

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!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	12 K 37/24
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus
Adresse	77830 Bühlertal, Feldbergstraße 12
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Baden-Baden Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Gutenbergstraße 17 76532 Baden-Baden
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.10.2024

Verkehrswert § 194 Baugesetzbuch	290.000 € (nach tlw. äußerem Anschein) rd. 1.880 €/m ² WNF rd. 19,60-fache des Jahresrohertrages
--	--

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 13.11.2024 Das Gutachten umfasst 49 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 5
------------------	--

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

Finom – Solarisbank
BIC: SOBKDEB2XXX

IBAN: DE61 1101 0101 5662 4486 97
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 9 -
3.1 Lage	- 9 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 9 -
3.1.2 Makrolage	- 10 -
3.1.3 Mikrolage	- 10 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 12 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 13 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 14 -
4. Bauliche Anlagen	- 15 -
4.1 Vorbemerkung	- 15 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 15 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 15 -
4.2.2 Beschaffenheit des Zweifamilienhauses	- 18 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 19 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 20 -
6. Grundbuch	- 21 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 24 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
7.4 Wertermittlungsverfahren	- 27 -
7.4.1 Sachwert	- 27 -
7.4.2 Sachwertermittlung	- 30 -
7.4.3 Ertragswert	- 31 -
7.4.4 Ertragswertermittlung	- 34 -
7.5 Vergleichswert	- 37 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 38 -
8. Verkehrswert	- 39 -

Anlagen	- 40 -
Übersichtskarte	- 40 -
Stadtplan	- 41 -
Amtliche Liegenschaftskarte	- 42 -
Hochwassergefährdung	- 43 -
Starkregengefährdung	- 44 -
CityBasics	- 45 -
Grundriss (Erdgeschoss); tlw. bemaßt	- 46 -
Grundriss (Dachgeschoss mit Anbau); tlw. bemaßt	- 46 -
Ansicht (Süden)	- 47 -
Objektbilder	- 48 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Flurstück Nr. 4803/3, welches mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist.
Objektadresse	77830 Bühlertal, Feldbergstraße 12.
Baujahr	ca. 1927; Erweiterung 1957; Kernsanierung in 2017 und 2018.
Vermietung/ Verpachtung	Es bestehen keine Miet- und/oder Pachtverträge. Das zu bewertende Zweifamilienhaus wird komplett eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 und 5 zwei Grunddienstbarkeiten in Form von einem Wasserbezugsrecht sowie einem Wegerecht eingetragen. Unter der lfd. Nr. 7 ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es wird im Bestand von keinem Werteinfluss ausgegangen.
Zubehör	EG: Einbauküche mit Restwert 0 €. DG: Einbauküche mit Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	rd. 154 m ² WF (Wohneinheit im Erdgeschoss mit rd. 72 m ² WF; Wohneinheit im Dachgeschoss mit rd. 82 m ² WF). rd. 39 m ² NF (Untergeschoss).
Grundstücksgröße	439 m ² .
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	343.058 €.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-40.000 € (Baumangefolgeschaden mit 35.000 € und Restfertigstellungskosten mit 5.000 €). -15.153 € (5 % Abschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung der Wohneinheit im Dachgeschoss).
Runden	+2.095 €.
Verkehrswert	290.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 12.08.2024.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 12.08.2024.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.10.2024
Ortstermin	Am 09.10.2024 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger) - Eigentümer (anonymisiert) <u>Hinweis:</u> Es wurden die Wohneinheit im Erdgeschoss, der Heizungsraum im Untergeschoss sowie die Außenanlagen vollständig besichtigt. Zur Wohneinheit im Dachgeschoss wurde kein Zugang ermöglicht. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 5 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt. Der Eigentümer wünscht keine Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohneinheiten im Gutachten.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 1915 (Kopie) vom 25.07.2024
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Baugesuch vom 01.08.1927 - Baugenehmigung Dachgauben vom 29.01.2018 - Baugesuch Anbau vom 01.08.1957 - Grundrisse, Ansicht, Schnitt vom 22.01.2018 - Flächenberechnungen vom 26.10.2015 - amtliche Liegenschaftskarte vom 02.11.2024 - Baulastenauskunft (Bauamtes Bühlertal) vom 02.09.2024 - Altlastenauskunft (Landratsamt Rastatt) vom 10.09.2024 - Denkmalschutzauskunft (Bauamt Bühlertal) vom 02.09.2024 - Erschließungsbeitragsauskunft (Bauamt Bühlertal) vom 10.09.2024 - Baurechtsauskunft (Bauamt Bühlertal) vom 02.09.2024 - Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2023 (Quelle: BORIS-BW) - Kaufpreisabfrage Gutachterausschuss Bühl vom 12.11.2024

- Gesetze und Verordnungen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
 - Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
 - Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022
- Fachliteratur/Quellen**
- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
 - Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
 - Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
 - Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023
- Verwendete Programme**
- Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/ pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurden die Wohneinheit im Erdgeschoss, der Heizungsraum im Untergeschoss sowie die Außenanlagen voll umfänglich besichtigt. Die Wohneinheit im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Der Umstand wird durch einen Abschlag i.H.v. 5 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen / Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Stichtagsprinzip

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstücks (Wartezeit) zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen sind in diesem Fall zurückliegende oder unterschiedliche Zeitpunkte maßgebend. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts) zugrunde zu legen.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB), gesunkenen Realeinkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig. Im 3. Quartal 2024 wurde ein Preistrückgang von ca. 1,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert, was eine weitestgehenden Stabilisierung entspricht:

Region Bühl (mit Bühlertal)

Die Region um Bühl prägte im Jahr 2023 ein rückläufiges Transaktionsgeschehen. Gemäß Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Bühl konnten im Jahr 2023 750 Immobilientransaktionen in Bühl und den umliegenden Gemeinden (inkl. Bühlertal) registriert werden (Vorjahr: 828). Der Geldumsatz belief sich auf rd. 129 Mio. € im Jahr 2023 (Vorjahr: rd. 278 Mio. €). In den Gemeinden Bühlertal, Hügelsheim, Lichtenau, Ottersweier, Rheinmünster und Sinzheim wurden im Segment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser von 2021 bis 2023 insgesamt 234 Kaufverträge registriert. Der Mediankaufpreis wird mit 380.000 € und rd. 2.550 €/m² WF angegeben

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Rastatt.
Gemeinde / Stadt	Bühlertal.
Einwohnerzahl	rd. 6.850 (Stand 31.09.2023; Quelle: Gemeinde Bühlertal).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Bühl (rd. 5 km). Rastatt (rd. 34 km). Karlsruhe (rd. 52 km).
Kaufkraftindex	103,6 (Kreis Rastatt, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	4,0 % (Kreis Rastatt, Stand Okt. 2024, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Bühlertal, anerkannter Luftkurort, Ortsteil Büchelbach, innerhalb eines Wohngebietes an der Straße ‚Feldbergstraße‘ gelegen. Die Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Die unmittelbare Umgebung ist stark durchgrünt und abschüssig.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Gemeindezentrum von Bühlertal befindet sich rd. 1,5 km entfernt. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ansässig. Der mittel- bis langfristige Einkaufsbedarf kann innerhalb der Innenstadt von Bühl in rd. 5 km Entfernung gedeckt werden.
Bildungseinrichtungen	Bühlertal verfügt über eine Grund-, Real- und Hauptschule.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nach rd. 200 m (Bushaltestelle ‚Obere Büchelbach‘) Entfernung. In Bühlertal verkehren mehrere Buslinien. Der Regionalbahnhof ‚Bühl‘ befindet sich in rd. 8 km westlicher Richtung.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Bühl‘ zur Autobahn ‚A5‘ ist rd. 40 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße ‚B500‘ rd. 5,5 km.

Entfernung zum Flughafen	Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist rd. 20 km entfernt und der internationale Flughafen Stuttgart befindet sich in rd. 122 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Offene Bauweise; überwiegend Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser), ein- bis zweigeschossig.
Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Der Bewertungsgegenstand verfügt über keine eigenen Stellplätze.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren keine Immissionen vorhanden.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als durchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist nach Südosten hin stark ansteigend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Straße ‚Feldbergstraße‘ ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Nordwestseite ohne einen Fußgängerweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 17 m.
Straßenfront	Rd. 33 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei der Stadt Bühlertal vom 10.09.2024 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge. Die Straßenerschließungsbeiträge wurden noch nicht erhoben. Dementsprechend können diese zukünftig noch anfallen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rastatt vom 10.09.2024 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bühlertal aus dem Jahr 2012 weist für das Gebiet ‚W - Wohnbaufläche‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt und über eine gesicherte Erschließung verfügt.
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist vollständig ausgenutzt.

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

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bühlertal vom 02.09.2024 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis.</p>
Denkmalschutz	Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes Bühlertal vom 02.09.2024 besteht für das Wertermittlungsobjekt kein Denkmalschutz. Des Weiteren liegt das Grundstück nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt.
Sonstige Rechte und Lasten	Nicht bekannt.
Überschwemmungsgebiet	Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich GK1 (sehr geringe Gefährdung). Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses tritt seltener als einmal in 200 Jahre ein. Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe Auskunft in der Anlage.
Starkregengefährdung	Gemäß einer Abfrage beim deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer ‚starken‘ Starkregengefährdung. Siehe Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Zweifamilienhaus) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Es liegt eine Baugenehmigung vom 29.01.2018 für den Einbau von Dachgauben vor. Die formelle und materielle Legalität der aufstehenden Bebauung wird vorausgesetzt.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus.
Geschosse	Ein Untergeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	2.
Stellplätze	0.
Baujahr	ca. 1927; Erweiterung 1957; Kernsanierung in 2017 und 2018.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Betonbodenplatte (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (WDV-System).
Dach	Sattelfach-/Mansardendach (gedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv, Mauerwerk. Innen: tlw. Hohlblockziegel aus Leichtbeton (Annahme).
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).

Treppenhaus	Nicht vorhanden; Erschließung der Wohneinheit im EG an der nordwestlichen Gebäudeseite. Erschließung der Wohneinheit im DG separat an der nördlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Zeitgemäß.
Heizungsanlage	Holzpellet-Heizung (Bj. 2017) mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung.
Zubehör	EG: Einbauküche mit Restwert 0 €. DG: Einbauküche mit Restwert 0 €. Das Zubehör ist im Verkehrswert enthalten.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es lag kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Gemäß einer Prüfung der Energieklassifizierung für Wohnimmobilien der HypZert GmbH entspricht die Bauweise des Bewertungsobjektes der Energieeffizienzklasse ‚D‘. Es wird von einer leicht unterdurchschnittlichen Energieeigenschaft des Gebäudes ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Gemäß Aussage sowie Eindruck bei der Besichtigung fanden im Jahr 2017 und 2018 folgende Modernisierungen statt: <ul style="list-style-type: none">- Austausch Fenster- Anbringung Wärmedämmung und Anstrich Fassade- Einbau Dachgauben- Eindeckung Dach mit Dämmung- Erneuerung Innenausbau (insb. Fußboden, Sanitäranlagen, Türen, Wände)- Einbau zentraler Heizungsanlage- Isolierung und tlw. Erneuerung der Rohrleitungen
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie geringen Grünflächenanteilen ausgestattet. Es sind zwei Terrassen sowie eine Holzhütte vorhanden. Die Außenanlagen sind teilweise stark abschüssig.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bauzustand. Im Erd- und Untergeschoss besteht ein Baumangelfolgeschaden in Form von Feuchtigkeitseintritt an den Innenwänden (siehe Anlagen). Für die Beseitigung wird ein Abschlag i.H.v. 35.000 € in Abzug gebracht. Der Abschlag ist vorbehaltlich konkreter Kostangebote zu verstehen und wurde anhand Erfahrungswerten sowie gängiger Fachliteratur abgeleitet.

**Beurteilung des baulichen
Zustandes**

Der bauliche Zustand wird aufgrund des Baumangefolgeschadens als mäßig beurteilt.

Restfertigstellungskosten

Die Terrasse mit Zuwegungen im Erdgeschoss ist nicht fertiggestellt. Für die Fertigstellung wird ein Abschlag i.H.v. 5.000 € in Abzug gebracht.

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

4.2.2 Beschaffenheit des Zweifamilienhauses

Art	Zweifamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.3.
Konzeption	UG: 1 Kellerraum, 1 Heizungsraum. EG: 1 Flur, 4 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche, 1 Terrasse. DG: 1 Flur, 5 Zimmer, 1 Bad, 1 Küche, 1 sep. Terrasse. Das Objekt verfügt über zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen an der Nordwest- und Nordseite.
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat und Fliesen. Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Holzpellet-Zentralheizung. Elektro- installationen: Durchschnittlich. Küchen: Einbauküchen im EG und DG vorhanden. Hinweis: Für die nicht besichtigte Wohneinheit im Dachgeschoss wird von einem gleichwertigen Ausstattungsstandard wie der Wohneinheit im Erdgeschoss ausgegangen.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Wohnhauses als durchschnittlich und nachfragegerecht beurteilt.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohnflächenberechnung (Erd- und Dachgeschoss) vom 26.10.2015 vor. Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus dieser entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vor-genommen wurde.

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

Geschoss	Wohnfläche	Nutzfläche
UG	-	38,76
EG	71,79	-
DG	82,30	-
Gesamt	154,09	38,76

Die Nutzfläche des Untergeschosses wurde anhand eines für die Objektart üblichen Nutzflächenfaktors grob überschlägig eigenermittelt.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - nachgefragte Objektart - umfangreiche Modernisierungen im Jahr 2017 und 2018 vorgenommen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - keine eigenen Stellplätze - Baumangefolgeschaden vorhanden - Restfertigstellungsarbeiten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der Objektart sowie des mäßigen Bauzustandes wird von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist in der aktuellen Marktphase (Zinshoch, Rezession) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 25.07.2024

Amtsgericht: Achern

Grundbuch von: Bühlertal

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1915	1	Bühlertal		4803/3	439,00

Gesamtfläche 439,00
davon zu bewerten 439,00

Abteilung I, Eigentümer
 anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1915	1	1	4803/3	Grunddienstbarkeit (Wasserbezugsrecht und Errichtung eines Wasserreservoirs) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 4803/2, 4803/3 und 4803/4. Belastet ist nur das dem Grundstück zugeschriebene Teilstück Flst. Nr. 4802/2 (Band 55, Heft 22 BV I Nr. 5). Bezug: Bewilligungen vom 10.01.1956 und 02.02.1956. Eingetragen am 29.02.1956 in Band 38, Heft 18. Aus Band 55, Heft 22 hierher übertragen am 09.06.1994.	siehe Erläuterungen.	
1915	5	1	4803/3	Grunddienstbarkeit (Wegerecht in einer Breite von ca. 1 m) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 4803/2. Bezug: Bewilligung vom 14.01.2002 (Grundbuchamt Bühlertal, GRG 27/2002). Eingetragen am 17.01.2002.	siehe Erläuterungen.	
1915	7	1	4803/3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 25.06.2024 (12 K 37/24). Eingetragen (ACH005/204/2024) am 25.07.2024.	siehe Erläuterungen.	

**Erläuterungen zur
Abteilung II**

Die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 5 dienen der infrastrukturellen Versorgung des Wertermittlungsgegenstandes sowie der Umgebungsbebauung und der Erschließung des Nachbargrundstückes. Es wird im Bestand von keinem Werteinfluss ausgegangen.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 7 wurde im Zuge der Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteinfluss.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Sachwertverfahren mittels Baukosten sowie einem Markt-anpassungsfaktor sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschafts-zinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Es stehen nur eine unzureichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreise durch den örtlichen Gutachterausschuss zur Verfügung. Diese dienen nur der Orientierung. **Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Gemeinde Bühlertal wird zum 01.01.2023 mit 100,00 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 38102420; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: gemischte Baufläche; WGFZ 0,6; Fläche 1.000 m²) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenrichtwert wird anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) des örtlichen Gutachterausschusses linear angepasst und mit 80,00 €/m² (100 €/m² x 0,80 UK für 1.000 m² Grundstücksgröße) angesetzt.

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	439	80,00					Ja	35.120

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**35.120**

Entspricht 12% des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil liegt am unteren Ende vergleichbarer Ein- und Zweifamilienhäuser in durchschnittlicher Wohnlage im Landkreis Rastatt, wird jedoch aufgrund des geringen Bodenwertniveaus als plausibel eingestuft.

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1927 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag 97 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden umfassende Modernisierungen in den Jahren 2017 und 2018 vorgenommen, was einer Punktzahl von 16 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 51 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Wertermittlungsverfahren

7.4.1 Sachwert

Normalherstellungskosten Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige Gebäude ermittelt (vgl. § 36 Abs. II ImmoWertV). Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind. Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten). Diese werden in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010) ermittelt.

Die Baukosten werden in Anlehnung an die Kostenkennwerte der NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 3,43 mit 872 €/m² BGF in Ansatz gebracht. Für die Objektart Zweifamilienhaus wird ein Korrekturfaktor von 1,05 berücksichtigt. Mit dem aktuellen Baupreisindex, Stand 2. Quartal 2024, von 1,827 ergibt sich ein Kostenkennwert von 1.671 €/m² BGF. Dementsprechend wird ein abgerundeter Kostenkennwert von 1.670 €/m² angesetzt.

Ein Regionalisierungsfaktor wird gemäß Gutachterausschuss mit 1,0 berücksichtigt (Modellkonformität).

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten. Die sind insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. In der Regel betragen diese 8 bis 26 % der Normalherstellungskosten. Je nach Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses müssen diese modellkonform (vgl. § 10 ImmoWertV) angesetzt werden.

Die Baunebenkosten wurden in Höhe von 19 % angesetzt.

Außenanlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV ist der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesondert zu ermitteln. Diese werden in der Regel mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen ermittelt. Zu den Außenanlagen gehören u.a. die Erschließungsanlagen, Einfriedungen, Oberflächengestaltung. Die Restnutzungsdauer der Außenanlagen richtet sich für gewöhnlich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Außenanlagen werden mit 5 % berücksichtigt.

Wertminderung wegen Alters Siehe Kapitel 7.3.

Baumängel/ Bauschäden Gemäß § 8 Abs. III, S. 2 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Sachwertfaktor Gemäß § 39 ImmoWertV i. V. m. § 35 Abs. III ist der vorläufige Sachwert durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an das allgemeine Marktgeschehen anzupassen. Diese werden in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der großen Kreisstadt Bühl gibt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in einer Spanne von ca. 1,8 bis 0,75 (negativer Verlauf) und vorläufigen Sachwerten von 75.000 € bis 925.000 € an.

Es wird aufgrund der aktuellen Marktphase (Zinshoch, Rezession) eine Marktanpassung von minus 15 % (Sachwertfaktor 0,85) angesetzt.

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

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	40 %
Ausstattungsstufe	3,43

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23	222,18
Dach				1,0		15	144,90
Fenster und Außentüren			1,0			11	88,00
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11	97,13
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	88,00
Fußböden			1,0			5	40,00
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	72,00
Heizung			1,0			9	72,00
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	48,00
Kostenkennwert Stufe (EUR/m ² BGF)	628	695	800	966	1.206		∑ 872
¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.							
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.							

Tabellarische NHK 872 EUR/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus 1,05

Korrigierte NHK 915 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr 915 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag 1,8270 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2024)

Herstellungskosten zum Stichtag 1.671 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

7.4.2 Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswertminderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Zweifamilienhaus	1	1927	80	51	277,00 m ² BGF	1.670	19,00	Linear	36,25	350.932
Σ 350.932											

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2024 = 1,8270

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	350.932
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 17.546
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	368.478
+ Bodenwert	35.120
Vorläufiger Sachwert	403.598
± Marktanpassung	-15,00% -60.540
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	343.058
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Baumangelfolgeschaden Untergeschoss (Feuchtigkeit)	35.000
- Sonstige Wertabschläge Restfertigstellungskosten Außenanlagen	5.000
SACHWERT	303.058

7.4.3 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Gemeinde Bühlertal verfügt über keinen eigenen Mietspiegel. Die Stadt Baden-Baden (rd. 17 km entfernt) veröffentlicht einen Mietspiegel für das Jahr 2023. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Baujahre 1919-1969) folgende monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete aus:

Bei 80 m² Wohnfläche: rd. 7,74 €/m² WF

Diese gilt nur für Wohneinheiten und dient lediglich der Orientierung.

Die vdp-Transaktionsdatenbank gibt Wohnungsmieten im Landkreis Rastatt mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage von durchschnittlich 8,80 €/m² WF an.

Der Immobilien-Kompass von Capital weist in Bühlertal für Wohngebäude im Bestand eine durchschnittliche Angebotsmiete von 6,35 €/m² WF mtl. aus.

Aufgrund des Baujahres, der Ausstattung, der Objektart, des mäßigen Objektzustandes sowie der durchschnittlichen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 8,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).

2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).

3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden 14,50 €/m² WF mtl. für das Zweifamilienhaus in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten wurden pauschal mit 440 € je Wohneinheit berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) wird aufgrund der vorhandenen Heizungsart kein Abzug in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der großen Kreisstadt Bühl gibt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,65 % p.a. (Spanne von -1,17 bis 3,55 % p.a.) an. Dieser wurde aus 64 Kaufverträgen ausgewertet. Das mittlere Baujahr beträgt 1985 bei durchschnittlich 169 m² Wohnfläche.

Es wird für das Zweifamilienhaus aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage, der nachgefragten Objektart, des Bauzustandes sowie der aktuellen Marktphase (Zinshoch, Rezession) ein Liegenschaftszinssatz von 2,40 % p.a. angesetzt.

7.4.4 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			heiten
w	1	Wohnen / 2 WE/UG-DG	51	2,40	2	154,00	0,00	8,00	14.784	843
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 51	Ø 2,40	Σ 2	Σ 154,00			Σ 14.784	Σ 843	

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	
w	1	Wohnen / 2 WE/UG-DG	14,50	0,40	440,00	5,95	2,00			23,05
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten										Ø 23,05

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR	
			EUR/a		EUR/a	EUR/a			
w	1	Wohnen / 2 WE/UG-DG	14.784	3.409	11.375	843	10.532	29,2360	307.913
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 14.784	Σ 3.409	Σ 11.375	Σ 843	Σ 10.532		Σ 307.913	

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

307.913

+ Bodenwert

35.120

Vorläufiger Ertragswert**343.033**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)

35.000

- Sonstige Wertabschläge

Restfertigstellungskosten

Außenanlagen

5.000

ERTRAGSWERT**303.033**

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Zweifamilienhaus	154	14.784		
		Σ 154	Σ 14.784	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)**154****Gesamtrohertrag (EUR)****14.784**

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

7.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteeinfluss.

Baulasten

Kein Werteeinfluss.

InstandhaltungIn Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden 14,50 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht.**Instandhaltungsrückstau**

Gemäß Objektbesichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bauzustand. Es wurde ein Baumangefolgeschaden in Form von Feuchtigkeitseintritt im Erd- und Untergeschoss festgestellt. Für die Beseitigung wird ein Abschlag i.H.v. 35.000 € in Abzug gebracht. Der Abschlag ist vorbehaltlich konkreter Kostangebote zu verstehen und wurde anhand Erfahrungswerten sowie aus gängiger Fachliteratur abgeleitet.

Restfertigstellungskosten

Die Terrasse mit Zuwegungen im Erdgeschoss ist nicht fertiggestellt. Für die Fertigstellung wird ein Abschlag i.H.v. 5.000 € in Abzug gebracht.

Sonderwerte Mieten

Das Objekt ist komplett eigengenutzt.

Leerstandskosten

Entfällt.

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

7.5 Vergleichswert

Gemäß einer Abfrage beim gemeinsamen Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Bühl (zuständig für Bühlertal) konnten fünf Vergleichspreise für Zweifamilienhäuser der Jahre 2020 bis 2024 innerhalb Bühlertal aus der Kaufpreisdatabank zur Verfügung gestellt werden. Diese weisen einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 2.160 €/m² WF (Spanne von rd. 915 € bis 3.065 €) auf. Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichspreise beträgt 1984 bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 244 m². Demnach ist die Angabe rein informativ. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.

Der Grundstücksmarktbericht 2023 des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Bühl veröffentlicht einen Mediankaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser von 380.000 € und rd. 2.550 €/m² WF für das Jahr 2022.

Der Immobilien-Kompass von Capital weist in Bühlertal für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.250 €/m² WF aus.

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

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	35.120
	Sachwert	303.058
	Ertragswert	303.033
Abschläge	fehlende Innenbesichtigung (Wohneinheit Dachgeschoss)	5,00% -15.153
Marktwert	Runden +2.095	290.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.880
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,10%
	Nettorendite (ReE/x)	3,92%
Mietfläche	Wohnfläche	154m ²
	Nutzfläche	
	Σ	154m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	14.784
	Jahresreinertrag	11.375
Liegenschaftszins	Wohnen	2,40%
	Gewerbe i.D.	2,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,05%
	Gewerbe i.D.	23,05%
Angebotspreis	Der Immobilien-Kompass von Capital weist in Bühlertal für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand einen durchschnittlichen Angebotspreis von 2.250 €/m ² WF aus.	
Preisspanne	Der Grundstücksmarktbericht 2023 des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der großen Kreisstadt Bühl veröffentlicht einen Mediankaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser von 380.000 € und rd. 2.550 €/m ² WF.	
Einordnung des Ergebnisses	Der in der Sachwertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis von rd. 2.220 €/m ² WNF <u>vor</u> Abzug der besonderen objektspezifischen Besonderheiten (boG), ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der durchschnittlichen Wohnlage i.V.m. des mäßigen Bauzustandes (aufgrund Baumangefolgeschaden) sowie der aktuellen Marktphase als marktüblich und plausibel eingestuft.	

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 den

Verkehrswert 290.000 EUR

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

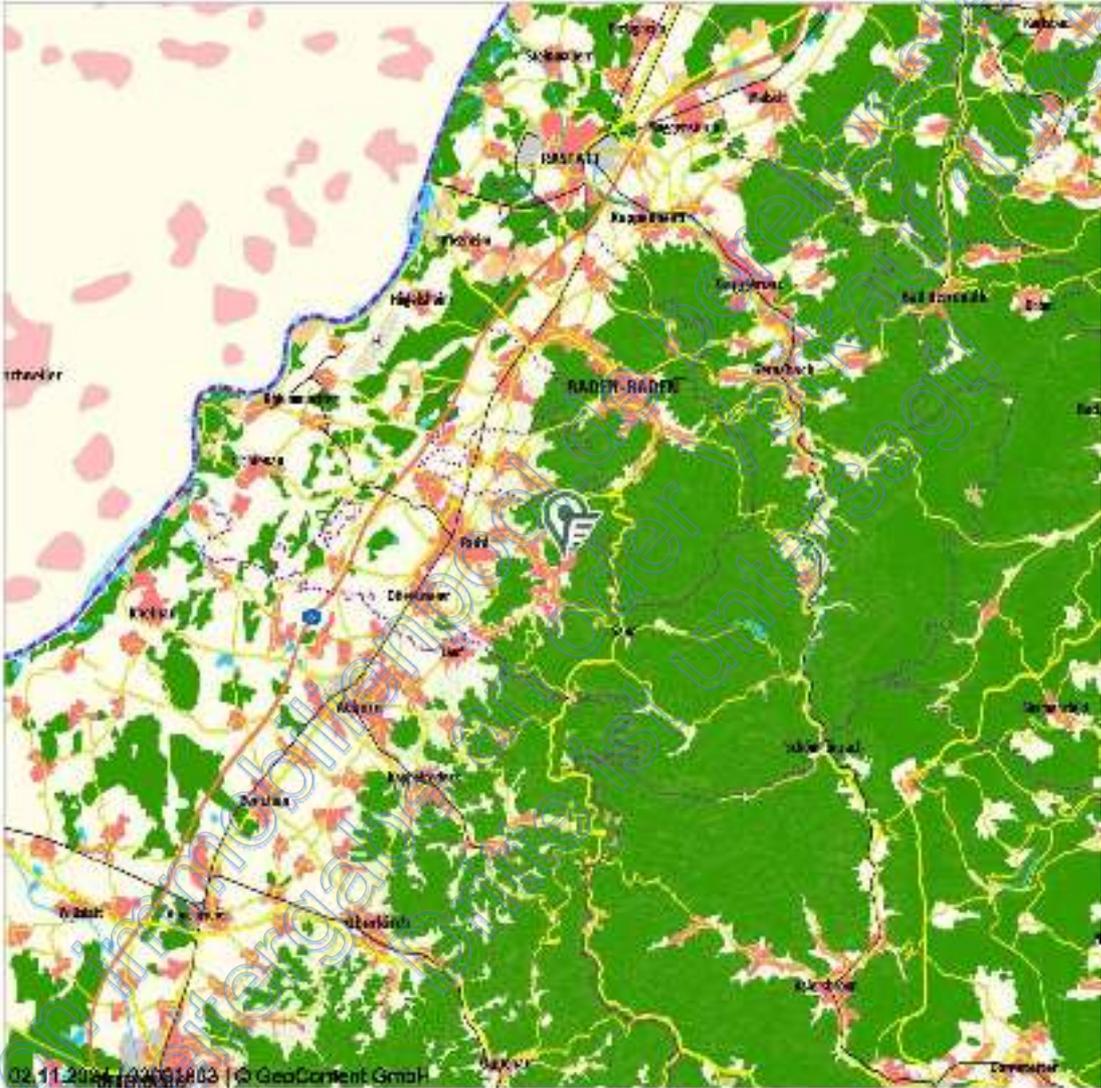
Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:100.000 GeoContent

77830 Bühlertal, Feldbergstr. 12





02.11.2024 | 13:00:18:03 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Ausdruck): 1:500 000
Ausgabemaß: 53,250 cm x 33,000 cm

Übersichtskarte mit Verkehrsnetzstruktur (Eine Verstaffelung ist ausdrücklich nicht gebietet.)
Für diese Karte wurde ein Geoport-Preview-Karte verwendet, die die genaue, amtliche, in digitaler Form vorliegende Karte von Geoport (www.geoport.de) enthält. Die Karte ist als Vektorformat (Geoport-Preview-Karte) dargestellt und ist nicht georeferenziert.
Herausgeber:
GeoContent AG, Südwestpark 1, 69126 Heidelberg

angeo Diese Dokumententwurf ist ein Geoport-Preview-Karte vom 02.11.2024 um 13:00:18:03. Ein Geoport-Preview-Karte ist ein Geoport-Preview-Karte, das die genaue, amtliche, in digitaler Form vorliegende Karte von Geoport (www.geoport.de) enthält. Die Karte ist als Vektorformat (Geoport-Preview-Karte) dargestellt und ist nicht georeferenziert. Copyright © GeoContent GmbH 2024

Stadtplan

Stadtplan (Previewkarte) 1:10.000 GeoContent
77830 Bühlertal, Feldbergstr. 12



geoport



02.11.2024 | 03001864 | © GeoContent GmbH

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



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und nur einmal ausgedruckt werden.

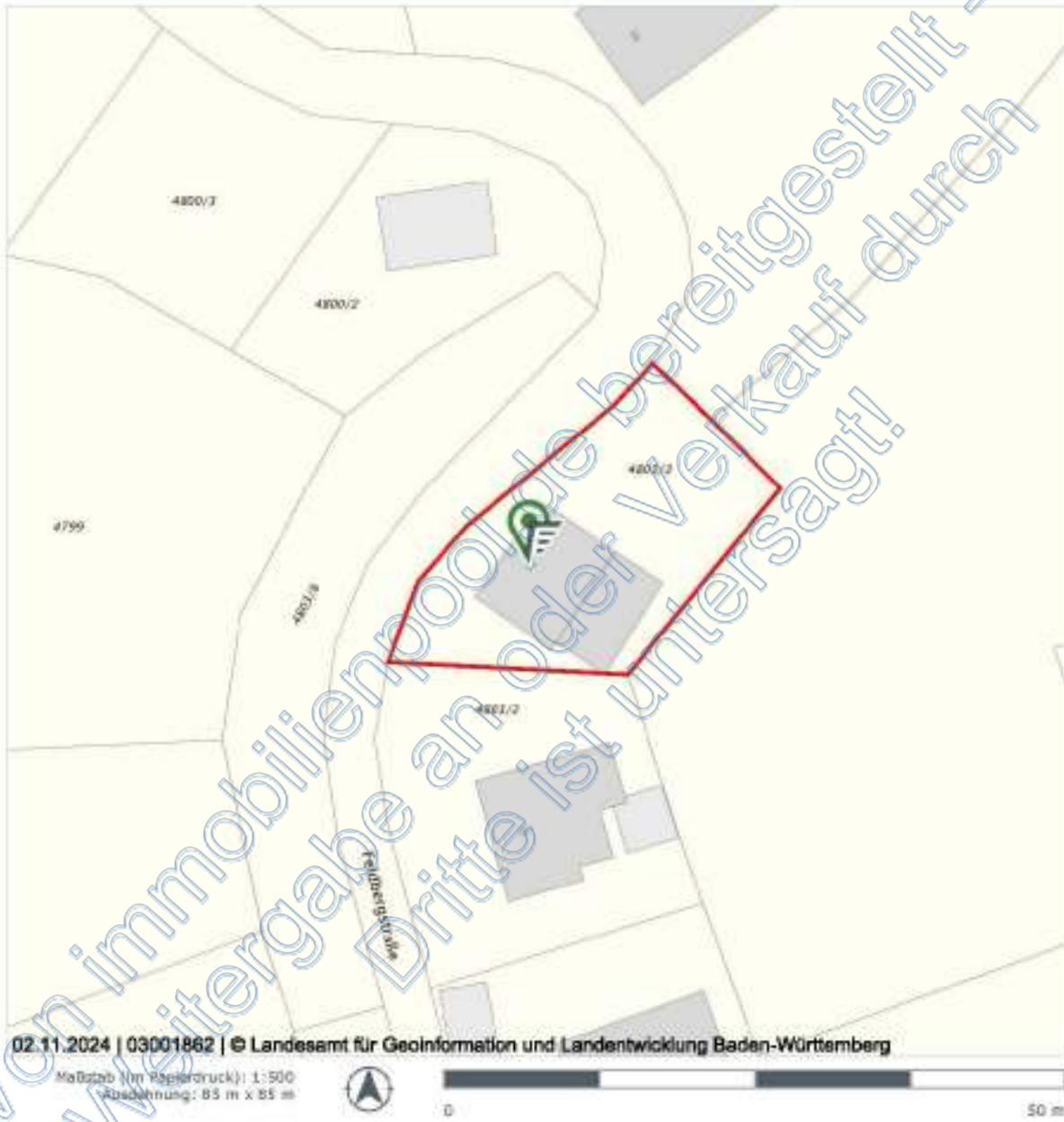
Datenquelle
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche
77830 Buhlertal, Feldbergstr. 12



geoport



Berechnete Fläche des Flurstückes 4803/3: 439 m²
Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Positionierung.

Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaft dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstückskennern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: November 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03001862 vom 02.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

CityBasics

CityBasics

77830 Bühlertal, Feldbergstr. 12

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Rastatt, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	232.296 (8.059)
Fläche	738,00 km ²
Bevölkerungsdichte	315 EW/km ²
PLZ-Bereich	77830
Gemeindeschlüssel	08216008

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Maßstab: 1:500.000
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

EIP (1)	9.091.647 €
Arbeitslosenquote (2)	4,00 %
Erwerbstätige (3)	105.100

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

Einwohnerzahl*

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

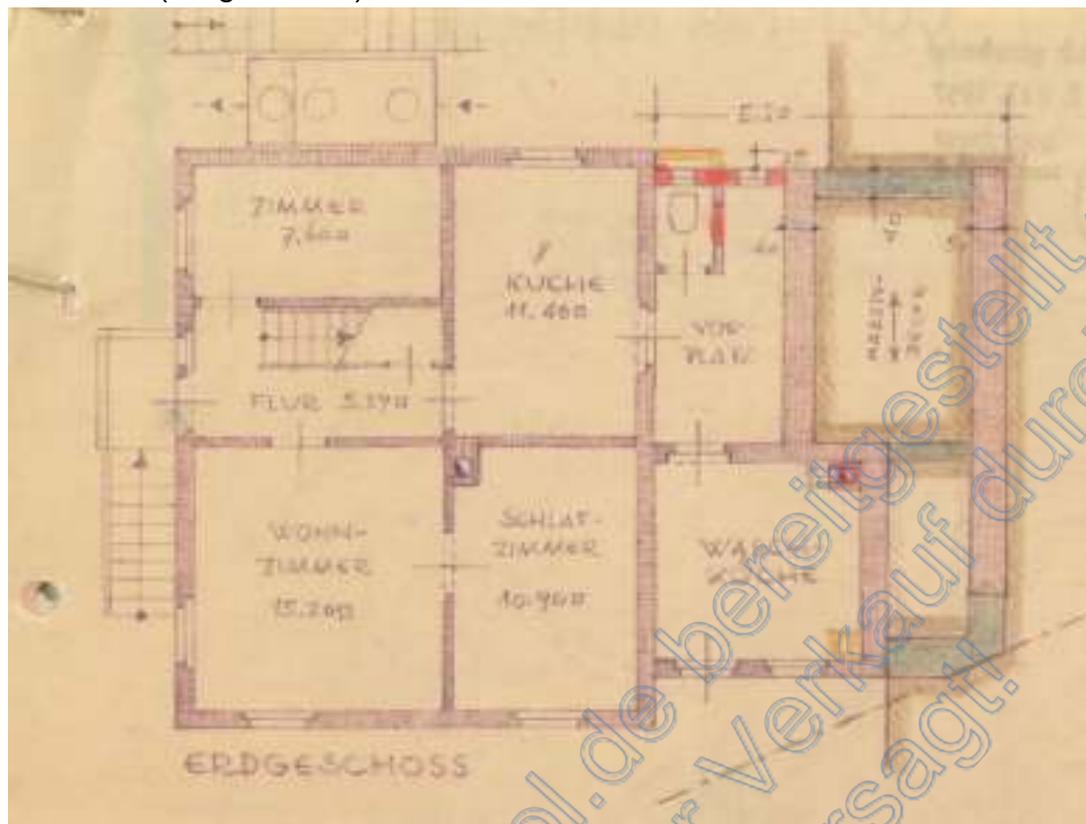
Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
 Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
 Stand: 2024

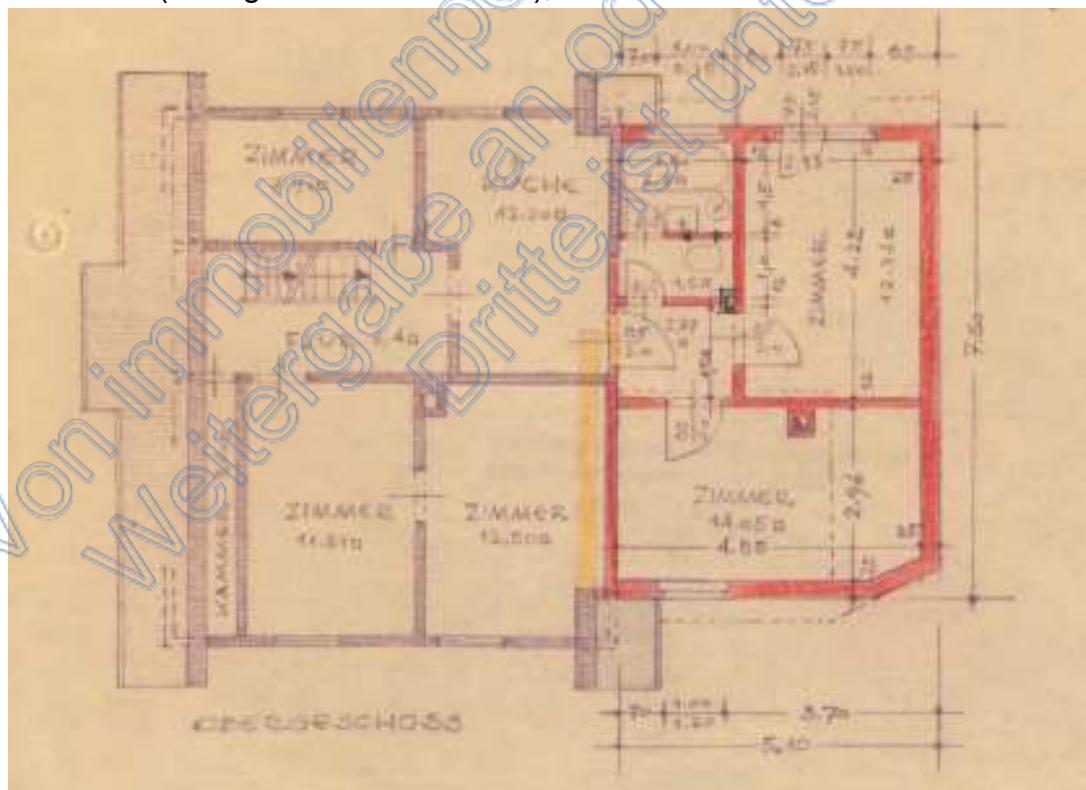
on-geo
Seite 1

Dieses Dokument beruht auf der Sertelung 03001864 vom 03.11.2024 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

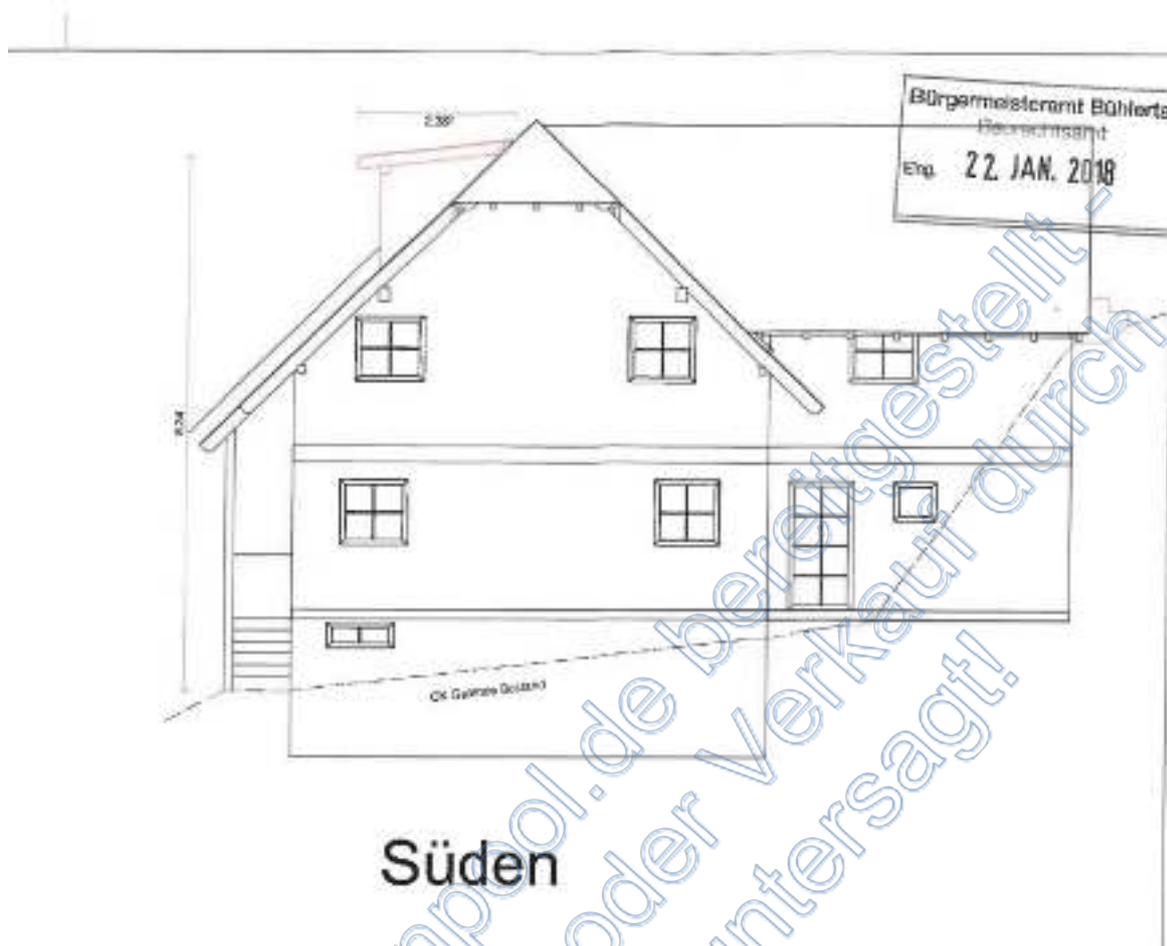
Grundriss (Erdgeschoss); tlw. bemaßt



Grundriss (Dachgeschoss mit Anbau); tlw. bemaßt



Ansicht (Süden)



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

Objektbilder

Objektansicht



Seitenansicht



Heizungsanlage (UG)



**Baumangefolgeschaden
Feuchtigkeitsschaden (EG)**



**Baumangefolgeschaden
Feuchtigkeitsschaden (EG)**



**Seitenansicht mit Umgebung;
Blick Feldbergstraße Richtung
Südwesten**

