

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rastatt; AZ: 2 K 4/25

17.09.2025



Zweifamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 581.000,00 EUR

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 5 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Elchesheim Nummer 256
Flurstück 152/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 742 m²

Ziegeleistraße 26 in 76477 Elchesheim-Illingen

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.06.2025

Digitale anonymisierte Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt
AZ: 2 K 4/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
13.06.2025 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Innen- und Außenbesichtigung



| | |
|--|---|
| Wertermittlungsobjekt: | Mit einem Zweifamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück |
| Adresse: | Ziegeleistraße 26 in 76477 Elchesheim-Illingen |
| Lage: | Elchesheim, ortrandnah, mittlere Wohnlage |
| Grundstücksgröße: | 742 m ² |
| Detailangaben: | Freistehendes Zweifamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1966, ca. 178 m ² Wohnfläche, 7 Zimmer, Terrasse, Balkon, Speicher, Keller, Garten Gas-Zentralheizung (1990er Jahre) |
| Kfz-Stellplätze: | 2 Einstellplätze in der Pkw-Doppelgarage (Massivbauweise mit Speicherraum) |
| Vermietungssituation: | Leerstand |
| Objektzustand: | Überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen besteht Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf |
| Abschlag wg. Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. rd.: | 20.000,00 € |
| Ausstehender Erschließungsbeitrag: | 5.151,15 € |
| Verfahrenswert (Sachwert) rd.: | 581.000,00 € |
| Verkehrswert: | 581.000,00 € |

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | KOMPAKTFASSUNG | 2 |
| 2 | ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2.1 | Auftrag | 4 |
| 2.2 | Objekt-Unterlagen | 4 |
| 2.3 | Ortsbesichtigung | 5 |
| 2.4 | Rechtliche Gegebenheiten | 5 |
| 3 | BESCHREIBUNGEN | 8 |
| 3.1 | Lage | 8 |
| 3.2 | Grund und Boden | 10 |
| 3.3 | Bauliche Anlagen | 12 |
| 3.4 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 16 |
| 4 | VERKEHRSWERTERMITTUNG | 19 |
| 4.1 | Definition und Erläuterung | 19 |
| 4.2 | Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl | 19 |
| 4.3 | Sachwertermittlung | 20 |
| 4.4 | Verfahrensergebnis | 33 |
| 4.5 | Verkehrswert | 33 |
| 5 | ANHANG | 35 |
| 5.1 | Verzeichnis des Anhangs | 35 |
| 5.2 | Luftbild / Hybrid | 36 |
| 5.3 | Grundrisse | 37 |
| 5.4 | Gebäudeschnitt | 40 |
| 5.5 | Wohnflächenberechnung | 41 |
| 5.6 | Flächennutzungsplan (Auszüge) | 42 |
| 5.7 | Grundlagen der Gebäudebeschreibungen | 43 |
| 5.8 | Rechtsgrundlagen | 44 |
| 6 | FOTOS | 45 |

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
-Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 76437 Rastatt

Aktenzeichen: 2 K 4/25

Auftrag: Vom 02.05.2025
Beschluss: Vom 23.04.2025

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

XXXXX
- Antragstellerin -

gegen

- 1) XXXXX
- Antragsgegnerin -
- 2) XXXXX
- Antragsgegner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Elchesheim

| Gemarkung | Flur- stück | Wirtschaftsart u. Lage | Anschrift | m ² | Blatt |
|------------|----------------|----------------------------|----------------------|----------------|-------|
| Elchesheim | 152/1 | Gebäude- und Freifläche | Ziegeleistraße 26 | 742 | 256 |
| ... | | | | | |

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Grundbuchblattabschrift

Unterlagen der Antragstellerin: [3] Schriftliche Informationen zur Nutzung/Leerstandssituation

Unterlagen des Antragsgegners: [4] Objektunterlagen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan, Beschreibung Heizungsanlage, Flächenberechnungen von 1966)
[5] Schriftliche Informationen zum Fledermausvorkommen (Schreiben des Landkreises Rastatt in Kopie)
[6] Schriftliche Informationen zur Nutzung/Leerstandssituation und Erschließungsbeitragssituation (Schreiben des Bürgermeisteramts Elchesheim-Illingen in Kopie)

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen: [7] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt; Landratsamt Rastatt, Amt für Um-

- welt und Gewerbeaufsicht
- [8] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Gemeinde Elchesheim-Illingen, Bau- u. Standesamtswesen
 - [9] Schriftliche Baulasten-Auskunft; Gemeinde Elchesheim-Illingen, Bau- u. Standesamtswesen
 - [10] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan; Gemeinde Elchesheim-Illingen, Bau- u. Standesamtswesen
 - [11] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
 - [12] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 13.06.2025

Anwesende:
Frau XXXXX
Frau XXXXX
Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 13.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Elchesheim-Illingen befindet sich für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich an dieser Stelle nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim -3. Änderung- (Stand April 2019) für die Teilgemeinden Bietigheim, Durmersheim und Elchesheim-Illingen ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Elchesheim-Illingen ist das Bewertungsobjekt nicht in der Liste der Kulturdenkmäler des Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt.

Hinweis:

Bei zufälligen archäologischen und paläontologischen Funden im Erdreich (Keramik, Knochen, Steinsetzungen, Fossilien etc.) besteht grundsätzlich Meldepflicht bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragsituation:

Von einem der Antragsgegner wurde ein Schreiben der Gemeinde Elchesheim-Illingen vom 14.01.2021 vorgelegt, in dem darauf hingewiesen wird, dass ein im Jahr 1987 zinslos gestundeter Erschließungsbeitrag in Höhe von 5.151,15 € noch offen ist. Dieser Erschließungsbeitrag werde bei einem Grundstücksverkauf fällig.

Hinweis:

In dieser Verkehrswertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, bezahlt sind bzw. von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

Der ausstehende Erschließungsbeitrag wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Elchesheim Nr. 256 Datum des Abrufs: 04.02.2025 Letzte Eintragung vom: 04.02.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 5 der Grundstücke

Flurstück 152/1,
Ziegeleistraße 26, Gebäude- und Freifläche, Größe 742 m²...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 5 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

- 1 XXX XXX, geb. XXX, geb. am XX.XX.XXXX
 - 2 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX; XXX
 - 3 XXX XXX, geb. am XX.XX.XXXX; XXX
- in **Erbengemeinschaft** - ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 5 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsvorsteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 22.01.2025 (2 K 4/25).

Eingetragen (ACH008/8/2025) am 04.02.2025. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Gemäß Vortrag der Parteien ist die Wohnung im Erdgeschoss seit dem 22.03.2022 und die Wohnung im Obergeschoss bereits seit 1988 leerstehend.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Bundesland (Landeshauptstadt): | Baden-Württemberg (Stuttgart) |
| Regierungsbezirk: | Karlsruhe |
| Landkreis: | Rastatt |
| Ort: | Elchesheim-Illingen |
| Einwohnerzahl: | 3.262 (Stand 12/2024) ¹ |
| Fläche: | 10,14 km ² |
| Durchschnittliche Höhe: | 110 m ü. NHN |

Umgeben von zahlreichen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten liegt die mittelbadische Gemeinde Elchesheim-Illingen zwischen Karlsruhe (ca. 22 km nordöstlich), Rastatt (ca. 9 km südlich) und Baden-Baden (ca. 28 km südöstlich), östlich des Rheins und der Grenze zu Frankreich. Im Zuge der Gemeindegebietsreform 1971 schlossen sich Elchesheim und Illingen zu einer Gemeinde zusammen, die dem Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim angehört. Durmersheim wird dem Demografietyp 8 zugeordnet, das sind häufig ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte, die ein leichtes Wachstum, moderate Alterung, einen hohen Anteil von Einpersonen-Haushalten, eine hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit aufweisen.²

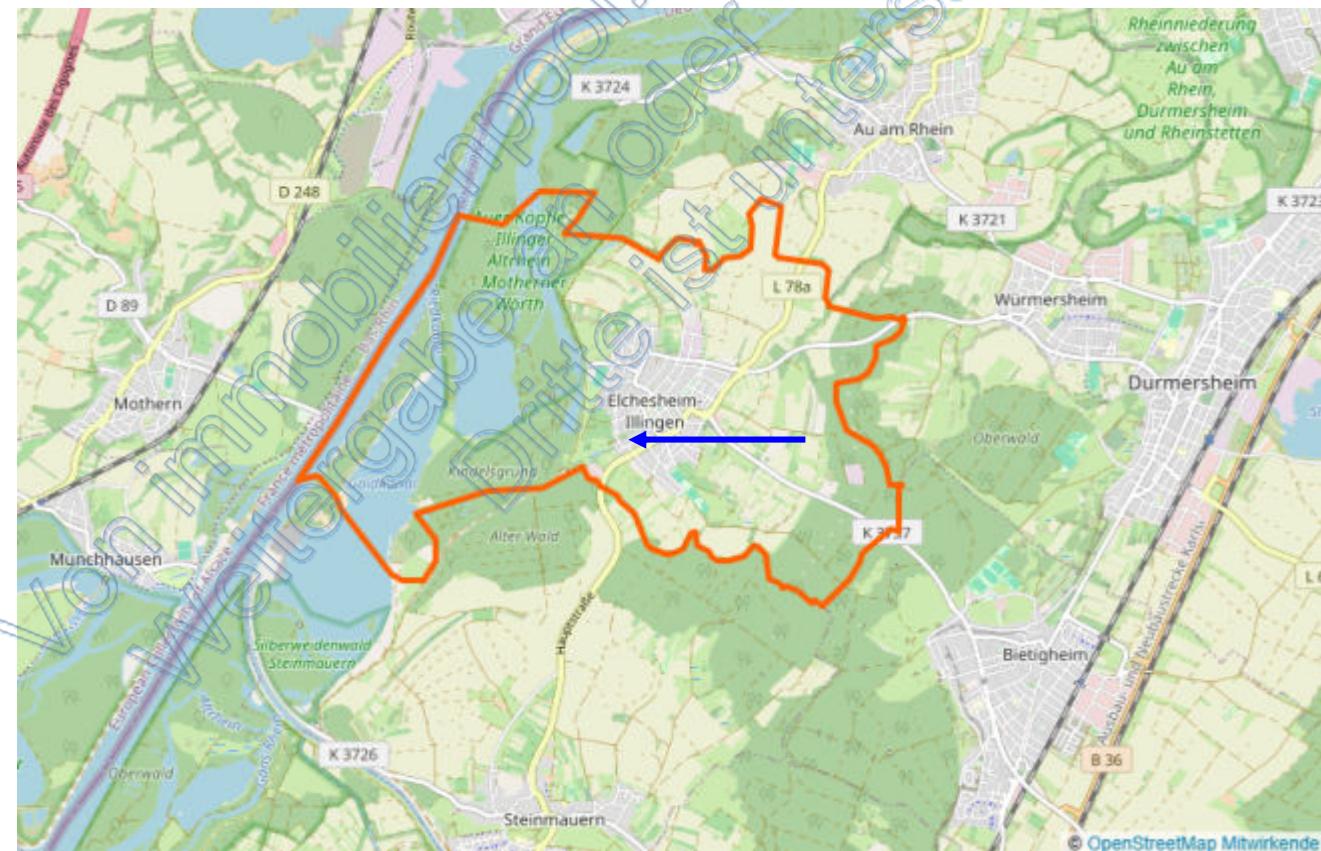


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Elchesheim-Illingen (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Detail: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts im Gemeindegebiet; Markierung (blau) d.d. SV

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg ((Fortschreibung auf Basis des Zensus 2022)

² <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

In ca. 6 km Entfernung westlich liegt die Bundesstraße 36, in rund 11 km Entfernung die Autobahn 5 und die Bundesstraße 3. Buslinien gewährleisten den ÖPNV innerorts und in das Umland. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an Stadt- und Regionalbahnen befindet sich in Bietigheim (Baden) in ca. 5 km Entfernung.

Die Gemeinde hat zwei Gewerbegebiete mit einer Gewerbefläche von rund 51.000 m² und bietet eine Mischung aus etablierten Unternehmen, innovativen Start-ups und Dienstleistung.

Elchesheim-Illingen verfügt über eine solide Infrastruktur mit ärztlicher Versorgung, verschiedenen Einzelhandelsangeboten, einem Kindergarten und einer Ganztagsgrundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im etwa fünf Kilometer entfernten Durmersheim sowie in Rastatt und Karlsruhe. Rd. 20 kulturell und sportlich orientierte Vereine, Freizeitanlagen, geschützte Naturräume, der Baggersee „Goldkanal“ sowie der grenzüberschreitende PAMINA-Radwanderweg bieten ein attraktives Angebot zur Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Elchesheim, der, erstmals 1102 urkundlich erwähnt, zu den ältesten Orten der ehemaligen Markgrafschaft Baden zählt. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Hausgärten. Westlich schließen Landwirtschaftsflächen und ausgedehnte Waldflächen an. Der Baggersee „Goldkanal“ liegt ca. 2 km westlich. Das Ortszentrum mit Rathaus, Kindergarten und Grundschule befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 150 m, der nächste Supermarkt ca. 1 km entfernt. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur, der Erreichbarkeit und der Immissionen als gute Wohnlage zu bewerten.

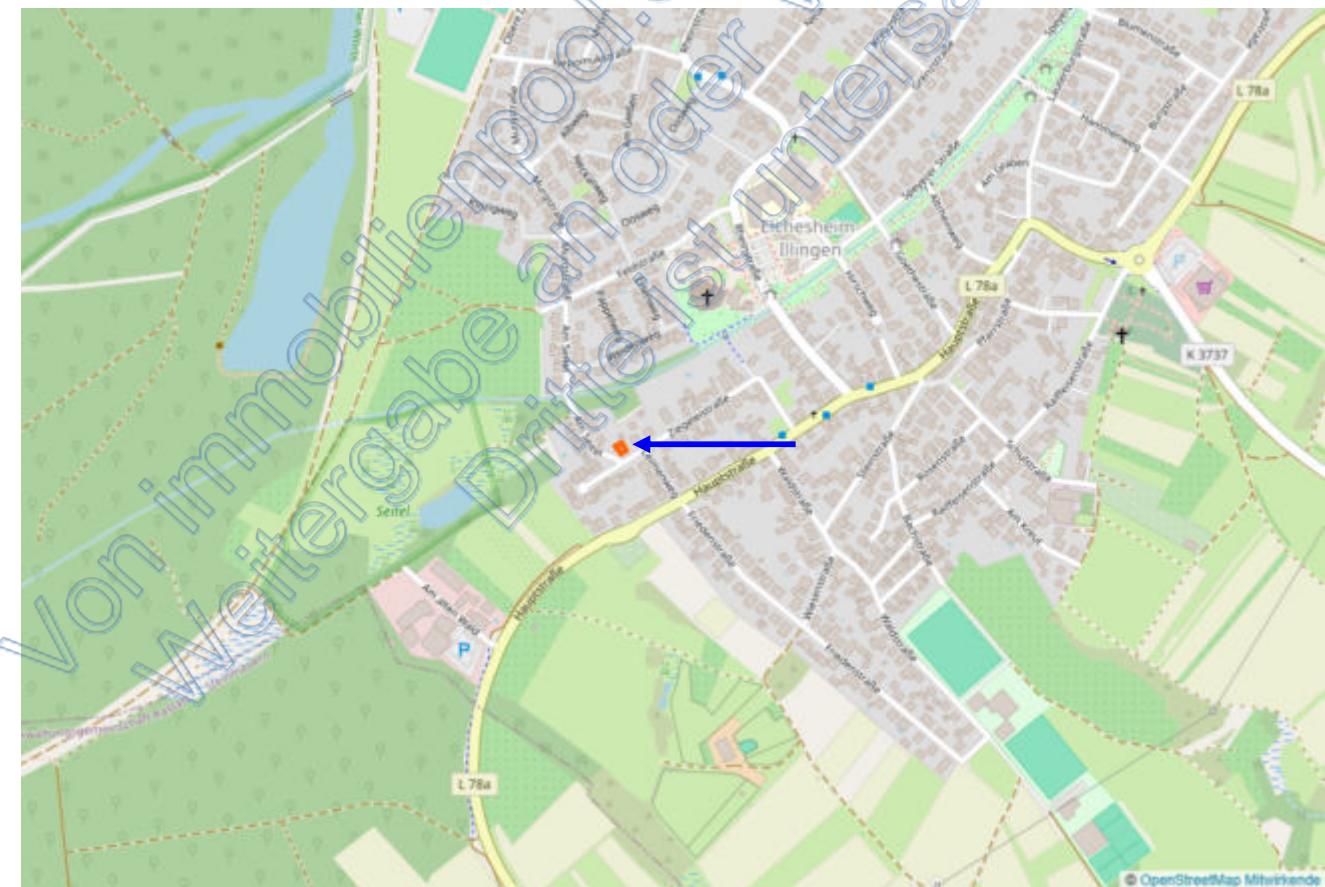


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

| | |
|--------------------------------|--|
| Topografie: | Überwiegend ebene Oberfläche |
| Zuschnitt: | Unregelmäßige Grundstücksform |
| Fläche: | 742 m ² (gemäß Grundbuch) |
| Länge (Straßenfront) ca.: | 30 m |
| Mittlere Grundstückstiefe ca.: | 25 m |
| Lagebesonderheit: | Eckgrundstück an der Kreuzung der Straßen Ziegeleistraße und der Straße Am Seitel. |
| Bebauung: | Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Pkw-Garage bebaut. |

3.2.2 Erschließung, Straßen

| | |
|--|---|
| Erschließung: | Zugang und Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen über die Ziegeleistraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks Flst. 152/1 über die Ziegeleistraße erfolgt. |
| Straßenarten: | Die Ziegeleistraße und die Straße Am Seitel sind voll ausgebaut, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraßen. Schmale gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Freistehend errichtetes Wohnhaus, Garage in Grenzbebauung; Einschränkungen sind nicht bekannt. |

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

| | |
|----------------------|--|
| Bodenbeschaffenheit: | Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. |
| Altlasten etc.: | Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (Altablagerungen und Altstandorte mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstigen Gefahren) werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in den Datenbanken gespeichert. |

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rastatt ist das betreffende Grundstück Flst. 152/1 derzeit nicht im Bodenschutz- und

Altlastenkataster³ (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Aus dieser Information lässt sich nicht ableiten, dass das Grundstück frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das betreffende Grundstück Flst. 152/1 liegt im Gewässereinzugsgebiet Scheidgraben.

Mit abfallender Geländehöhe (zwischen 110,2 m ü. NHN im Süden und 109,9 m ü. NHN im Norden) besteht Überflutungsgefahr bei Extrem-Hochwasser (HQEXTREM) mit Überflutungstiefen zwischen 0,8 m im Süden und 1,1 m im Norden des Grundstücks.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁴

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)⁵ / Straßenlärm LNIGHT (22 - 6 Uhr)⁶:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im betroffenen Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Es ist in der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht erfasst.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt Daten und Online-Dienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)⁷

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁸:

Mittlere Geschwindigkeit 2019 bis 2023: -0,8 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

³ Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind die zum aktuellen Erhebungsstand (31.12.2011) bekannten Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

⁴ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/hochwasserrisikomanagement>

⁵ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁶ Der Lärmindex LNIGHT ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁷ <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

⁸ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Die folgenden Beschreibungen beruhen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Grundrisse von 1966) sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Parteien im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisse in Teilbereichen nicht mit den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Für die Garage liegen keine Grundrisspläne vor. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang). So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohnhaus

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:

Freistehendes Zweifamilienhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG).

Baujahr:

Ca. 1966 (gemäß Parteivortrag)

Hinweis zum Baujahr:

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Die vorliegenden Planunterlagen zum Neubau des Zweifamilienhauses sind aus August/September 1966. Gemäß Parteivortrag bei der Ortsbesichtigung sei das Wohnhaus 1966 bezugsfertig gewesen. Diese Angabe wird vorliegender Wertermittlung als Baujahr zugrunde gelegt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.

Erweiterungen, Umnutzungen:

Augenscheinlich wurde die Wohnung im EG im Zeitverlauf durch einen unterkellerten Terrassenanbau erweitert. Belastbare Angaben/Unterlagen hierzu liegen nicht vor.

Außenansicht:

Fassade verputzt und gestrichen, westliche Gebäudeseite z.T. mit Fliesenverkleidung; gartenseitig Balkon im OG, Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Massivbauweise (Annahme des SV)

Außenwände:

KG: Hohlblock-Mauerwerk
EG-DG: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (ca. 5 cm)

Innenwände:

Überwiegend Mauerwerk (Annahme des SV)

Geschossdecken:

Fertigteildecken (gemäß Gebäudeschnitt)

| | |
|----------------------|--|
| Dach: | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betonziegeleideckung |
| Geschosstreppen: | KG-DG: Massivtreppen mit Kunststeinbelag, schmiedeeisernes Geländer mit PVC-Handlauf |
| Hauseingangsbereich: | Zurückversetzter/überbauter Eingangsbereich Massive Eingangstreppe mit Belag, Edelstahlgeländer Klingel- mit Gegensprechanlage |
| Kellereingang: | Kellertreppen-Einhausung Massive Treppe mit Belag |

3.3.2.3 Fenster und Türen

| | |
|------------------------|--|
| Fenster: | Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollladen, z.T. Rundfenster (Treppenhaus) |
| Hauseingangstür: | Tür mit Lichtausschnitten und verglastem Seitenteil, Briefkastenanlage |
| Wohnungseingangstüren: | Holzwerkstofftüren mit Lichtausschnitt, Stahlzargen |
| Innentüren: | Holzwerkstofftüren, Stahlzargen |
| Kellertür: | Tür mit Lichtausschnitt |

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

| | |
|------------------------|--|
| Elektroinstallationen: | Z.T. baujahresbezogene Elektroinstallationen |
| Sanitärinstallationen: | Durchschnittliche Sanitärinstallationen |
| Heizungsanlage: | Gas-Zentralheizung Fa. |
| Heizkörper: | Überwiegend Rippenheizkörper mit Thermostatventil, z.T. Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper (Bäder) |
| Warmwasserbereitung: | Warmwasserspeicher Fa. |

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁹ keinen Energieausweis vor.

⁹ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnung / Räumlichkeiten**Aufteilung, Ausstattung**

| | |
|---------------------------|--|
| Erdgeschoss: | 3-Zimmer-Wohnung; bestehend aus Wohnen-Essen (offene Raumgestaltung), Terrasse, Küche, zwei Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur |
| Obergeschoss: | 4-Zimmer-Wohnung; bestehend aus Wohnzimmer, Esszimmer, Balkon, Küche, zwei Zimmer, Bad, Gäste-WC, Flur |
| Dachgeschoss: | Speicher |
| Kellergeschoss: | Drei Keller-/Abstellräume, Küche, Waschküche, Heizungsraum etc. |
| Grundrissgestaltung: | Zweckmäßige Grundrissgestaltung; z.T. gefangene Räume (Küchen in EG und OG) |
| Belichtung/Belüftung: | Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen |
| Lichte Raumhöhe: | Ausreichend |
| Bodenbeläge: | Fliesen, Parkett, Teppichboden |
| Wandbekleidungen: | Tapete, Edel-Strukturputz, Glasfasertapete, Raufasertapete gestrichen, nur verputzt/ohne Bekleidung, Fliesen (Bäder, Gäste-WCs), Fliesenspiegel (Küchen) |
| Deckenbekleidungen: | Verputzt und gestrichen, Holzverkleidung (Nut- u. Federverbindung), z.T. mit Einbaustrahlern, Holzpaneel, Edel-Strukturputz, Strukturpaneel, Raufasertapete gestrichen, Gipskarton mit Einbaustrahlern |
| Sanitärobjekte Bäder: | Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten |
| Sanitärobjekte Gäste-WCs: | WC mit Aufbauspülkasten, Urinal, Waschbecken |
| Terrasse EG: | Granitfliesen-Bodenbelag, Edelstahlgeländer, z.T. mit Blechfüllungen, Außentreppe mit verzinkten Gitterroststufen |
| Balkon OG: | Fliesen-Belag, Brüstung aus Edelstahlprofilen mit Blechfüllungen |
| Kellerräume: | Bodenbeläge: Fliesen Wandbekleidungen: verputzt und gestrichen, z.T. Fliesen Decken gestrichen |

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Der SV hat auftragsgemäß kein Aufmaß der Örtlichkeiten vorgenommen. In den vorliegenden Objektunterlagen befindet sich eine Wohnflächenberechnung von 1966 ohne die Terrassenerweiterung im EG (siehe Anhang). Die Wohnfläche wird nachfolgend rein nachrichtlich wiedergegeben, da für die vorliegende Wertermittlung eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich ist.

| | |
|--------------------|--|
| Wohnfläche EG: | 87,12 m ² (ohne Terrassenanbau) |
| Wohnfläche OG: | 90,48 m ² |
| Wohnfläche gesamt: | 177,60 m ² |

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

| | |
|-----------------------------------|--|
| Besondere Bauteile: | Einbauschränke EG, OG Anteile von Terrasse EG und Balkon OG Außentreppen (Eingangstreppe, Terrassenabgang, Kellerzugang) Kellertreppen-Einhausung |
| Besondere (techn.) Einrichtungen: | Nicht erkennbar. |

3.3.2.9 Zubehör etc.

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Zubehör (§ 97 BGB): | Nicht erkennbar. |
| Sonstige bewegliche Sachen: | Nicht erkennbar. |

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

| | |
|--------------------|--|
| Kücheneinrichtung: | Im Erdgeschoss befindet sich eine ältere Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken mit Arbeitsplatte und Spüle sowie Elektrogeräten. |
| Hinweis: | Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt. |

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

| | |
|---|--|
| Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.: | Gemäß Parteivortrag wurden Bad und WC in der OG-Wohnung ca. 1988 modernisiert und sind seitdem unbenutzt. Gemäß Inaugenscheinnahme wurden im Zeitverlauf in Teilbereichen kleinere Modernisierungen durchgeführt. Belastbare Angaben über Zeitpunkt und Umfang liegen nicht vor. |
|---|--|

3.3.3 Pkw-Garage

| | |
|----------------------|---|
| Art: | Pkw-Doppelgarage (2 Einstellplätze) mit Speicherraum |
| Ausführung, Ansicht: | Massivbauweise Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Ziegeleindeckung |
| Baujahr: | Ca. 1966 (gem. Bauantrag Wohnhaus- und Garagenneubau) |
| Ausstattung: | Boden Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Betondecke Zwei Sektionaltore, Fenster, Tür zum Garten |
| Grundfläche: | 39,60 m ² (6,60 m x 6,00 m, gemäß Lageplan) |

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Zugangs- und Zufahrtsfläche (Betonverbundpflaster), befestigte Wegeflächen (Fliesen), niedere Einfriedungsmauer (ca. 40 cm hoch) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Garten mit Aufwuchs

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc. der baulichen Anlagen

innen/außen:

- z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen unter der Terrasse
- z.T. Raumoberflächen (insb. Bodenbeläge u. Wandbekleidungen) überaltert/schadhaft/fehlend (OG)
- z.T. Feuchteschäden im KG in unteren Wandbereichen



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in Wandbereichen unter Terrasse

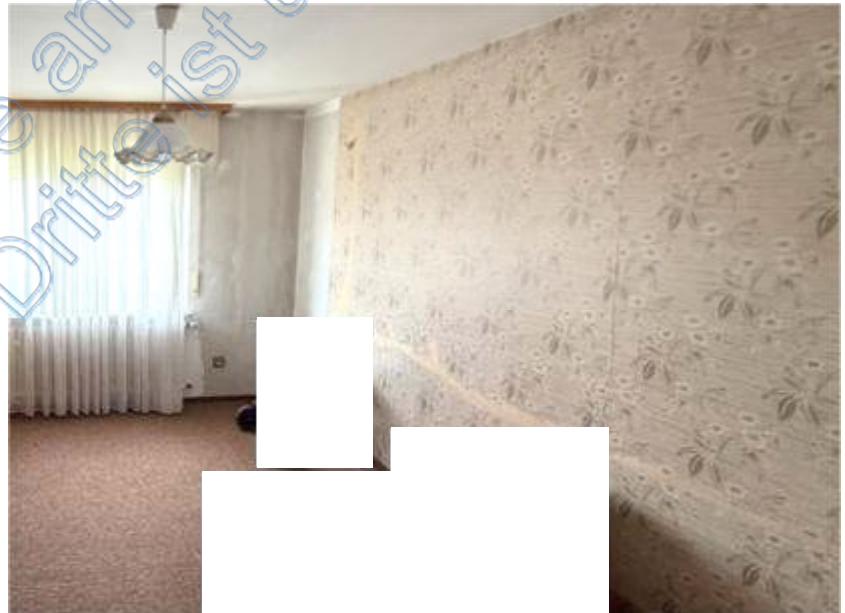


Abb. 4: Foto des SV; z.T. Raumoberflächen (Boden- und Wandbeläge) überaltert/schadhaft/ fehlend (OG)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Feuchteschäden in unteren Wandbereichen (KG)

3.4.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Sonstiges

Gemäß Parteivortrag wurde zwischen der Dachisolierung und der Ziegeleindeckung ein Quartier bzw. eine ehemalige Wochenstube der Zwergfledermaus festgestellt, die dem Landratsamt bereits bekannt gegeben wurde. Aufgrund ihrer starken Gefährdung besitzen Fledermäuse einen besonderen rechtlichen Schutz; ihre Quartiere dürfen nicht zerstört werden (Bundesnaturschutzgesetz).

Gemäß vorliegendem Schreiben des Landratsamtes vom 21.12.2022 ist *im Falle von Umbau- und Sanierungsarbeiten, die eine Beeinträchtigung der Zwergfledermaus zur Folge haben könnten*, vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Eine mögliche Wertbeeinflussung dieser Auskunft kann im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens nicht qualifiziert und quantifiziert werden.

4 VERKEHRSWERTERMITTUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungs-kosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Zweifamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gebräuchen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

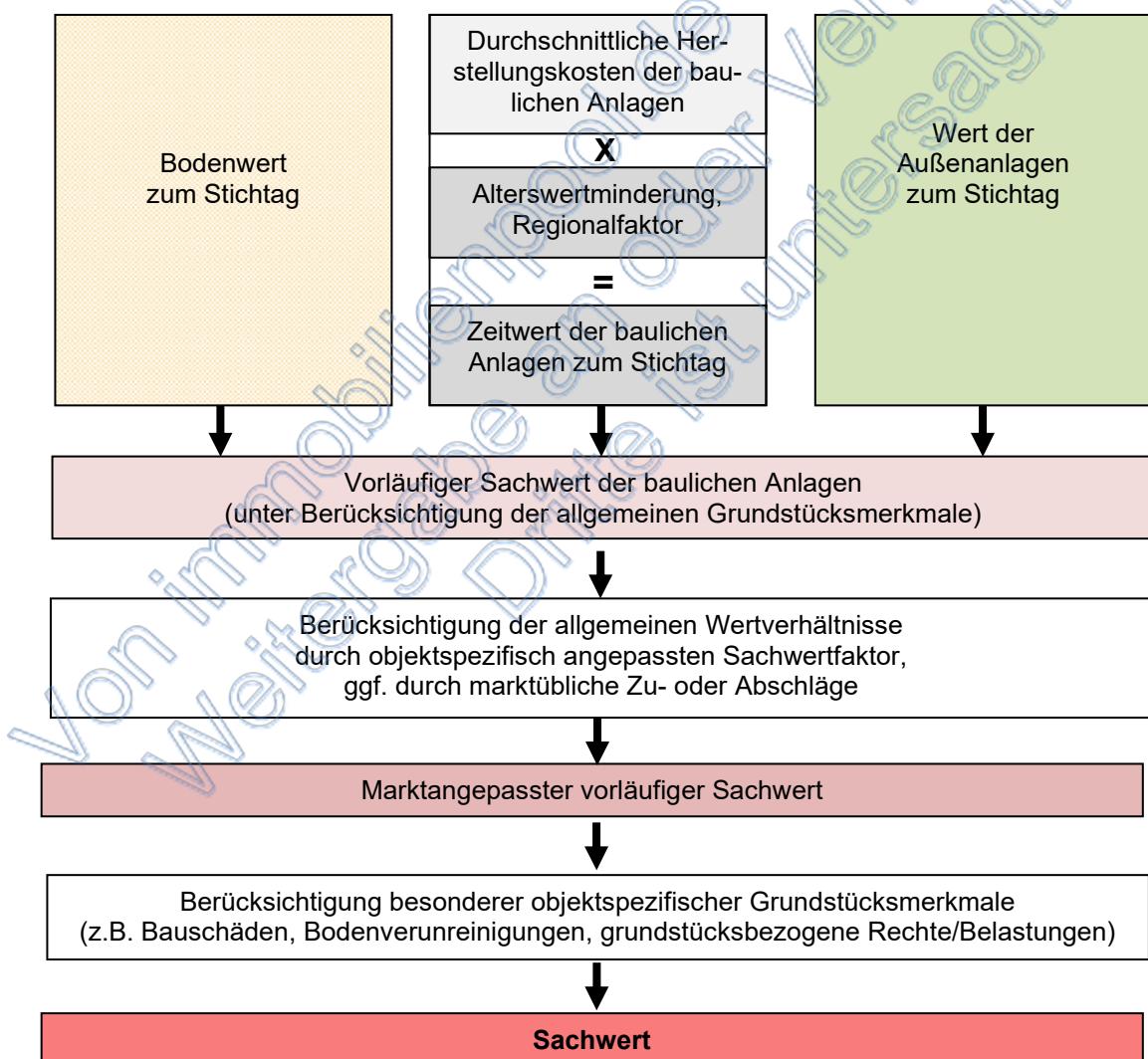


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch - BauGB), ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ($€/m^2$) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche oder die spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. ...¹⁰

... Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, wie zum Beispiel Lage, Entwicklungszustand, Form, Größe, Tiefe, Bodenbeschaffenheit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Immissionen und/oder Beitragssituation, können zu Abweichungen des Bodenwerts (Marktwerts) vom Bodenrichtwert führen. Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb einer Zone können bis zu 30 Prozent vom Bodenrichtwert betragen. ...¹¹

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af)- in Höhe von 380,00 $€/m^2$ beschlossen. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Bewertungsgrundstücke angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---|----------------|
| Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts | = | 380,00 $€/m^2$ |
| im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä. | + | 0,00 $€/m^2$ |
| b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 380,00 $€/m^2$ |

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

¹⁰ Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg; Erläuterungen zum Bodenwert

¹¹ Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Rastatt; Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2025 | 13.06.2025 | × 1,00 | E2 |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. | | | = 380,00 €/m ² | |

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungs-faktor | Erläuterungen |
|--|---|----------------------|---------------------------|---------------|
| Bodenrichtwertnummer | 36450070 | | | |
| Bodenrichtwertzonen-name | Ortskern Elchesheim | | | |
| Art der Nutzung | Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung) | Wohnbaufläche | × 1,00 | E3 |
| Ergänzung zur Art der Nutzung | Ein- und Zweifamilienhäuser | Zweifamilienhaus | × 1,00 | E3 |
| Fläche | 590 m ² | 742 m ² | × 0,95 | E4 |
| b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd. | | | = 360,00 €/m ² | |

E3: Das zu bewertende Grundstück weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Grundstücksfläche von 590 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 742 m² eine deutlich größere Fläche auf. Die Abweichungen der Grundstücksfläche vom (fiktiven) Richtwertgrundstück wird unter Anwendung der vom Gutachterausschuss empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten¹² angepasst.

| IV. Ermittlung des Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---------------------------|-------------------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | 360,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert | +/- 0,00 €/m ² | |
| relativer b/a-freier Bodenwert | = 360,00 €/m ² | |
| Fläche | × 742,00 m ² | |
| b/a-freier Bodenwert | = 267.120,00 € | |
| Zu/Abschläge zum Bodenwert | +/- 0,00 € | |
| b/a-freier Bodenwert | = 267.120,00 € | |

¹² Sprengnetter Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

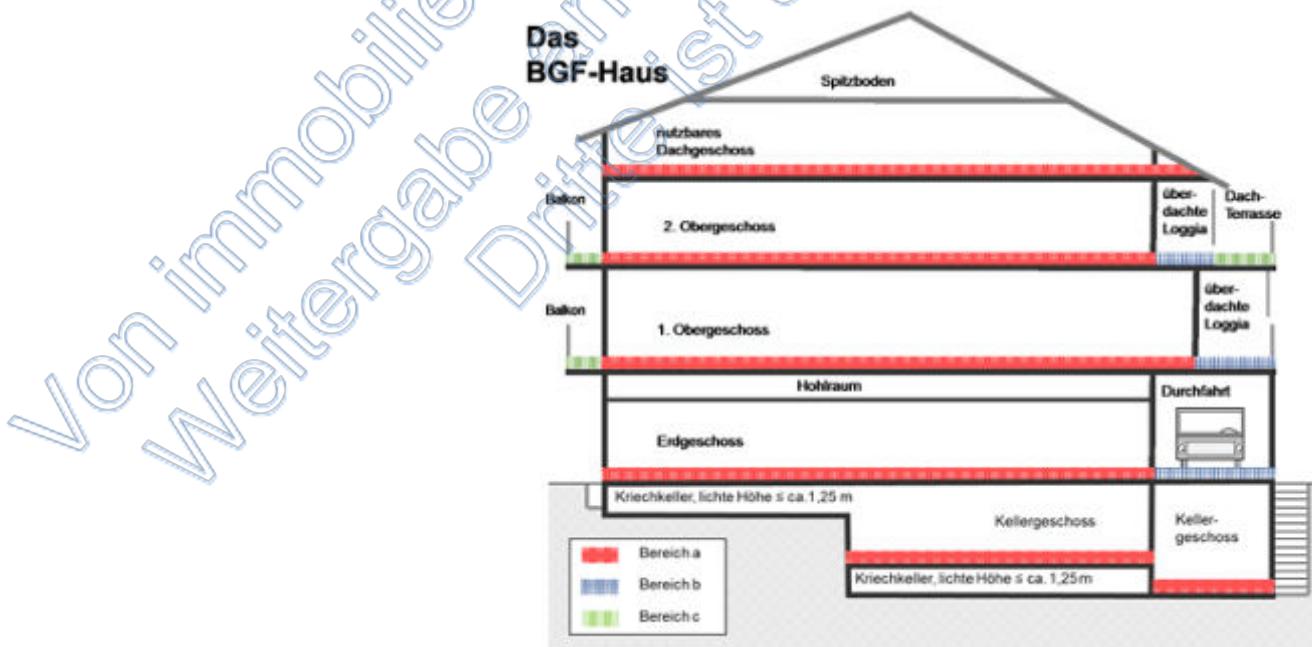


Abb. 7: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Wohnhaus

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt.

| Bezeichnung | Länge ca. m | Breite ca. m | Höhe Faktor | Anzahl Faktor plus / min | Produkt BGF | Produkt BRI | BGF | ART | BRI |
|------------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | | | | | | | m² | a/b/c | m³ |
| KG | 12,460 | 9,760 | 0,00 | 1,0 | 121,61 | 0,00 | 121,61 | a | |
| | 0,800 | 4,350 | 0,00 | -1,0 | -3,48 | 1,00 | -3,48 | a | |
| EG | 12,500 | 9,800 | 0,00 | 1,0 | 122,50 | 0,00 | 122,50 | a,b | |
| | 12,500 | 9,800 | 0,00 | 1,0 | 122,50 | 0,00 | 122,50 | a,b | |
| OG | 2,200 | 0,240 | 0,00 | 1,0 | 0,53 | 0,00 | 0,53 | a | |
| | 2,200 | 0,240 | 0,00 | 1,0 | 0,53 | 0,00 | 0,53 | a | |
| DG | 12,500 | 9,800 | 0,00 | 1,0 | 122,50 | 0,00 | 122,50 | a | |
| | 2,200 | 0,240 | 0,00 | 1,0 | 0,53 | 0,00 | 0,53 | a | |
| gesamt a,b | | | | | | | 486,69 | | |
| | | | | | | | | | |
| gesamt a, b rd. | | | | | | | 487,00 | | |

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 487,00 m² ermittelt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (1. Quartal 2025¹³).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2025

| Keller-, Erd-, Obergeschoss | | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |
|---|------|------------------------------|-----|-----|-----|------|
| Standardstufe | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser ² | 1.12 | 570 | 635 | 730 | 880 | 1100 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 2.12 | 535 | 595 | 685 | 825 | 1035 |
| Reihenmittelhäuser | 3.12 | 505 | 560 | 640 | 775 | 965 |

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹⁴

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

| Standardmerkmale | Standardmerkmale | | | | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| Dach | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| Fenster und Außentüren | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| Innenwände und -türen | 0,00 | 0,30 | 0,70 | 0,00 | 0,00 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fußböden | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sanitäreinrichtungen | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Heizung | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,00 | 0,50 | 0,50 | 0,00 | 0,00 |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart: | 570,00 EUR/m ² | 635,00 EUR/m ² | 730,00 EUR/m ² | 880,00 EUR/m ² | 1100,00 EUR/m ² |

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

| Standardmerkmale | Wägungs-Anteil | Anteil am Kostenkennwert |
|--|----------------|---------------------------|
| Außenwände | 23,00% | 156,98 EUR/m ² |
| Dach | 15,00% | 102,38 EUR/m ² |
| Fenster und Außentüren | 11,00% | 75,08 EUR/m ² |
| Innenwände und -türen | 11,00% | 77,17 EUR/m ² |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,00% | 80,30 EUR/m ² |
| Fußböden | 5,00% | 36,50 EUR/m ² |
| Sanitäreinrichtungen | 9,00% | 65,70 EUR/m ² |
| Heizung | 9,00% | 57,15 EUR/m ² |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,00% | 40,95 EUR/m ² |
| Ergebnisse (Gewogene Summen) | 100,00% | 692,19 EUR/m ² |
| Korrekturfaktor (für freistehende ZFH) | | 1,05 |
| Ergebnisse (Gewogene Summen) | | 726,80 EUR/m ² |

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (Einfamilienhäuser freistehend, mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) bei einfacherem bis durchschnittlichem Standard (Standardstufe 2,6) und unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von rd. 727,00 €/m².

¹⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf

Garage

Die Doppelgarage mit Speicherraum wird in vorliegender Wertermittlung mit einem pauschalen Wertansatz von 20.000,00 € in der Sachwertberechnung berücksichtigt (entsprechend des vom Gutachterausschuss Rastatt angewandten Sachwert-Modells).

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor findet seine Anwendung im Sachwertverfahren und wird dort mit den Herstellungskosten multipliziert. Da dem gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt bislang keine örtlichen Besonderheiten bekannt sind, wurde zum 01.01.2023 folgender Wert beschlossen: Regionalfaktor: 1,0.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäß besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

| Besondere Bauteile | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--|--------------------------------|-------------------------|
| Einbauschränke EG, OG | | 500,00 € |
| Anteil Terrassenanbau EG | | 5.000,00 € |
| Anteil Balkon OG | | 1.000,00 € |
| Außentreppen (Eingang, Terrasse EG, Kellerzugang) | | 8.000,00 € |
| Kellertreppen-Einhäusung | | 3.500,00 € |
| Summe rd. | | 18.000,00 € |

Besondere (technische) Einrichtungen

| Besondere Einrichtungen | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nicht erkennbar | | |
| Summe rd. | | 0,00 € |

4.3.3.7 Zubehör

| Bewegliche Gegenstände etc. | Herstellungswert (ohne BNK) | Zeitwert (inkl. BNK) |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Nicht erkennbar | | |
| Summe rd. | | 0,00 € |

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Danach wird für das Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte

Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

| Modernisierungselemente | Max. Punkte | Bewertungs-objekt Punkte |
|--|-------------|--------------------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4,00 | 0,00 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2,00 | 0,50 |
| Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2,00 | 0,00 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2,00 | 0,00 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4,00 | 2,00 |
| Modernisierung von Bädern | 2,00 | 0,50 |
| Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2,00 | 1,00 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2,00 | 0,00 |
| Summe | 20,00 | 4,00 |

| Modernisierungsgrad | Modernisierungspunktzahl |
|--|--------------------------|
| nicht modernisiert | 0 bis 1 Punkt |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 Punkte |
| mittlerer Modernisierungsgrad | 6 bis 10 Punkte |
| überwiegend modernisiert | 11 bis 17 Punkte |
| umfassend modernisiert | 18 bis 20 Punkte |

Abb. 9: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades¹⁵

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „1966“ demnach 59 Jahre. Es wird ein kleiner Modernisierungsgrad unterstellt. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times Alter^2/GND - b \times Alter + c \times GND.$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des (z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 28 Jahren ermittelt. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach rd. 52 Jahre.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

¹⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmowertV.pdf

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her.

Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Der Sachwertfaktor wird nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; Reihenend- und Doppelhäuser; Reihenmittelhäuser zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und im maßgeblichen *Immobilienmarktbericht 2024* veröffentlicht. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,85 bis 1,63. Der Median beträgt 1,15. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zeigte sich keine signifikante Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau. Die Objekte sind in der Regel einschließlich Garage(n) und/oder Carports. Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind als Ausgangswerte zu verstehen und müssen im Einzelfall objektspezifisch angepasst werden. Bei der Anwendung ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 550.000 € (s. Sachwertberechnung; 4.3.4). Im Bereich vorläufiger Sachwert von 550.000 - 600.000 € wird der durchschnittliche Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vom Gutachterausschuss mit 1,15 ermittelt.

Gemäß ImmoWertV ist der aus der Herstellungskostenberechnung ermittelte, vorläufige Sachwert durch Anwendung eines marktangepassten Sachwertfaktors an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen. Die hierfür veröffentlichten Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse basieren auf einer Vielzahl tatsächlich gezahlter Kaufpreise und spiegeln den regional üblichen Markt für „durchschnittliche, marktgängige Objekte“ wider. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind vorliegend die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, insbesondere Restnutzungsdauer und Grundstücksgröße sowie objektspezifische Besonderheiten. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen und die Nachfrage- und Angebotssituation zu vergleichbaren Objekten in der Region zu würdigen.

| Durchschnittlicher SWF | | |
|--|------------------------------------|----------------|
| | 1,15 | |
| Merkmale | Bewertungsobjekt | Sachwertfaktor |
| Lagequalität, Bodenrichtwert | leicht unterdurchschnittlich | → |
| Restnutzungsdauer | Leicht unterdurchschnittlich | → |
| Standardstufe | leicht unterdurchschnittlich | → |
| Grundstücksfläche | größer | → |
| Bruttogrundfläche | größer | → |
| Wohnfläche | leicht überdurchschnittlich | → |
| Außenanlagen, Nebengebäude | leicht überdurchschnittlich | → |
| Marktsituation (Nachfrage), Entwicklungen, Eigentumsart etc. | Insgesamt neutral/durchschnittlich | ↔ |

Unter Bezugnahme auf die Merkmale der Datengrundlage und Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. Bodenrichtwertniveau, Bruttogrundfläche, Ausstattungsstandard und Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor modifiziert und sachverständlich mit 1,10 angesetzt.

Der vom Unterzeichner ermittelte Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Recherche und Analyse vergleichbarer Objekte in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen, z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind und sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

In einem Kellerraum wurden im Bereich der unteren Wandzonen Feuchteschäden in Form von Putzabplatzungen und Ausblühungen festgestellt. Die genaue Ursache dieser Durchfeuchtungen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geklärt werden. In Betracht kommen sowohl vormalig vorhandene und behobene Feuchtebelastungen als auch mögliche Defizite in der erdberührten Bauwerksabdichtung, welche insbesondere bei Gebäuden des Baujahrs 1966 dann zu beanstanden wären. Zum Bewertungsstichtag werden die Kosten für lokal begrenzte Ausbesserungsmaßnahmen (z. B. Putz- und Anstrichsanierung) sachverständig geschätzt. Sollte jedoch eine mangelhafte oder fehlende horizontale bzw. vertikale Abdichtung schadensursächlich sein, könnten in der Folge erheblich höhere Instandsetzungskosten entstehen (z. B. nachträgliche Bauwerksabdichtung von außen oder innen).

Diese Unsicherheit hinsichtlich der Schadensursache wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch die Erfassung eines mittleren Instandhaltungsaufwands berücksichtigt. Eine weitergehende Bauschadensanalyse ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

| Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern | |
|---|------------------|
| Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern | |
| z.T. Sanierung von Feuchteschäden in Wandbereichen unter der Terrasse | 2.000,00 |
| z.T. Sanierung von Feuchteschäden unterer Wandbereiche im KG | 9.000,00 |
| z.T. Erneuerung von Raumoberflächen (Boden-/Wandbeläge) im OG | 6.000,00 |
| Zwischensumme 1 (brutto) | 17.000,00 |
| Baunebenkosten (20%) | 3.400,00 |
| Zwischensumme 2 (Zwischensummen 1 u. 2) | 20.400,00 |
| Sonstiges/Faktor | 1,00 |
| Summe | 20.400,00 |
| Summe rd. | 20.000,00 |

Hinweis: Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen), geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass die vorstehenden Kostenansätze für Fehlerbeseitigungsmaßnahmen zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

Erschließungsbeitrag

Der Antragsgegner hat ein Schreiben der Gemeinde Elchesheim-Illingen aus dem Jahr 2021 vorgelegt, in dem darauf hingewiesen wird, dass ein im Jahr 1987 gestundeter Erschließungsbeitrag in Höhe von 5.151,15 € noch offen ist und bei einem Grundstücksverkauf fällig wird (siehe unter 2.4.1.5). Dieser wird vom Unterzeichner in Ansatz gebracht und unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Abzug gebracht.

4.3.4 Sachwertberechnung

| Gebäude | Wohnhaus | Garage | | |
|--|--------------|-----------------|--|--|
| Berechnungsbasis | | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) m ² | 487,00 | pauschaler Wert | | |
| Baupreisindex (BPI) | 187,20 | | | |
| Normalherstellungskosten | | | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 727,00 | | | |
| • (NHK) Regionalfaktor | 1,00 | | | |
| • örtliche NHK am WST (€/m ² BGF) | 1.360,94 | | | |
| Herstellungswert | | | | |
| • Normgebäude | 662.779,73 € | | | |
| • Zuschlag | 0,00 € | | | |
| • Besondere Bauteile | 0,00 € | | | |
| • Besondere Einrichtungen | 0,00 € | | | |
| Herstellungswert (inkl. BNK) | 662.779,73 € | | | |
| Alterswertminderung | linear | | | |
| • Gesamt-(GND) (Jahre) | 80 | | | |
| • (fiktives) Gebäudealter (Jahre) | 52 | | | |
| • prozentual | 65,0% | | | |
| • Betrag | 430.806,82 € | | | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 231.972,90 € | 20.000,00 € | | |
| • Besondere Bauteile | 18.000,00 € | 0,00 € | | |
| • Besondere Einrichtungen | 0,00 € | 0,00 € | | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | 249.972,90 € | 20.000,00 € | | |

Gebäudezeitwerte insgesamt 269.972,90 €

Zeitwert der Außenanlagen + 13.500,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 283.472,90 €

Bodenwert + 267.120,00 €

vorläufiger Sachwert = 550.592,90 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor x 1,10

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 605.652,20 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. = 606.000,00 €

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. - 20.000,00 €

Ausstehende Erschließungsbeiträge - 5.151,15 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks = 580.501,05 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. = 581.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrens ergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks, Ziegeleistraße 26 in 76477 Elchesheim-Illingen wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.06.2025 mit rd. 581.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 5 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Elchesheim Nr. 256
Flurstück 152/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 742 m²

Ziegeleistraße 26 in 76477 Elchesheim-Illingen

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 13.06.2025** mit

581.000,00 €

in Worten: **fünfhunderteinundachtzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

17.09.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächenberechnung
- 5.6 Flächennutzungsplan (Auszug)
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

5.2 Luftbild / Hybrid

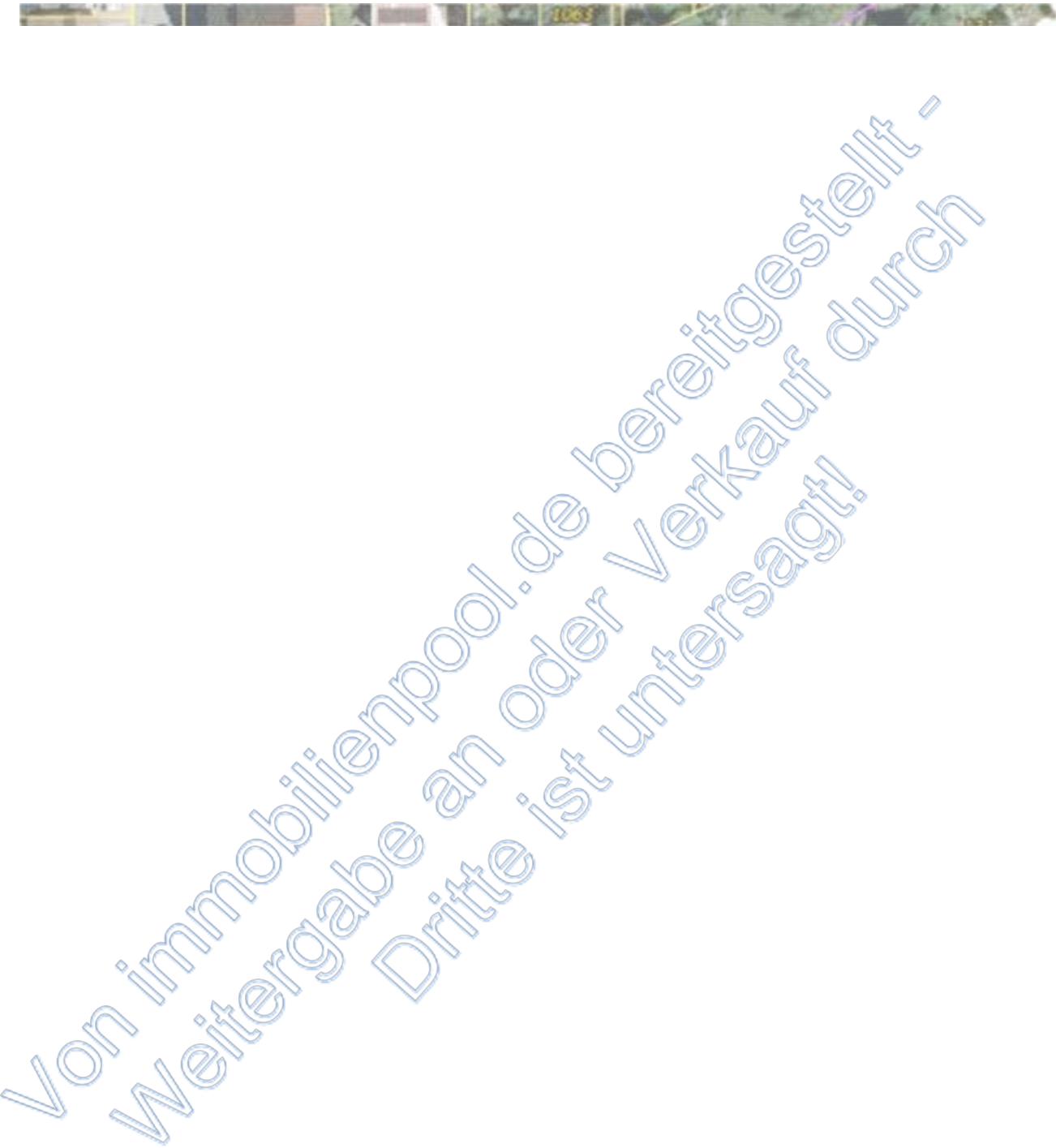


Abb. 10: Luftbild / Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse

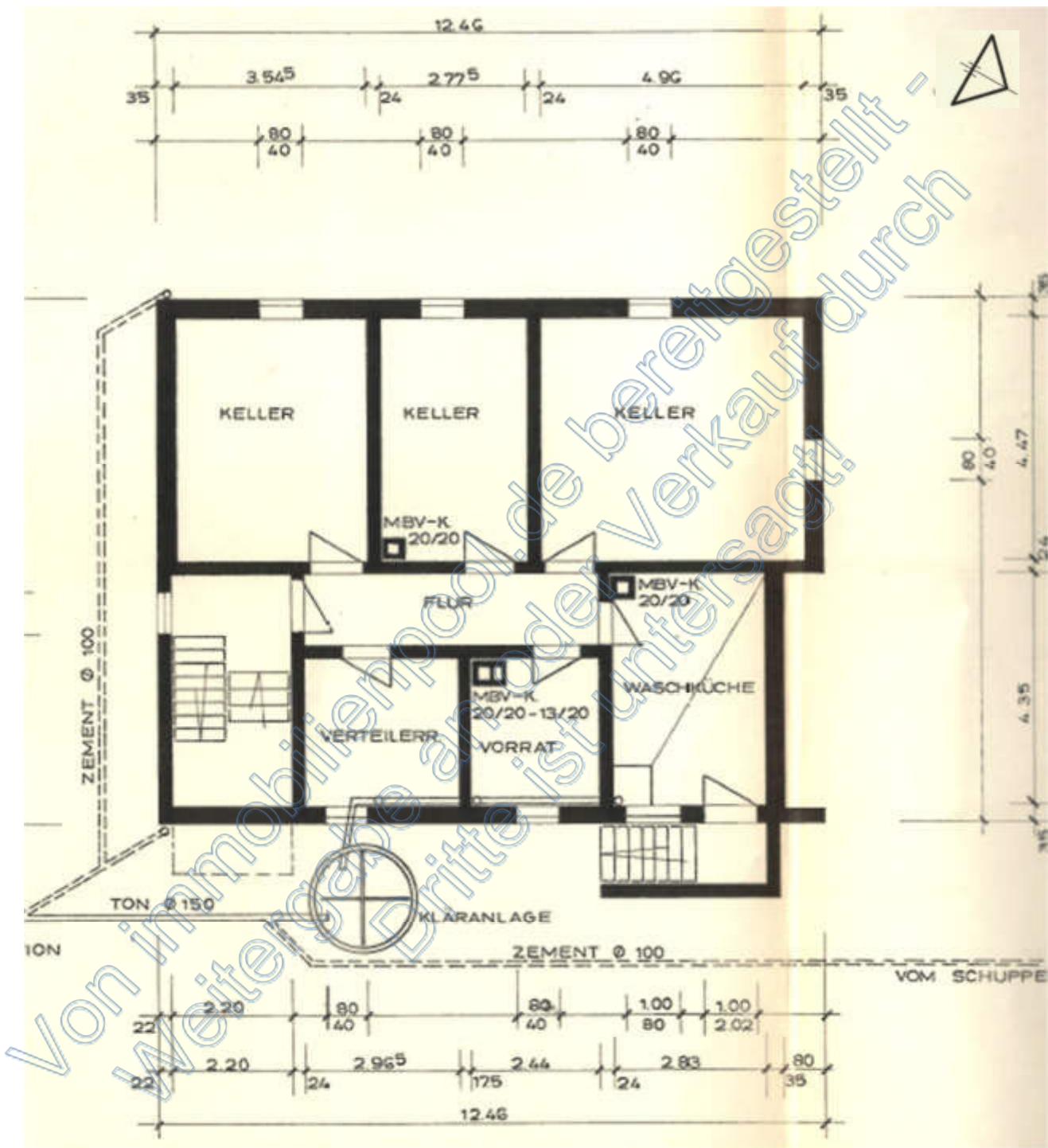


Abb. 11: Grundriss Kellergeschoß von 1966 (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragsgegners

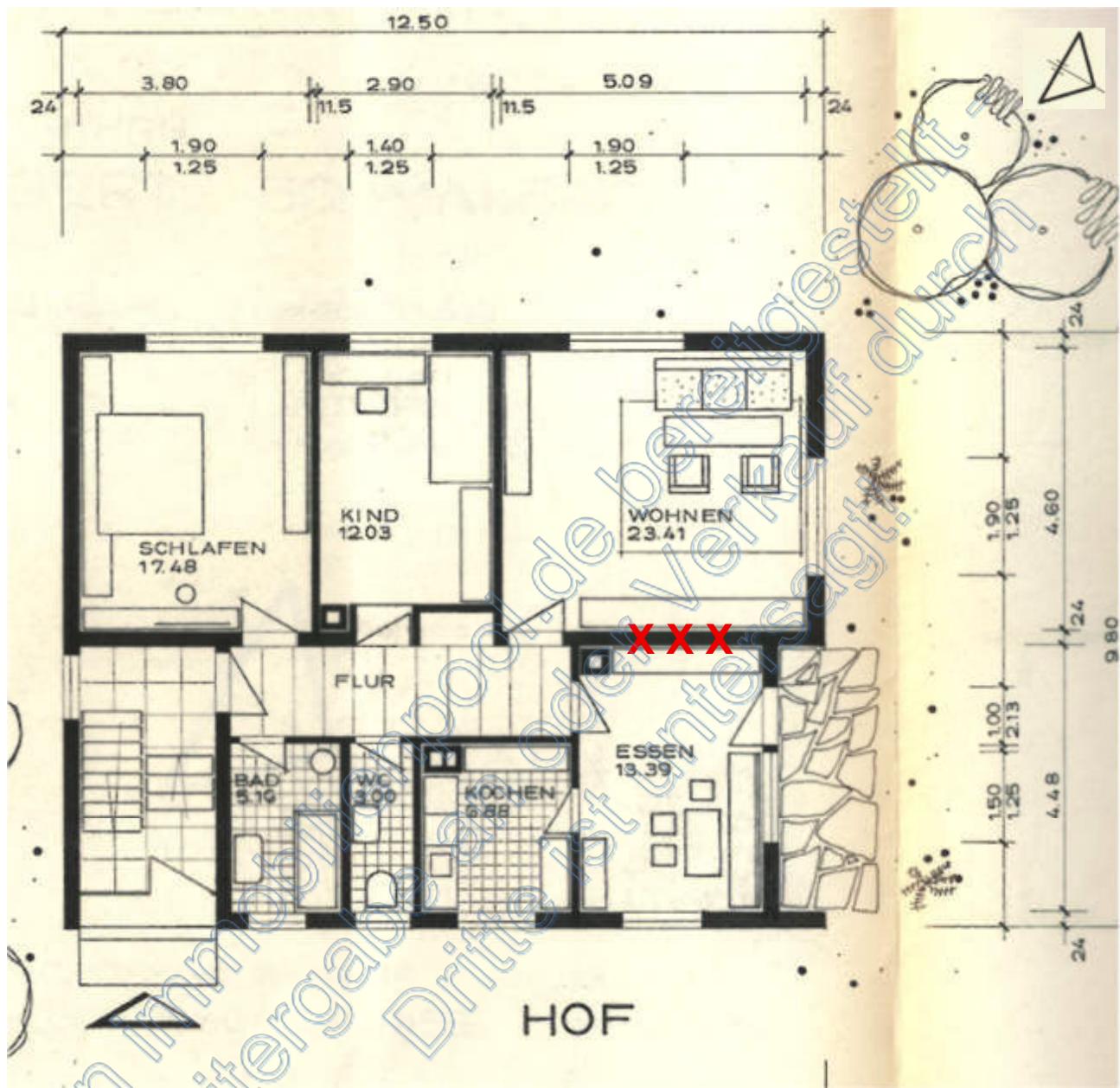


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss von 1966 (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragsgegners; Roteintragung d.d. SV: Räumlichkeiten wie am 13.06.2025 besichtigt

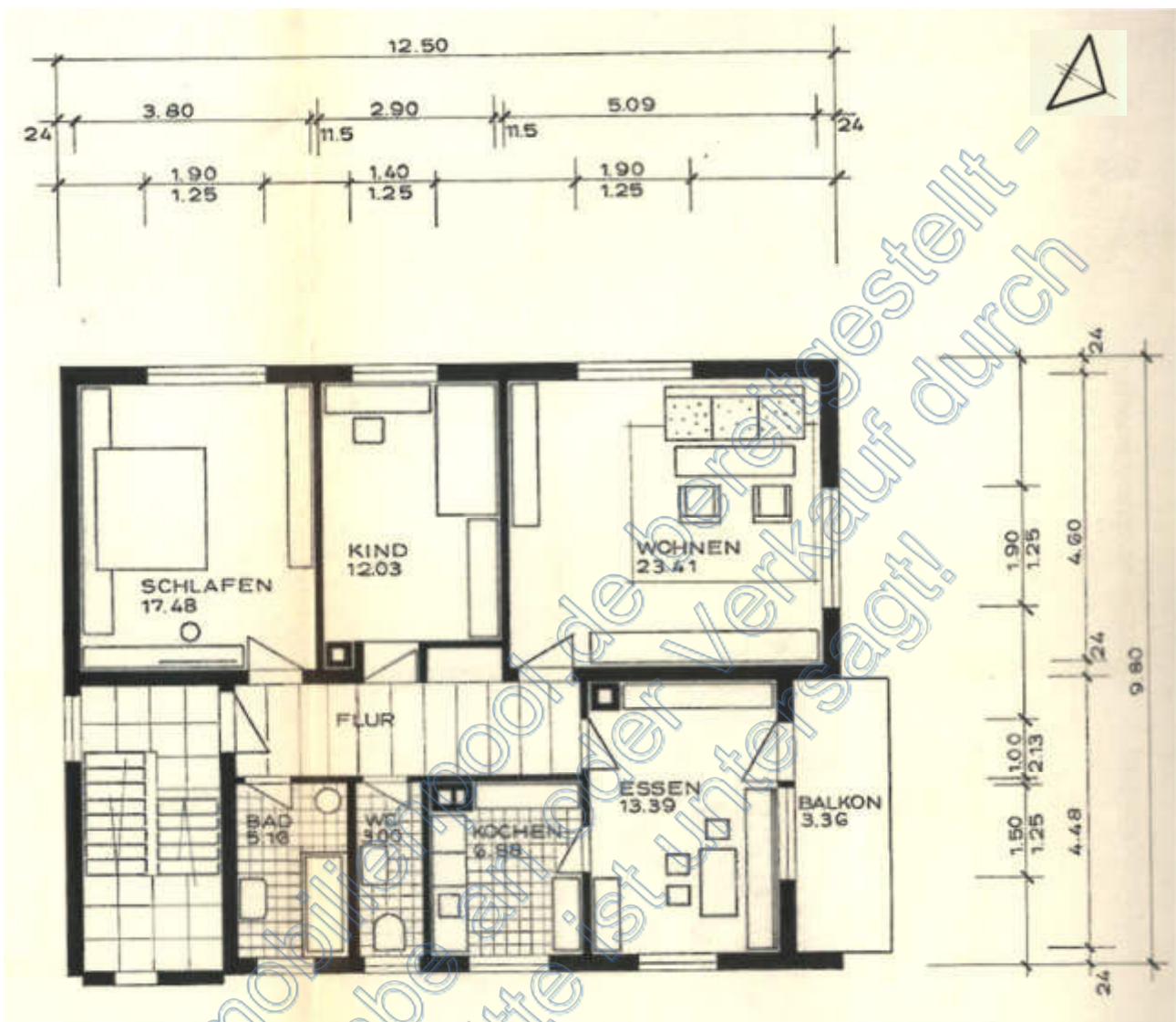


Abb. 13: Grundriss Obergeschoss von 1966 (ohne Maßstab); Quelle: Unterlagen des Antragsgegners

5.4 Gebäude Schnitt

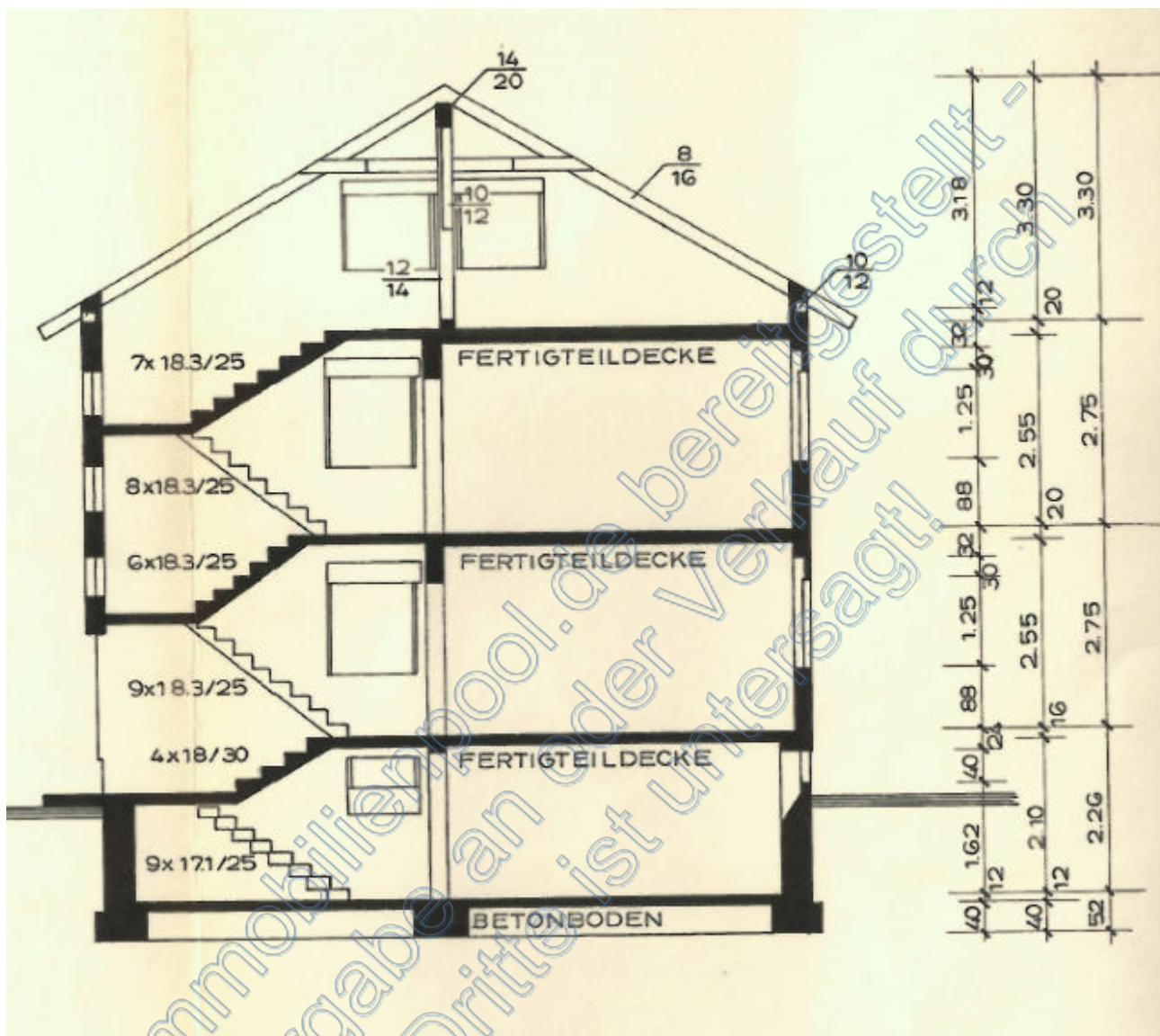


Abb. 14: Gebäude Schnitt Wohnhaus von 1966; Quelle: Unterlagen des Antragsgegners

5.5 Wohnflächenberechnung

| <u>BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE</u> | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------|--|---|--|--|
| Bauherr: | | | BAUVORHABEN: zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus | | |
| Vf.d. Nr. | Lage im Ge- bäude | Bezeichnung der Räume und Rohbaumaße | Brutto- fläche (Rohbau- maße) qm | Nettoflä- che der Wohnungen (-3% Putz) | |
| 1. | EG | wohnen schlafen Kind kochen essen Bad WC Flur | 5,09 x 4,60 3,80 x 4,60 2,90 x 4,60 - 0,45 x 2,90 2,50 x 2,865 - 0,40 x 0,70 3,025 x 4,48 - 0,40 x 0,40 1,80 x 2,865 1,05 x 2,865 5,64 x 1,50 | 23,41 ✓ 17,48 ✓ 12,03 ✓ 6,88 ✓ 13,39 ✓ 5,16 ✓ 3,00 ✓ 8,46 ✓ 89,81 ✓ ----- 89,81 ✓ ----- 177,60 ✓ | 87,12 ✓ ----- 87,12 ✓ 3,36 ✓ ----- |
| 2. | OG | wie Erdgeschoss + Balkon | 2 x 4,48 x 1,50 | | |
| | | | Zusammen: | | |
| | | | | | |

Durmarsheim, den 12. Sept. 1966

Abb. 15: Wohnflächenberechnung von 1966; Quelle: Unterlagen des Antragsgegners

**5.6 Flächennutzungsplan
(Auszüge)**



Abb. 16: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim (Auszug ohne Maßstab); Detail (Eingriff durch den SV, blau): Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: Gemeinde Elchesheim-Illingen

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau-physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In 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. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.8 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBI. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBI. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S. 2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Daten für die Wertermittlung. Auswertezeitraum 2022 bis 2023

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Südosten, Hauseingangsseite, Straßenansicht (Ziegeleistraße)



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Straßenansicht (Ziegeleistraße)



Foto 3 des SV: West-Ansicht, Rückseite, von der Straße Am Seitel



Foto 4 des SV: Ansicht von Osten, vom Hof



Foto 5 des SV: Hauseingang



Foto 6 des SV: Treppenhaus



Foto 7 des SV: Wohnung EG; Flur; Anonymisierung d.d.SV



Foto 8 des SV: Wohnung EG, Wohnen/Essen



Foto 9 des SV: Wohnung EG, Terrasse



Foto 10 des SV: Wohnung EG, Bad

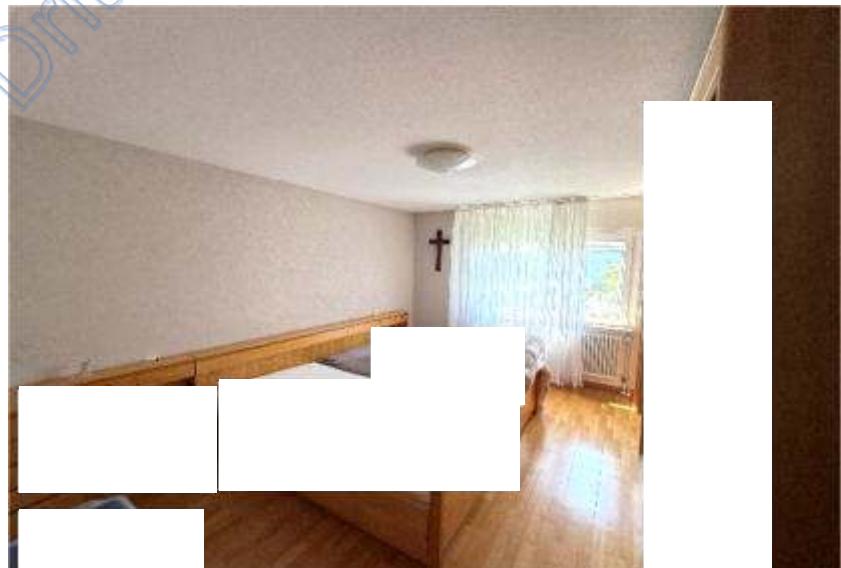


Foto 11 des SV: Wohnung EG, Zimmer



Foto 12 des SV: Wohnungseingang OG



Foto 13 des SV: Wohnung OG, Wohnzimmer



Foto 14 des SV: Wohnung OG, Zimmer



Foto 15 des SV: Wohnung OG, Bad



Foto 16 des SV: DG/Speicher



Foto 17 des SV: KG, Küche mit Ausgang zum Hof



Foto 18 des SV: Doppelgarage, Ansicht von Südosten



Foto 19 des SV: Ansicht von Südwesten, Garten; Anonym. d.d. SV



Foto 20 des SV: Garten