

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten-Nr.:
25.130

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

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

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

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



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

zertifizierter Immobilien-
sachverständiger DIAZert (LS)
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: **2 K 49/25**



Ort: **76448 Durmersheim**

Straße: **Werderstraße 5**

Objektart: **Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit
Schuppenanbau auf Flst. Nr. 5135/18**

Wertermittlungstichtag: **18.12.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
255.000EUR

In Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten und 9 Anlagen mit 20 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	17
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	20
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	20
6. WERTERMITTLUNG	21
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2 Bodenwert	25
6.3 Sachwert	27
6.4 Ertragswert	36
6.5 Verkehrswert	41
6.6 Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung	42
6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	43
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	44
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	10
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes und freistehendes Einfamilienhaus mit Schuppenanbau	
Wertermittlungstichtag	18.12.2025	
Flst.Nr.	5135/18	
Grundstücksgröße	403 m ²	
Vermietbare Fläche	EFH im EG und DG	124,62 m ²
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus	259,67 m ²
	Angebauter Schuppen	28,50 m ²
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1923
	Angebauter Schuppen	Vermutlich 1923
Jahres-Rohertrag	12.684 EUR	
Bewirtschaftungskosten	21,50%	
Liegenschaftszinssatz	1,30%	
Vervielfältiger	17,51	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	20	
Bodenwert	203.515 EUR	
Sachwert	254.714 EUR	
Ertragswert	247.538 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	255.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	2.046 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	20,10	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,97%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,91%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.633 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Dem Sachverständigen wurde die Baugenehmigung mit Bauplänen vom Wohnhaus vorgelegt. Eine zusätzliche Akteneinsicht beim Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt -Vollstreckungsgericht- Herrenstraße 18, 76437 Rastatt
Aktenzeichen:	2 K 49/25
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Rastatt vom 30.09.2025 (2 K 49/25)
Ort:	76448 Durmersheim
Straße:	Werderstraße 5
Flst.Nr.:	5135/18
Landkreis:	Rastatt
Objektbesichtigung:	Am 10.12.2025 und am 18.12.2025
Teilnehmer:	Am 10.12.2025 war keine Innenbesichtigung möglich, am 18.12.2025 Herr (Miteigentümer) und der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	18.12.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	18.12.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 14.08.2025
- Beschluss vom 30.09.2025
- Auftragsschreibe

Von dem Miteigentümer
übergebene Unterlagen:

- Baugenehmigung vom 27.03.1922 mit Bauplänen

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de" am 12.01.2026
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Ortsbauamtes Durmersheim vom 09.02.2026 bzgl. Baulasten
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das Geoportal Baden-Württemberg "www.geoportal-bw.de" am 12.01.2026
- Angaben über Bebauungsplan über die Homepage der Gemeinde Durmersheim am 13.01.2026 abgerufen.
- Schriftliche Angaben bzgl. Erschließungskosten am 13.01.2026 von der Gemeinde Durmersheim
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Rastatt, Umweltamt, vom 11.02.2026 bzgl. Altlasten
- Anforderung der Bewilligung bezüglich Abteilung 2 des Grundbuches beim Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim am 13.10.2026
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Starkregen-gefährdungskarte und der Hochwassergefährdungskarte über "https://geoport.on-geo.de"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Datum:

Vom 14.08.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:
2.1
2.2
2.3
2.4
-in Erbengemeinschaft-

Grundbuch von:

Durmersheim

Amtsgerichtsbezirk:

Achern

Gemarkung: Durmersheim

Blatt: Nr. 1131

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 5135/18 Werderstraße 5, Gebäude- und Freifläche, mit einer
Größe von:

403 m²

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

Lfd.Nr. 1) Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Flst.Nr. 5135/17. Bezug: Bewilligung vom 24.01.1922.
Eingetragen am 14.02.1922.

Lfd. Nr. 2) Das Insolvenzverfahren ist eröffnet, lastet auf dem Erbteil Abt. I
OZ 2.4. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 04.10.2023 (50
IK 838/22). Eingetragen am 23.11.2023.

Lfd. Nr. 3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 05.08.2025 (2 K 49/25).
Eingetragen am 14.08.2025.

Wertung der Eintragungen:

Vom Sachverständigen wurde die Bewilligung zu der Eintragung beim
Grundbuchzentralarchiv angefordert. Gemäß Bewilligung verläuft an der
nördlichen Grundstücksgrenze ein 0,80 m breiter Streifen als Wegerecht
zugunsten für das benachbarte Flst.Nr. 5135/17. Dafür gibt es zugunsten
des zu bewertenden Grundstücks Flst.Nr. 5135/18 ein Wegerecht mit
ebenso einem 0,80 m breiten Streifen entlang der südlichen
Grundstücksgrenze (zu Lasten des Flst.Nr. 5135/19).

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

Das Recht wird unter Punkt 6.6 separat aufgeführt.

Anmerkung:

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

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es keinen
Bebauungsplan. Bauvorhaben werden nach dem § 34 Baugesetzbuch
(Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Wohnbaufläche (gemäß Flächennutzungsplan)

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Durmersheim, Ortsbauamt, vom 09.02.2026 ist eine Baulast im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 380:

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5135/18 der Gemarkung Durmersheim übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger nach § 71 Landesbauordnung (LBO) die Verpflichtung, im Falle der (weiteren) Bebauung des Grundstückes einen Grenzabstand von mindestens 0,60 m über eine Länge von 6,20 m im Bereich des geplanten Wohnhauses auf Flst.Nr. 5135/19 einzuhalten. Die Fläche ist auf dem beiliegenden Lageplan des Vermessungsbüros Klein vom 29.06.2016 grün schraffiert dargestellt.

Der Eigentümerin ist bekannt, dass die freizulassende Fläche nicht gleichzeitig auf die eigene Abstandsfläche eines Gebäudes auf ihrem Grundstück angerechnet werden kann.

Wertung: Die Baulast dient der Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen des Anbaus am Wohnhaus Werderstraße 3. Es handelt sich gemäß Lageplan zum Baulastenblatt um eine Fläche von 6,20 x 0,60 m. Die Baulast wirkt sich wertmindernd aus und wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boGs) berücksichtigt.

Denkmalschutz: Gemäß geoportal Baden-Württemberg, abgerufen am 12.01.2026, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren: Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität: Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen: Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse: Das Einfamilienhaus ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.

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

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Durmersheim ist eine selbständige Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg mit ca. 12.100 Einwohnern. Durmersheim liegt an der Rheinschiene, ca. 12 km südlich von Karlsruhe und rund 10 km nördlich von Rastatt. Durmersheim besteht aus dem Hauptort und dem Ortsteil Würmersheim.

Wirtschaftsdaten:

Durmersheim liegt zwischen Rastatt und Karlsruhe und damit zentral mitten in der Technologie-Region Karlsruhe. Die Nähe zur Messe Karlsruhe, in Rheinstetten gelegen, sowie die Nähe zur Autobahn A 5, die Lage an der Bundesstraße 36 und die Nähe zu dem Standort der Mercedes-Benz Group in Rastatt machen Durmersheim als Wirtschaftsstandort attraktiv.

Im Regionalplan ist Durmersheim als Kleinzentrum und Randzone zum Verdichtungsraum Karlsruhe ausgewiesen.

Durmersheim ist Mitglied der Wirtschaftsregion Mittelbaden (WRM). Die Kernaufgabe der WRM ist die Koordination, Bündelung und Stärkung der Mitglieder auf dem Gebiet der Wirtschaftsförderung in der Region Mittelbaden, die Stärkung und Positionierung des Wirtschaftsraumes Mittelbaden innerhalb der TechnologieRegion Karlsruhe (TRK) sowie die Durchführung gemeinsamer Programme, die der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung in Mittelbaden und der Stärkung der wirtschaftlichen Position dienen.

Einpendler an SvB: 71,4% -Stand 2023-

Auspendler an SvB: 87,8 % -Stand 2023-

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.durmersheim.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Die Konjunktur Baden-Württembergs bleibt schwach. Der indikator-gestützten ersten vorläufigen Berechnung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) zufolge, sank die Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2024 erneut, und zwar um 1,9 % zum Vorjahresquartal sowie saison- und arbeitstäglich bereinigt um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal. Längerfristig zeigt sich anhand der gleitenden Jahreswachstumsrate der vergangenen vier Quartalswerte gegenüber den vier Quartalswerten zuvor ein durchschnittlicher BIP-Rückgang von 2,7 %.

Die BIP- Quartalsergebnisse beruhen auf einer Modellschätzung und sind für das laufende Jahr mit Unsicherheiten behaftet. Der aus Früh-indikatoren, wie zum Beispiel den Auftragseingängen im Verarbeitenden Gewerbe oder dem L-Bank-ifo-Geschäftsklimaindex, zusammengefasste Konjunkturindikator, stellt keinen Aufschwung in Aussicht.

Im Verarbeitenden Gewerbe gingen die preis- und arbeitstäglich bereinigten Umsätze im Inland im 3. Quartal 2024 um 4,5 % zum Vorjahresquartal zurück, zum Vorquartal stiegen die Umsätze

Die realen Auslandsumsätze sanken im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahres- und Vorquartal. Im 4. Quartal dürften die Umsätze im In- und Ausland weiter sinken.

Am Arbeitsmarkt verlangsamte sich der Stellenzuwachs. Im 3. Quartal 2024 waren 4,93 Millionen (Mio.) Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 0,3 % mehr als im Vorjahr. In der Industrie kam es zum Stellenabbau: Im Verarbeitenden Gewerbe waren 0,5 % weniger Personen als im Vorjahr beschäftigt. Im 4. Quartal dürfte sich der Rückgang fortsetzen. Die Arbeitslosenzahl stieg im 4. Quartal um 9,2 % zum Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 4,3 %

Die Inflationsrate erreichte im 3. Quartal 2024 mit 1,7 % den niedrigsten Wert seit Anfang 2021. Im 4. Quartal stieg die Teuerung auf 2,3 %.
(Quelle: www.statistik-bw.de, Auszüge Konjunkturbericht 2025/1)

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:	Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.
Demographischer Wandel:	Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Durmersheim bis zum Jahre 2040 um etwa 0,5 % abnehmen.
Demographietyp:	Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen)
Immobilienmarkt:	Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Durmersheim (PLZ-Bezirk 76448) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Januar bis September 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Durmersheim (PLZ-Bezirk 76448) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Wohnfläche pro Person Durmersheim: 49,8 m²

(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Durmersheim: 54,5 %

(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)

(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im südlichen Ortsgebiet von Durmersheim, in der Werder Straße, nahe der Kreuzung zur Malscher Straße und in der Nähe der Bahnlinie.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Geschäftslage: Keine Geschäftslage

Gewerbelage: Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte: Bis zur Ortsmitte von Durmersheim (Rathaus) beträgt die Entfernung etwa 900 m.

Infrastruktur

Individualverkehr: Die Bundesstraße 36 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich von Durmersheim. Die nächste Auffahrt ist ca. 950 km entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich bei Ettlingen und südlich bei Rastatt. Die nächste Autobahnauffahrt ist ungefähr 9 km vom Bewertungsobjekt entfernt (A 5, Anschlussstelle Rastatt).

ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle mit Verbindung innerhalb des Ortes und Rheinstetten/Karlsruhe/Rastatt ist ungefähr 350 m entfernt. Durmersheim hat zwei Haltepunkte an der Bahnstrecke Mannheim–Rastatt, die von der S7 und S8 der Stadtbahn Karlsruhe bedient werden. Die nächste Haltestelle befindet sich etwa 450 m entfernt. Von dort besteht Stadtbahn-Verbindung nach Karlsruhe und Rastatt, Achern und Freudenstadt. Auf der gleichen Schienentrasse verkehren darüber hinaus RE-, IC-, ICE- und Güterzüge, die allerdings nicht in Durmersheim halten. Nach der Fertigstellung des Rastatter Tunnels soll der Fernverkehr über eine eigene Trasse etwa 300 m östlich der jetzigen geführt werden. Diese liegt einige Meter unter dem Bodenniveau, parallel zur B 36. Dies soll die Lärmimmissionen senken und eine Stadtentwicklung in die östliche Richtung ermöglichen.

Schulen: Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Durmersheim vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Durmersheim gegeben.

Öffentliche Einrichtungen: Die für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Bei der Werderstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten.

Öffentliche oder private Straßen: Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft: Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen: **Definition:**

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Je nach Tageszeit und Windrichtung kann es evtl. zu Beeinträchtigungen von der etwa 80 m entfernten Bahntrasse kommen.

Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage im südlichen Ortsgebiet von Durmersheim

Anmerkung: Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.durmshheim.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 5135/8 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches an der hinteren Grenze leicht abgeschrägt ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksbreite:	Ca. 13 m
Grundstückstiefe:	Ca. 31 m bis 31,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Gemäß Lageplan ist das Wohngebäude und der Schuppenanbau nicht bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme erscheint es aufgrund der Hoftore jedoch, als wären die Gebäude an die nördliche Grenze gebaut. Dieser Umstand resultiert aus den im Grundbuch eingetragenen Wegerechten der Flurstücke 5135/21 bis 5135/16, die sich jeweils auf einen 80 cm breiten Grundstückstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze beziehen. In der Praxis wird dieser Grundstückstreifen jeweils vom Nachbar als Hof genutzt (ausschließlich) und daher erscheint es durch die Einfriedigung, als ob die Grundstücksgrenze jeweils an der nördlichen Hausseite entlang verläuft. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.
Untergrundverhältnisse:	Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Naturgefahren:	Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen. Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen. Für sonstige Naturgefahren (Schneelast, Hagel, Waldbrand, Starkregen) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Die Gefährdung durch Wintersturm, Erdbeben und Blitzschlag ist leicht erhöht sowie das Hitzerrisiko für die Jahre 2041-2070, das Hitzerrisiko ab dem Jahre 2071 gilt als stark erhöht.

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 11.02.2026 ist das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 5135/18 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst. Erhebungsstand ist der 31.12.2023.

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

Unterirdische Leitungen:

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

Erschließung:

Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Durmersheim, Rechnungsamt, vom 13.01.2026 wird bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Rechts- und Kenntnisstand weder Erschließungs- und Anliegerbeiträge bzw. Anschlussbeiträge offen sind oder zu erwarten sind.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Zur Straße hin Metalltor und Metalltüre, ansonsten Grenzbebauung, zu den Seiten optische Grenzbebauung aufgrund der Wegerechte, ansonsten im hinteren Bereich Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, sowie gärtnerische Anlage mit Rasenfläche, Büschen und zwei Bäumen, mit Holzpergola überdachter Sitzplatz. Die Außenanlagen machen einen etwas ungepflegten Eindruck.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es keine Garage. Im Hof ist ein Stellplatz für einen PKW vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des Objekts besichtigt werden.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungstichtag.

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

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

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dem Sachverständigen wurden die Baupläne zur Verfügung (alle Grundrisse, Schnitt und Ansichten) gestellt, sowie die Baugenehmigung von 27.03.1922. Der Schuppenanbau wurde nur eingeschossig ausgeführt. Der Stall im EG wurde im Laufe der Zeit als Bad umgebaut. Der Sachverständige geht davon aus, dass die vorhandene Bebauung weitestgehend somit baulich legal errichtet wurde.

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 5135/18 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit einem Schuppenanbau

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße aus über den Hof auf der Südseite.

Nutzung :

Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Zwei Kellerräume, Heizraum, Vorraum mit Treppe

EG:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Zimmer, Bad/WC, Diele

DG:

Drei Zimmer, Flur, Scheunenteil (nicht ausgebaut)

2.DG:

Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beläuft sich auf rund 125 m².

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Einfamilienwohnhaus

Baujahr: 1923

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

- Erneuerung der Heizung um 2000
- Erneuerung der Fenster in den 1980er Jahren
- Badumbau um 2015
- Komplettrenovierung 1975
- Erneuerung der Dachdeckung 1975
- in den letzten 20 Jahren wurden außer dem Badumbau keinerlei Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Teilunterkellerung

Dachausbau: Das Dachgeschoss ist teils zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Speicher ist nicht ausgebaut.

Rohbau

Fundamente: Vermutlich Steinfundamente

Kellerwände: Außenwände vermutlich Stampfbeton, verputzt; Innenwände massiv

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk; Innenwände teils Mauerwerk, teils Riegelwände

Geschossdecken: Massivdecke über KG (Stahlbetondecke); ansonsten Holzbalkendecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Zwischensparrendämmung; zwei kleine Schleppgaupen vorhanden

Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Ausbau	
Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden, manuell betrieben
Türen:	Holztüren mit Holzzargen
Installation:	Teilerneuerte Hausinstallationen
Heizung:	Gaszentralheizung (Niedertemperatur) mit Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	EG: Küche Fliesen, Diele PVC, Marmortfliesen im Wohnzimmer, Zimmer Mosaikparkett DG: Laminat, in Scheune Holzdielen
Sanitärräume:	EG: Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken; Wände raumhoch gefliest und Boden Mosaikfliesenboden
Wände:	Tapeten, Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Keine
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften sind nicht mehr zeitgemäß und verbesserungswürdig.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	Es handelt sich um ein altes, eineinhalbgeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht mehr zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Im EG dient die Küche als Durchgang zu einem Zimmer, im DG ist ebenfalls ein Durchgangszimmer vorhanden. Große, offene Wohnzonen sind nicht vorhanden. Im DG auf der Ebene der Schlafzimmer ist kein Sanitärraum vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Die Belichtung ist befriedigend. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Es ist kein Balkon oder Terrasse vorhanden. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsschau bzw.

- Außenputzschäden an der gartenseitigen Giebelwand vorhanden
- äußeres Holzwerk ist renovierungsbedürftig
- an den Kelleraußenwänden sind erhebliche Feuchteschäden vorhanden
- Feuchteschaden an einer Hausecke im KG besonders bei starken Regen
Feuchteschaden vorhanden
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohnhaus erforderlich
- die Bodenbeläge sind teilweise renovierungsbedürftig
- die Elektroinstallationen sollten teils aufgerüstet werden

Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Eingangstreppe mit Überdachung, zwei Schleppgaupen

Sonstiges Zubehör: Entfällt; vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Gebäude 2:

Schuppenanbau

Baujahr: Vermutlich wie Wohnhaus 1923

Renovierung / Modernisierung /
Umbau: Nicht bekannt

Anzahl der Geschosse: Ein Vollgeschoss

Unterkellerung: Nicht unterkellert

Rohbau

Fundamente: Steinfundamente

Geschosswände: Ausgemauertes Holzfachwerk

Dach: Pultdach mit Betondachsteindeckung, ungedämmt

Fassade: Putzfassade, im DG mit Holz verkleidet

Türen: Holztür

Heizung: Unbeheizt

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Das Gebäude befindet sich in mittelmäßigem, bauzeitüblichem Bauzustand ohne besonderen Instandhaltungsstau bzw. Mängel und Schäden.

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

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

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Entfällt

Sonstiges Zubehör: Entfällt

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie ein Schuppenanbau. Die Gebäude befinden sich in überwiegend renovierungsbedürftigem Bauzustand. Das Wohngebäude ist gut in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus geplant und gebaut. Die Immobilie ist seit etwa einem Jahr leerstehend.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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.

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

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

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

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

1. den zu addierenden und auf den 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.

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

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

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

Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, welches zum Wertermittlungstichtag leerstehend war.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und Individualität und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35ff. ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird aber auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Rastatt gibt einen Bodenrichtwert von **480,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbaufläche, baureifes Land sowie eine Grundstücksfläche von 510 m².

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück ist mit 403 m² kleiner als die dem Richtwert zugeordnete Grundstücksfläche.

In der örtlicher Fachinformation des Gutachterausschuss werden Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen angegeben.

Grundstücksgröße 510 m ²	0,95
Grundstücksgröße 403 m ²	1,00

$$480 \text{ EUR} \quad \times 1,00/0,95 \quad = \quad 505 \text{ EUR}$$

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **505,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen und dieser aufgrund der abweichenden Grundstücksfläche angepasst. Das zu bewertende Grundstück weist ansonsten keine Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften zu den weiteren Grundstücken der Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	480 EUR		
eventuelle Zu- oder Abschläge:			
Zuschlag wegen			
Abweichung Grundstücksfläche	25 EUR		
Bodenwert angepasst:	505 EUR		
<u>Berechnung:</u>			
<i>Flst. Nr. 5135/18 mit einer Größe von 512 m²:</i>			
403	m ²	x	505EUR = 203.515 EUR
Bodenwert gesamt = 203.515EUR			

6.3 Sachwert

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

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

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

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor = $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV2021 kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten somit nur bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

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

Gebäudewertermittlung:

Gebäude 1:

Bruttogrundfläche

Einfamilienhaus

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

Die ermittelte BGF beträgt: 259,67 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Einfamilienwohnhaus teils Typ 1.01 und teils Typ 1.21 (EFH freistehend, teilweise unterkellert, DG teils angebaut)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise renovierten Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 729 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,3

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertende Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Keine 0%

Summe der Zu- und Abschläge: + 0%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 1,00

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand III. Quartal 2025-

Baujahr

1923

Gebäudealter

> GND Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen und der zur wirtschaftlichen Verwertung unterstellten Maßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt.

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	
Summe der Punkte	20	4	

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in der Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen b verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	4	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	21	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				729,00EUR
---------------------------	--	--	--	-----------

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	1,000	=	729,00EUR
-----------------------------------	---	-------	---	-----------

Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	=	1.382,18EUR
-----------------------------	---	-------	---	-------------

Bruttogrundfläche in m	x	259,67	=	358.911 EUR
------------------------	---	--------	---	-------------

Herstellungskosten des Gebäudes				358.911 EUR
---------------------------------	--	--	--	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Eingangstreppe mit Überdachung, zwei				
Schleppgauben			=	16.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage				374.911 EUR
---	--	--	--	-------------

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt gibt einen Regionalfaktor von 1,0 heraus

=	1,000
---	-------

Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst

374.911 EUR

Übertrag: 374.911 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

374.911 EUR x 0,2625 = 98.414 EUR

Einfamilienwohnhaus = 98.414 EUR**Gebäude Nr. 2:****Schuppenanbau****Bruttogrundfläche**

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

Die ermittelte BGF beträgt: 28,50 m²**Kostenkennwert**

NHK 2010

ähnlich Typ 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der ImmoWertV.

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 350 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,0

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Abschlag, da der vorhandene Ausstattungsstandard in weiten Teilen nicht der Beschreibung der Standardstufe 3 entspricht (vor allem im Bezug auf Dämmung Wand, Fassade und Fenster sowie Sanitär)

-30%

Summe der Zu- und Abschläge: + -30%

Anzusetzender Korrekturfaktor:

0,70

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,896 -Stand III. Quartal 2025-

Baujahr

Vermutlich wie Wohnhaus

Gebäudealter

> GND zum Wertermittlungstichtag

Modernisierungspunkte/

Es sind keine Modernisierungen bekannt.

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhalt.

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" bezeichnet und 0 Modernisierungspunkte angesetzt.

Restnutzungsdauer

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	40	Jahre
Gebäudealter:	40	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	0	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund des vor Ort angetroffenen Bauzustandes ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 6 Jahre

Berechnung

Kostenkennwert in EUR/m²:			350,00EUR
evtl. Korrekturfaktoren:	x	0,700	= 245,00EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,896	= 464,52EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	28,50	= 13.239 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			13.239 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Entfällt		=	0 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage			13.239 EUR
x Regionalfaktor			
Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt gibt einen Regionalfaktor von 1,0 heraus		=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst			13.239 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
13.239 EUR	x	0,1500	= 1.986 EUR
Schuppenanbau		=	1.986EUR

Vorläufiger Sachwert

Einfamilienwohnhaus	=	98.414 EUR
Schuppenanbau	=	1.986 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.400 EUR
Bauliche Außenanlagen	4,00% =	4.016 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		104.416 EUR
zzgl. Bodenwert		203.515 EUR
Vorläufiger Sachwert		307.931EUR

Besondere objektspezifische**Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus:

- Außenputzschäden an der gartenseitigen Giebelwand vorhanden
- äußeres Holzwerk ist renovierungsbedürftig
- an den Kelleraußenwänden sind erhebliche Feuchteschäden vorhanden
- Feuchteschaden an einer Hausecke im KG besonders bei starken Regen
- Feuchteschaden vorhanden
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohnhaus erforderlich
- die Bodenbeläge sind teilweise renovierungsbedürftig
- die Elektroinstallationen sollten teils aufgerüstet werden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die = 83.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Schuppenanbau:
Entfällt

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des erhöhten Instandhaltungs-/Renovierungsstaus und der Schäden/Mängel: = 0EUR

c) Sonstiges:

Baulast in Form einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flst.Nr. 5135/19

Von der Baulast ist gemäß Baulastenblatt mit beiliegendem Lageplan eine Fläche von 6,20 x 0,60 m = 3,72 m², also etwa 4 m² betroffen.

Die Fläche befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze in Verlängerung der Hoffläche.

Übertrag: 83.000EUR

Aufgrund der etwa durchschnittlichen Einschränkung wird ein Abschlag von ca. 50 % des angepassten Bodenwertes für markt- und sachgerecht erachtet.

505,00EUR x 4 m² x 0,50 = 1.010EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 84.010EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt, zu dem auch die Gemeinde Durmersheim gehört, hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herausgegeben.

Demnach beläuft sich der durchschnittliche Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert für freistehende Einfamilienhäuser auf ca. 1,20. Ausgewertet wurden 45 Kauffälle. Die beschreibenden Merkmale der Stichprobe (Median) belaufen sich auf einen Bodenwert von 420,- Euro pro m², eine Wohnfläche von 154 m², eine Grundstücksfläche von 608 m², eine Standardstufe von 3,0 und eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Zusammenfassung

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor von 1,10 als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss Rastatt unter Berücksichtigung einer unterdurchschnittlichen Standardstufe und Restnutzungsdauer sowie des nicht mehr zeitgemäßen Grundrisszuschnitts sowie der fehlenden Bezüge nach außen (Terrasse, Balkon).

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist außerdem die Tatsache berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 weiter rückläufig sind. Dies ist insbesondere bei älteren und energetisch nicht sanierten Objekten festzustellen. Grund für die Preiserückgänge sind die zeitweise stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die hohen Baukosten, teure Sanierungskosten, die Kriegsgeschehnisse und die wirtschaftlich unsichere Lage usw.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	307.931EUR
Sachwertfaktor:	1,10	
das entspr. einem Zu-/Abschlag von	10,00%	= 30.793 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		338.724EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	84.010EUR
Sachwert	=	254.714EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 20 % und 23 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21,50 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

359,00EUR	1	Einheit	=	359EUR
47,00EUR	1	Nebengebäud	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	124,62	m² Wohnfläche	=	1.745EUR
106,00EUR	1	Nebengebäud	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

12.684,00EUR	2,0%		=	254EUR
--------------	------	--	---	--------

CO₂-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil :

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Anhand des Heizspiegels für Deutschland 2023 wird ein leicht erhöhter Energieverbrauch für Einfamilienhäuser unterstellt und anhand der Angaben mit Hilfe des CO₂-Rechentools ermittelt. In diesem Fall trägt der Vermieter 60% der gesamten Kohlendioxidkosten.

= 215EUR

(<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/>;

<https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2023/heizspiegel-2023-flyer.pdf>)

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.726EUR

Das entspricht ungefähr

21,50%

**Liegenschaftszinssätze
(§ 21 ImmoWertV)**

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Liegenschaftszinssatz
vom Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgenden Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhäuser, LZ Median 1,70%
mittl. RND 51 Jahre, mittl. WFL 141 m², (0,3 bis 3,30 %)
mittl. Miete 10,20 Euro pro m² Wohnfläche

Benachbarte**Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ **1,70%**
mittl. RND 39 Jahre, mittl. WFL 170 m², **(-0,30 bis 4,40 %)**
mittl. Miete 11,40 Euro pro m² Wohnfläche

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Freistehendes Einfamilienhaus **1,50 - 4,00 %**

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

1,30%

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus in renovierungsbedürftigem Bauzustand, mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Hausgröße und unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer).

Restnutzungsdauer**(§ 4 Abs. 3****ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

21	Jahre	x	997EUR	=	20.937EUR
6	Jahre	x	40EUR	=	240EUR
					21.177EUR

21.177 EUR	/	1.037 EUR	=	20,42
gerundet	=	20	Jahre	

Die mittlere Restnutzungsdauer

beträgt: 20 Jahre

Im vorliegenden Fall werden das Wohnhaus und die Garage als wirtschaftliche Einheit bewertet. Die Garage orientiert sich bei der Gesamt- und Restnutzungsdauer somit am Wohnhaus.

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelten Wohnfläche beträgt:

Wohnfläche

EFH im EG und DG	124,62	m ²
------------------	--------	----------------

Gesamtwohnfläche:	124,62	m ²
-------------------	--------	----------------

Mietsituation

Das Einfamilienhaus ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Mietspiegel

Für die Gemeinde Durmersheim gibt es keinen Mietspiegel.

Für die benachbarte Stadt Rheinstetten gibt es einen qualifizierten Mietspiegel 2022. Demnach beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 125 m², durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Baujahr bis 1977 auf 7,19 Euro/m².

Marktüblich erzielbare Miete

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde auch in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der online-Auswertung von Immoportal beträgt die Miete für Häuser zum Stichtag in Durmersheim im Jahr 2025 ca. 11,69 Euro pro m². Bei der Auswertung nach Baujahr liegt die monatliche Miete für Baujahr bis 1969 bei 11,28 Euro pro m².

(<https://www.immoportal.com/mietspiegel/ketsch>)

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenso beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige ältere Wohnhäuser mit mittlerer Ausstattung in Durmersheim bei etwa **8,-- Euro pro m² Wohnfläche**. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Wohnhaus im EG und DG	124,62	8,00EUR	997EUR
2) Schuppenanbau		-pauschal-	40EUR
3) Stellplatz im Hof		-pauschal-	20EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.057EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 12.684EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.726EUR
Reinertrag			= 9.958EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 203.515EUR x 1,30%			= -2.646EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 7.312EUR
Barwertfaktor bei 20 Jahren RND 1,30% Liegenschaftszinssatz			x 17,51
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 128.033EUR
zzgl. Bodenwert			= 203.515EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 331.548EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 84.010EUR
Ertragswert			= 247.538EUR

6.5 Verkehrswert**Definition**

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

**Zusammenstellung der
ermittelten Werte**

SACHWERT	254.714EUR
ERTRAGSWERT	247.538EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Ertragswert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilisieren.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienmarktlage angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76448 Durmersheim, Werderstraße 5, Flst. Nr. 5135/18 -zum Wertermittlungstichtag 18.12.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	255.000EUR
(in Worten: Zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)	

Anmerkung:

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

6.6 Bewertung der Eintragungen im Grundbuch, 2. Abteilung

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen.

Wie bereits unter Punkt 3.1 beschrieben, ist in der 2. Abteilung des Grundbuchs ein Wegerecht eingetragen.

Vom Sachverständigen wurde die Bewilligung zu der Eintragung beim Grundbuchzentralarchiv angefordert. Gemäß Bewilligung verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 0,80 m breiter Streifen als Wegerecht zugunsten für das benachbarte Flst.Nr. 5135/17. Dafür gibt es zugunsten des zu bewertenden Grundstücks Flst.Nr. 5135/18 ein Wegerecht mit ebenso einem 0,80 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze (zu Lasten des Flst.Nr. 5135/19).

Da die Grundstücke nur geringfügig in der Tiefe abweichen, ist die Fläche die durch das Wegerecht belastet ist und die Fläche die durch ein Wegerecht begünstigt ist, etwa gleich groß. D.h. die tatsächlich nutzbare Grundstücksfläche weicht von der grundbuchrechtlichen Grundstücksfläche nicht oder nur geringfügig ab.

Aufgrund der Tatsache, dass die Wegerechtbegünstigten den Grundstückstreifen ausschließlich nutzen und dieser durch ein Hoftor abgetrennt ist und somit nicht von dem eigentlichen Grundstückseigentümer begehbar ist, wird vom Sachverständigen ein Abschlag für sach- und marktgerecht erachtet. Wenn auch die Bedingungen für die Nachbarn vergleichbar sind, ist die Situation doch unüblich und die Grundstücksgrenzen zunächst nicht klar erkennbar.

Bei einer Grundstückstiefe von ca. 31 m betrifft das Recht eine Fläche von ca. $31 \times 0,8 \text{ m} = 24,80 \text{ m}^2$, also etwa 25 m^2 .

Aufgrund der unterdurchschnittlichen Einschränkung wird ein Abschlag von ca. 15 % des angepassten Bodenwertes für markt- und sachgerecht erachtet.

505,00EUR	$\times 25 \text{ m}^2 \times 0,15$	=	1.894EUR
	-gerundet-	=	2.000EUR

Für die Eintragung wird eine pauschale Wertminderung von etwa 2.000,- Euro für markt- und sachgerecht erachtet.

6.7 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 11.02.2026 ist das zu bewertende Grundstück Flst.Nr. 5135/18 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst. Erhebungsstand ist der 31.12.2023.
Hausverwaltung:	Keine externe Verwaltung
Mietsituation:	Das Einfamilienhaus ist seit etwa einem Jahr unbewohnt.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Energieausweis:	Es ist kein Energieausweis vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen:	Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 16.03.2026

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Rastatt 2024
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2024

Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude 1:

Einfamilienhaus

Unterlagen:

Baupläne, Ortsbesichtigung vom 18.12.2025

Aufmaß:

Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF
Kellergeschoss	8,450	x	7,760	=	65,57	65,57 m ²
Erdgeschoss	12,770	x	7,600	=	97,05	97,05 m ²
Dachgeschoss	12,770	x	7,600	=	97,05	97,05 m ²
Bruttogrundfläche des Wohnhauses						259,67 m²

Gebäude 2:

Schuppenanbau

Unterlagen:

Baupläne (abweichende Bauweise), Ortsbesichtigung vom 18.12.2025

Aufmaß:

Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Geschossumme BGF
Erdgeschoss	7,600	x	3,750	=	28,50	28,50 m ²
Bruttogrundfläche des Schuppenanbaus						28,50 m²

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienhaus
Geschoss: Erdgeschoss, Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche
Unterlagen: Baupläne (im DG unvermaßt), Ortsbesichtigung vom 18.12.2025
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
<u>Erdgeschoss</u>							
Wohn-/Esszimmer	7,100 x	4,500	=	31,95	31,95	0,48	31,47 m ²
Küche	4,080 x	3,100	=	12,65			
	-0,500 x	0,500	=	-0,25	12,40	0,19	12,21 m ²
Zimmer	4,300 x	3,400	=	14,62	14,62	0,22	14,40 m ²
Bad	4,300 x	3,580	=	15,39	15,39	0,23	15,16 m ²
Diele	2,900 x	2,200	=	6,38			
	0,900 x	0,800	=	0,72	7,10	0,11	6,99 m ²
Summe EG							80,23 m ²
<u>Dachgeschoss</u>							
Zimmer	3,100 x	3,180	=	9,86			
< 2 m Höhe zu 1/2	-2,100 x	0,800	0,5 =	-0,84	9,02	0,14	8,88 m ²
Zimmer	4,500 x	3,180	=	14,31			
< 2 m Höhe zu 1/2	-4,500 x	0,800	0,5 =	-1,80	12,51	0,19	12,32 m ²
Zimmer	4,500 x	3,800	=	17,10			
< 2 m Höhe zu 1/2	-4,500 x	0,800	0,5 =	-1,80	15,30	0,23	15,07 m ²
Flur	3,800 x	2,200	=	8,36			
	0,900 x	0,800	=	0,72			
< 2 m Höhe zu 1/2	-2,100 x	0,800	0,5 =	-0,84	8,24	0,12	8,12 m ²
Summe OG							44,39 m ²

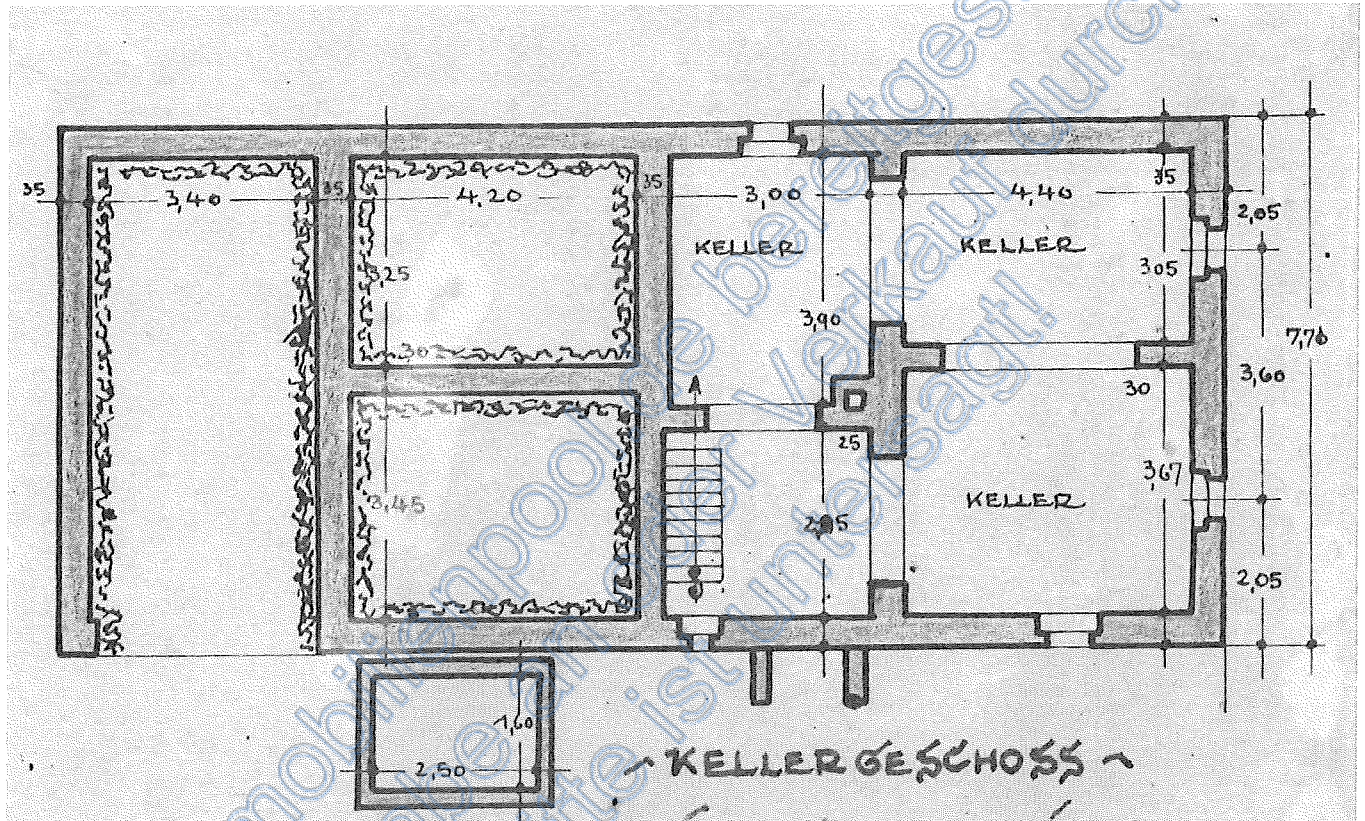
Summe der Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und DG

124,62 m²

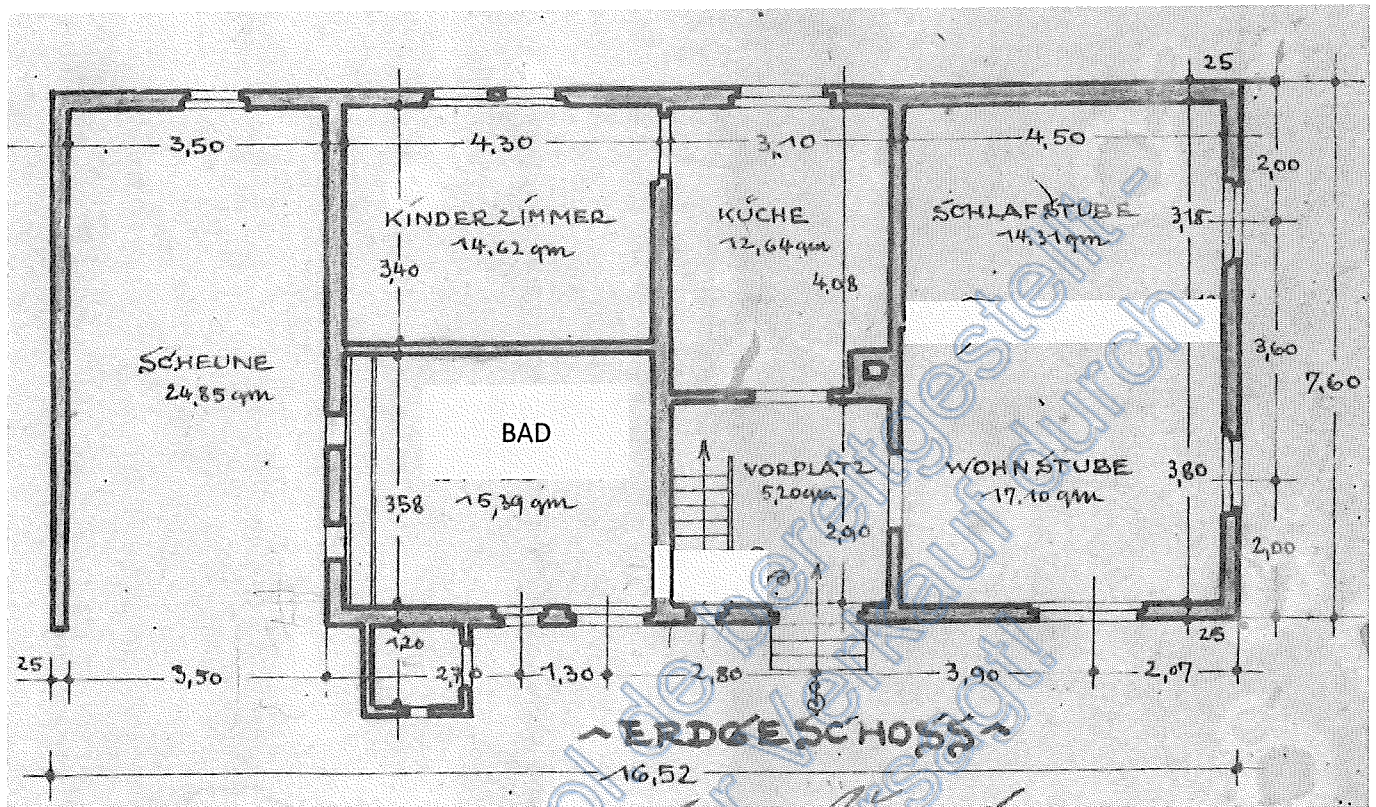
Baupläne; unmaßstäblich

Gebäude 1 : Einfamilienhaus mit Schuppenanbau

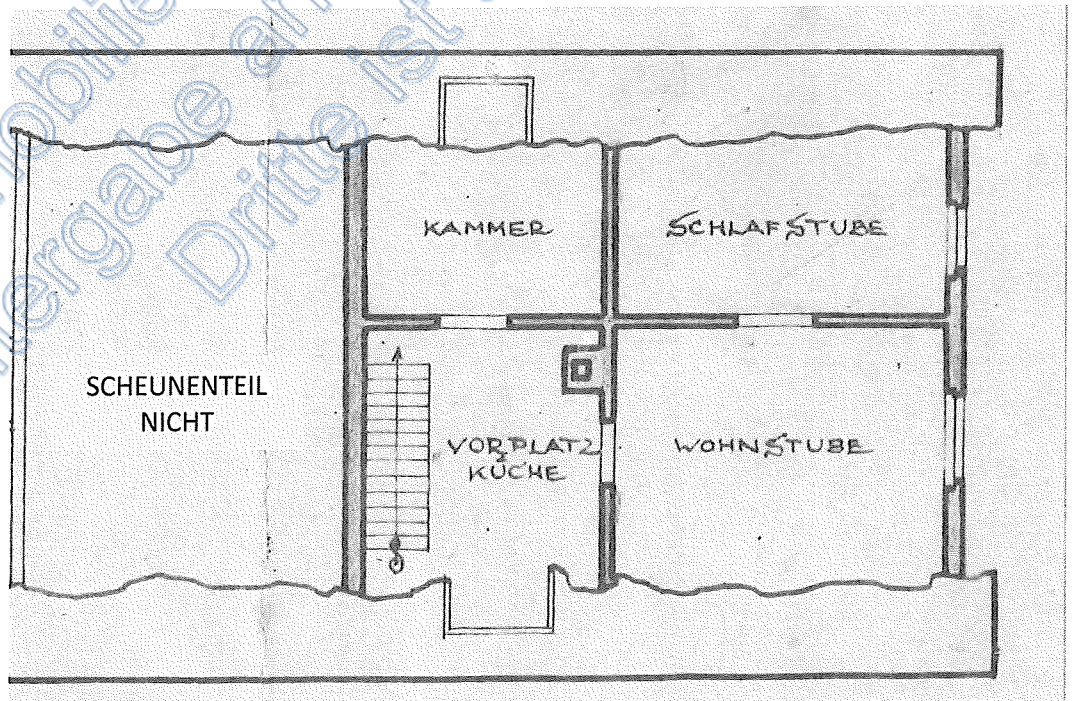
Grundriss Kellergeschoss



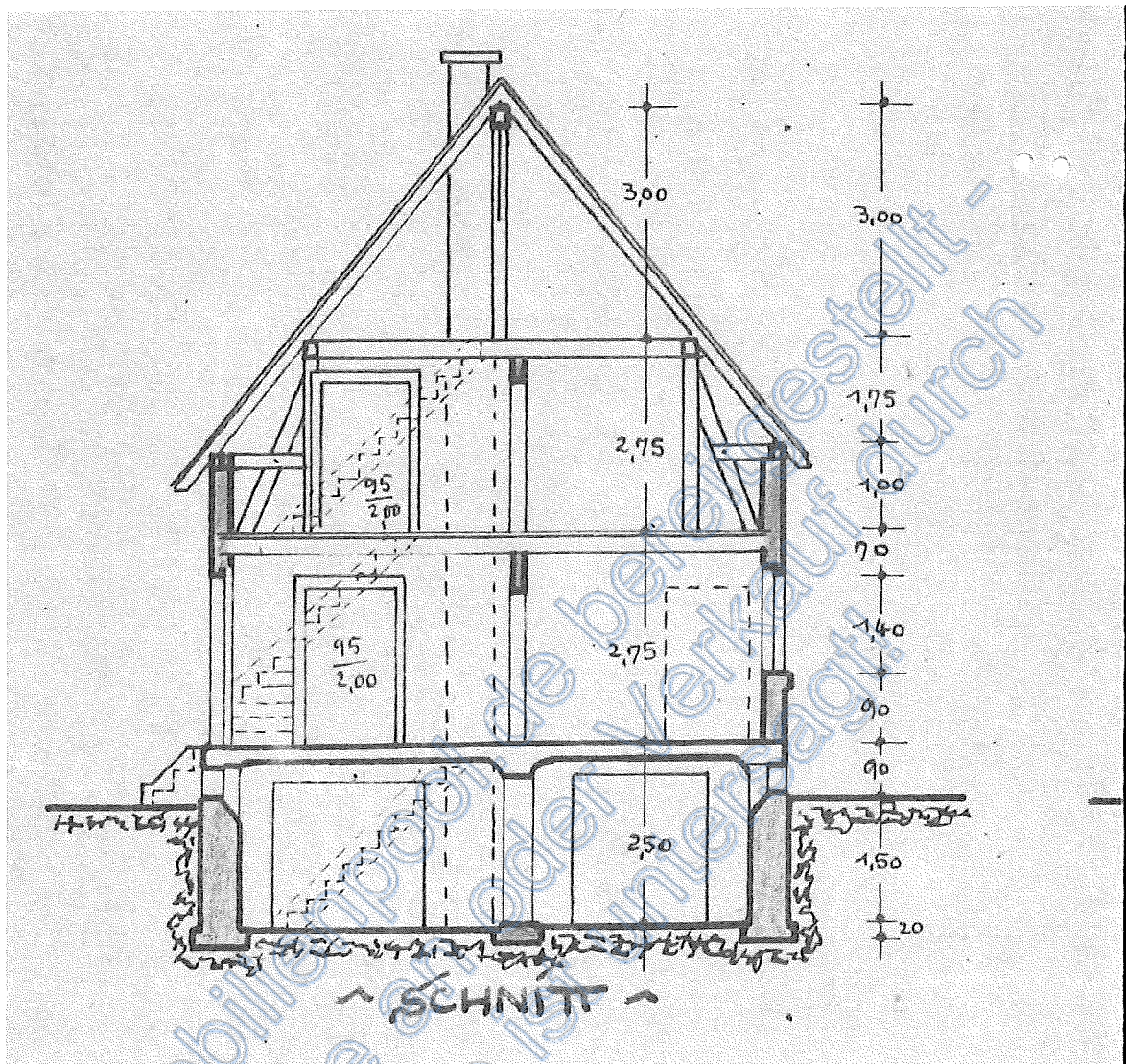
Grundriss Erdgeschoss (skizzenhaft angepasst an tatsächliche Gegebenheiten)



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Lageplan M 1 : 500

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

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte – basierend auf dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Flächennummern, Flurstücksnummern und Flurstücksnummern.

Datenquelle:
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



02.03.2026 | 04078173 | G. Falk Verlag, D-73760 Gehlhorn

Kartastab (im Papirdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3 x 400 m x 3 x 400 m



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk Verlag. Sie enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab von 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte kann in einem Papirformat bestellt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle

HAERDUNDT GmbH & Co. KG Stand: 2020

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Einfamilienwohnhaus teils Typ 1.01 (70 %) und teils Typ 1.22 (30%)
Standardstufen im teilrenovierten Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1				23%	
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		1				11%	
Innenwände und -türen		1				11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	
Fußböden			1			5%	als renoviert bewertet
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			8%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF	634	703	808	974	1220	100%
-------------------------------	-----	-----	-----	-----	------	------

Mischkalkulation:

Typ 1.01 (KG, EG, DG ausgeb.)	655	725	835	1005	1280	ca. 70%
Typ 1.22 (EG, DG nicht ausgeb.)	585	650	745	900	1125	ca. 30%
	634	703	808	974	1220	

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	182 EUR/m²	0,46
Dächer	15%	106 EUR/m²	0,3
Außentüren und Fenster	11%	77 EUR/m²	0,22
Innenwände und -türen	11%	77 EUR/m²	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	77 EUR/m²	0,22
Fußböden	5%	40 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	73 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	73 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	8%	45 EUR/m²	0,15
Kostenkennwert in EUR/m²		729 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			2,3



Hochwassergefährdungskarte

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



Starkregengefährdung

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

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Straße aus



Foto 3:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 4:
Ansicht vom
Hof aus



Foto 5:
Überdachter
Sitzplatz



Foto 6:
Garten



Foto 7:
Giebelansicht
mit Putzschäden



Foto 8:
Feuchtigkeit der
Kelleraußenwand
und des Bodens



Foto 9:
Feuchteschäden an der
Kellerwand bei der
Treppe



Foto 10:
Ehemalige Kellerbar
mit Feuchteschäden



Foto 11:
Kellerraum mit
Feuchteschäden

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

Foto 12:
Kellerraum mit
Feuchteschäden



Foto 13:
Heizanlage



Foto 14:
Heizraum im KG



Foto 15:
Diele im EG
mit Treppe



Foto 16:
Bad im EG



Foto 17:
Bad im EG



Foto 18:
Stromzähler mit
Sicherungen im EG
beim Kellereingang



Foto 19:
Wohnzimmer im EG



Foto 20:
Wohnzimmer im EG



Foto 21:
Zimmer im EG



Foto 22:
Treppe EG DG



Foto 23:
Zimmer im DG



Foto 24:
Zimmer im DG



Foto 25:
Zimmer im DG



Foto 26:
2. DG (Speicher)



Foto 27:
2. DG (Speicher)