. 3849/10 hinein. Ein geringfügiger Grenzüberbau der Terrassenfläche von ca. 0,4 m auf einer Breite von 9,04 m ist bereits in den Planunterlagen dargestellt (siehe Anlage 3). Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die Terrassenfläche um rd. 2,5 m auf einer Breite von rd. 9,10 m in das angrenzende Flst.-Nr. 3849/10 hineinragt. Eine entsprechende Regelung in Form einer Dienstbarkeit u./o. einer Baulast liegt nicht vor.

Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau (§§ 912 bis 916 BGB) – die ggf. eine Duldungspflicht rechtfertigen würden – finden hier keine Anwendung, da kein einheitliches Gebäude überbaut wurde und es sich um leicht zu entfernende Bauteile handelt (siehe hierzu ausführlich: Seitz, Grenzüberschreitend: Der Überbau, Grundstücksmarkt u. Grundstückswert (GuG), 2015, Heft 5, S. 270-274).

Solange beide Flurstücke im Eigentum desselben Eigentümers stehen, ist der Grenzüberbau unproblematisch. Bei unterschiedlichen Grundstückseigentümern hat jedoch nach sachverständiger Einschätzung der Eigentümer von Flst.-Nr. 3849/10 gegenüber dem Eigentümer von Flst.-Nr. 3849/8 einen Anspruch auf Rückbau bzw. Beseitigung.

Weil im vorliegenden Fall (Zwangsversteigerung) die Flurstücke separat bewertet (und versteigert) werden, wird für die Verkehrswertermittlung der Rückbau einer Teilfläche der Terrasse unterstellt.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse.
12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.
13. Denkmalschutz: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.
14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.
15. Planungsrecht: Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung vom 19. August 1992, welche die Fläche als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festlegt.
Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbare“ eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.
- Mit der Abrundungssatzung vom 19. August 1992 (siehe Anlage 6) werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:
- Art der baulichen Nutzung: „Mischgebiet“;
- Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse: I; Dachneigung 30° Satteldach (ohne Dachaufbauten);

Kniestock nicht zulässig; die Sockelhöhe wird der vorhandenen Bebauung in der Umgebung angeglichen.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Ottersweier lasten keine Baulasten auf den Bewertungsgrundstücken.

18. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen:

Keine bekannt.

19. Altlastenkataster:

Gemäß Auskunft durch das Landratsamt Rastatt (Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) sind die Bewertungsgrundstücke in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet.

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahren-
karte:

Kein Eintrag.



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Einfamilienwohnhaus

Flurstück-Nr.: 3849/8

Straße: Neusatzter Straße 3 b

Ort: 77833 Ottersweier.

Baujahr:

Ca. 2012.

Dachform:

Satteldach mit Dachgaube.

Wohn- und Nutzfläche/n

(ca.-Angaben; gemäß vorliegender Flächenberechnung, siehe Anlage 3 / ohne Gewähr des Sachverständigen):

UG. (Nutzfläche) ca. 81,89 qm

EG. (Wohnfläche) ca. 91,34 qm

DG. (Nutzfläche) ca. 41,64 qm

Wohn-/Nutzflächen ca. 214,87 qm

zuzügl.: Hauszugänge, Garagenzufahrt, Hoffläche; Vor-/Gartenbereich/e.

Hinweis: Maßgebend für die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind nicht die ermittelten/geschätzten Wohn-/Nutzflächen, sondern die ermittelte/geschätzte Bruttogrundfläche (BGF = Summe der Grundflächen aller Grund-rissebenen eines Bauwerks und deren konstruktive Umschließungen).

Gebäudenutzung/en:

Einfamilienwohnhaus

UG.: Nebeneingang, Flur, Hobbyraum, Kellervorraum, Technik-/Hauswirtschaftsraum, Garage mit Abstellfläche;

Hauszugang, Garagenzufahrt, Hoffläche.

EG.: Hauseingang mit Diele, Bad/WC, 2 Zimmer, offene Küche mit Wohn-/Essbereich, Terrasse;

Hauszugang, Vor-/Gartenbereiche.

DG.: Flur, Bad/WC, 2 Räume, Balkon.

Hinweise: Im Ortstermin (OT) wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen der einzelnen Geschossebenen von den in den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) dargestellten Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen teils abweichen. Dies betrifft u.a. folgende Bereiche:
Im UG. wurde der in den Planunterlagen eingezeichnete Hobbyraum verkleinert und ein Flur abgetrennt;
im EG. wurde die Terrasse deutlich vergrößert;
im DG. wurde die vorhandene Fläche ausgebaut und zwei Räume, ein Flur und ein Bad/WC geschaffen; es handelt sich bei den Räumen im DG. gemäß vorliegenden Unterlagen (siehe Hinweis im Grundrissplan DG., Anlage 3) und Kontrollmessungen im OT jedoch nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW).

Geschosskonstruktion/en:	Fertighaus in Holztafelbauweise (Hersteller: UG. in Massivbauweise.
Fundamente:	Stahlbeton.
Kellerwände:	Stahlbeton.
Außenwände/Fassade:	Teils Stahlbeton mit Wärmedämmung, teils Holztafelwände mit Wärmedämmung, Putzfassade mit Anstrich; Balkon mit Holzgeländer.
Innenwände:	Teils Stahlbeton, teils Holztafelwände.
Geschossdecke/n:	UG. mit Stahlbeton-/Decke, EG. mit Holzbalken-/Decke.
Treppe/n:	Halbgewendelte Holz-/Wangentreppe mit Holzstufen und Holzgeländer.

Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement m. Seitenteil und mit Isolierglaseinsätzen; LM-/Nebeneingangstürelement m. Isolierglaseinsatz; Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente; UG. teils mit Stahl-/Blechtüren; Garage mit elektr. Sektionaltor.
Fenster:	Holz-/Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung, Fenster überwiegend mit elektr. Rollläden, im DG. ohne Rollläden; Holz-/Dachliegeisolierglasfenster mit Innenrollo.
Deckenflächen:	Überwiegend Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung, teils Putz/Anstrich, vereinzelt abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung.
Wandfläche/n:	Überwiegend Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Sanitärräume mit Teilfliesungen.
Bodenbeläge:	Laminatbodenbeläge, teils Fliesenbodenbeläge; Sanitärräume mit Fliesenbelägen; Balkon mit Holzdielenbelag; Terrasse mit Betonpflastersteinen; Garage mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorgung, Be-/Entlüftung:

Warmwasser-/Zentralheizung als Fußbodenheizung über Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Baujahr ca. 2012) mit zentralem Lüftungsgerät und integrierter Warmwasserbereitung; zentrale Warmwasserversorgung.

Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Technik-/Hauswirtschaftsraum mit Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss und WC;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit bodenebener Dusche mit Duschkabine, Einbaubadewanne, Waschbecken und WC.

DG.: Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken mit Unterschrank und WC.

Elektroinstallation:

Baujahresgemäße, durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen; Teilbereiche mit Netzwerkverkabelung; elektr. Rollladensteuerungen im EG.;

FS-Anschlüsse, SAT-Anlage;

Keine Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner vorhanden;

Aufdach-/Photovoltaikanlage (mit Stromspeicher) zur Überschusseinspeisung, nicht im Verkehrswert enthalten (siehe Hinweise und gesonderte Bewertung auf S. 46 unten).

Einbauküche: Eigentümergelegene Einbauküche vorhanden, ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke: Keine wertrelevanten vorhanden.

Besondere Einbauten: Feststoffofen im EG.; nicht im Verkehrswert enthalten (analog Einbauküche).

Dachkonstruktion/en: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Wärmedämmung, Dachgaube und mit Ziegel-/Dachsteineindeckung.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Küche und Bad/WC EG. jeweils mit Tageslicht;
DG. mit eingeschränkten lichten Raumhöhen wegen Dachschrägen;
Ausgebauter Hobbyraum im UG. vorhanden;
Garage mit zusätzl. Abstell-/Lagerfläche vorhanden;
1 PKW-Stellplatz im Bereich der Hoffläche vorhanden.

Hinweis: Die Hoffläche ist größer als in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt. Die Hoffläche wurde links der Nebeneingangstüre bzw. vor dem Fenster des Hobbyraums vergrößert, so dass dort Stellfläche für 1 PKW entstanden ist.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Auskunft der Gemeinde Ottersweier liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Außenanlagen: Hauszugänge, Garagenzufahrt, Hoffläche und Wendeplatz befestigt mit Betonpflastersteinen;
Massive Außentreppe (Blockstufen);
Diverse Stützmauern (Gabionenkörbe mit Natursteinfüllung);
Regenwasser-Zisterne;
Terrasse befestigt mit Betonpflastersteinen;
Einfache Holz-/Pergola u. einfaches Holz-/Kinderspielhaus (jeweils ohne Wertansatz, da weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör des Grundstücks);
Vor- u. Gartenbereich/e bepflanzt bzw. begrünt;
Außenwasseranschluss.

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Kosten für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Abschließende Beurteilung

Gesamtzustand &

Ausstattungsqualität:

Das Einfamilienwohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem baujahresgemäßen Unterhaltungszustand mit überwiegend mittlerer Ausstattungsqualität.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption entsprechen der Bauzeit.

Zum Stichtag konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden.

Nutzung bzw. Vermietung:

Eigennutzung.

Vermiet-/Vermarktbarkeit
bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben und kann als durchschnittlich beurteilt werden; ggf. ist aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße mit einem verlängerten Vermarktungszeitraum zu rechnen.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden wurden im OT augenscheinlich vom SV festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Einfamilienwohnhaus

- Im Ortstermin wurden augenscheinlich keine zu berücksichtigenden Baumängel/Bauschäden und auch kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau festgestellt.

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

VIII. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Boden-/Vergleichswert Flst. Nr. 3849/10

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	3849/10	831,00 qm
Gebäude-/Freifläche		831,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

15.04.2024

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2023: qm/ebf. 260,00 €
(Richtwertzone 38004900, B, M)

Fortgeschrieben auf Stichtag:

Marktanpassung: Annahme +6% qm/ebf. 275,60 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Marktangepasster Bodenrichtwert in €/qm 275,60 €

Abschlag wg. Lage an Ortsdurchfahrtsstraße (-15%) -41,34 €

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 234,26 €

Ermittelter Bodenwert Gartenland in €/qm (20%) 46,85 €

Bodenwert Hauptfläche 581,00 * 234,26 € = 136.105,06 €

Bodenwert Gartenland 250,00 * 46,85 € = 11.712,50 €

Bodenwert gesamt 831,00 qm = 147.817,56 €

Bodenwert gesamt $\hat{=}$ vorläufiger Vergleichswert = 147.817,56 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 147.817,56 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine) + 0,00 €

Abschläge (Keine) - 0,00 €

Vergleichswert = 147.817,56 €

Vergleichswert, gerundet = 148.000,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die angenommene Bodenwertsteigerung (Marktanpassung) bis zum Wertermittlungsstichtag wurde dem Sachverständigen auf Anfrage bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl mitgeteilt und basiert auf den dort ausgewerteten Transaktionen, die innerhalb des Jahres 2023 getätigt wurden.



Für den Zeitraum ab dem 01.01.2024 liegen gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges vor.

Abschlag wegen Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße:

Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks liegt nicht direkt angrenzend an der Ortsdurchfahrtsstraße, sondern an der weniger befahrenen Burg-Windeck-Straße (Tempo-30-Zone).

Siehe nachfolgenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Ottersweier (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Das Bewertungsgrundstück ist nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone in seinem Wert vermindert. Die Höhe des Abschlags auf den Bodenrichtwert zur angemessenen Berücksichtigung dieses wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmals wird nach sachverständigen Ermessen mit 15% geschätzt.

Einstufung einer Grundstücksteilfläche als Gartenland:

Das zu bewertende Grundstück ist durch den dreieckigen Grundstückszuschnitt in seiner Nutz- bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt. Insbesondere im Bereich der westlichen Grundstücksecke bzw. „Dreiecksspitze“ ist eine baulichen Nutzbarkeit aufgrund der geringen Grundstückstiefe



nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich. Die westliche Dreiecksspitze des zu bewertenden Grundstücks wird daher als Gartenland eingestuft und entsprechend bewertet.

Die Größe dieser Grundstücksteilfläche (rd. 250 qm) wurde vom Sachverständigen überschlägig unter Verwendung der Messfunktion des Geoportals Baden-Württemberg ermittelt (siehe <https://www.geoportal-bw.de>).

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl hat ergeben, dass Gartenlandfläche nach ortsüblicher Handhabung mit rd. 20% des maßgeblichen Bodenwertes bewertet werden.

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

**Ermittlung Bodenwert Flst. Nr. 3849/8**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	3849/8	673,00 qm
Gebäude-/Freifläche		673,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

15.04.2024

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2023: qm/ebf. 260,00 €
(Richtwertzone 38004900, B, M)

Fortgeschrieben auf Stichtag:

Marktanpassung: Annahme +6% qm/ebf. 275,60 €

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Marktangepasster Bodenrichtwert in €/qm	275,60 €		
Abschlag wg. Lage an Ortsdurchfahrtsstraße (-15%)	-41,34 €		
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	234,26 €		
Bodenwert	673,00 *	234,26 € =	157.656,98 €
Bodenwert, gerundet	673,00 qm	=	157.657,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung**Marktanpassung:**

Die angenommene Bodenwertsteigerung (Marktanpassung) bis zum Wertermittlungsstichtag wurde dem Sachverständigen auf Anfrage bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl mitgeteilt und basiert auf den dort ausgewerteten Transaktionen, die innerhalb des Jahres 2023 getätigt wurden. Für den Zeitraum ab dem 01.01.2024 liegen gemäß Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses noch keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges vor.

Abschlag wegen Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße:

Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks liegt nicht direkt angrenzend an der Ortsdurchfahrtsstraße, sondern an der weniger befahrenen Burg-Windeck-Straße (Tempo-30-Zone).

Siehe nachfolgenden Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Ottersweier (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Das Bewertungsgrundstück ist nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone in seinem Wert vermindert. Die Höhe des Abschlags auf den Bodenrichtwert zur angemessenen Berücksichtigung dieses wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmals wird nach sachverständigen Ermessen mit 15% geschätzt.

**Ermittlung Sachwert**Wertermittlungsstichtag: **15.04.2024**

Nutzungsgruppe: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Standardstufe: überwiegend 3 bis 4

Baujahr: 2012

Stichtagsjahr: 2024

Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 308 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt
und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010: 890 €/qm
BGF * NHK 2010 = 274.120 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 274.120 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2015) 2010: 90,0

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2015) I. 2024 163,3

Veränderungsrate: 81,4 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungsstichtag: 497.254 €

Regionalfaktor: * 1,0

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 497.254 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 68 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 15,00 %

Wertminderung - 74.588 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 21.500 €
(Dachgaube, Balkon, Terrasse)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 0 €

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 444.166 €

Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus		444.166 €
Gebäudewert/e insgesamt		444.166 €
Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen	+	22.000 €
Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen		466.166 €
Bodenwert	+	157.657 €
Vorläufiger Sachwert		623.823 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		561.441 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Zuschläge	+	0 €
Abschläge (Rückbau Terrassenteilfläche)	-	1.500 €
Marktangepasster Sachwert		559.941 €
Marktangepasster Sachwert (gerundet)		560.000 €

*Hinweise zur Sachwertermittlung***NHK-Ansatz:**

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 68 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer, des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 1 und 2 der ImmoWertV) sowie (soweit zutreffend) unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sachwertverfahren eine Modellgröße dar.

Marktanpassung:

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsschaden erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden. Die Sachwertfaktoren für den örtlichen Grundstücksmarkt werden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl ermittelt und auf Nachfrage mitgeteilt u./o. im jeweiligen Immobilienmarktbericht veröffentlicht.

Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren sowie die zugehörige Regressionsfunktion wurden dem Sachverständigen auf Nachfrage von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl übermittelt. Außerdem wurde mitgeteilt, dass keine Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. festgestellt werden konnten.

Sachwertfaktoren 2023 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**In Bodenrichtwertzonen bis 350 €/m²**

Mittelwert SWF	Mittelwert fiktives BJ	Mittelwert Wohnfläche	Mittelwert Standardstufe	Mittelwert verl. Sachwert	Mittelwert RND	Anzahl Datensätze
1,18	1977	166 m²	2,6	361.000	34	43

vorläufiger SW	100.000 €	125.000 €	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €	275.000 €	300.000 €	325.000 €
SWF	1,577	1,583	1,589	1,594	1,599	1,603	1,607	1,611	1,615	1,617

vorläufiger SW	350.000 €	375.000 €	400.000 €	425.000 €	450.000 €	475.000 €	500.000 €	525.000 €	550.000 €	575.000 €
SWF	1,145	1,147	1,149	1,151	1,153	1,155	1,157	1,159	1,161	1,163

vorläufiger SW	600.000 €	625.000 €	650.000 €	675.000 €	700.000 €	725.000 €	750.000 €	775.000 €	800.000 €	825.000 €
SWF	0,913	0,915	0,917	0,919	0,921	0,923	0,925	0,927	0,929	0,931

$$Y = -0,424 \ln(X) + 6,2387; R^2 = 0,4268$$

Die vom Gutachterausschuss mitgeteilte Regressionsfunktion (siehe oben) führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 624.000,- zu einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,9. Der Sachwertfaktor kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Tabelle entnommen werden. Auf eine Anpassung des Sachwertfaktors wurde verzichtet, da hierzu keine Anhaltspunkte u./o. Erkenntnisse vorlagen.

Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,9 zum Stichtag angemessen beurteilt.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
UG. (Hobbyraum u. Flur)	30,69	6,00	184,14	2.209,68 EUR
EG.	91,34	9,00	822,06	9.864,72 EUR
DG.	41,64	6,00	249,84	2.998,08 EUR
Garage mit Abstellfläche (pauschal)			60,00	720,00 EUR
Summe rd.	qm 163,67		1.316,04	15.792,48 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete 18,00% - 2.842,65 EUR

* jährlicher Reinertrag = 12.949,83 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
157.657,00 1,75% - 2.759,00 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 10.190,83 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
gem. ImmoWertV, rd. 68 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem objektspezifisch angepassten Liegen-
schaftszins von 1,75% * 39,580

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 403.353,05 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 157.657,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **561.010,05 EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Rückbau Terrassenteilfläche) - 1.500,00 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

* Marktangepasster Ertragswert = **559.510,05 EUR**

Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 560.000,00 EUR

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag eigengenutzt. Für die Ertragswertermittlung wurden marktübliche, nachhaltig erzielbare Mietansätze gewählt.

Die Gemeinde Ottersweier verfügt über keinen eigenen Mietspiegel. Daher wurde zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus für das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen zum einen auf die Angabe der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl hinsichtlich der mittleren marktüblichen Nettokaltmiete für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückgegriffen (siehe Liegenschaftszinssatztablette unten); zum anderen wurden zur Orientierung die zum Stichtag verfügbaren Mietspiegel von Rastatt und Baden-Baden herangezogen, welche auch für vergleichbare Bodenrichtwertniveaus ortsübliche Mieten ausweisen. Zusätzlich wurden Angebotsmietenauswertungen (IS24 Mietpreise, on-geo Vergleichsmieten) für Wohnimmobilien in Ottersweier über den Datenanbieter on-geo GmbH (Erfurt) bezogen.

Liegenschaftszinssatz:

Zur Festlegung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes wurde vom Sachverständigen auf die von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Bühl erhaltenen Angaben zurückgegriffen. Siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung.

Von Immobilienportale bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

Die vom Gutachterausschuss mitgeteilte Regressionsfunktion (siehe oben) führt bei einer Restnutzungsdauer von 68 Jahren zu einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von rd. 1,75%. Der Liegenschaftszinssatz kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung entnommen werden. Auf eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes wurde verzichtet, da hierzu keine Anhaltspunkte u./o. Erkenntnisse vorlagen. Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 68 Jahren wurde unter Berücksichtigung der Modellansätze für die übliche Gesamtnutzungsdauer, des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 1 und 2 der ImmoWertV) sowie (soweit zutreffend) unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen und der angesetzten Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt.

Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren eine Modellgröße dar.

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden auf der Grundlage der als Anlage 3 der ImmoWertV veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

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

Bewertung der Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Bewertungsobjektes wurde nachträglich eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) als sogenannte Aufdachanlage installiert. Die Anlage verfügt über einen Stromspeicher und trägt zur Stromversorgung des Bewertungsobjektes bei; Überschüsse werden in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Nutzungsdauer der Anlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen nicht durch Vereinbarungen eingeschränkt.

Damit handelt es sich bei der Photovoltaikanlage nach Einschätzung des Sachverständigen um Zubehör i.S.v. § 97 Abs. 1 Satz 1 BGB. Siehe hierzu auch den Beschluss des Landgerichts Passau vom 28.02.2012 (Az. 2 T 22/12) sowie das Urteil des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 10.10.2016 (Az. 14 U 1168/15). Die Zubehöreigenschaft einer Aufdach-/Photovoltaikanlage wird insbesondere dann bejaht, wenn die Anlage zur Stromversorgung bzw. Eigenversorgung beiträgt und die Nutzungsdauer nicht durch Vereinbarungen eingeschränkt ist. Dies ist vorliegend der Fall.

Seitens der Beteiligten Parteien wurden dem Sachverständigen auf schriftliche Nachfrage keine Unterlagen zu der PV-Anlage zur Verfügung gestellt u./o. Angaben gemacht. Anlässlich des Ortstermins wurde dem Sachverständigen Einsicht in das Angebot über die PV-Anlage vom 25.02.2021 gewährt. Damit sind zur Wertermittlung der PV-Anlage allerdings nur der Angebotspreis sowie die Nennleistung der Anlage bekannt; weitere Informationen wie die Höhe der Einspeisevergütungen, die Höhe des Eigenverbrauchs, Bewirtschaftungskosten der Anlage, etc. liegen nicht vor. Eine ertrags- bzw. wirtschaftlichkeitsorientierte Bewertung der PV-Anlage ist damit nicht möglich. Der Rest-/Zeitwert der PV-Anlage wird daher im Wege der freien Schätzung unter Berücksichtigung folgender Informationen und Annahmen ermittelt:

Baujahr bzw. Jahr der Inbetriebnahme (vermutlich): 2021

Gesamtnennleistung der Module: 10,95 kWp

Nettokapazität des Stromspeichers: 8,8 kWh

Angebotspreis einschließlich Montage u. MwSt.: € 21.820,13

Angenommene Gesamtnutzungsdauer: mindestens 25 Jahre.

Der Rest-/Zeitwert der PV-Anlage zum Stichtag 15.04.2024 wird frei geschätzt auf: **€ 16.000,-**.

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

Gemäß Schätzauftrag des Amtsgerichtes Baden-Baden soll in dem vorliegenden Gutachten auch berichtet werden

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
- b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- c) ob Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Gemäß Schätzauftrag wird außerdem um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.

Die vorgenannten, im Schätzauftrag erbetenen Angaben und Feststellungen werden wie folgt beantwortet:

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage an der Ortsdurchfahrtsstraße; mäßige Geschäftslage; mäßige Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand

Baujahresgemäßer Unterhaltungszustand mit überwiegend mittlerer Ausstattungsgüte; im Ortstermin konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstau festgestellt werden (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Landratsamt Rastatt (Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) sind die Bewertungsgrundstücke in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Flächen gekennzeichnet. Anlässlich der Objektbegehung sind dem Sachverständigen keine Umstände bekannt geworden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen würden. Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes: -

c) Mieter/Pächter:

Nach Erkenntnissen des Sachverständigen besteht zum Stichtag kein Miet- u./o. Pachtvertrag. Die Bewertungsobjekte waren zum Stichtag eigengenutzt.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: -

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Verkehrswert/e

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert des bebauten Grundstücks vom Sachwertverfahren abgeleitet. Zur Plausibilisierung wurde das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks wurde vom Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert für das **(mit einem Einfamilienhaus)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 3849/8 in 77833 Ottersweier, Neusatzter Straße 3 b wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen (ohne PV-Anlage) zum Wertermittlungsstichtag **15.04.2024** ermittelt zu

EUR 560.000,00

(in Worten: Fünfhundertsechzigtausend Euro).

Der Verkehrswert für das **unbebaute Grundstück** Flst.-Nr. 3849/10 in 77833 Ottersweier, Neusatzter Straße wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **15.04.2024** ermittelt zu

EUR 148.000,00

(in Worten: Einhundertachtundvierzigtausend Euro).

Der Rest-/Zeitwert für die auf dem Hausdach des Einfamilienhauses auf Flst.-Nr. 3849/8 in 77833 Ottersweier, Neusatzter Straße 3 b installierte **Aufdach-/Photovoltaikanlage mit Stromspeicher** wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen im Wege der freien Schätzung zum Wertermittlungsstichtag **15.04.2024** ermittelt zu

EUR 16.000,00

(in Worten: Sechzehntausend Euro).

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

Gaggenau, 29.05.2024

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 1****Steckbrief**

Die Gemeinde Ottersweier gehört zum Landkreis Rastatt im Bundesland Baden-Württemberg. Ottersweier zählt 6.536 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 3.152 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,07 Personen beträgt. Ottersweier weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb keines Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Ottersweier räumlich der Wohnungsmarktregion Bühl zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Ottersweier auf 32 Personen. Damit weist Ottersweier im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.438 bzw. 1.362 Personen und die Altersklassen 65+ und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 95 bzw. 132 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 41,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 33% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 25,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 35,9% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 17,4% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 15,6% (Deutschland: 19,3%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Ottersweier rund 31,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%), 23,7% DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%) und 21,3% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Ottersweier rund 30,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 19,6% SPD (Deutschland: 25,7%) und 10,2% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 40,6% (Deutschland: 28,9%), DIE GRÜNEN mit 23% (Deutschland: 20,5%) und Sonstige Parteien mit 12,4% (Deutschland: 12,9%) die meisten Stimmen.

Ottersweier weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 2.881 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.092 Einfamilienhäuser und 1.789 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 24,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (21,4%) und 5 Räumen (21%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,57% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 95 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 0,5% oder 1.100 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 2,1% bzw. einer Zunahme von 2.300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 2**

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 3**

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 4**

Einwohnerdichte

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



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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote (Landkreisebene)

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 7**

Kaufkraftkennziffer

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 8**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 10**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)



Allgemein_Arzt	(1,8 km)
Zahnarzt	(1,8 km)
Krankenhaus	(2,1 km)
Apothek	(1,8 km)
EK2	(7,3 km)
Kindergarten	(3,4 km)
Grundschule	(1,7 km)
Heilschule	(4,9 km)
Hauptschule	(6,0 km)
Gesamtschule	(45,0 km)
Gymnasium	(2,9 km)
Hochschule	(27,2 km)
DB_Bahnhof	(3,4 km)
Flughafen	(13,0 km)
DB_Bahnhof_BCE	(14,3 km)

Quelle: on-geo GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 11**

Hochwassergefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

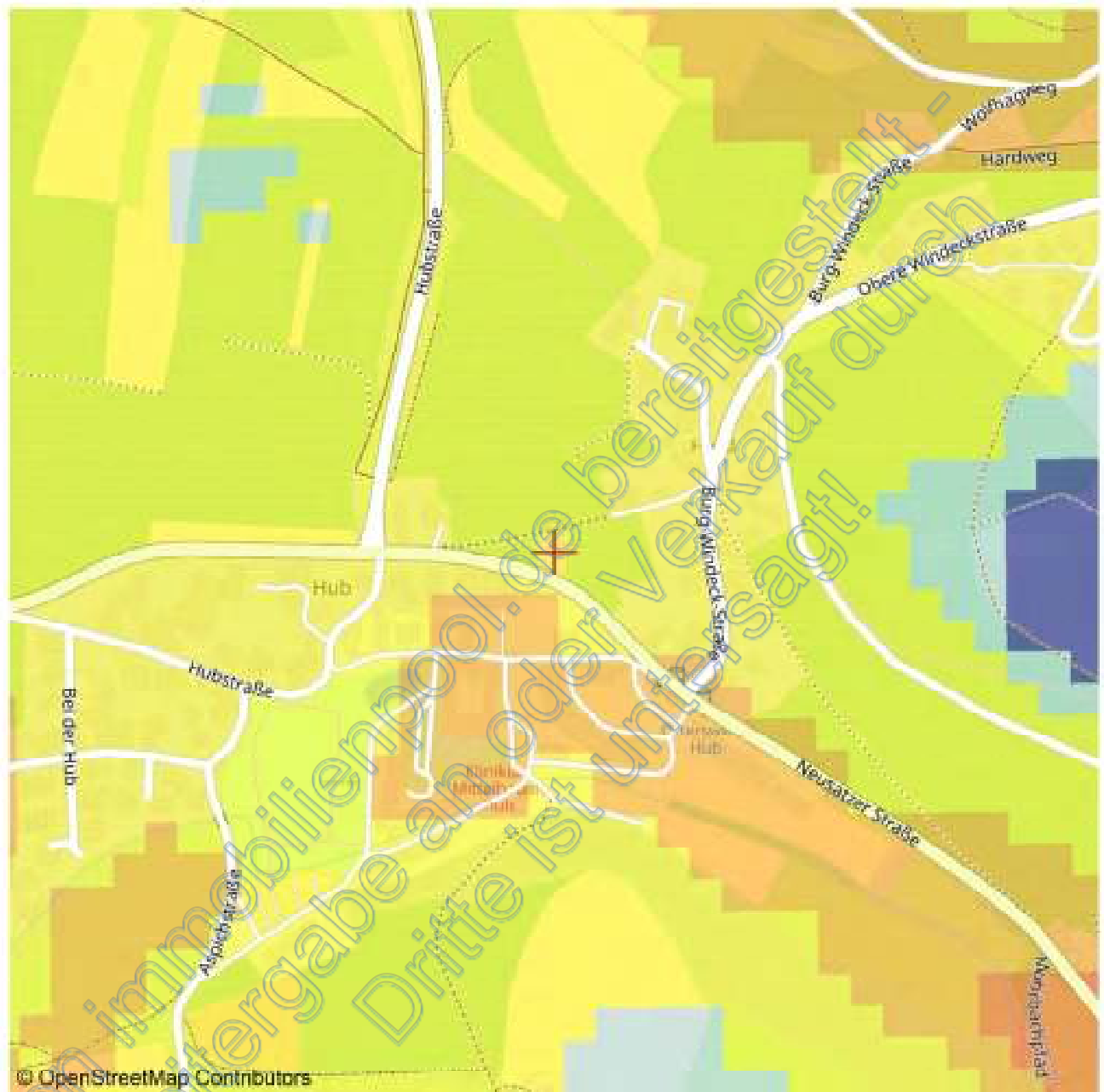
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. 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; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoInfo © VBS, Hintergrundkarte: TopoPlus © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, ESA, USGS, AEX, GeoMapping, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flurstücks © GeoBasis-DE / BKG 2018; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 12**

Starkregengefährdung



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen:

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13**

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 14**

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



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

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



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

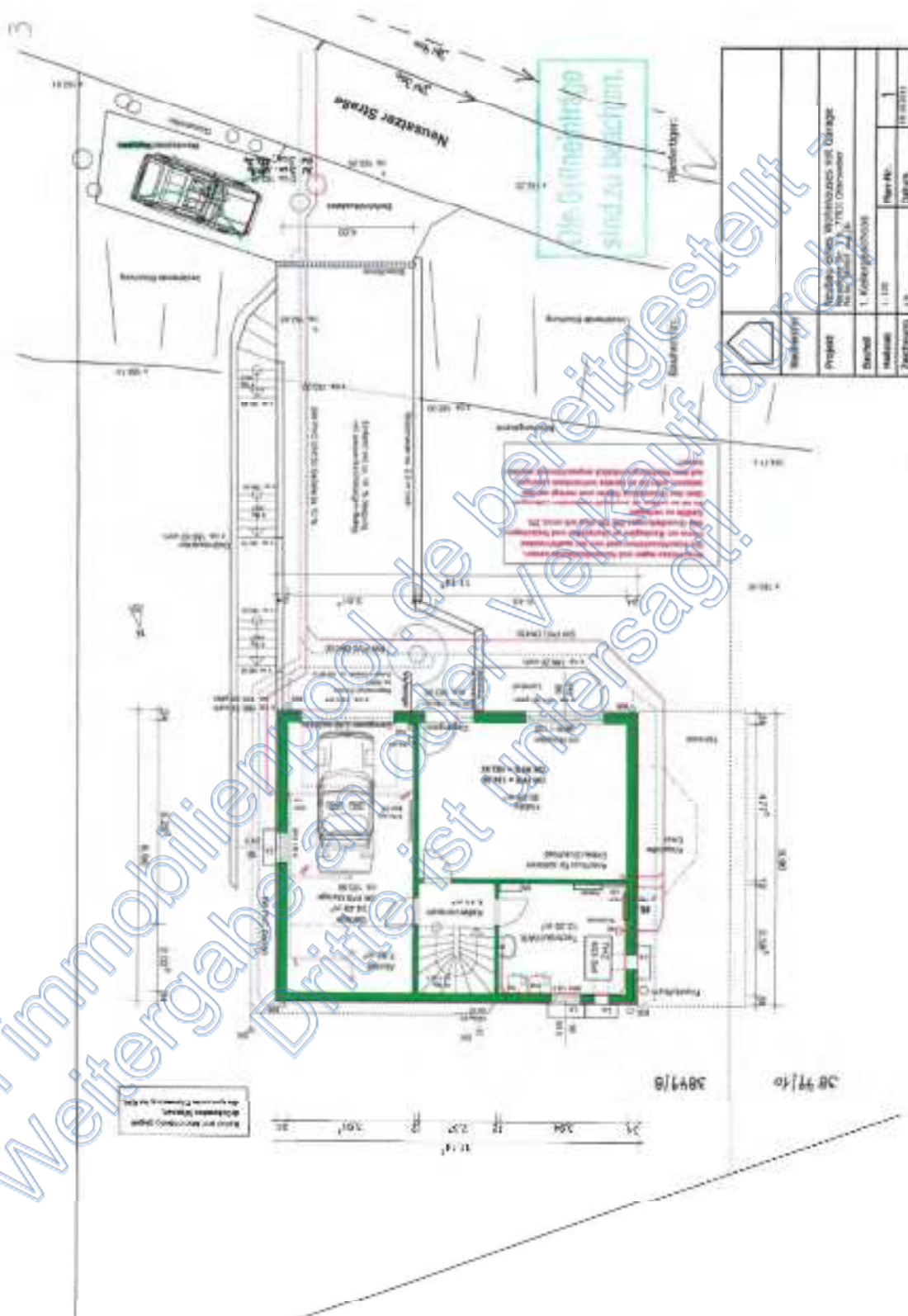
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1

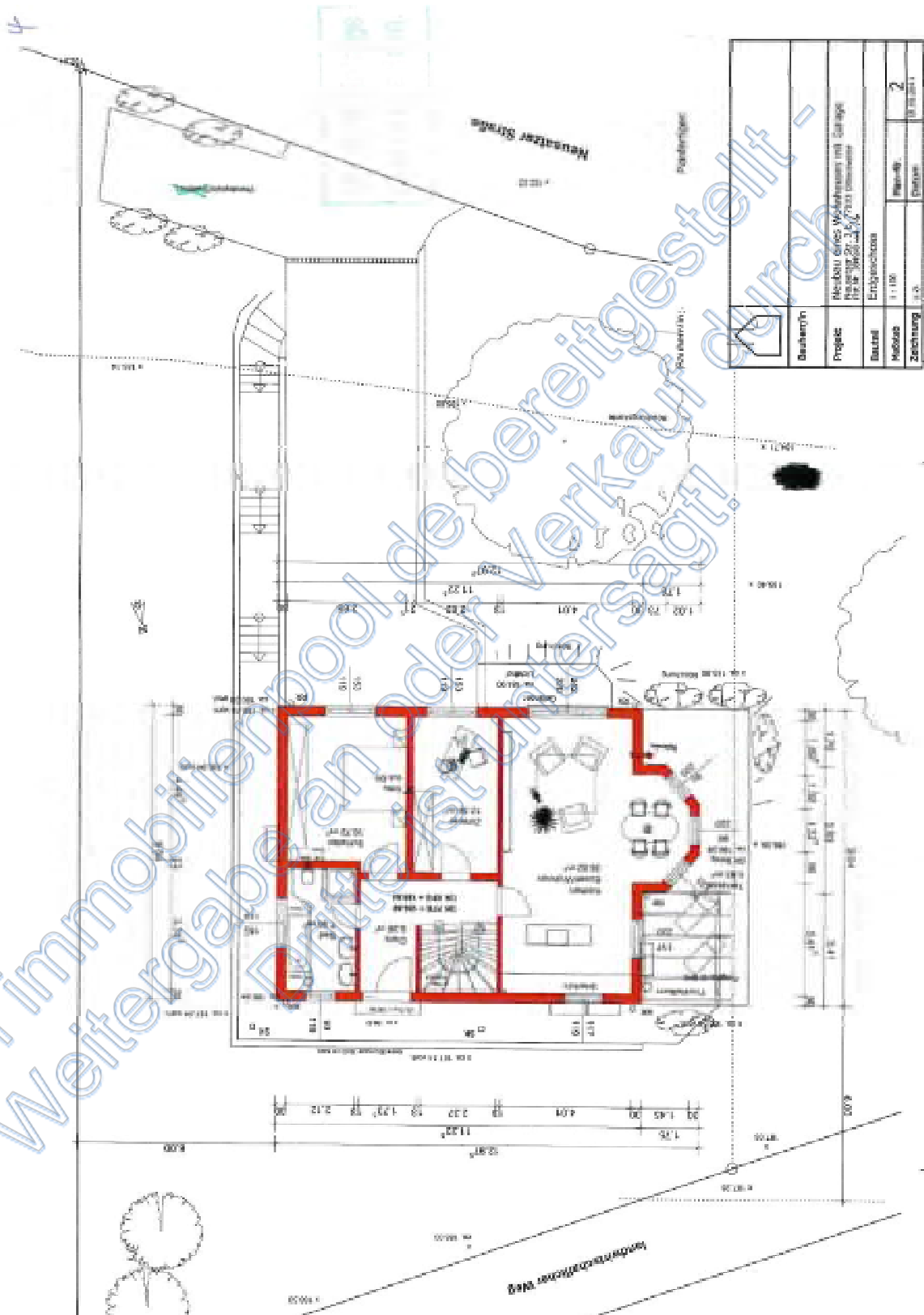
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 2



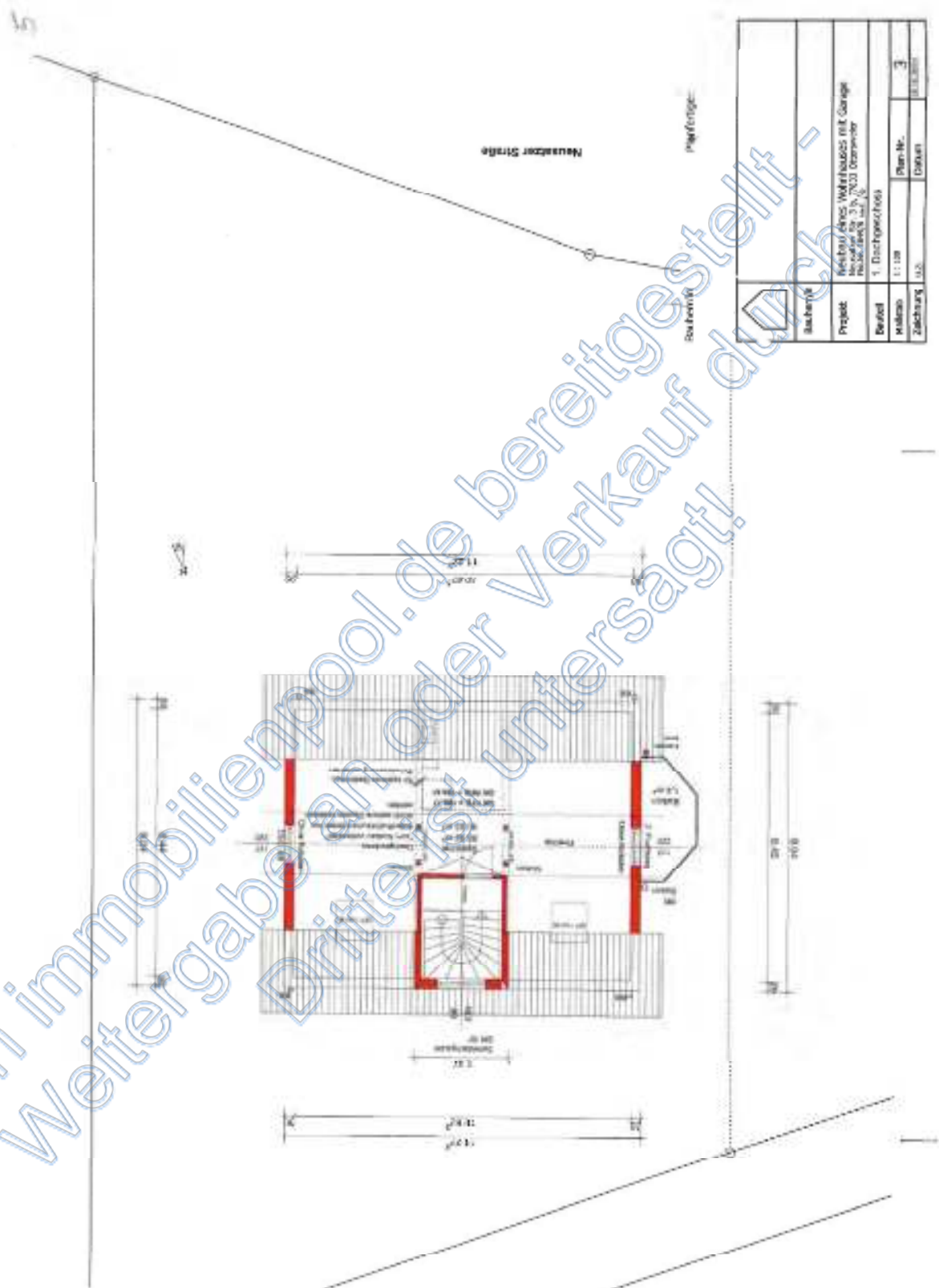


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3

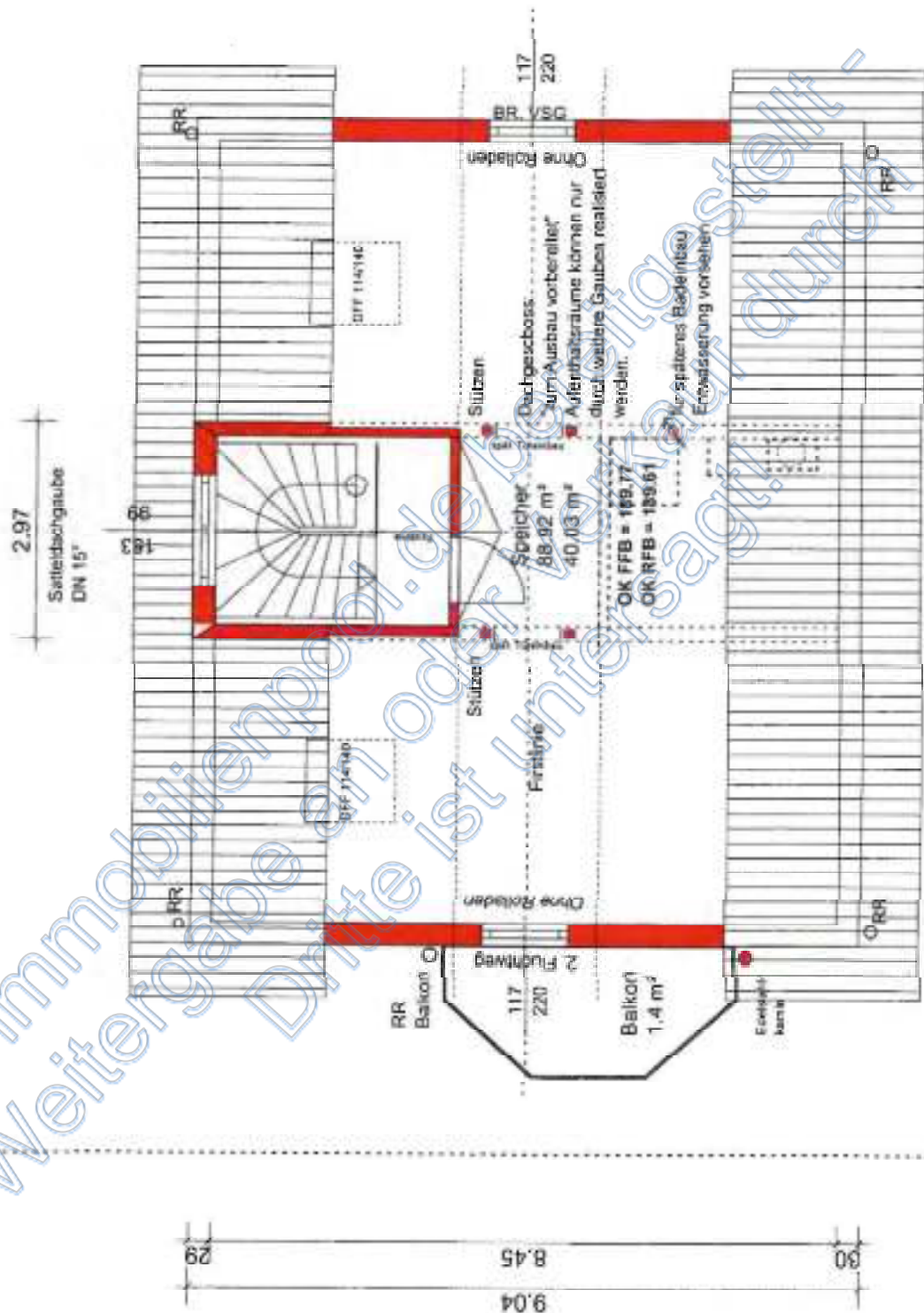




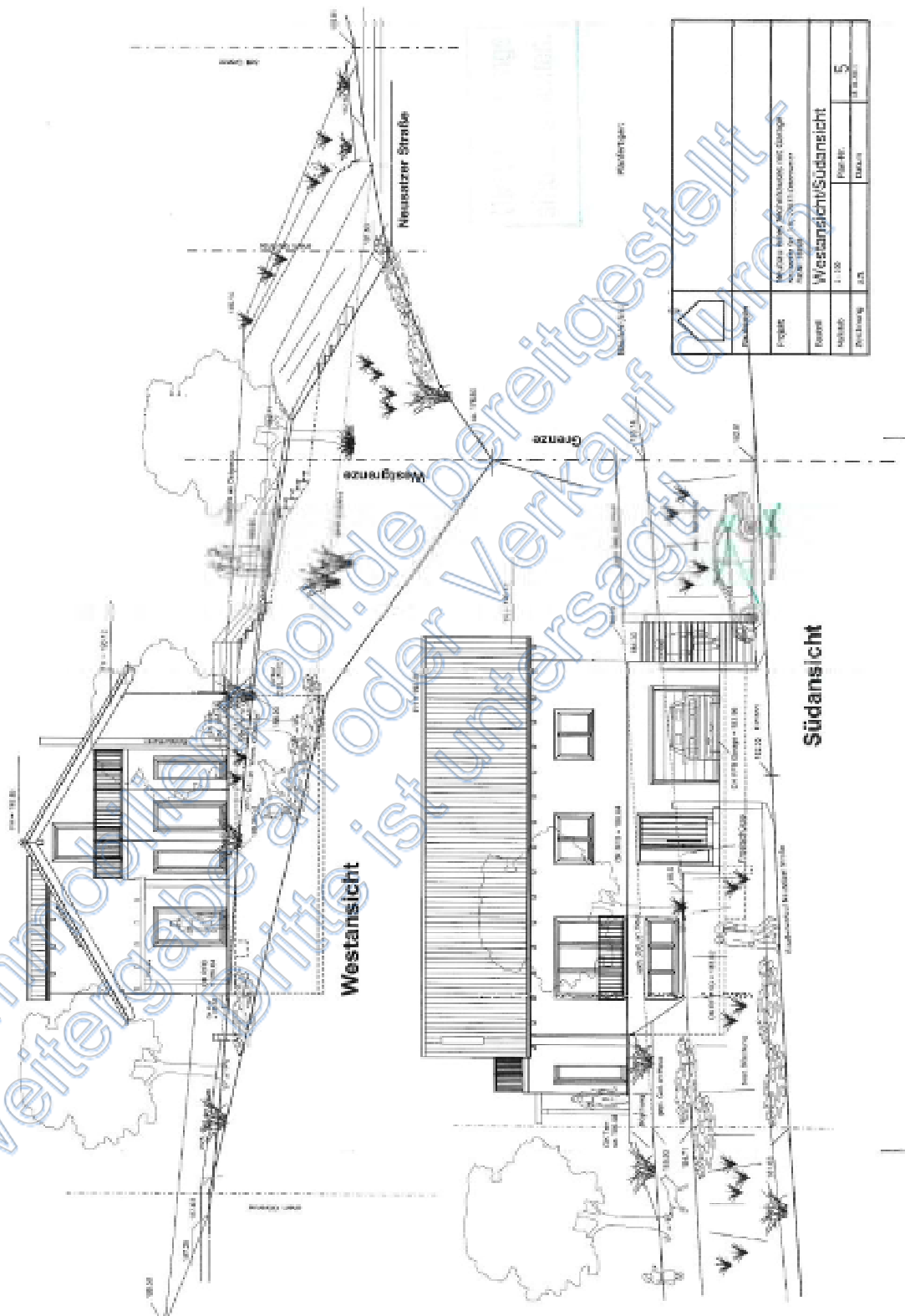
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 4



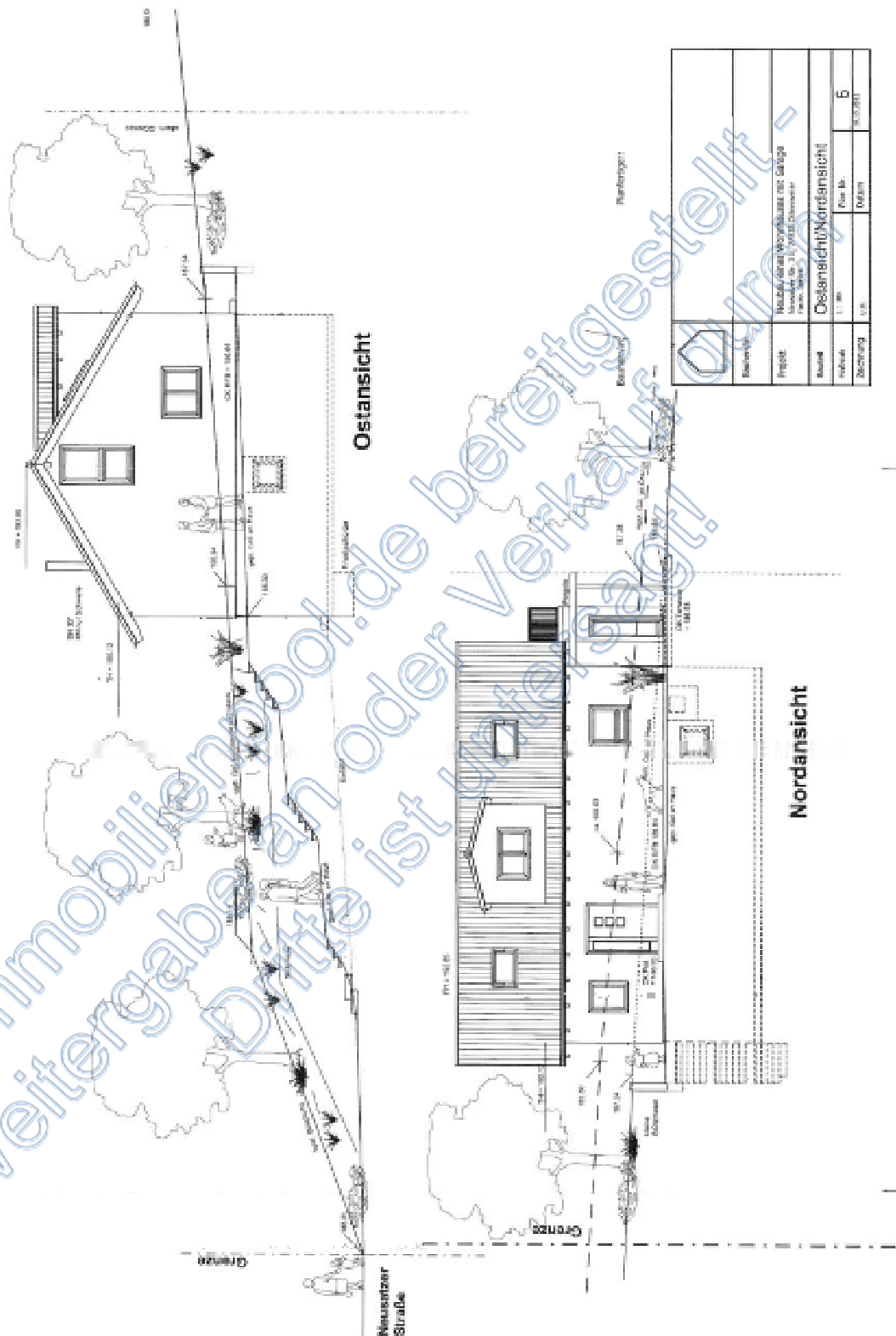
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5



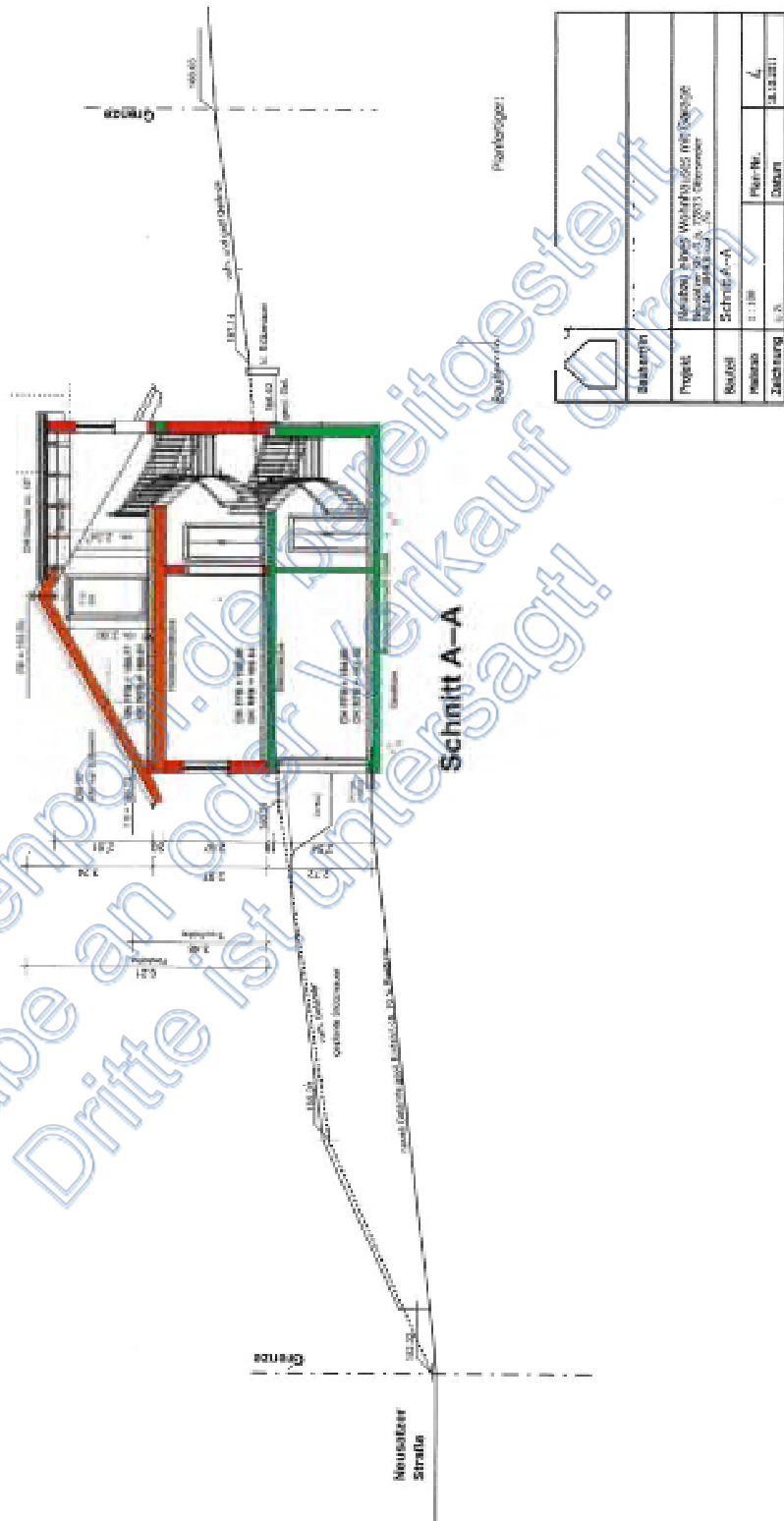
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 7

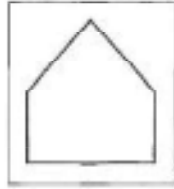


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 8





Anlage 3 – Planunterlage/n – Blatt 9



Projekt: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Bauort: Neusatzler Straße 3 b, 77833 Ottersweier
Flst.-Nr. 3949/9 u. 3949/10
Bauherrin/Bauherr:

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnflächen

Erdgeschoss

Bad	$3,12 \times 3,76$	=	7,96 m ²
Schlafen	$4,45 \times 3,65 + 0,325 \times 1,4$	=	16,72 m ²
Kochen	$1,75 \times 3,34 - \frac{1}{2} \times 1,02 \times 0,881 - 0,86 \times 0,00854 - \frac{1}{2} \times 0,86 \times 0,889 - \frac{1}{2} \times 0,881 \times 0,00954 + 4,01 \times 8,44$	=	38,82 m ²
Diele	$1,38 \times 1,35 + 1,12 \times 1,26 + 0,0375 \times 0,13 + 1,73 \times 3,42 + 0,0025 \times 1,12 + 0,917 \times 0,08 - \frac{1}{2} \times 0,08 \times 0,014$	=	9,39 m ²
Zimmer	$4,79 \times 2,62$	=	12,56 m ²
Terrasse	$(1,02 \times 1,18 - \frac{1}{2} \times 1,02 \times 1,17 + \frac{1}{2} \times 0,00781 \times 0,729 + \frac{1}{2} \times 1,02 \times 1,21 + 1,69 \times 1,75 + 1,5 \times 5,63 + 3,41 \times 3,25) \times 0,25 - p/4 \times 0,22^2$	=	5,89 m ²
Erdgeschoss gesamt:		=	91,34 m ²

Wohnfläche gesamt = 91,34 m²



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 10

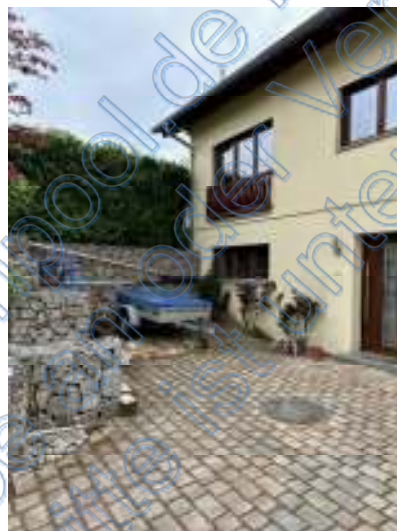
Seite 2 zu Wohn- und Nutzflächenberechnung für BVH Parchem

Nutzflächen

Speicher DG für späteren Ausbau	$(0,205 \times 1,45 + 0,0455 \times 0,205 + 3,84 \times 1,73 + 10,8 \times 1,73 + \frac{1}{2} \times 0,0455 \times 0,0048 + 0,096 \times 0,0455 + 3,82 \times 0,245 + 1,49 \times 4,02) \times 0,5 + 2,57 \times 1,09 + \frac{1}{2} \times 0,0048 \times 0,0455 + 0,28 \times 1,35 + 2,17 \times 0,0962 + 1,89 \times 0,1 + 1,93 \times 0,6$	=	40,24 m ²
Balkon im DG	$(1,74 \times 3,93 + \frac{1}{2} \times 1,21 \times 1,02 + \frac{1}{2} \times 1,02 \times 1,17) \times 0,25$	=	1,40 m ²
Technik/HWR	3,39 × 3,94	=	13,35 m ²
Abstell	3,91 × 2,02	=	7,92 m ²
Garage im Keller	6,26 × 3,91	=	24,49 m ²
Kellervorraum	$2,37 \times 3,38 + (0,883 \times 1,11 + 0,883 \times 1,1 + 1,11 \times 2,37) + 1,11 \times 1,99 + \frac{1}{2} \times 1,99 \times 0,00291 + \frac{1}{2} \times 1,16 \times 0,36$	=	5,44 m ²
Hobby	4,77 × 6,43	=	30,69 m ²
Nutzfläche gesamt		=	123,53 m²

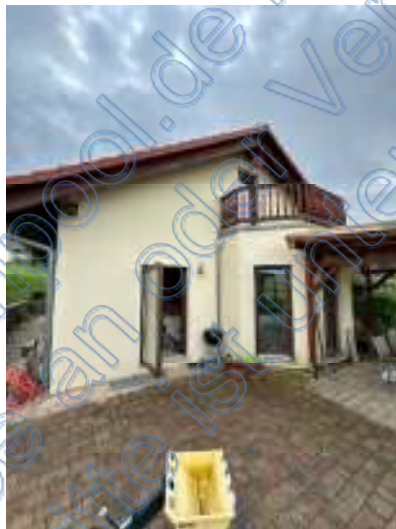


Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 2





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 3**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 4**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 5**

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