

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!**

GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS OFFENBURG-KINZIGTAL

Datum: 19.02.2025



Gutachten Nr. 86-2024

Objekt: Flst.Nr. 387, Stollenberg 4, 77787 Nordrach

Eigentümer: [REDACTED]



Tag der Wertermittlung: 19.02.2025

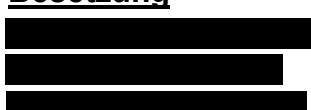
Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025

Qualitätsstichtag: 19.02.2025

Verkehrswert belastet: 340.000 €

Verkehrswert unbelastet: 550.000 €

Besetzung



stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtliche Gutachterin
ehrenamtliche Gutachterin



Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal
Postadresse: Hauptstraße 90 | 77652 Offenburg
Dienstsitz: Wilhelmstraße 10 | 77654 Offenburg

Telefon: 0781 82 3000
E-Mail: gutachterausschuss@offenburg.de
www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/gutachterausschuss

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Vorbericht	4
2.2	Ortsbesichtigung	4
2.3	Unterlagen	4
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum	5
3	Lage.....	8
3.1	Makrolage	8
3.2	Mikrolage	8
4	Beschreibung des Grundstücks	9
4.1	Zuschnitt und Form	9
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung	9
4.3	Baurechtliche Situation	10
4.4	Altlasten/Kontaminierung	10
4.5	Baulasten.....	10
4.6	Hochwassergefahren	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht nach Aktenlage	12
5.2	Gebäudekonstruktion	12
5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
5.4	Raumaufteilung	13
5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
5.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand	14
5.7	Außenanlagen.....	14
6	Wertermittlung.....	15
6.1	Grundsätze	15
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	15
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.1.3	Ertragswertermittlung.....	15
6.1.4	Bodenwertermittlung.....	16
6.2	Ermittlung des Bodenwerts	18
6.2.1	Bodenrichtwert.....	18
6.2.2	Anpassungen	18
6.2.3	Berechnung des Bodenwertes.....	19
6.3	Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV).....	20
6.3.1	Reinertrag und Rohertrag	20
6.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	20
6.3.3	Liegenschaftszinssatz.....	20
6.3.4	Restnutzungsdauer	21
6.3.5	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	21
6.4	Berücksichtigung allg. und besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale	22
6.4.1	Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs	22
6.4.2	Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale....	26
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	27
8	Allgemeine Hinweise.....	28
9	Literaturhinweise	31
10	Anlagen	32
10.1	Flächenaufstellung	32
10.2	Ermittlung jährliche Kosten Wart und Pflege	34
10.3	Ansichten/Schnitt	35
10.4	Grundrisse	37
10.5	Höhenlinien	39
10.6	Lageplan	40
10.7	Bilder.....	41

1 Übersicht

Objektadresse:	Stollenberg 4 in 77787 Nordrach	
Objektart:	Wohn- und Ökonomiegebäude mit Lager- und Garagengebäude	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	19.02.2025
	Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025
	Qualitätsstichtag:	19.02.2025
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	227
	Flurstücksnummer(n):	387
Objektdaten:	<u>Wohn- und Ökonomiegebäude</u> Baujahr: unbekannt Bewertungsrelevantes Baujahr: 1975 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre Restnutzungsdauer: 30 Jahre Baulalter: 50 Jahre	
	<u>Lager- und Garagengebäude</u> Baujahr: unbekannt Bewertungsrelevantes Baujahr: 1975 Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre Restnutzungsdauer: 30 Jahre Baulalter: 50 Jahre	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	31.950 m ²
	Bruttoprundfläche:	1471 m ²
	Wohnfläche:	491 m ²
	Nutzfläche:	597 m ²
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert:	187.755 €
	Vorläufiger Ertragswert:	525.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	-216.600 €
	Ertragswert (belastet) rund:	340.000 €
	Ertragswert (unbelastet) rund:	550.000 €
	Verkehrswert belastet:	340.000 €
	Verkehrswert unbelastet:	550.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag von des Amtsgerichts Offenburg ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 16.10.2024.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Nr. 387, geführt im Grundbuch Nr. 227 der Gemarkung Nordrach. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs [REDACTED].

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 04.12.2024 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Der Eigentümer ermöglichte keine Innenbesichtigung, weshalb das Bewertungsobjekt lediglich von außen besichtigt werden konnte. Von der Straßenseite wurden entsprechende Außenaufnahmen gemacht.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Nordrach, Blatt Nr. 227, vom 23.10.2024,
- Baulastenauskunft der Gemeinde Nordrach vom 23.10.2024,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 19.12.2024,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Gemeinde Nordrach vom 28.10.2024,
- Denkmalschutzauskunft der Gemeinde Nordrach vom 23.10.2024,
- Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 27.01.2025,
- Eintragungsbewilligung vom 06.05.1994 bzw. Zusammenlegungsnachweis vom 21.01.1998,
- Bauakten Nrn. 747/97, 588/64, 248/69, 541/75, 116/78, 624/87.

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

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

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

Hinweis zum Grundbuch: Im vorliegenden Grundbuchauszug sind weitere Einträge vorhanden, die nicht das zu bewertende Flurstück betreffen, weshalb auf die Darstellung verzichtet wurde.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Nordrach
Kreis:	Ortenaukreis
Einwohnerzahl:	2.026 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 1.843 Einwohner im Jahr 2040 (prognostizierte Veränderung rd. -9,0 %). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,7 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 40,1 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. ²
Wirtschaft:	Nordrach verfügt über ein Gewerbegebiet. Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe.
Verkehr:	Die Gemeinde ist über die nahegelegene Bundesstraße 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Nordrach ist nicht an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Nordrach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Nordrach - Außenbereich											
Individualverkehr:	sehr abgelegene Verkehrslage											
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in einer Entfernung von etwa 9,0 km vorhanden.											
Entfernungen:	<table><tr><td>Ortszentrum und Rathaus:</td><td>ca. 2,7 km</td></tr><tr><td>Bundesstraße (B33)</td><td>ca. 12,5 km</td></tr><tr><td>Autobahn (A5):</td><td>ca. 32,5 km</td></tr><tr><td>Bahnhof von Zell:</td><td>ca. 9,1 km</td></tr><tr><td>Öffentlicher Personennahverkehr:</td><td>ca. 1,0 km</td></tr></table>		Ortszentrum und Rathaus:	ca. 2,7 km	Bundesstraße (B33)	ca. 12,5 km	Autobahn (A5):	ca. 32,5 km	Bahnhof von Zell:	ca. 9,1 km	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 1,0 km
Ortszentrum und Rathaus:	ca. 2,7 km											
Bundesstraße (B33)	ca. 12,5 km											
Autobahn (A5):	ca. 32,5 km											
Bahnhof von Zell:	ca. 9,1 km											
Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 1,0 km											
Beurteilung Wohnlage:	abgelegene Wohnlage im Außenbereich											
Immissionen:	lagetypisch, gering											

¹ Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

² Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

Art der Bebauung und Nutzung der umliegenden Grundstücke: überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt: Grundstücksbreite: ca. 308 m
Grundstückstiefe: ca. 100 m

Grundstücksform: atypischer Grundstückszuschnitt

Grundstücksgröße: 31.950 m² (gemäß Grundbucheintrag und Liegenschaftskataster)

Topographie: Hanglage – von Osten nach Westen abfallend

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße: Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Stollenberg“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße. Sie führt teilweise über das zu bewertende Grundstück (siehe Abschnitt 2.4).

Straßenausbau: „Stollenberg“: Straße ist hergestellt, ca. 4 m Straßenbreite, keine Gehwege vorhanden

Höhenlage zur Straße: Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Straße.

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Öffentliche Ver- u. Entsorgungsleitungen sind nicht vorhanden; Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in einer Klärgrube; Frischwasserversorgung über eigene Quelle; Strom und Telekommunikationsanschluss vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit einem Maschendrahtzaun an Eisenpfosten eingefriedet.

Entwicklungszustand: Baureifes Land im Außenbereich bzw. Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§3 ImmoWertV)

Erschließungskosten: Hinweise auf ausstehende Erschließungs- und Anliegerbeiträge liegen gemäß Auskunft der Gemeinde Nordrach derzeit nicht vor.

4.3 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 19.12.2024), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

4.5 Baulasten

Das bewertungsrelevante Grundstück betreffend ist folgende Eintragung im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt Nr. 52, Seite 1, lfd. Nr. 1) vorhanden:

„Die Eigentümerin des Grundstücks, Gewann Stollenberg, Stollenberg 266 Flurstück Nr. 328, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt in einer Breite von min. 3 m von der Stollenbergstraße zu dem Grundstück Stollenberg 268, Flurstück Nr. 387 zu dulden. Nordrach, den 03.03.1979.“

Beurteilung: Bei der eingetragenen Baulast handelt es sich um eine das Bewertungsgrundstück begünstigende Baulast. Somit hat die Eintragung keinen negativen Einfluss auf den Verkehrswert.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude sowie einem Lager- und Garagengebäude, einem Leibgedinghaus und zwei Silos bebaut. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Gebäude auf dem Bewertungsobjekt übersichtlich dargestellt:



Abbildung 1: Übersicht Gebäude
Quelle: eigene Darstellung

Die nicht farblich markierten Gebäudeteile waren bei der Außenbesichtigung (straßenseitig) nicht erkennbar ebenso sind hierzu keine Unterlagen in der Bauakte vorhanden. Daher bleiben sie wertmäßig unberücksichtigt.

Des Weiteren konnte im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellt werden, dass sich das Leibgedinghaus und die Silos in einem sehr schlechten Instandhaltungszustand befinden. Dabei entspricht der Restwert des Gebäudes in etwa den entstehenden Abbruchkosten. Somit werden sie als wertneutral eingestuft und im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt und erläutert.

Die nachfolgenden Angaben sind den vorliegenden Unterlagen entnommen oder basieren auf Erkenntnissen der Außenbesichtigung (von der öffentlichen Straße aus).

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht nach Aktenlage

Hinweis: Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich überwiegend auf das Wohn- und Ökonomiegebäude, da für das Lager- und Garagengebäude keine Unterlagen vorliegen.

Gebäudeart:	<u>Wohn- und Ökonomiegebäude</u> : voll unterkellert, zweigeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut. <u>Lager- und Garagengebäude</u> : nicht unterkellert, zweigeschossig.
Wohnfläche:	rd. 491 m ²
Nutzfläche:	rd. 597 m ² (Berechnung siehe Anlage 10.1)
Mietverhältnisse:	unbekannt
Baujahr:	unbekannt
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Nordrach (E-Mail vom 23.10.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	Im Jahr 1997 wurde das Obergeschoss weiter ausgebaut. Weitere Maßnahmen, die in den letzten 30 Jahren durchgeführt wurden, sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.
Energieausweis:	Zum Zeitpunkt der Wertermittlung liegt kein Energieausweis vor.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton- bzw. Holzbalkendecke
Treppen:	Holztreppen
Hauseingangsbereich:	nicht bekannt
Terrassen/Balkone:	zwei Balkone und eine Terrasse vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzkonstruktion

Dachform: Krüppelwalmdach, Flachdach

Dacheindeckung: Ziegel

5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Versorgung über eigene Quelle

Abwasserinstallationen: dezentral, Klärgrube

Elektroinstallation: Es wird eine durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unter verteilung unterstellt.

Heizungsinstallation: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

5.4 Raumaufteilung

Hinweis: Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich lediglich auf das Wohn- und Ökonomiegebäude, da für das Lager- und Garagengebäude keine Unterlagen vorliegen.

Untergeschoss: 2 Kellerräume, 3 Ställe, 1 Abstellraum und 1 Hobbyraum, 1 Garage (angebaut)

Erdgeschoss: Lager- und Hobbyraum, Heizraum
Wohnung 1: Windfang, Kochen/Essen/Wohnen, Abstellraum, Diele, Bad, Eltern, Kind, Balkon
Wohnung 2: Diele, Bad, Wohnen, Essen/Kochen, Eltern, Kind, Terrasse.

Obergeschoss: Schopf,
Wohnung 3: Diele, Kochen, Bad, WC, Eltern, Wohnen, Kind 1, Kind 2, Balkon;
Wohnung 4: Wohnen, Essen/Kochen, Diele, Kind 1, Kind 2, Elter, Bad, WC.

Dachgeschoss: Speicher

Dachspitz: Speicher

Grundrissgestaltung: Teilweise an den zentralen Flur angeschlossene Wohnräume und Funktionsbereiche, teilweise gefangene Räume.

Lichte Raumhöhen: Untergeschoss: ca. 2,50 m

Erdgeschoss: ca. 2,55 m

Obergeschoss: ca. 2,80 m

Dachgeschoss: max. ca. 3,00 m mit Dachschrägen

Dachspitz: max. ca. 3,00 m mit Dachschrägen

5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbekleidungen: nicht bekannt

Deckenbekleidung: nicht bekannt

Türen: nicht bekannt

Fenster: nicht bekannt

Sanitärausstattung: nicht bekannt

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile: Dachgauben, Balkone, Terrasse.

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: Im Rahmen der Außenbesichtigung konnten augenscheinlich keine Baumängel- und Bauschäden festgestellt werden. Es wird unterstellt, dass weiterhin keine Baumängel- und Bauschäden am Bewertungsobjekt vorliegen.

Allgemeinbeurteilung: Für das Wohn- und Ökonomiegebäude wird insgesamt ein durchschnittlicher und für das Lager- und Garagengebäude ein einfacher Zustand unterstellt.

5.7 Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung: Die Zufahrt ist mit Bitumen befestigt. Der Außenbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Einfriedungen: Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit einem Maschendrahtzaun an Eisenpfosten eingefriedet.

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze

6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert

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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Grundstück Flst.Nr. 387, das mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude mit insgesamt 4 Wohneinheiten und einem Lager- und Garagengebäude bebaut ist. Nach den Marktgepflogenheiten werden Objekte, welche zur Ertragserzielung konzipiert sind, nach dem Ertragswertverfahren bewertet und gehandelt.

6.1.3 Ertragswertermittlung

§ 27 ImmoWertV – Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren*

§ 28 ImmoWertV – Allgemeines Ertragswertverfahren

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung und Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, 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.

§ 29 ImmoWertV – Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt Werden durch Bildung der Summe aus

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

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch die Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

6.1.4 Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) 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.

§ 5 ImmoWertV - Weitere Grundstücksmerkmale

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst.

§ 5 Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) *Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.*
- (2) *Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.*
- (3) *Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.*
- (4) *Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.*
- (5) *Die Bodenbeschaffenheit umfasste beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.*

6.2 Ermittlung des Bodenwerts

6.2.1 Bodenrichtwert

Der ehemalige Gutachterausschuss von Nordrach hat für unbebaute Grundstücke gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Bewertungsstichtag 01.01.2023, folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Bodenrichtwert:	40,00 €/m²
Stichtag:	01.01.2023
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung:	Bebaute Fläche im Außenbereich
Bodenrichtwert:	1,00 €/m²
Stichtag:	01.01.2023
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Grünland
Bodenrichtwert:	2,00 €/m²
Stichtag:	01.01.2023
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Acker
Bodenrichtwert:	0,50 €/m²
Stichtag:	01.01.2023
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	forstwirtschaftliche Fläche

6.2.2 Anpassungen

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag (19.02.2025) haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant verändert. Daher bedarf es keiner zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts.

b) Art der Nutzung

Gemäß Kleiber würde mit der konsequenten Anwendung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV, nach der sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks aus dem Bodenwert ergibt, der sich für das unbebaute Grundstück ergeben würde, die Frage auftreten, wie im Außenbereich gelegene, bebaute Grundstücke zu qualifizieren sind. Demnach wäre zu folgern, dass die Grundstücke als land- oder forstwirtschaftliche Flächen i.S. des § 3 Abs. 1 ImmoWertV zu qualifizieren wären, da eine bauliche Nutzung im Außenbereich nur für die in § 35 BauGB genannten privilegierten Vorhaben zulässig ist. Allerdings enthält der § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV die klarstellende Regelung, nach der die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich auch bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies führt somit dazu, dass den Grundstücken eine „De-facto-Baulandqualität“ zugesprochen wird. Des Weiteren sind die Grundstücke im Außenbereich vielfach außerordentlich groß und nur ein beschränkter Teil dieser

Grundstücke im Rechtssinne wird baulich genutzt. Hier ist die Vorschrift nur auf den Teil der Grundstücke anzuwenden, der tatsächlich baulich genutzt wird. Somit muss im Einzelfall die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der Regelungen der BauNVO über Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden (Umgriffsfläche), um sie von der restlichen Grundstücksfläche abzgrenzen.³ Bei der Ermittlung der „De-facto Baulandfläche“ wird im Außenbereich üblicherweise die Umgriffsfläche entsprechend einer GFZ von 0,10 bis 0,20 unterstellt. Des Weiteren kommt es nicht nur auf eine rechnerische Flächenermittlung an, sondern auf eine vernünftige Abgrenzung der „De-facto-Baulandfläche“ an.⁴ Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Art, der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks eine GFZ von 0,20 zur Ermittlung der Umgriffsfläche herangezogen. Diese ergibt sich wie folgt:

Ermittlung Umgriffsfläche	GFZ	Fläche
Geschossfläche Bewertungsobjekt		799 m ²
Umgriffsfläche	0,20	3.995 m ²
Umgriffsfläche	rd.	3.995 m²

Die übrige Fläche von rd. 27.955 m² ist aufgrund der Lage und der Nutzung als „Grünland“ einzustufen.

c) Weitere Anpassungen

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Nach Auffassung des Gutachterausschusses entspricht das Bewertungsgrundstück der durchschnittlichen Lage sowie dem Nutzungspotential der oben angeführten Bodenrichtwertzone.

6.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück, dem entsprechenden Bodenrichtwert zu Grunde. Somit ergibt sich folgender marktkonforme Bodenwert:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)					Betrag
Flst.Nr. 387 (bebaute Fläche)	3.995 m ²	x	40,00 €/m ²	=	159.800 €
Flst.Nr. 387 (Grünland)	27.955 m ²	x	1,00 €/m ²	=	27.955 €
Gesamtbodenwert	31.950 m²				187.755 €

³ Vgl. Kleiber digital: Kleiber, W., Markwertermittlung nach ImmoWertV, 8.2 Im Außenbereich gelegene bebaute Grundstücke (§ 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV).

⁴ Vgl. Kleiber digital: Kleiber, W., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V Besondere Immobilienarten, 12.5.2 Bodenwert.

6.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

6.3.1 Reinertrag und Rohertrag

Der Rohertrag leitet sich aus den marktüblichen Erträgen, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, ab. Dabei sind die tatsächlichen Erträge zu grunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Informationen über die Vermietungssituation vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude selbstgenutzt wird oder eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen besteht.

Die Gemeinde Nordrach veröffentlicht keinen Mietspiegel. Für Nordrach konnten folgende Wohnungsmieten recherchiert werden:

Mietrecherche Nordrach	von	bis	Ø
Marktmietspiegel (ibb-Institut)	6,00 €/m ²	13,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Homeday Preisatlas			7,00 €/m ²
Interne Datenbank Gutachterausschuss	4,50 €/m ²	10,00 €/m ²	7,25 €/m ²

Gemäß den Gewerbemietspiegel 2021/2022 für die Region Südlicher Oberrhein der IHK und Handwerkskammer werden für Lagerflächen in der Gesamtregion folgende Mietwerde angegeben:

Gewerbemietspiegel IHK 2021/2022	von	bis	Ø
Lagerflächen	0,46 €/m ²	6,17 €/m ²	3,32 €/m ²

Unter Berücksichtigung der vorstehenden recherchierten Mietansätze, des unterstellten durchschnittlichen Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes, der Bauweise sowie der Lage im Außenbereich wird im vorliegenden Bewertungsfall für die Wohnungen eine Miete in Höhe 6,00 €/m² Wfl., für die Lagerfläche eine Miete von 1,50 €/m² Nfl. und für die Pkw-Garagenstellplätze in Höhe von 40,00 €/Stpl. als marktkonform begutachtet.

6.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie untergliedern sich in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV ermittelt.

6.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der ehemalige Gutachterausschuss der Gemeinde Nordrach veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Offenburg sind für Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von -2,00% bis 5,60% mit einem arithmetischen Mittel von 2,10% angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich von Nordrach, der Bauweise und des unterstellten Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes sowie der objektspezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 4,50% als marktkonform und angemessen beurteilt und für die Ertragswertermittlung herangezogen.

6.3.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer längeren wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Hierfür kann auf die Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV herangezogen werden. Bei unterlassenen Instandhaltungen kann sich die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auch entsprechend verkürzen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV für Mehrfamilienhäuser bei 80 Jahren. Das Baujahr des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der Informationen aus der Bauakte und den Erkenntnissen im Rahmen der Außenbesichtigung unterstellt der Gutachterausschuss eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohn- und Ökonomiegebäude von 30 Jahren. Das Lager- und Garagengebäude teilt sich hinsichtlich seiner Standdauer ein einheitliches Schicksal mit dem Hauptgebäude (Schicksalsgemeinschaft).

6.3.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Bezugnehmend auf die vorstehenden Erläuterungen ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall der vorläufige Ertragswert wie folgt:

Marktüblicher Rohertrag	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Wohn- und Ökonomiegebäude	491,39 m ²	6,00 €/m ²	2.948,34 €	35.380 €
Lager- und Garagengebäude	135,12 m ²	1,50 €/m ²	202,68 €	2.432 €
Zwischensumme	626,51 m ²	5,03 €/m ²	3.151,02 €	37.812 €
Pkw-Garagen	2 Stpl.	40,00 €/Stpl.	80,00 €	960 €
Marktüblicher Rohertrag insgesamt			3.231,02 €	38.772 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	Betrag
Betriebskosten	1,00% vom Rohertrag (38.772 €)
Verwaltungskosten Wohnen	312,00 € pro Wohneinheit (4 WE)
Verwaltungskosten Pkw-Stellplätze	41,00 € pro Stellplatz (2 Stpl.)
Instandhaltungskosten Wohnfläche	12,21 € pro m ² Wfl. (491,39 m ²)
Instandhaltungskosten Lagerfläche	3,66 € pro m ² Nfl. (135,12 m ²)
Instandhaltungskosten Pkw-Stellplätze	92,00 € pro Stellplatz (2 Stpl.)
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohertrag (38.772 €)
Bewirtschaftungskosten (23,66 % des Jahresrohertrags)	9.172 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (§ 31 bis 34 ImmoWertV)		Betrag
Jahresrohertrag		38.772 €
Bewirtschaftungskosten	-	9.172 €
Jahresreinertrag		29.600 €
Bodenwertverzinsung (159.800 € x 4,50%)	-	7.191 €
Gebäudeertragsanteil pro Jahr		22.409 €
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV (4,50% ; 30 Jahre)	x 16,2889	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		365.018 €
Bodenwert (bebaute Teilfläche)	+	159.800 €
Vorläufiger Ertragswert		524.818 €
Vorläufiger Ertragswert	rd.	525.000 €

6.4 Berücksichtigung allg. und besonderer objektspez. Grundstücksmerkmale

6.4.1 Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Abteilung II des Grundbuchs, lfd. Nr. 7:

Unter der lfd.Nr. 7 ist ein Leibgeding zugunsten von [REDACTED]

[REDACTED] eingetragen. Gemäß Auskunft des Einwohnermeldeamts der Gemeinde Nordrach ist [REDACTED] zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits verstorben.

Im Übergabevertrag vom 06.05.1994 ist hierzu folgende Regelung getroffen: „Der Übernehmer (Herr [REDACTED]) übernimmt folgende Gegen- bzw. Ausgleichsleistungen:

b) Der Übernehmer räumt seinen Eltern als in Gütergemeinschaft Berechtigte, dem Längstlebenden ungeschmälert, das folgende lebtägliche, grundsätzlich unentgeltliche und durch Eintragung eines Leibgeding auf Flst.Nrn. 387 und 391 zu sichernde Recht ein:

aa) Er gewährt ihnen Wohnung und Unterkunft im Rahmen ihrer jeweiligen Bedürfnisse. Schuldrechtlich wird vereinbart, dass sie das ausschließliche Wohnungsrecht an sämtlichen Wohnräumen des Erdgeschosses im Hausanwesen auf Flst.Nr. 387 und das angemessene Mitbenutzungsrecht an allen gemeinsamen Einrichtungen und Anlagen des Hauses wie Keller, Speicher, Schopf, Garage, Garten usw. erhalten.

bb) Er gewährt ihnen Pflege und Wartung in alten und kranken Tagen, soweit diese Leistungen üblicherweise im übergebenen Hausanwesen erbracht werden können. Dazu gehören insbesondere die dem jeweiligen Alters- und Gesundheitszustand entsprechende Zubereitung und Darreichung des Essens, Sauberhaltung der zugewiesenen Wohnräume, Wäsche und Kleidung sowie Erledigung aller notwendigen Gänge. Die Lebenshaltungskosten sowie sämtliche Krankheitskosten einschließlich besonderer Aufwendungen einer dauernden häuslichen Pflegebedürftigkeit sowie die Kosten einer evtl. notwendigen Unterbringung in einem Pflege- oder Altersheim tragen die Berechtigten selbst. Die Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Heizung und Müllabfuhr für die zugewiesenen Räume trägt der Übernehmer.

d) Außerdem ist der Übernehmer verpflichtet, die späteren Gräber der Übergeber auf seine Kosten und auf ortsübliche Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Zu aa) Wert des Wohnungsrechts:

Gemäß Anlage D ImmoWertA erfolgt die Wertermittlung eines Wohnungsrechts insbesondere durch Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile. Der wirtschaftliche Nachteil für den Eigentümer ergibt sich hierbei durch die entgangenen Mieten oder Pachten und ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten und Pachten berücksichtigt wurden. Die Wertminderung ergibt sich dann aus den kapitalisierten Vor- und Nachteilen über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Werden hierbei Kosten von den Berechtigten übernommen, die üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragen sind, sind diese werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt wurden. Darüber hinaus sind weitere Vor- und Nachteile zu beachten, sofern sie zuvor noch nicht erfasst wurden und dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Der Ansatz zu den marktüblichen Mietraten kann aus Abschnitt 6.3.1 entnommen werden. Gemäß Übergabevertrag hat der Eigentümer zusätzlich die Nebenkosten zu übernehmen. Hierfür wird ein marktüblicher Ansatz in Höhe von 1,50 €/m² herangezogen. Somit ergibt sich folgender wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer:

Wirtschaftl. Nachteil für den Eigentümer	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Erdgeschoss	206,19 m ²	6,00 €/m ²	1.237,14 €	14.846 €
Pkw-Garage	1,00 Stpl.	40,00 €/Stpl.	40,00 €	480 €
Zwischensumme (Rohertrag ohne Nebenkosten)			1.277,14 €	15.326 €
Nebenkosten	206,19 m ²	1,50 €/m ²	309,29 €	3.711 €
Wirtschaftl. Nachteil für den Eigentümer insgesamt			1.586,43 €	19.037 €

Zu den Bewirtschaftungskosten wurde im Übergabevertrag keine Regelung getroffen. Aufgrund der Ausgestaltung des Übergabevertrags wird unterstellt, dass der Übereigner auch die Bewirtschaftungskosten bzw. hier wertrelevant, die Instandhaltungskosten, zu tragen hat. Diese ergeben sich folgendermaßen:

Bewirtschaftungskosten	Betrag
Instandhaltungskosten Wohnung	12,21 € pro m ² Wfl./Nfl. (206,19 m ²)
Instandhaltungskosten Pkw-Stellplätze	92,00 € pro Stellplatz (1 Stpl.)
Bewirtschaftungskosten (17,03 % des Rohertrags)	2.610 €

Die allgemeinen Erläuterungen zur Herleitung der Instandhaltungskosten und des Liegenschaftszinssatzes können den Abschnitten 6.3.2 und 6.3.3 entnommen werden.

Des Weiteren ist der Wert des Rechts an das Leben der Berechtigten gebunden, weshalb zur Ermittlung der Leibrentenbarwertfaktor heranzuziehen ist. Dabei sind Leibrenten periodische Zahlungen (, die bis zum Lebensende der Berechtigten erfolgen. Als Kalkulationsgrundlage dienen hierbei Versicherungsbarwerte, die auf Basis der Sterblichkeitsverhältnisse einer Bevölkerung erstellt wurden. Dabei ist zu beachten, dass die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Leibrentenbarwertfaktoren die Lebenserwartung mit der jeweiligen Überlebenswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Ein separater Ansatz für die Wahrscheinlichkeit, dass die Berechtigten seine statistisch ermittelte Lebenserwartung überschreiten, wird nicht vorgenommen. Mit Ausnahme des Alters und Geschlechts der Berechtigten werden keinerlei persönlich Lebendumstände berücksichtigt. Des Weiteren ist für die Ermittlung des Leibrentenbarwertfaktors die jeweilige Zahlungsweise maßgeblich (monatlich bzw. jährlich und vorschüssig bzw. nachschüssig). Hinsichtlich der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich folgender Leibrentenbarwertfaktor für die Wertermittlung des Wohnungsrechts.

Zusammengefasst ergibt sich der Wert des Wohnungsrechts wie nachfolgend dargestellt:

Wertermittlung Wohnungsrecht		Betrag
Wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer		
entgangene marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		15.326 €
Zzgl. Anteil Nebenkosten		3.711 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	4,2829
Barwert der entgangenen jährlichen Nettokaltmiete		-81.534 €
Wirtschaftlicher Nachteil für den Eigentümer (Entfall nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten)		
Instandhaltungskosten jährlich (12,21 €/m ² Wfl. und 92,00 € pro Stpl.)	-	2.610 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt		-2.610 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	4,2829
Barwert der Bewirtschaftungskosten		-11.178 €
Entfall von Lasten sowie weitere Kosten und Lasten	+	0 €
ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	0 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht	+/-	0 €
Wert des Wohnungsrechts		-92.712 €
Wert des Wohnungsrechts	rd.	-92.710 €

Zu bb) Wert von Wart und Pflege:

Für die Ermittlung der Kosten von Wart und Pflege wurden durchschnittliche Ansätze unterstellt. Des Weiteren wurde unterstellt, dass noch keine Zuordnung des Pflegegrads erfolgt ist. Da dem Gutachterausschuss nichts zu einer ev. schon vorhandenen Pflegebedürftigkeit bekannt ist, wäre dies nur spekulativ.

Zur Ermittlung wurde das Berechnungstool des LVS Bayern e.V (in aktuellster Fassung) herangezogen. Die detaillierte Berechnung der jährlichen Kosten kann der Anlage unter dem Abschnitt 10.2 entnommen werden. Die jährlichen Kosten sind entsprechend auf die Lebenserwartung der Berechtigten zu kapitalisieren. Es ergibt sich folgender Wertansatz:

Kosten für Wart und Pflege		Betrag
Jährliche Kosten für Wart und Pflege		25.886 €
Leibrentenbarwertfaktor	x	4,2829
Kosten für Wart und Pflege kapitalisiert		110.867 €
Kosten für Wart und Pflege insgesamt	rd.	-110.870 €

Zu c) Wert der Grabpflege:

Für die Kosten der Grabpflege hat der Gutachterausschuss marktübliche Pauschalwerte recherchiert. Diese ergeben sich für ein Doppelgrab wie folgt:

Kosten für Grabpflege	Betrag
Pauschale	13.000 €
Kosten für Grabpflege insgesamt	rd. -13.000 €

Zusammenfassung Leibgeding:

Zusammengefasst lässt sich folgender Wertansatz für das Leibgeding ableiten:

Zusammenfassung Leibgeding	Betrag
Wohnungsrecht	-92.710 €
Wart und Pflege	-110.870 €
Grabpflege	-13.000 €
Leibgeding insgesamt	-216.580 €
Leibgeding insgesamt	rd. -216.600 €

Abteilung II des Grundbuchs, lfd.Nr. 9:

Im vorliegenden Zusammenlegungsnachweis ist zur lfd.Nr. 9 (Wegerecht) folgendes geregelt: „*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Nordrach bestehend in dem Recht, über das Grundstück, wie auf der, im Lastenblatt der Ord.Nr. 6 (siehe Abbildung 2) beigefügten Karte dargestellt, eine Gemeindestraße (Stollenbergweg) mit ca. 3 m Fahrbahnbreite mit den dazu notwendigen Nebenanlagen, wie zum Beispiel Böschungen und Seitengräben, zu führen und zu unterhalten.*“ Die zugehörige Karte zeigt sich wie folgt:

Abbildung 3: Karte zum Zusammenlegungsnachweis
Quelle: Zusammenlegungsnachweis vom 21.01.1998

Die Eintragung hat keinen negativen Einfluss auf die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstücks und somit auch keinen negativen Einfluss auf den Verkehrswert. Darüber hinaus gleicht sich der Nachteil durch die Überfahrt von Dritten, durch den Vorteil der Unterhaltung durch die Gemeinde Nordrach aus.

Abteilung II des Grundbuchs, Ifd.Nr. 10:

Im Zusammenlegungsnachweis ist zur Ifd.Nr. 10 (Forstwirtschaftsweg) folgenden erläutert: „*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Nordrach bestehend in dem Recht, über das Grundstück, wie auf der, dem Lastenblatt der Ord. Nr. 6 (siehe Abbildung 2) beigefügten Karte dargestellt, einen Waldweg (Junkerslochweg) i.S. des § 4 Nr. 3 Landeswaldgesetz mit ca. 3,5 m Fahrbahnbreite mit den dazu notwendigen Nebenanlagen, wie zum Beispiel Böschungen und Seitengräben, zu führen und zu unterhalten. Die Gemeinde Nordrach ist berechtigt, die Benutzung des Weges zur Bewirtschaftung der durch ihn erschlossenen Flurstücke bzw. als Zufahrt zu ihnen freizugeben.*“

Die Eintragung hat keinen negativen Einfluss auf die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstücks und somit auch keinen negativen Einfluss auf den Verkehrswert. Darüber hinaus gleicht sich der Nachteil durch die Überfahrt von Dritten, durch den Vorteil der Unterhaltung durch die Gemeinde Nordrach aus.

Abteilung II des Grundbuchs, Ifd.Nr. 11:

Im vorliegenden Zusammenlegungsnachweis ist zur Ifd.Nr. 11 (Geh- und Fahrrecht) folgendes geregelt: „*Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 328 und 453, bestehend in dem Recht, in einer Breite von 3 m, wie auf der Beilage 1 (siehe Abbildung 2) dargestellt, zu gehen und zu fahren.*“

Die Eintragung hat keinen negativen Einfluss auf die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstücks und somit auch keinen negativen Einfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II des Grundbuchs, Ifd.Nr. 12:

Der unter der Ifd.Nr. 12 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die Eintragung den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers geschuldet sind und diese nach § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

6.4.2 Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Zusammengefasst ergeben sich die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag
Lasten und Beschränkungen	-216.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-216.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	rd. -216.600 €

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die Lage sowie die allgemeine Marktsituation wurden durch die in Ansatz gebrachten Mieterträge sowie den Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, weshalb eine weitergehende Marktanpassung nicht erforderlich ist. Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Verkehrswertermittlung (belastet)	Betrag
Vorläufiger Ertragswert	525.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	-216.600 €
Bodenwert Grünland	+27.955 €
Verkehrswert belastet	336.355 €
Verkehrswert belastet	rd. 340.000 €

Verkehrswertermittlung (unbelastet)	Betrag
Vorläufiger Ertragswert	525.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	0 €
Bodenwert Grünland	+27.955 €
Verkehrswert unbelastet	552.955 €
Verkehrswert unbelastet	rd. 550.000 €

Werteinfluss Lasten und Beschränkungen (Abt. II)	Betrag
Leibgeding (lfd. Nr. 7)	-216.600 €
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (lfd. Nr. 9)	0 €
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (lfd. Nr. 10)	0 €
Grunddienstbarkeit (lfd. Nr. 11)	0 €
Werteinfluss Lasten und Beschränkungen (Abt. II) insgesamt	-216.600 €



Frank Degenhart
(stellvertretender Vorsitzender)

8 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigefügten Plankopien teilweise nachträglich eingeskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

Standsicherheit und Statik

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Offenburg in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

9 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Grundstücksmarktbericht Offenburg 2021/2022, Gutachterausschuss Offenburg

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWertV vom 19.05.2010)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL, 11.01.2011, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

10 Anlagen

10.1 Flächenaufstellung

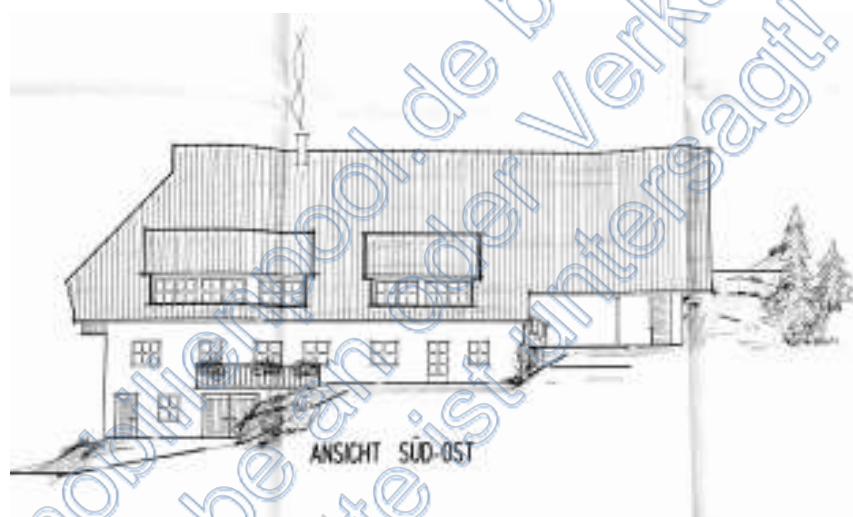
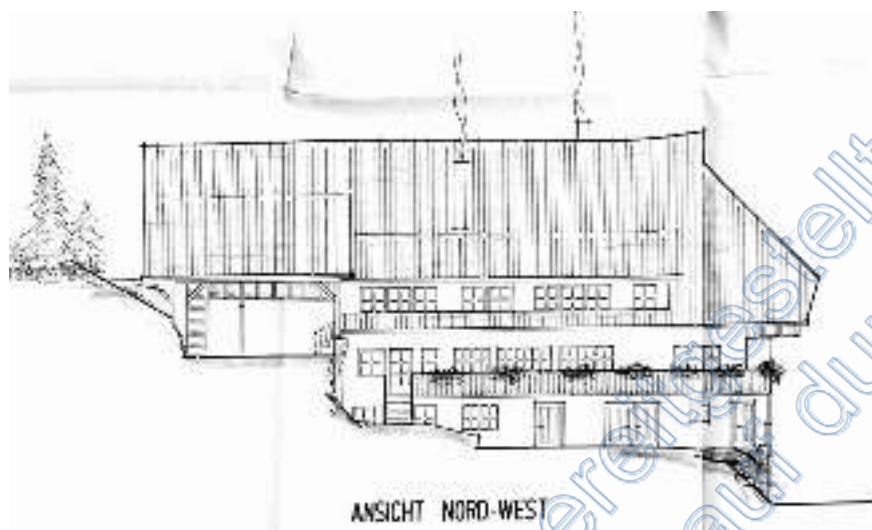
Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Wohn- und Ökonomiegebäude		
Wohnung 1 - Erdgeschoss	Kochen/Essen/Wohnen	36,82 m ²
	Abstellraum	3,72 m ²
	Bad	7,05 m ²
	Kind	10,68 m ²
	Eltern	30,01 m ²
	Diele	21,58 m ²
	Balkon (Ansatz 1/4)	4,02 m ²
	Windfang	1,46 m ²
Zwischensumme Wohnung 1 - Erdgeschoss		115,34 m ²
Wohnung 2 - Erdgeschoss	Kochen/Essen	15,01 m ²
	Wohnen	19,77 m ²
	Eltern	16,31 m ²
	Kind	10,68 m ²
	Bad	7,96 m ²
	Diele	16,32 m ²
	Terrasse (Ansatz 1/4)	4,80 m ²
Zwischensumme Wohnung 2 - Erdgeschoss		90,85 m ²
Wohnung 3 - Obergeschoss	Kind 1	18,15 m ²
	Kind 2	18,25 m ²
	Wohnen	31,44 m ²
	Eltern	23,14 m ²
	WC	1,86 m ²
	Bad	5,11 m ²
	Diele	5,31 m ²
	Kochen	27,11 m ²
	Balkon (Ansatz 1/4)	5,85 m ²
Zwischensumme Wohnung 3 - Obergeschoss		136,22 m ²
Wohnung 4 - Obergeschoss	Kind 1	16,32 m ²
	Eltern	24,68 m ²
	WC	2,16 m ²
	Bad	5,58 m ²
	Kind 2	16,11 m ²
	Kochen/Essen	23,60 m ²
	Wohnen	47,92 m ²
	Diele	12,61 m ²
Zwischensumme Wohnung 4 - Obergeschoss		148,98 m ²
Wohnfläche insgesamt		491,39 m²
Wohnfläche insgesamt rund		491,00 m²

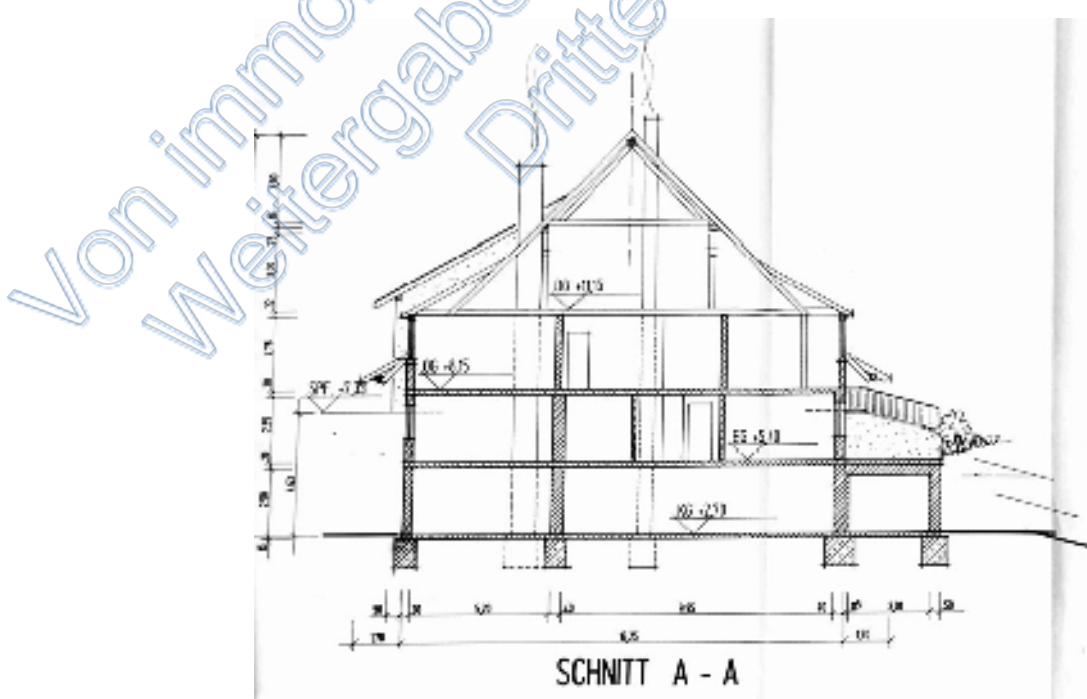
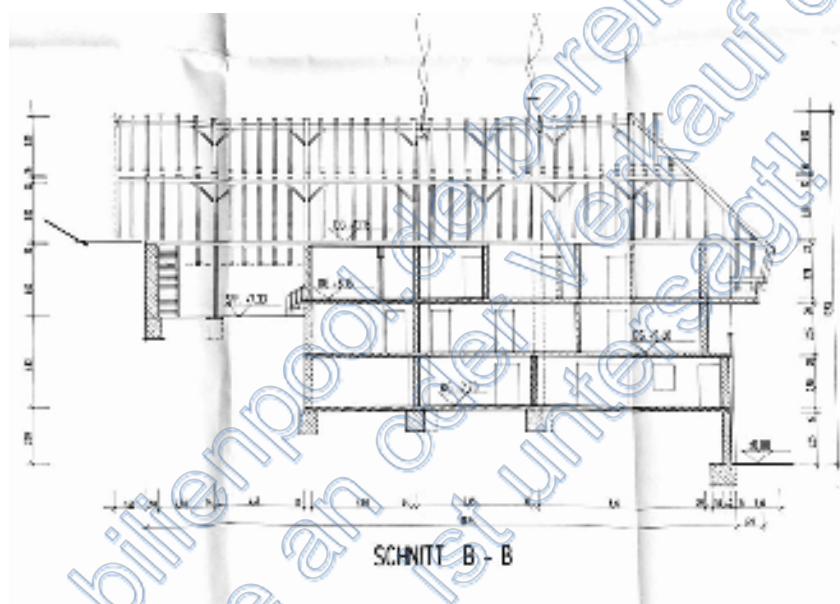
Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Unterlagen/überschlägige Ermittlung		Fläche
Wohn- und Ökonomiegebäude		
Untergeschoss	Keller 1	28,81 m ²
	Keller 2	48,91 m ²
	Abstellraum	7,35 m ²
	Hobby	27,14 m ²
	Stall 1	83,33 m ²
	Stall 2	45,86 m ²
	Stall 3	36,6 m ²
Erdgeschoss	Heizraum mit WC	37,25 m ²
	Treppenhaus	3,02 m ²
	Lager/Hobby	28,18 m ²
	Windfang	3,77 m ²
Obergeschoss	Treppenhaus	5,62 m ²
	Schopf	105,81 m ²
Zwischensumme Nfl. Wohn- und Ökonomiegebäude		461,65 m²
Lager- und Garagengebäude		
Erdgeschoss	Lager	50,96 m ²
Obergeschoss	Lager	84,16 m ²
Zwischensumme Nfl. Lager- und Garagengebäude		135,12 m²
Nutzfläche insgesamt		596,77 m²
Nutzfläche insgesamt rund		597,00 m²

10.2 Ermittlung jährliche Kosten Wart und Pflege

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

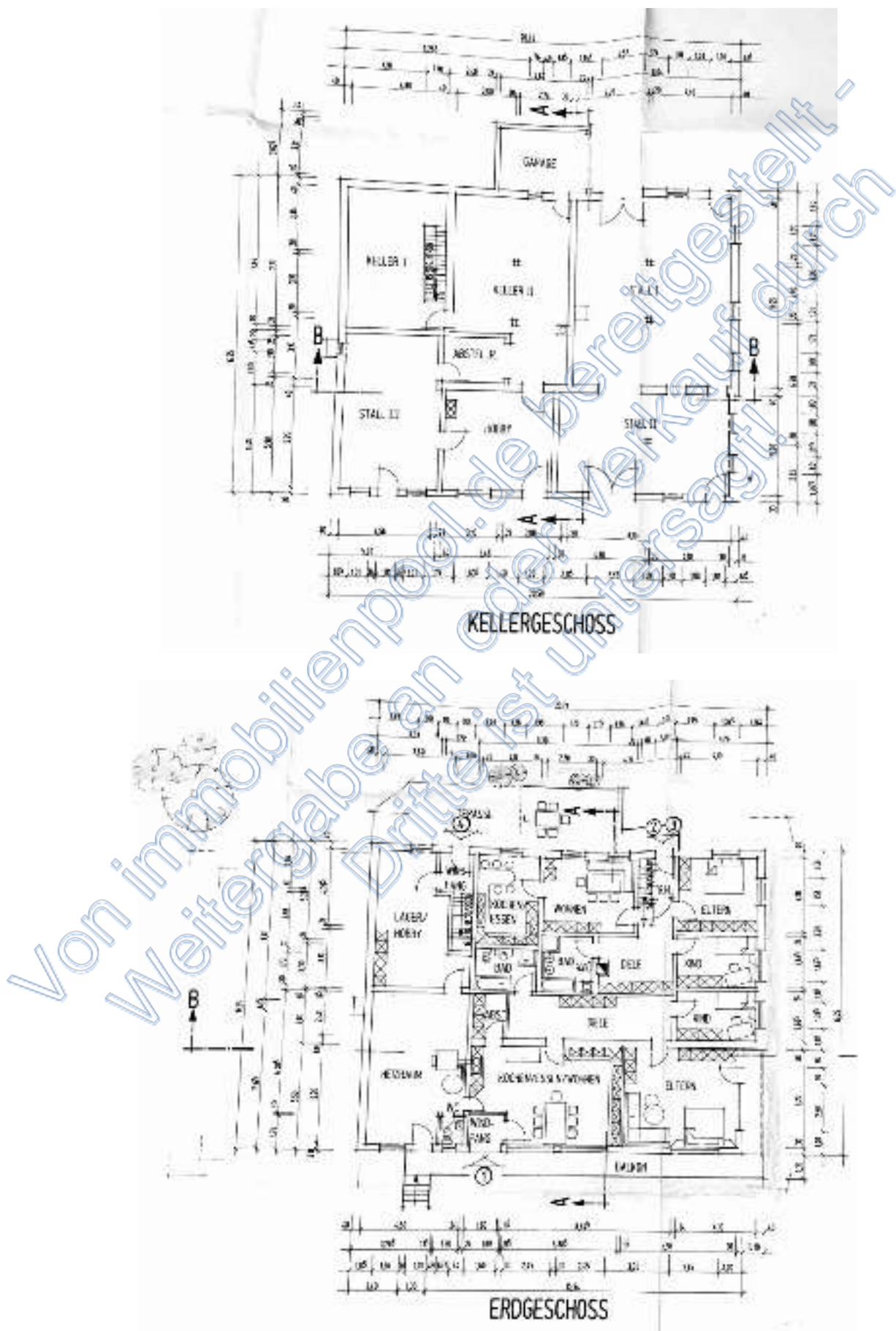
10.3 Ansichten/Schnitt

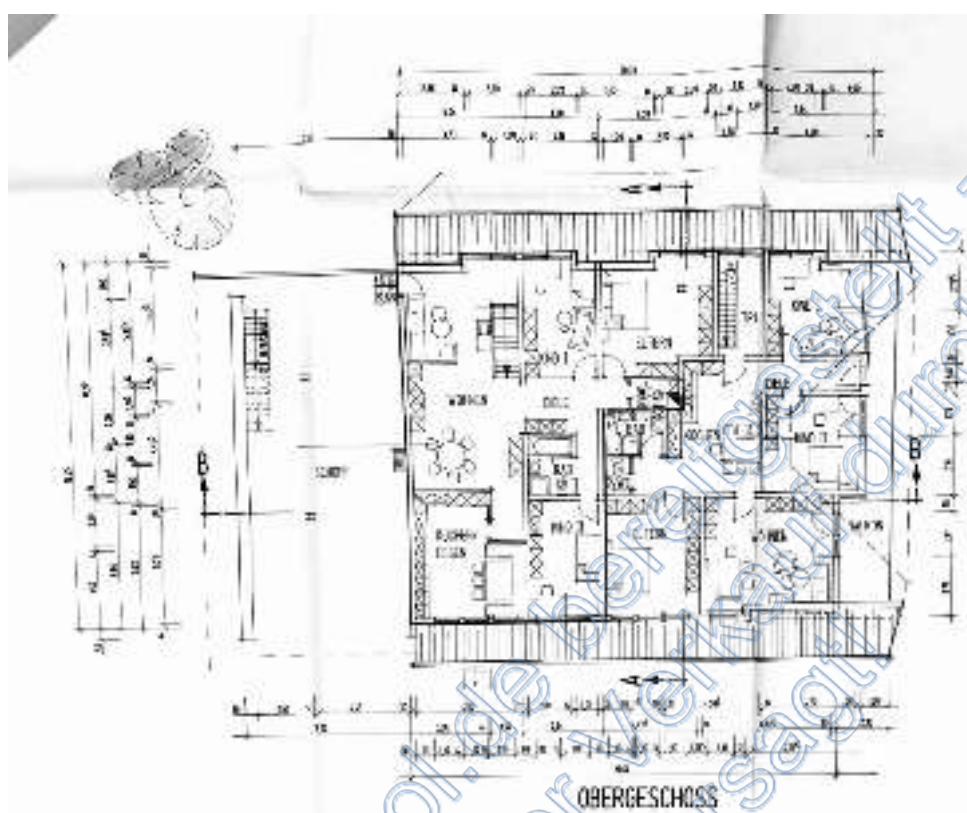




Von immobilenanlagen.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

10.4 Grundrisse





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

Lageplan zum Gutachten Nr. 86-2024

Gemeinde: Nordrach

Gemarkung: Nordrach

Flst.-Nr.: 387

Straße: Stollenberg 4

Fläche: 31.950m²

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

10.7 Bilder



Ansicht Bewertungsobjekt



Ansicht Bewertungsobjekt