

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!**

Gutachten-Nr.:
23.136

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de

IBP-NETZWERK.DE
SACHVERSTÄNDIGE | ARCHITEKTEN | STATIKER

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

Aktenzeichen:

12 K 8/23



Ort:

77815 Bühl

Straße:

Kappelwindeckstraße 73

Objektart:

**Einfamilienwohnhaus
mit Ökonomieteil auf Flst. Nr. 3909
(Abbruch) sowie Flst.Nr. 3908**

Wertermittlungstichtag: **30.11.2023**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Flst.Nr. 3909-

187.000EUR

In Worten: Einhundertsiebenundachtzigtausend Euro

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-Flst.Nr. 3908-

76.000EUR

In Worten: Sechshundertsiebenzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 35 Seiten und 7 Anlagen mit 19 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	10
4.1 Örtliche Lage	10
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	12
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	15
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
6. WERTERMITTLUNG	19
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	27
6.4 Verkehrswert	33
6.5 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	34
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	35
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Baupläne, unmaßstäblich	2
Anlage 3: Lageplan M 1 : 500	1
Anlage 4: Stadtplan M 1 : 20.000	1
Anlage 5: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10
Anlage 6: Bewilligung vom 25.02.1903 bzgl. Eintragung in Abt. II Grundbuch	3
Anlage 7: Auszug Flächennutzungsplan	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilien- wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebautem Ökonomieteil (Scheune/Stall) sowie angrenzendes separates Flurstück. Das Wohn- und Ökonomiegebäude befindet sich in schlechtem baulichen Zustand und wird daher als Abbruchobjekt bewertet.	
Wertermittlungstichtag	30.11.2023	
Flst.Nr.	3909, 3908	
Grundstücksgröße	Flst.Nr. 3909 (bebaut)	1.011 m ²
	Flst.Nr. 3908 (unbebaut)	318 m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienhaus	359,32 m ²
	Ökonomieteil	248,00 m ²
Baujahr	Einfamilienhaus	Ursprung um 1780
	Ökonomieteil	vermutlich wie Wohnhaus
Bodenwert -Flst. Nr. 3909 und 3908-	373.818 EUR	
Sachwert	186.873 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) -Flst.Nr. 3909 lastenfrei-	187.000 EUR	
Verkehrswert (Marktwert) -Flst.Nr. 3908-	76.000 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

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

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

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

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

Aktenzeichen: **12 K 8/23**

Beschluss: Vom 29.08.2023

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden vom 29.08.2023 (12 K 8/23).

Ort: **77815 Bühl**

Straße: **Kappelwindeckstraße 73**

Flst.Nr.: 3909, 3908

Landkreis: Rastatt

Objektbesichtigung: Am 14.11.2023 und am 30.11.2023

Teilnehmer: Am 14.11.2023 wurde trotz schriftlicher Anberaumung niemand vor Ort angetroffen. Am 30.11.2023 waren die Miteigentümer Frau xxxxx und Herr xxxxx anwesend sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungstichtag: 30.11.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätstichtag: 30.11.2023
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 29.08.2023
- Schreiben vom 02.10.2023 bzgl. Rechts Abt II Nr. 5
- Grundbuchauszug Nr. 6109 vom 15.02.2023

Von einem Miteigentümer
bereitgestellte Unterlagen:
(Antragsgegner)

- Fotos von Bauplänen während der Ortsbesichtigung ermöglicht

Von der Rechtsvertretung
der Antragstellerin übermittelte
Unterlagen:

- Eigentümerinformation des Landkreises Rastatt bzgl. Ausbau K3749

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Kopien aus der Bauakte vom Baurechtsamt Bühl: Baugenehmigung vom 30.01.1963: "Erweiterungsbau eines Wohnhauses"
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Baurechtsamts der Stadt Bühl vom 11.01.2024 bezüglich Baulasten und Denkmalschutz
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) der Stadtverwaltung Bühl vom 15.11.2023 bezüglich Erschließungskosten
- Auskunft über den Online-Service der Stadt Bühl (bürgergis) bzgl. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
- Auskunft bzgl. Bodenrichtwert über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 15.11.2023
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Rastatt, Umweltamt, vom 16.11.2023 bzgl. Altlasten
- Anforderung der Bewilligung zur Eintragung in Abt. II des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Anforderung des Lageplans und des Stadtplans über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Datum: Vom 15.02.2023

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:

xxxxxx xxxxx geb. xxxxxxxxxx

2.1 xxxxx

2.2 xxxxx

2.3 xxxxx

-in Erbengemeinschaft-

Grundbuch von: Bühl

Amtsgericht: Achern

Gemarkung: Bühl

Blatt: Nr. 6109

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Anmerkung:

In diesem Gutachten werden auftragsgemäß nur die unter der lfd. Nr. 2 und 6 eingetragenen Flurstücke bewertet.

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 6:

Flst. Nr. 3909 Kappekwindeckstar0e 73, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von:

1.011 m²

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:

Flst. Nr. 3908 Riegel, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von:

318 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Anmerkung:

Es werden nur die Eintragungen aufgeführt, die die zu bewertenden Flurstücke betreffen.

Lfd. Nr. 1) -betrifft Flst.Nr. 3909-

Grunddienstbarkeit (Überbauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3910, 3910/1, derzeit eingetragen im Grundbuch von Bühl, Blatt Nr. 6085, 6086, 6158.

Bezug: Bewilligung vom 25.02.1903 (Grundbuchamt Kappelwindeck, GTB 54/1902). Eingetragen (AS.9) am 23. April 1903 in Band K 20 Heft 13.

Lfd. Nr. 5) -betrifft Flst.Nr. 3909-

Wohnungs.- und Benutzungsrecht für xxxxxx, auf die Dauer ihres ledigen Standes. Bezug: Bewilligung vom 29.11.1967 (Notariat Bühl, 1 H 574/67). Eingetragen am 1. März 1968.

Hinweis:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Baden-Baden vom 02.10.2023 entfällt eine Bewertung des Rechts Abt. II Nr. 5, da die Berechtigte verstorben ist.

Lfd. Nr. 7) -betrifft Flst.Nr. 3909 und 3908-

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 30.01.2023 (12 K 8/23). Eingetragen (ACH046/114/2023) am 15.02.2023.

Wertung der
Eintragungen:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Die Bewertungen der Grunddienstbarkeit erfolgt üblicherweise separat.

Der Sachverständige forderte beim Grundbuchzentralarchiv die Bewilligung vom 25.02.1903 zur Eintragung lfd.Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches an (betrifft Flst.Nr. 3909).

Die Bewilligung ist von 1903 und in Sütterlinschrift verfasst. Der Inhalt der Eintragung konnte vom Sachverständigen nicht vollständig erfasst werden.

Im Gutachten kann daher keine Bewertung der Eintragungen in Abt. II lfd. Nr.1 vorgenommen werden !

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen, gibt es keinen Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan) für beide Grundstücke.

Hinweis:

Die für das Flst.Nr. 3908 im Grundbuchauszug genannte Nutzung "Landwirtschaftsfläche" ist in baurechtlicher Hinsicht nicht relevant.

Nördlich angrenzend an die beiden Flurstücke liegen Landwirtschaftsgrundstücke, die als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet sind.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Baunutzungsverordnung und § 34 BauGB

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bühl, Fachbereich Baurecht, ist für das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 3909 folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 1198:

Bauvorhaben von Herrn xxxxx, Kappelwindeckstraße 75, 77815 Bühl auf Abbruch Schweinestall und Anbau einer landwirtschaftlichen Fahrzeug- und Lagerhalle in Bühl, Kappelwindeckstraße 75, Flst. Nr. 3910, Az 00254-08.

"Der Eigentümer/Erbbauberechtigte des Grundstücks Gemarkung Bühl, Kappelwindeckstraße 73, Flst.Nr. 3909, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 LBO die Verpflichtung, die im beigelegten Lageplan grün schraffierte Fläche nicht zu überbauen und sie für die auf seinem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht anzurechnen".

Diese Baulast gilt nur für das Bauvorhaben: Abbruch Schweinestall und Anbau einer landwirtschaftlichen Fahrzeug- und Lagerhalle, Bühl, Kappelwindeckstr. 75, Flst.Nr. 3910.

Die Eintragung im Baulastenverzeichnis wurde vollzogen, 19.12.2008.

Wertung der
Baulast:

Die Baulast schränkt die Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks etwas ein und wird bei den boGs (besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen) berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft des Baurechtsamts Bühl vom 11.01.2024 ist das genannte Gebäude bzw. die Grundstücke weder in der Liste der Kulturdenkmale noch in der Liste der archäologischen Denkmale eingetragen.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, bebaut (Flst.Nr. 3909), unbebaut (Flst.Nr. 3908)

Baubeschränkungen:

Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Das Anwesen ist von dem Miteigentümer xxxxxxxx bewohnt.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

Gemäß Angabe bei der Ortsbesichtigung ist für das Anwesen ein Brennrecht vorhanden. Dieses soll aber verfallen.
Im Grundbuch ist allerdings kein Brennrecht eingetragen.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Die große Kreisstadt Bühl gehört zum Kreis Rastatt und befindet sich im mittleren Schwarzwald ca. 16 km südlich von Rastatt und etwa 30 km nördlich von Offenburg an der B 3. Bühl besteht aus der Kernstadt mit Kappelwindeck und den Stadtteilen Altschweier, Balzhofen, Eisental, Moos, Neusatz, Oberbruch, Oberweier, Vimbuch und Weitenung. Insgesamt hat Bühl rund 30.000 Einwohner.

Wirtschaftsdaten:

Bühl liegt in einer günstigen Lage mitten im europäischen Wirtschaftsraum zwischen Karlsruhe und der Europastadt Straßburg. Bühl bietet als innovativer und leistungsstarker Wirtschaftsstandort außerordentlich günstige Voraussetzungen. Bühl ist Mittelzentrum innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein, deren Oberzentrum Karlsruhe ist. Bühl gehört auch zur Technologieregion Karlsruhe und ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, an dem weltweit tätige Firmen ihren Sitz haben.

Das BITS ist ein Zentrum für innovative Existenzgründer und Jung-Unternehmer. Ein Netzwerk aus ehemaligen Managern steht den Firmen zur Seite, um sie in der Start- und Frühphase durch Bereitstellung ihres eigenen Fachwissens und ihrer Erfahrung zu unterstützen. Darüber hinaus bietet das BITS finanzielle Vorteile wie günstige Staffelmieten, zentrale Hausdienste und qualifizierte Fortbildungsveranstaltungen.

Einpendler an den SvB: 73,9 %

Auspendler an den SvB: 59,1 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.buehl.de, Immobilienmarktbericht Bühl)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs ist im 2. Quartal 2023 gesunken. Der indikatorgestützten ersten Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge sank die Wirtschaftsleistung um 2,5 % zum Vorjahresquartal und saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich über die vergangenen vier Quartale ein Wachstumsrückgang mit einer durchschnittlichen gleitenden Jahreswachstumsrate von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Ergebnisse der BIP-Schätzung können im Rahmen des disruptiven Umfelds allerdings eine größere Unsicherheit aufweisen. Die im Konjunkturindikator zusammengefassten Frühindikatoren, wie die Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe oder der L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex signalisieren für die zweite Jahreshälfte allerdings eine Zunahme der Wirtschaftsleistung.

Die realen Inlandsumsätze im Verarbeitenden Gewerbe stiegen im 2. Quartal 2023 saison- und arbeitstäglich bereinigt gegenüber dem Vorquartal um 1,0 % an und die realen Auslandsumsätze im selben Zeitraum um 0,3 %. Für das 3. Quartal deuten sich im Inland und Ausland dagegen stagnierende Umsätze zum Vorquartal an. Am Arbeitsmarkt waren im 2. Quartal 2023 durchschnittlich 4,91 Millionen (Mill.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosigkeit stieg im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr an, was u.a. mit der anhaltenden Aufnahme ukrainischer Geflüchteter zusammenhing.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2023/3 vom November 2023)

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Bühl im Zeithorizont 2020 bis zum Jahre 2040 um 1,3 % zunehmen.

Demographietyp: Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport.de") vom Oktober 2021 bis März 2022 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Bühl durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Wohnfläche pro Person: 48,8 m² (Vergleich Baden-Württemberg 44,9 m²);
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: 58,8 % (Vergleich Baden-Württemberg 49,7 %)
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich südöstlich der Kernstadt, in Riegel in der Kappelwindeckstraße in Ortrandlage.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere und ländliche Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Gewerbelage: Keine

Umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Ortsmitte von Bühl (Rathaus) sind es ungefähr 3,1 km.

Infrastruktur

Individualverkehr: Die Bundesstraße 3 verläuft im Westen von Bühl, zwischen Ortsgebiet und Gewerbegebiet. Die nächste Auffahrt ist ca. 3,4 km vom Objekt entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft westlich von Bühl, parallel zur B 3. Die nächste Autobahnauffahrt ist ungefähr 9,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt (A 5, Anschlussstelle Bühl).

ÖPNV: Innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ungefähr 260 m entfernt. Desweiteren hat Bühl einen Bahnhof mit Verbindung Richtung Achern-Offenburg-Konstanz und Karlsruhe. Der Bahnhof von Bühl ist rund 2,8 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Schulen: Sämtliche allgemeinbildende und weiterführende Schulen sind in Bühl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten sind in Bühl mit ausreichendem Angebot vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für einer Stadt dieser Größe üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Bei der Kappelwindeckstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Straße
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden. Bei der Objektbesichtigung wurde ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen festgestellt (Durchgangsstraße)
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere, ländliche Wohnlage am Ortsrand von Bühl-Riegel.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.buehl.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3909 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück. Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 3908 handelt es sich um ein kleineres, unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Flst.Nr. 3909:	
Grundstücksbreite:	Zwischen ca. 21 m und ca. 26 m
Grundstückstiefe:	Bis ca. 45 m
Flst.Nr. 3908:	
Grundstücksbreite:	Bis ca. 19 m zur Straße und nach Norden spitz zulaufend.
Grundstückstiefe:	Bis ca. 29,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist der Ökonomieteil mit einer Gebäudeseite bis an die Grundstücksgrenze gebaut und mit einer Seite ist teilweise nur ein sehr geringen Abstand vorhanden (zu Haus Nr. ...) Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Es ist allerdings eine Baulast zugunsten des Flst.Nr. 3910 vorhanden. Ein Teil der Abstandsflächen des Anbaus ragen auf das zu bewertende Flst.Nr. 3909 hinein. Bei einer evtl. Neubebauung des Grundstücks sind diese zu beachten. Eine Überbauung ist offenbar nicht vorhanden.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Topographie:

Die Grundstücke haben leichte Hanglage. Die Höhenlage zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen). Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rastatt vom 16.11.2023 sind die Grundstücke Flst.Nr. 3908 und 3909 in der historischen Erhebung von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen:

Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung:

Flst.Nr. 3909: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Flst.Nr. 3908: Erschließung liegt in der Straße

Gemäß Eigentümerinformation des Landkreises Rastatt finden an der K 3749 (Kappelwindeckstraße) zwischen Riegelhofweg und Danngabeweg Baumaßnahmen statt.

Gemäß Schreiben könnten bauliche Umstände eintreten, die es ggfs. erforderlich machen, dass aufgrund der neuen Straßenlage Hofeinfahrten im vorderen Bereich an die neuen Höhen angeglichen werden müssen.

Gemäß Rücksprache mit der Stadtverwaltung Bühl werden bei Maßnahmen des Landkreises keine Kosten auf die vom Sachverständigen wurden in dieser Richtung keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Erschließungskosten:

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bühl befindet sich das Bewertungsgrundstück an der Kappelwindeckstraße. Hierbei handelt es sich um eine Kreisstraße, für die die Stadtverwaltung keine Erschließungsbeiträge erheben kann. Bei einem Übergang in städtisches Eigentum wäre eine mögliche Beitragserhebung neu zu prüfen.

Gemäß Angabe der Stadtverwaltung wurde der Abwasserbeitrag für das Flst.Nr. 3909 abgerechnet. Für das Grundstück Flst.Nr. 3908 wurde bisher kein Abwasserbeitrag abgerechnet.

Es wird unterstellt, dass für das Flst.Nr. 3909 zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Das Flst.Nr. 3908 ist bisher unbebaut. Vermutlich liegen bisher keine Erschließungen auf dem Grundstück. Bei einer separaten Bebauung wäre vermutlich nur eine Erschließung vom Flst.Nr. 3909 möglich, da das Flst.Nr. 3908 nur mit einer Grundstücksecke an die Straße grenzt.

Auf dem Flst.Nr. 3909 müsste die Erschließung über eine Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten von Flst.Nr. 3908 eingetragen werden.

Bei der Wertermittlung wird eine Erschließung über das Flst.Nr. 3909 unterstellt.

Hausanschlüsse:

Strom über Dacheinspeisung, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung:

Zur Straße hin mit Natursteinmauer, teils Maschendrahtzaun, teils Hecke

Außenanlagen:

Geringfügig befestigte Flächen mit Schotter, teils Asphalt, ansonsten verwilderte Außenanlagen mit viel Bäumen, vor allem im nördlichen Grundstücksbereich von Flst.Nr. 3909 und auf dem kompletten Flst.Nr. 3908.

Ansonsten befinden sich auf den beiden Grundstücken eine auffällige Überdachung, ein auffälliger alter Bauwagen, ein alter Tank, zwei alte Anhänger, sowie sonstiger Unrat/Sperrmüll.

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3909 sind Parkmöglichkeiten im Hof vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 3909 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebautem Ökonomieteil (Stall/Scheune).

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus über den Hof an der südwestlichen Gebäudeseite.

Das Flst.Nr. 3908 ist unbebaut.

Nutzung :

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

KG:

Kellerräume (Erdkeller)

EG:

Drei Zimmer, Küche, Bad (Badewanne)

OG/DG:

Drei Zimmer, Küche, Bad/WC

DG:

Speicher

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und OG/DG beläuft sich überschlägig auf 145 m².

Da das Objekt als Abbruchobjekt bewertet wird, wurde nur eine überschlägige Wohnflächenermittlung anhand der (unvermaßten) Baupläne vorgenommen.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr:

Ursprung um 1780

Renovierung / Modernisierung /

Umbau:

- Anbau 1935
- Umbau/Renovierung und Einbau einer Dachgaube 1963
- Außenputz 1990er Jahre

Anzahl der Geschosse:

Ein bis zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Teilunterkellerung

Dachausbau:	Das Dachgeschoss ist teils zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Vermutlich Steinfundamente
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Geschosswände:	Außenwände aus ausgemauertem Fachwerk; Innenwände vermutlich als Riegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken; über dem KG Hourdisdecke
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Fassade:	Putzfassade auf Fachwerk
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Ausbau	
Fenster:	Holzfenster (teils Einfachverglasung, teils Verbundfenster)
Rollläden:	Holzrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Installation:	In den 1960er Jahren teilerneuerte Hausinstallationen, Strom teilweise 1980/1990er Jahre
Heizung:	Alte Nachtstromspeichergeräte sowie zwei Holzöfen
Warmwasserversorgung:	Über Elektroboiler
Bodenbeläge:	EG: PVC-Belag auf Holzboden DG: Holzdielenboden, PVC-Belag
Sanitärräume:	EG: Bad mit Wanne und Waschbecken OG/DG: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
Wände:	Tapeten auf Putz
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Keine vorhanden
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahr- bzw. umbautypisch. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "bauzeittypisch und schlecht" zu beurteilen.

**Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:**

Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes sehr altes Wohnhaus, an welches angebaut wurde. Der Grundrisszuschnitt ist nicht zweckmäßig und nicht zeitgemäß. Sowohl im EG als auch im OG/DG liegen die drei Zimmer hintereinander und sind nur als Durchgangszimmer zu nutzen. Die Küche dient jeweils als Durchgangszimmer zum Sanitärraum.

Die Belichtung ist noch ausreichend; es sind keine großzügigeren oder bodentiefe Verglasungen vorhanden. Es ist kein Balkon oder Terrasse vorhanden.

Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich insgesamt in sehr schlechtem Bauzustand mit nachfolgenden Mängeln/Schäden:

- Fenster sind erneuerungsbedürftig
- Setzriss in Außenwänden
- äußere Holzteile und Gaupenverkleidung schadhaft
- Feuchteschaden an der Decke im OG
- niedrige Deckenhöhen vorhanden
- Stufen innerhalb des OG/DGs vorhanden
- insgesamt ist ein ganz erheblicher Sanierungsstau vorhanden; Objekt auch im Innenbereich komplett sanierungsbedürftig bzw. abbruchreif

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Bau- und Pflegezustandes, des Grundrisszuschnittes des Objektes sowie der Deckenhöhen und unebenen Geschossen sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Grundstück bei einer Neubebauung besser ausgenutzt werden könnte (evtl. in Verbindung mit dem ebenfalls zu bewertenden Flst.Nr. 3908), wird ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer das Bestandsobjekt abbrechen und das freiwerdende Grundstück für eine Neubebauung nutzen.

Eine Sanierung des Objektes ist völlig unwirtschaftlich.

Das Objekt wird deshalb als Abbruchobjekt bewertet!

Besondere Ausstattungsmerkmale: Keine

Sonstiges Zubehör: Entfällt

Gebäude 2:**Ökonomiegebäude (Scheune/Stall)**

Baujahr: Vermutlich wie Wohnhaus

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Dachausbau: Nicht ausgebaut

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Steinfundamente

Geschosswände: Mauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, ungedämmt

Fassade: Putzfassade

Türen: Holztore

Installation: Strom

Heizung: Unbeheizt

Bodenbelag: Naturboden, teils Backsteinboden

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich insgesamt in schlechtem Bauzustand und wird entsprechend dem Wohnhaus als Abbruch bewertet.

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) mit angebautem Ökonomieteil (Scheune/Stall) um 1780 erbaut, in stark sanierungsbedürftigem bzw. abbruchwürdigem Zustand.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde ursprünglich vermutlich als Wohnhaus mit Ökonomieteil genehmigt. Derzeit ist das Objekt eigengenutzt.
Das Flst.Nr. 3908 ist unbebaut.
Wie bereits erwähnt, wird das Objekt als Abbruchobjekt bewertet, weil eine Sanierung der Gebäude völlig unwirtschaftlich wäre und sich durch eine Neubebauung eine bessere Grundstücksausnutzung realisieren lassen würde. Da die Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen (gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bühl, Baurechtsamt) gibt es diesbezüglich keinen Hinderungsgrund eines Abbruchs.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Für das Wohnhaus und das Ökonomiegebäude ist, nach Auffassung des Sachverständigen, ein Abbruch der wirtschaftlich vernünftigste Ansatz. Das Gebäude wird nur in Teilen genutzt und befindet sich in sehr schlechtem Bau- und Unterhaltungszustand.

Für das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gibt es keinen Bebauungsplan.

Bauvorhaben werden nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und richten sich somit nach der Umgebungsbebauung.

Beide Grundstücke sind gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Auch wenn das Flst.Nr. 3908 im Grundbuch als Landwirtschaftsfläche bezeichnet ist, gilt baurechtlich die Ausweisung im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan.

In der Umgebung sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Bei einer Neubebauung ist die Abstandsflächenbaulast zugunsten Flst.Nr. 3910 zu berücksichtigen.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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 ist zu begründen.

Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten**(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

Vergleichsfaktoren**(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren (§ 21
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhausanwesen mit Ökonomiegebäude. Das Wohnhaus ist stark sanierungsbedürftig oder abbruchreif.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 21 ImmoWertV) herangezogen.

Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, wird das Objekt als Abbruchobjekt bewertet, weil eine Sanierung unwirtschaftlich wäre und durch eine Neubebauung das Grundstück besser ausgenutzt werden könnte.

Aus diesem Grunde kann in diesem Falle keine Ertragswertermittlung durchgeführt werden. Der Verkehrswert orientiert sich ausschließlich am Sachwert.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Bühl, dem auch die Stadt Bühl zugeordnet ist, gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **375,- Euro pro m² Grundstücksfläche**, incl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes Land, Wohnbaufläche, eine Grundstücksgröße von 700 m², eine zweigeschossige Bebauung und eine WGFZ von 0,4.

Der nordwestliche Grundstücksteil von Flst.Nr. 3909 liegt im Bereich der Bodenrichtwertzone für Außenbereich. Hier werden für Landwirtschaftsflächen Bodenrichtwerte von 1,70 bis 2,40 Euro pro m² angegeben, für forstwirtschaftliche Flächen 0,60 Euro pro m² und für bebaute Flächen im Außenbereich (Mischnutzung) 100,- Euro pro m² Grundstücksfläche angegeben.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts, sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **326,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt.

Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Da bei einer Neubebauung davon ausgegangen wird, dass das Grundstück optimal ausgenutzt wird (Flst.Nr. 3908 und 3909 als wirtschaftliche Einheit) entfällt eine Anpassung an die WGFZ und es wird lediglich ein Zu- bzw. Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße berücksichtigt.

Das Flst.Nr. 3909 ist mit ca. 1.011 m² deutlich größer als das Bodenrichtwert-Referenzgrundstück. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Teilfläche in einer anderen Bodenrichtwertzone. Die Fläche wurde mit Hilfe des online-Tools Fläche aus der Bodenrichtwertkarte herausgemessen und beträgt ca. 165 m².

Abzüglich dieser Teilfläche beträgt die Grundstücksfläche 846 m².

Gemäß Umrechnungstabelle, welche vom gemeinsamen Gutachterausschuss Bühl angegeben ist, wäre aufgrund abweichender Grundstücksgröße somit ein Abschlag von 5 % für angemessen.

Ein weiterer Abschlag wird wegen der direkten Lage an der Durchgangsstraße vorgenommen. Die Richtwertzone umfasst auch Gebiete an Straßen, welche deutlich weniger Verkehr aufweisen. Der Abschlag wird mit 30,-- Euro als angemessen und marktgerecht erachtet.

Für den rückwärtigen Teil außerhalb der Bodenrichtwertzone, welcher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist, wird der ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2,40 Euro in Ansatz gebracht.

Das Flst.Nr. 3908 ist mit 318 m² deutlich kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück und wird gemäß Umrechnungstabelle mit einem Zuschlag von ca. 20 % angesetzt.

Das Grundstück hat einen ungünstigen, etwa rautenförmigen Grundstückszuschnitt (vorne und hinten spitz zulaufend, nur eine Grundstücksspitze grenzt an die Straße) sowie Hanglage, da das Grundstück im Bereich des Weges ansteigt.

Aufgrund des ungünstigen Zuschnitts und der möglichen Einschränkungen einer Bebaubarkeit erachtet der Sachverständige einen Abschlag von ca.35 % für sach- und marktgerecht an.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	375 EUR		
Abschlag aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße	-19 EUR		
Abschlag aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße	-30 EUR		
Bodenwert angepasst:	326 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 3909 mit einer Größe von 1.011m²:</i>			
-davon als Bauland (Vorderland)-			
846 m ² x	326EUR	=	275.796 EUR
-davon als Hinterland-			
165 m ² x	2,40 EUR	=	396 EUR
Bodenwert -Flst.Nr. 3909-		=	276.192EUR

Bodenrichtwert:	375 EUR		
Zuschlag aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße	75 EUR		
Abschlag aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße	-30 EUR		
Abschlag wegen ungünstigem Zuschnitt	-113 EUR		
Bodenwert angepasst:	307 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 3908 mit einer Größe von 318 m²:</i>			
318 m ² x	307EUR	=	97.626 EUR
Bodenwert -Flst.Nr. 3908-		=	97.626EUR

6.3. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungs- faktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =

RND/GND x durchschnittliche Herstellungskosten.

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

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.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Es werden in diesem Falle nachfolgend die Abbruch- und Entsorgungskosten berechnet

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 359,32 m²

Abbruch- und Entsorgungskosten

75,00EUR pro m² BGF

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,782 -Stand 3. Quartal 2023-

Berechnung

Abbruchkosten 75,00EUR

evtl. Korrekturfaktoren:

Entfällt x 1,000 = 75,00EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,782 = 133,65EUR

Bruttogrundfläche in m² x 359,32 = 48.023 EUR

Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudes 48.023 EUR

Gebäude 2:

Ökonomiegebäude (Scheune/Stall)

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 248,00 m²

Abbruch- und Entsorgungskosten**65,00EUR** pro m² BGF**Baupreisindex**Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,782 -Stand 3. Quartal 2023-**Berechnung**

Abbruchkosten				65,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:				
Entfällt	x	1,000	=	65,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,782	=	115,83EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	248,00	=	28.726 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudes				28.726 EUR

Außenanlagen

Außenanlagen und Bewuchs entfernen,
Unrat/Sperrmüll usw. auf Freifläche entsorgen und
Gelände eiebnen

pauschal = 12.000 EUR

Zusammenfassung

Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudes 1	=	48.023 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten des Gebäudes 2	=	28.726 EUR
Außenanlagen und Bewuchs entfernen, Unrat auf Freifläche entsorgen und Gelände eiebnen	=	12.000 EUR
Abbruch- und Entsorgungskosten einschl. Freiflächen herrichten und Eiebnen des Geländes		= 88.749 EUR

**Vorläufiger Sachwert
Flst.Nr. 3909**

Bodenwert Flst.Nr. 3909	=	276.192 EUR
Abzüglich Abbruch- und Entsorgungskosten einschl. Herrichten der Freiflächen	=	-88.749 EUR
Vorläufiger Sachwert -Flst.Nr. 3909-		187.443EUR

**Vorläufiger Sachwert
Flst.Nr. 3908**

Bodenwert Flst.Nr. 3908	=	97.626 EUR
Abzüglich Herrichten der Freiflächen (Bepflanzung entfernen, Unrat/Sperrmüll etc. entsorgen)	=	-12.000 EUR
Vorläufiger Sachwert -Flst.Nr. 3908-		85.626EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
Flst.Nr. 3909**

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

Entfällt, da Abbruchobjekt = 0EUR

Sonstiges:

Im Baulastenverzeichnis ist eine Abstandsflächen-baulast zugunsten von Flst.Nr. 3910 eingetragen. Gemäß zugehörigem Lageplan handelt es sich nur um zwei kleinere Flächen mit einer Fläche von insgesamt etwa 3,5 m² (überschlägig herausgemessen). Diese Fläche darf bei einer evtl. Neubebauung weder bebaut werden, noch die Abstandsfläche darauf liegen und schränkt die Bebaubarkeit somit ein. Es wird als markt- und sachgerecht erachtet, den hälftigen Bodenwert dieser Fläche als Abzug anzusetzen.

326,00EUR x 3,50 m² / 2 = 571EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 571EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
Flst.Nr. 3908**

Sonstiges:

Das Flst.Nr. 3908 ist unbebaut und bisher nicht erschlossen. Wie bereits erwähnt, grenzt das Grundstück nur mit einer Grundstücksecke an die Straße. Bei einer separaten Bebauung wäre eine Erschließung über das Flst.Nr. 3909 und die Sicherung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Abt. II des Grundbuches notwendig.

Pauschaler Abzug für nicht gesicherte Erschließung, Eintragung von Rechten in Abt. II = 10.000EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 10.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Bühl hat bislang noch keine Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen abgeleitet.

Da es sich hier um ein Abbruchobjekt handelt, können auch die Auswertung von Sachwertfaktoren umliegender Gutachterausschüsse nicht angewendet werden.

Bei dem zu bewertenden Anwesen auf Flst.Nr. 3909 ist durch das große Ökonomiegebäude die Ausnutzung (Wohnfläche) bisher unterdurchschnittlich. Nach Abbruch ist eine bessere Ausnutzung realisierbar. Mit der Option, beide Flst.Nr. 3908 und 3909 zusammen zu erwerben, können eine noch bessere Ausnutzbarkeit erlangt werden. Da sich das Bewertungsgrundstück in ländlicher Lage und an der Durchfahrtsstraße befindet, wird ein Sachwertfaktor von 1,0 angesetzt.

Für das Flst.Nr. 3908 wird ebenfalls ein Sachwertfaktor von 1,00 für als angemessen und marktgerecht erachtet, da das Grundstück bisher unbebaut war.

Sachwert Flst.Nr. 3909

Vorläufiger Sachwert	=	187.443EUR
Sachwertfaktor:	1,00	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		187.443EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	571EUR
Sachwert Flst.Nr. 3909	=	186.873EUR

Sachwert
Flst.Nr. 3908

Vorläufiger Sachwert	=	85.626EUR
Sachwertfaktor:	1,00	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		85.626EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	10.000EUR
Sachwert Flst.Nr. 3908	=	75.626EUR

6.4. Verkehrswert

Definition

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

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT Flst.Nr. 3909 186.873EUR

ERTRAGSWERT -
wurde nicht ermittelt, weil es sich um ein Abbruchgrundstück handelt

SACHWERT Flst.Nr. 3908 75.626EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert.** Ein Ertragswertverfahren wurde nicht durchgeführt, weil es sich um ein Abbruchgrundstück handelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 77815 Bühl-Riegel, Kappenwindeckstraße 73, Flst. Nr. 3909 und 3908 -zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 187.000EUR

- Flst.Nr. 3909- -lastenfrei-

(in Worten: Einhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 76.000EUR

- Flst.Nr. 3908-

(in Worten: Sechundsiebzigtausend Euro)

Hinweis:

Bei der Bewertung werden die beiden Flurstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Es wurde unterstellt, dass eine Erschließung des Flst.Nr. 3908 über das Flst.Nr. 3909 erfolgen kann (Sicherung über Abt. II des Grundbuches erforderlich). Wirtschaftlich wäre der Erwerb beider Grundstücke am sinnvollsten, da durch eine Vereinigung eine flexiblere Bebauung möglich wäre und keine Einschränkungen im Bezug auf Erschließung und gegenseitige Abstandsflächen bestehen würden.

Der Verkehrswert des Flst.Nr. 3909 erfolgt lastenfrei. Eine Bewertung der Eintragung lfd.Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches wurde nicht vorgenommen. Die Bewilligung ist vom 25.02.1903 und in Sütterlinschrift verfasst. Der Inhalt der Eintragung konnte vom Sachverständigen nicht vollständig erfasst werden.

Im Gutachten kann daher keine Bewertung der Eintragungen in Abt. II lfd.Nr.1 vorgenommen werden !

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.5. Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

Altlasten:	Laut schriftl. Auskunft des Landratsamts Rastatt vom 16.11.2023 sind die Grundstücke Flst.Nr. 3908 und 3909 in der historischen Erhebung von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.
Verwalter:	Es ist kein Verwalter vorhanden.
Mietsituation:	Das Anwesen ist von dem Miteigentümer xxxxxxxx bewohnt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "bauzeittypisch und schlecht" zu beurteilen.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er 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.



Ettlingen, 12.02.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude 1: Einfamilienhaus
Unterlagen: Baupläne, Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe
					BGF
Kellergeschoss	12,400	x	7,400	=	91,76
	-4,000	x	2,800	=	-11,20
	4,650	x	4,250	=	19,76
					100,32 m ²
Erdgeschoss	12,400	x	7,400	=	91,76
	4,650	x	4,250	=	19,76
Anbau Bad	4,500	x	1,800	=	8,10
					119,62 m ²
Dachgeschoss/ Obergeschoss Anbau	12,400	x	7,400	=	91,76
	4,650	x	4,250	=	19,76
Bad Anbau	4,500	x	1,800	=	8,10
					119,62 m ²
Dachgeschoss Anbau	4,650	x	4,250	=	19,76
					19,76 m ²
Bruttogrundfläche des Wohnhauses					359,32 m²

Gebäude 2: Angebautes Ökonomiegebäude (Stall/Scheune)
Unterlagen: Bauplan, Lageplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschoss-summe
					BGF
Erdgeschoss	12,400	x	10,000	=	124,00
					124,00 m ²
Dachgeschoss	12,400	x	10,000	=	124,00
					124,00 m ²
Bruttogrundfläche des Ökonomiegebäudes					248,00 m²

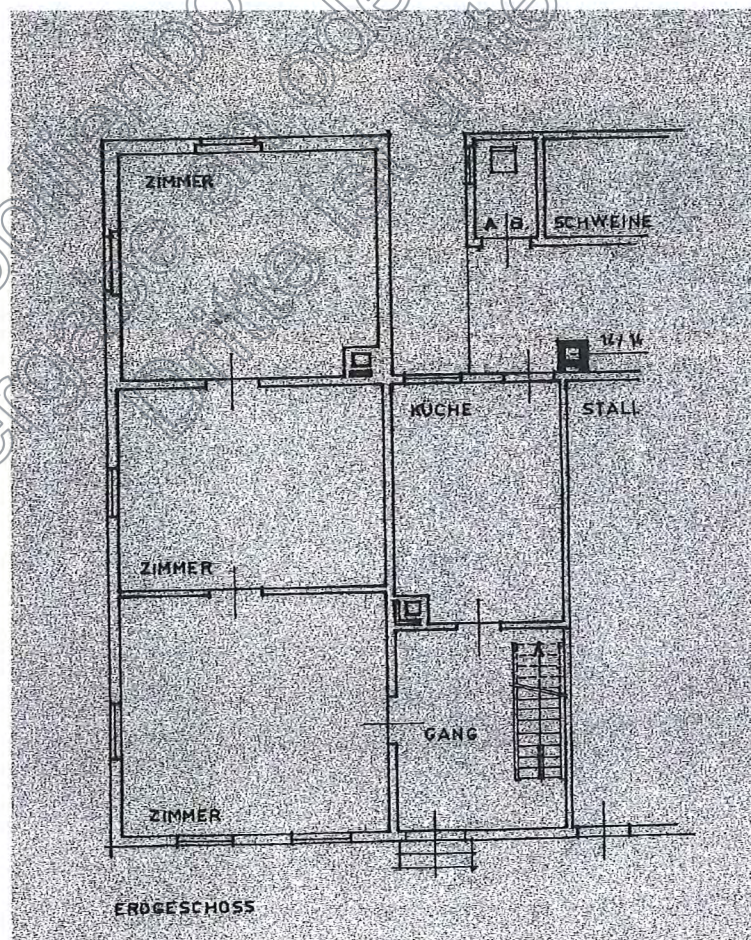
Baupläne unmaßstäblich

Einfamilienwohnhaus mit Ökonimiegebäude

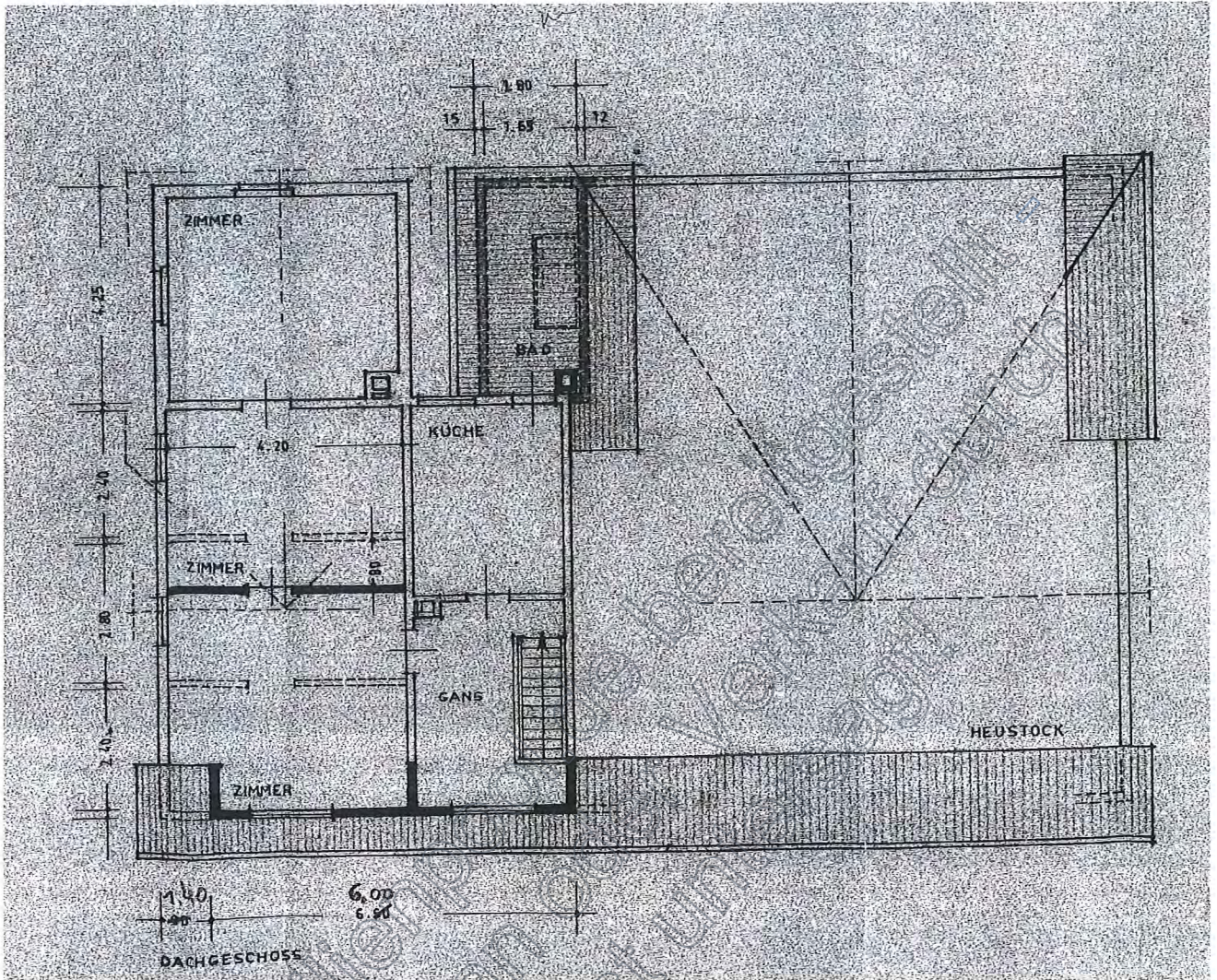
Grundriss Kellergeschoss



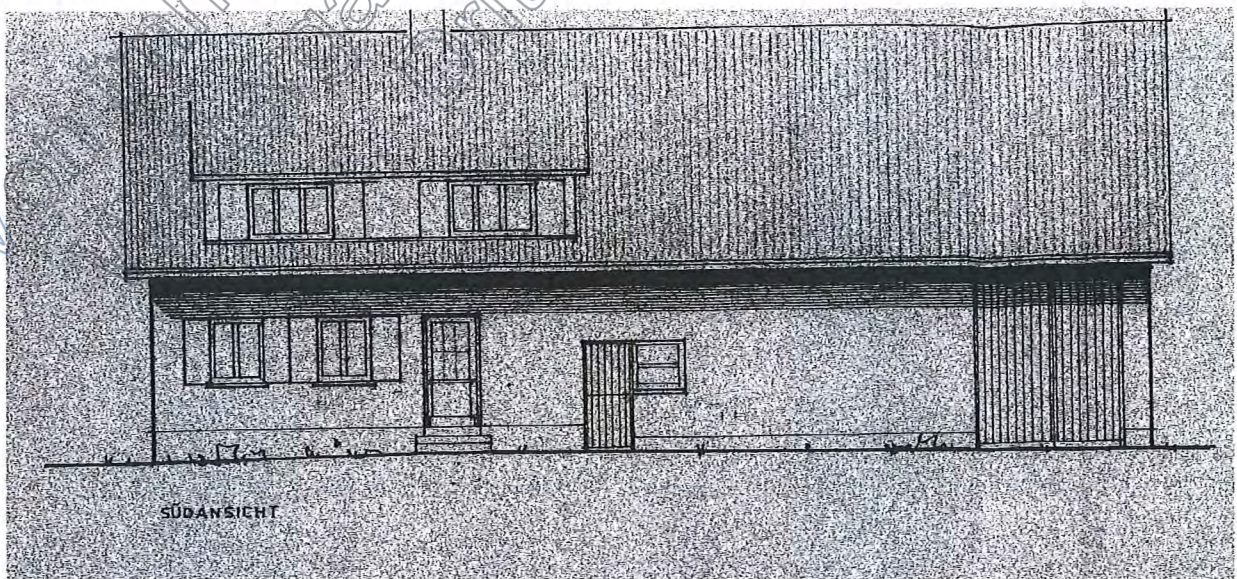
Grundriss Erdgeschoss



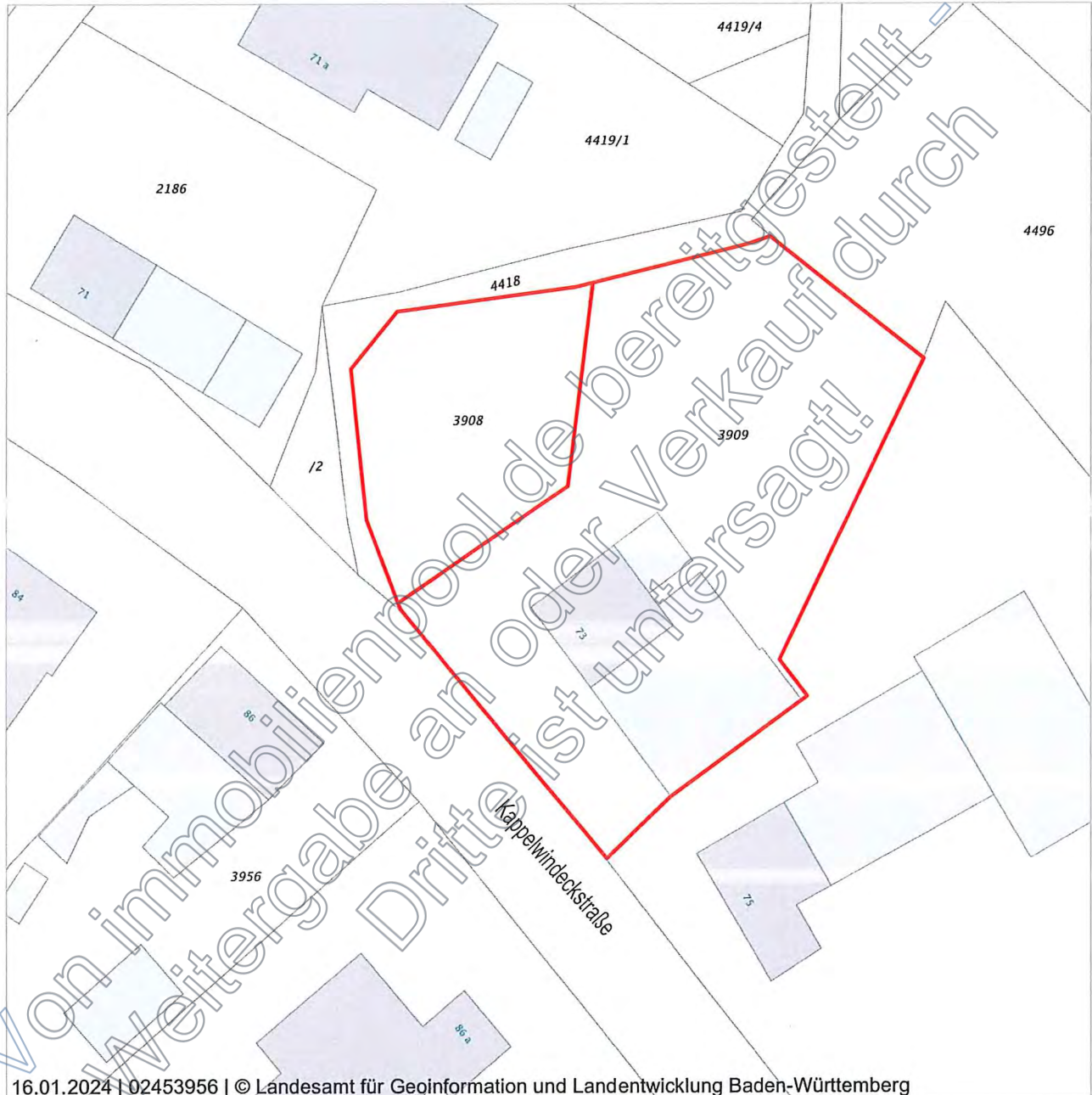
Grundriss Ober-/Dachgeschoss



Ansicht Straßenseite



Lageplan M 1 : 500



16.01.2024 | 02453956 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

Auszug von Teilmitteln 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 Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

Datenquelle

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