

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!**



**Helmut Scherr**  
Dipl.-Bauingenieur (FH)

## Ermittlung des Verkehrswertes

2,5- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses (Wohngeschoss Grundrisshöhe B-B), Baujahr 1973



von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück: Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Flst. Nr. 217/13

Verkehrswert 2,5- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag 19.12.2025: 78.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Offenburg  
Aktenzeichen: 2 K 6/25,  
Beweis- Beschluss vom 20.08.2025  
Hindenburgstr 5  
77654 Offenburg

**Aufgestellt:** Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

**Abgeschlossen:** 19.12.2025

**Fertigung:** elektronische Fassung

**Gutachten** nach Baugesetzbuch § 194

Beethovenstr. 33  
79100 Freiburg  
Tel.: 07 61/7 07 59 48  
Fax: 07 61/7 0759 46

Neuwerkhof 6  
77933 Lahr  
Tel.: 0 78 21/ 97 75 72  
Fax: 0 78 21/ 97 75 73

Internet:  
www.svscherr.de  
e-mail:  
info@svscherr.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG .....	4
1.2	AUFTRAGGEBER.....	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	4
1.4	VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS.....	5
1.5	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II .....	5
1.6	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	5
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG.....	5
1.8	VORBEWERTUNGEN .....	6
2	Lagebeschreibung .....	6
2.1	ORTSANGABEN .....	6
2.2	ANGABEN ZUR WOHNLAGЕ, VERKEHRSLAGE .....	6
3	Grundstücksbeschreibung .....	9
3.1	ZUSCHNITT, N4ELLEMENT, LAGE .....	9
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT .....	9
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT .....	9
3.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES .....	9
3.5	ERFORDERLICHER ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN .....	9
3.6	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION .....	9
4	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION .....	10
4.2	DENKMALSCHUTZ.....	11
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS.....	11
4.4	HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	11
5	Verwaltung des Wohnungseigentums .....	11
5.1	HAUSVERWALTUNG .....	11
5.2	TEILUNGSERKLÄRUNG .....	11
6	Gebäudebeschreibung .....	12
6.1	BAUJAHR .....	12
6.2	BAUKONZEPTION.....	12
6.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN .....	12
6.4	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER.....	14
6.5	BAUBESCHREIBUNG .....	15
6.6	AUßENANLAGEN .....	16
7	Energetische Bauqualität.....	16
8	Flächen- und Massenangaben .....	18
8.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN .....	18
8.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß .....	18
9	Bodenwertermittlung.....	18
9.1	BODENRICHTWERTE .....	18
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE .....	18
9.3	ERMITTLUNG DES BODENWERTANTEILS ETW NR. 4.....	20

## Inhaltsverzeichnis

10	Ertragswertverfahren .....	22
10.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....	22
10.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV) .....	22
10.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....	22
10.4	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN .....	26
10.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES .....	26
10.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV) .....	28
10.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG, WOHNUNGSEIGENTUM NR. 4 .....	29
11	Vergleichswertverfahren .....	30
11.1	DATEN GUTACHTERAUSSCHUSS RENCHTAL .....	30
11.2	DATEN ZU KAUFPREISANGEBOTEN FA. ON-GEO GMBH .....	30
11.3	VERGLEICHSWERTVERFAHREN – EIGENTUMSWOHNUNG NR. 4 .....	33
12	Verkehrswert .....	34
12.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT .....	34
12.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....	34
12.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	34
12.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES .....	35
13	Datum, Stempel, Unterschrift .....	35
14	Besondere Bemerkungen .....	36
15	Stadtplanauszug .....	38
16	Lageplan .....	39
17	Baupläne .....	41
18	Flächenaufstellung .....	46
19	Fotodokumentation .....	47

Der Umfang des Gutachtens beträgt 50 Seiten, einschl. Anlagen mit Fotodokumentation.

Eine Vervielfältigung ohne Genehmigung des Verfassers ist nicht gestattet.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart - Kurzbeschreibung**

Gegenstand der Bewertung ist die Eigentumswohnung Nr. 4 im Obergeschoss eines als Terrassenhaus gestalteten Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten und sechs Carport-Stellplätzen auf einem Grundstück mit 1.248 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1973.

Die 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 4 im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 67 m<sup>2</sup>, und verfügt über eine Essdiele, ca. 13,84 m<sup>2</sup> Wfl., ein Wohnzimmer, ca. 22,15 m<sup>2</sup> Wfl., Ausrichtung nach Süden mit Zugang zu einem Balkon, Kochküche, ca. 4,00 m<sup>2</sup> Wfl., Dusche/ WC, ca. 4,00 m<sup>2</sup> Wfl., und Schlafzimmer, ca. 20,97 m<sup>2</sup> Wfl., Ausrichtung nach Westen mit Zugang zum zweiten Balkon.

Einfache bis mittlere Wohnlage am Rand des Ortsteils Ibach-Löcherberg mit Aussichtslage.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens beim Amtsgericht Offenburg, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen 2 K 6/25, in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx erstattet.

### **1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)**

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag der Endbearbeitung: 19.12.2025

Feststellungen gemäß Kriterien Amtsgericht Freiburg:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? Nein.
- b) Name und Anschrift des Hausverwalters, soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum.

Die Hausverwaltung wird von der Fa. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxx durchgeführt. Das Hausgeld beträgt aktuell 211,-- €/ monatlich.

- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? Nicht bekannt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht? Nein.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)? Nein.
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)? Gebäudezubehör wird nicht mitbewertet.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt? Ein Energieausweis liegt nicht vor.



**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **1.8 Vorbewertungen**

Eine Vorbewertung ist mir nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Bundesland Baden-Württemberg, rd. 11.246.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg, rd. 2.325.000 Einwohner, Landkreis Ortenaukreis rd. 444.000 Einwohner.

Die Kleinstadt Oppenau im Renchtal liegt teilweise im Bereich des Nationalparks Nordschwarzwald. Mit den in den 1970er Jahren eingemeindeten Ortsteilen Ibach, Lierbach, Maisach und Ramsbach hat Oppenau rd. 4.800 Einwohnern. Oppenau ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Oberes Renchtal.

Oppenau ist verkehrstechnisch durch die Bundesstraße 28 und die Renchtalbahn erschlossen, Bahnhöfe bzw. Haltepunkte sind in Löcherberg, Ibach, Oppenau und Ramsbach vorhanden. Der Bahnverkehr wird durch Busverkehr ergänzt.

Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind der Größe des Ortes entsprechend in gewissem Umfang vorhanden, in der Kernstadt Oppenau gibt es drei katholische Kindergärten sowie die Franz-Rapp-Schule, eine Grund- und Gemeinschaftsschule.

### **2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Ibach, Bereich Löcherberg, in Randlage zum Außenbereich. Die Kernstadt Oppenau liegt ca. 6 km nördlich, Peterstal-Griesbach ca. 3,5 km südöstlich.

Einfache bis mittlere Wohnlage in Bereich einer kleinen Siedlung im Außenbereich, mit einigen Wohnhäusern. Im Talbereich an der Straße ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt.

Mit Lärmimmissionen besonders in den Morgen- und Abendstunden durch die nahe gelegene Verkehrsachse in Richtung Offenburg und Bad Griesbach/ B 500 ist zu rechnen, Luftlinie ca. 150 Meter.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Gemeinde in ca. 3,5 km Entfernung in Bad Peterstal.

Einstufung der Mikrolage nach Stufe 9 als sehr einfach, Einstufung der Makrolage nach Stufe 8 als einfach, siehe nachfolgende Tabellen.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

**Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**

**Wohnimmobilien Mikrolage**

77728 Oppenau, Braunbergstr. 21 geoport

**MIKROLAGE**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	55/Anschlussstelle Offenburg (20,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Löcherberg (0,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Offenburg (17,6 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (FKB) (38,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Löcherberg-Flug (0,4 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**

Altenheim	(4,3 km)
Kindergarten	(2,1 km)
Kindertageshaus	(3,2 km)
Apothek	(2,4 km)
LEH-Discount	(2,2 km)
Post	(17,5 km)
Waldpark	(2,3 km)
Grundschule	(2,5 km)
Realschule	(12,4 km)
Hauptschule	(9,7 km)
Gymnasium	(12,4 km)
Hochschule	(12,3 km)
DB Bahnhof	(0,3 km)
Flughafen	(27,4 km)
DB Bahnhof ICE	(17,6 km)

**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)**

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

▼

10 (katastral)
9
8
7
6
5
4
3
2
1 (existent)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03775319 vom 28.10.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

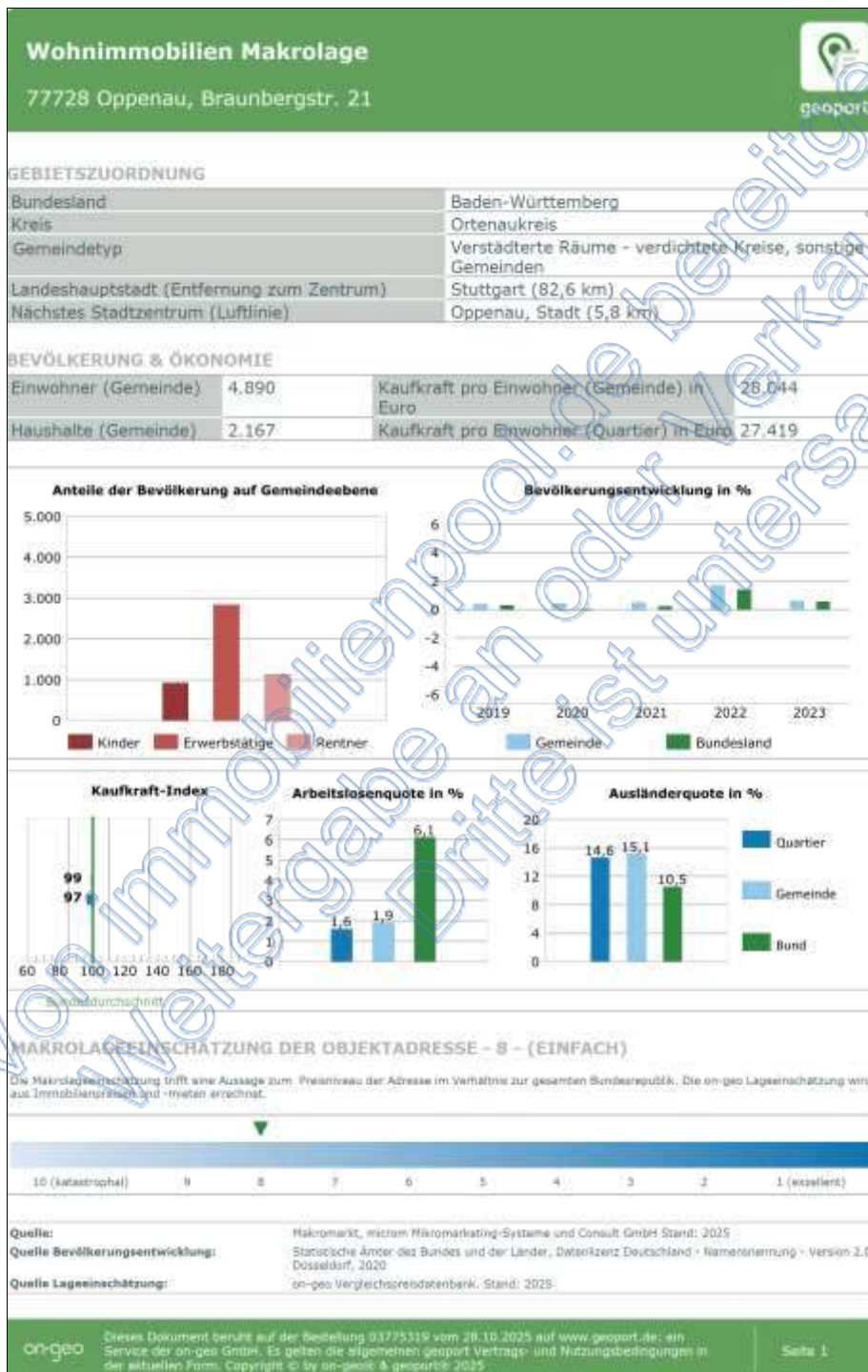
Quelle: Fa. on-geo GmbH

Seite 7 von 50

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

**Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage**



Quelle: Fa. on-geo GmbH

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt, N4element, Lage**

Das Grundstück hat einen regelmäßigen rechteckigen Grundstückszuschnitt.

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen waren für die Bauwerke nicht erforderlich.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in Hanglage.

#### **3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche.

#### **3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

#### **3.6 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro-, Gas- und Wasseranschluss.

Das Grundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Es sind keine Erschließungs- und Anliegerbeiträge fällig.

Parkplatzsituation:

Es stehen Stellplätze in begrenztem Umfang im Freien zur Verfügung.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

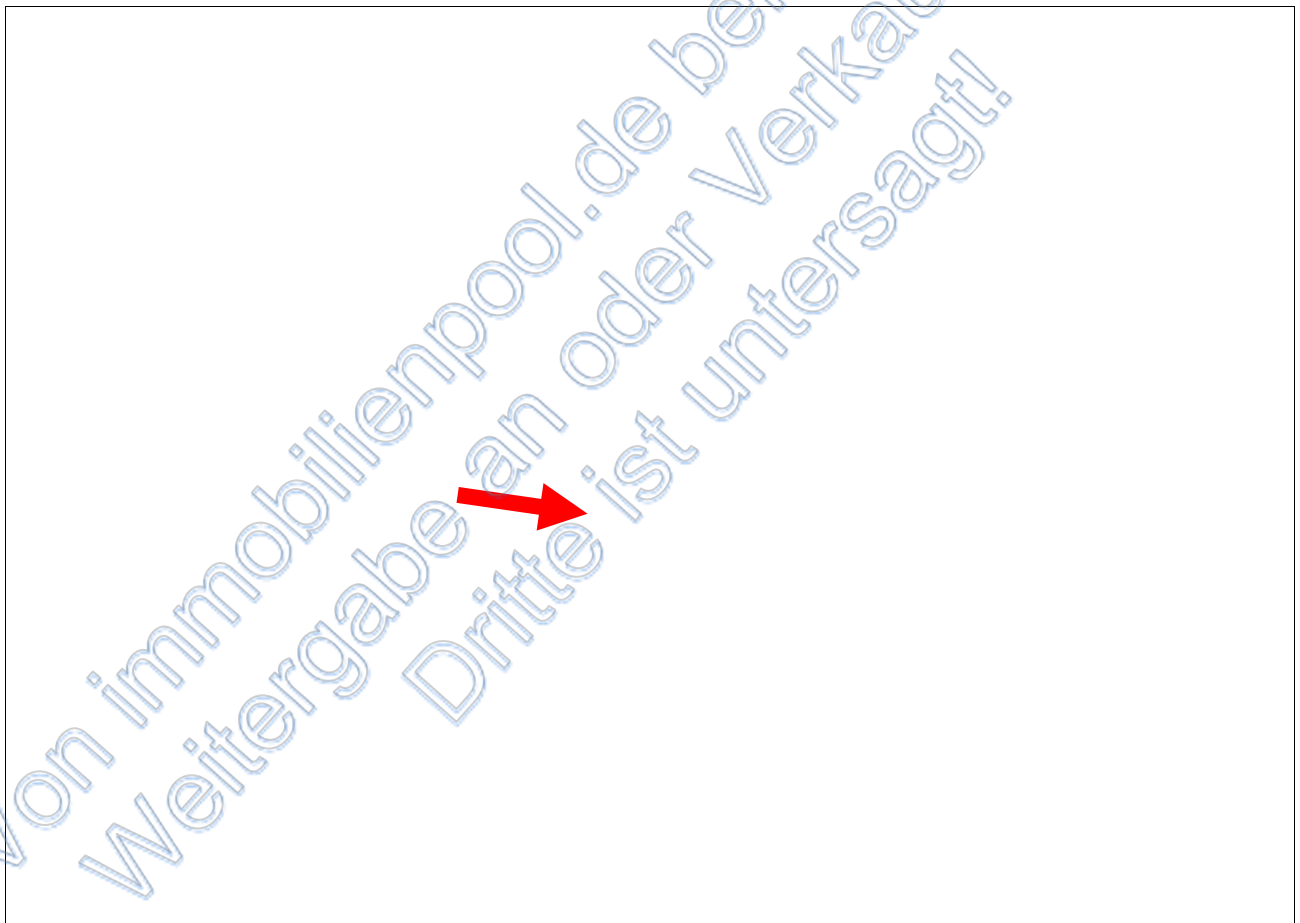
Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

#### **4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplans "Löcherberg – Birkenhof" vom November 1974, mit folgenden Vorgaben:

allgemeines Wohngebiet, Terrassenbebauung, offene Bauweise, GRZ 0,4,, GFZ 0,8, Dachneigung 30 – 35°.



Auszug Bebauungsplan "Löcherberg - Birkenhof", rechtskräftig seit November 1974

Die Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird unterstellt.



**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **6 Gebäudebeschreibung**

### **6.1 Baujahr**

Eigentumswohnung Nr. 4 im Wohngeschoss Grundrisshöhe B-B, Baujahr 1973

### **6.2 Baukonzeption**

Gegenstand der Bewertung ist die Eigentumswohnung Nr. 4 im Obergeschoss eines als Terrassenhaus gestalteten Mehrfamilienwohnhauses mit 16 Wohneinheiten und sechs Carport-Stellplätzen auf einem Grundstück mit 1.248 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1973.

Die 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 4 im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 67 m<sup>2</sup>, und verfügt über eine Essdiele, ca. 13,84 m<sup>2</sup> Wfl., ein Wohnzimmer, ca. 22,15 m<sup>2</sup> Wfl., Ausrichtung nach Süden mit Zugang zu einem Balkon, Kochküche, ca. 4,00 m<sup>2</sup> Wfl., Dusche/ WC, ca. 4,00 m<sup>2</sup> Wfl., und Schlafzimmer, ca. 20,97 m<sup>2</sup> Wfl., Ausrichtung nach Westen mit Zugang zum zweiten Balkon.

Der Grundriss ist funktional und noch zeitgemäß, gute Belichtung und Besonnung in Hanglage.

Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

### **6.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden**

#### Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mittleren, insgesamt durchschnittlichen und dem Alter entsprechenden Gesamtzustand, Bauunterhaltung wird augenscheinlich durchgeführt.

Nach Angaben der Hausverwaltung stehen Sanierungsmaßnahmen an, das Dach soll in den nächsten 3 bis 4 Jahren saniert werden.

#### Eigentumswohnung Nr. 4:

Der Bauunterhaltungszustand der Eigentumswohnung ist nicht bekannt.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### **Bauzustand, Baumängel, Bauschäden**

#### Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenem Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Die Immobilienmarktlage ist also, neben dem Objekttyp, das entscheidende Kriterium für die Bemessung von Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung. Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur - zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- 

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

#### 6.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV): Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt, grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden. Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV): Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können, es ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann.

Anlage 3

**Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung**

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 5	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre +/-10
Geschäftshäuser		80	Jahre +/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre +/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre +/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre +/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre +/-10
Behälterungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre +/-10
Sportstätten, Freizeitbäder/Heizbäder		40	Jahre +/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre +/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre +/-10
Einzelgaragen		60	Jahre +/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre +/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre +/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre +/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/-10

Sachwertrichtlinie, Anlage 3: Mehrfamilienwohnhäuser 70 Jahre, +/- 10 Jahre

Gesamt- und Restnutzungsdauer Wohnhaus nach NHK 2010:

Gesamtnutzungsdauer MFH = 80 Jahre, Restnutzungsdauer = 28 Jahre

## **6.5 Baubeschreibung**

### Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise der Baubeschreibung der Feuerversicherung entnommen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

### Gemeinschaftseigentum

Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte,
Außenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetonmassivplatten
Fassade:	Putzfassade
Innenwände:	Mauerwerk
Bodenbelag:	nicht bekannt
Treppen:	Stahlbetonmassivkonstruktion mit Kunststeinblockstufen
Klingelanlage/ Briefkastenanlage:	Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Dach:	Satteldach
Heizung:	Zentralheizung

### Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 4

Türen:	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wände/Decken:	nicht bekannt
Sanitärinstallation:	nicht bekannt

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **Baubeschreibung**

### **Sondereigentum Eigentumswohnung Nr. 4**

Fenster: nicht bekannt

Elektroinstallation: Annahme: durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung

### **6.6 Außenanlagen**

Befestigung der Wege- und Stellplätze mit Betonverbundsteinpflaster, Betonplatte, Asphaltbelag, ziergärtnerische Anlage der Freiflächen,

## **7 Energetische Bauqualität**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Die Gebäudehülle von Fassade, Kellerdecke und Dach ist nicht modernisiert.

Die Fenster sind im Altzustand, ebenso die Haustüre mit Briefkastenanlage.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet und liegt mit ca. 220 kWh je qm und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude nach heutiger Verkehrsauffassung.

Die Details zur Heizungsanlage sind nicht bekannt, regenerative Energien werden nicht verwendet.

Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG-Gesetz ist eine negative Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten.

Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

## Energetische Bauqualität

Scherr, Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung von Effizienzklassen Aus der Praxis

■ Online-Tool: »Sanierungsrechner«, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die Kommentierung im Gutachten erfolgt analog dem Muster Kategorie B, bzw. C.

### 5. Gutachtenerstattung – Textbausteine/ Auswertung – Skalierung in drei Effizienzklassen

#### 5.1 Tool 1: Energieausweis

Bei Beurteilung des Energieausweises sind m.E. drei Kategorien im Rahmen der überschläglichen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktlage sinnvoll, der Energieausweis verfügt über 9 Energieeffizienzklassen, von A+, A, über B bis H.

##### 5.1.1 Kategorie A

###### Energieeffiziente Wohngebäude bis 90 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf wird mit xx kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr angegeben und liegt damit im Bereich energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool »Sanierungsrechner« der KfW-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

Nach heutiger Verkehrsauffassung auch im Hinblick auf die Gebäudeenergiegesetzgebung kein negativer Einfluss auf die nachhaltige zukünftige Entwicklung der Immobilie. Ein typischer Neubau nach GEG benötigt auf der Basis Effizienzhaus ca. 50 kWh Endenergie je Quadratmeter Nfl. nach EnEV und Jahr.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung verwendet, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke sind wärmegeklämt.

##### 5.1.2 Kategorie B: Weniger energieeffiziente Wohngebäude

###### 90 – 180 kWh Endenergie e je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit xx kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung dem Energieausweis entnommen, bzw. mit dem Tool »Sanierungsrechner« der KfW-Bank, bzw. über das Tool Energieverbrauch/Brennwertfaktor zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleitungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmegeklämt. Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen lauten als pauschale Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielhaft)...

##### 5.1.3 Kategorie C: Nicht energieeffiziente Wohngebäude:

###### 180 – 300 kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr

Kommentar im Gutachten:

Der Endenergiebedarf liegt mit xx kWh Endenergie je m<sup>2</sup> und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Optional: Regenerative Energien werden durch eine Photovoltaikanlage/Solaranlage für Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung nicht verwendet, der Einbau wäre nach den Vorgaben des GEG sinnvoll. Die Heizungsleitungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben gedämmt, die Kellerdecke, bzw. oberste Geschossdecke ist wärmegeklämt. Maßnahmen zur Herstellung der Energieeffizienz sind im Energieausweis angegeben/nicht angegeben. Die Maßnahmen lauten als pauschale Empfehlung: Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage (beispielhaft)...

#### 5.2 Fazit

Der Sachverständige hat eine Reihe von Tools um das Thema »energetische Eigenschaften« von Wohngebäuden sinnvoll in ein Gutachten zu integrieren, die Bearbeitungszeit beträgt nur wenige Minuten. Gutachten, die weiterhin energetische Belange ignorieren, sind unvollständig und entsprechen nicht den Anforderungen der ImmoWertV.

#### 6. Exkurs: Historie der Normen zu Energiestandards und Ausblick

**1920er Jahre:** Standard waren ungedämmte Bauteile mit U-Werten über 1,0 W/(m<sup>2</sup>K), kombiniert mit Einscheibenverglasten Fenstern und überwiegend Ofenheizungen. Die Bauweise hatte Folgen wie Schimmel und hoher Energiever-

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **8 Flächen- und Massenangaben**

### **8.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen**

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt: Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung. Wohn-/ Nutzfläche: Wohn- und Nutzflächenaufstellung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung/ DIN.

### **8.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß**

Eine detaillierte Wohn- und Nutzflächenberechnung ist vorhanden. Die Wohn-/Nutzflächenangaben dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte, detaillierte Flächenberechnung durchgeführt werden, Abweichungen zur tatsächlichen Wohn-/ Nutzfläche können nicht ausgeschlossen werden.

## **9 Bodenwertermittlung**

### **9.1 Bodenrichtwerte**

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) zu ermitteln. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert beträgt im Wohngebiet nach Auskunft des Gutachterausschusses zum 01.01.2025, einschließlich Erschließung: 85,-- €/m<sup>2</sup>.

### **9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte**

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenwert von 85,-- €/m<sup>2</sup> sachverständig gewählt.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

**Beurteilung der Bodenrichtwerte**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Onlineportal BORIS-BW

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Beurteilung der Bodenrichtwerte

Erläuterung zum Bodenrichtwert	
<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Oppenau
Postleitzahl	77728
Gemarkungsname	Ibach
Gemarkungsnummer	084761
Ortsteil	Ibach
Bodenrichtwertnummer	47614113
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>85 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Bodenrichtwertzonename	Löcherberg Braunbergstraße
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Richtwertdetails

### 9.3 Ermittlung des Bodenwertanteils ETW Nr. 4

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**.

#### **Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:**

Entwicklungsstufe = baureifes Land  
 Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)  
 abgabenrechtlicher Zustand = frei

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag = 19.12.2025  
 Entwicklungszustand = baureifes Land  
 Art der baulichen Nutzung = W (Wohnbaufläche)  
 abgabenrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche = 94,00 m<sup>2</sup>, anteilig nach MEA

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Ermittlung des Bodenwertanteils ETW Nr. 4

#### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)</b>	= 85,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.12.2025	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 85,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		94,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 85,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		<b>= 85,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		× 94,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		<b>= 7.990,00 €</b> <b>rd. <u>7.990,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **7.990,00 €**.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 10 Ertragswertverfahren

### 10.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fikt4 angesetzt, nach ImmoWertV, § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

### 10.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 10.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale der Mieteinheiten bemessen. Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen.

Ansatz der marktüblichen Wohnraummiete, entsprechend der Lage, Ausstattung und Nutzung - bezogen auf den Stichtag und die aktuelle Marktsituation.

Die Nettokaltmiete wurde nach sachverständigem Ermessen/ Erfahrungswerten angesetzt.

Ansatz der marktüblichen Wohnraummiete entsprechend der Lage, Ausstattung und Baualter, Wohnung mit mittlerem Wohnwert: 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

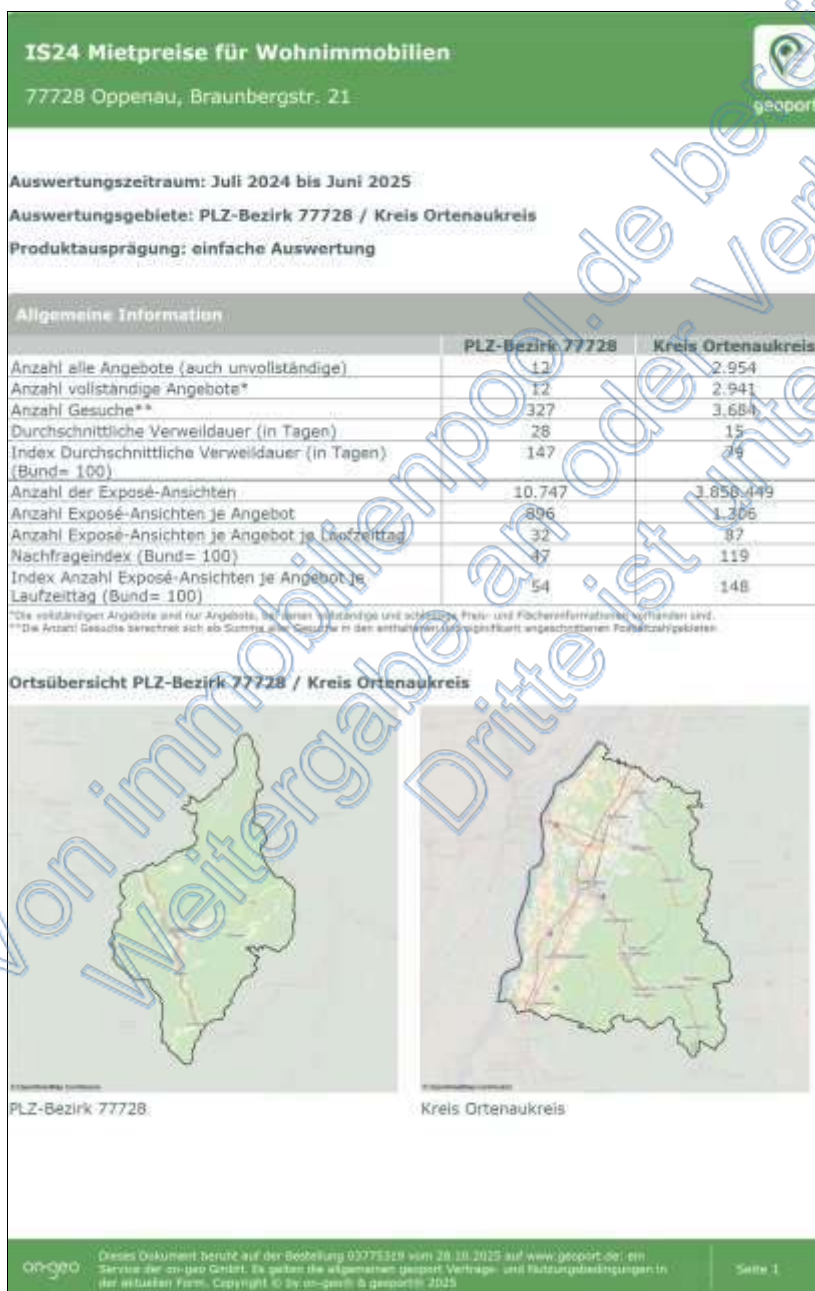
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
2,5 Zi.-Whg.			67,00		7,00	469,00	5.628,00
Summe			67,00	-		469,00	5.628,00

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Marktüblich erzielbare Mieterträge

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Angebotsmieten für Wohnungen mit Datenstand vom Juli 2024 bis Juni 2025 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



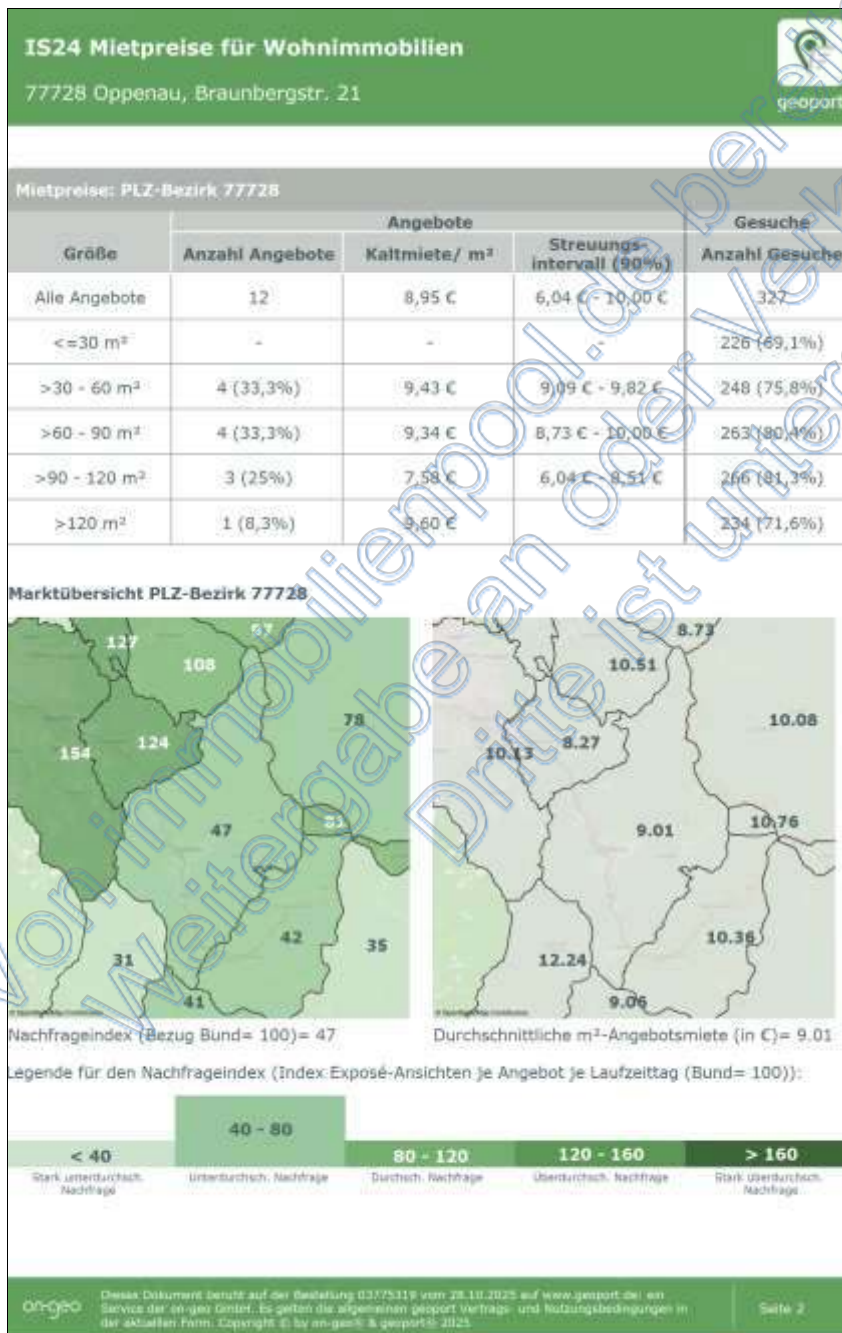
Daten Fa. On-geo GmbH

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Angebotsmieten / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 4 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77728 liegt bei 9,34 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 8,73 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, unterdurchschnittliche Nachfrage.



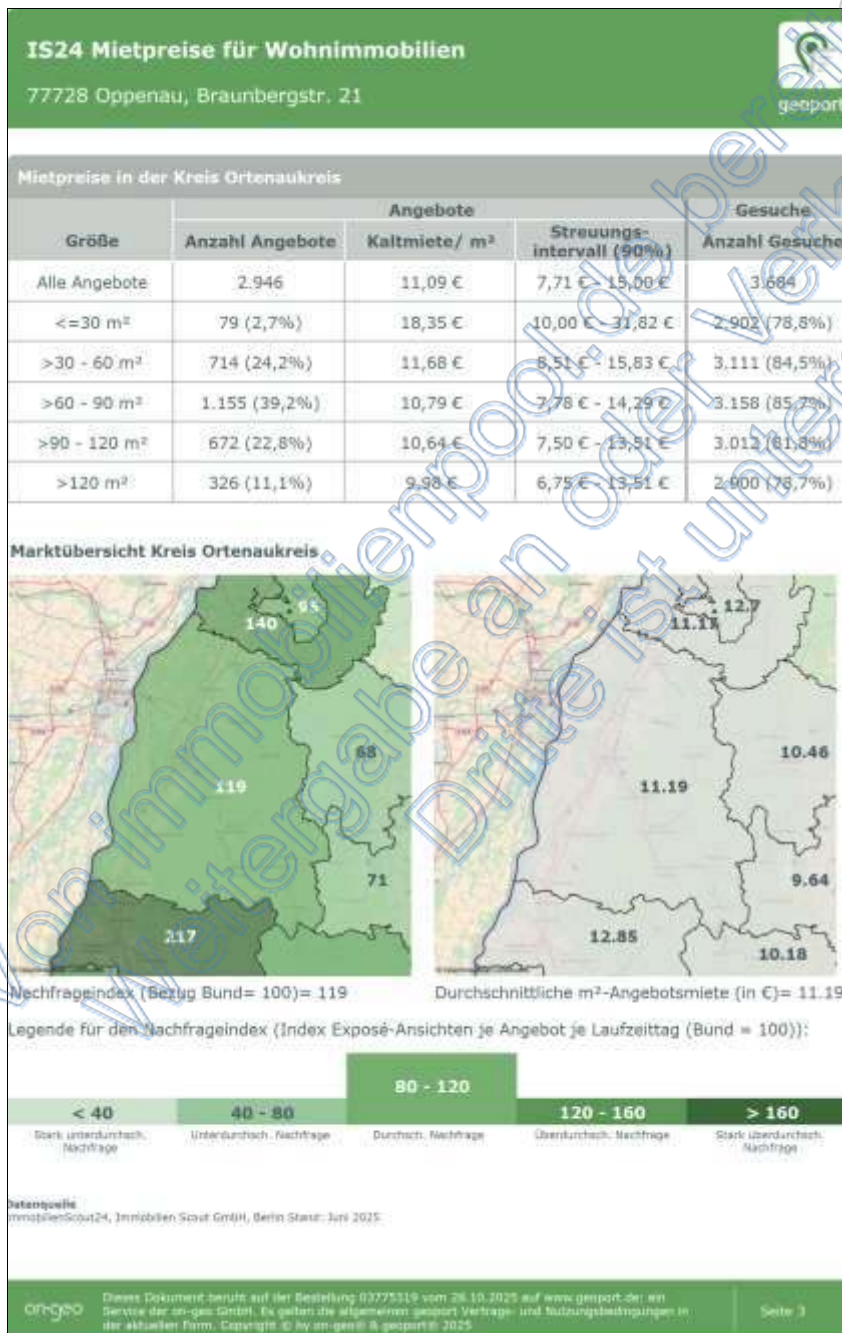
Daten Fa. On-geo GmbH

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Angebotsmieten / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungen 60 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (bei insgesamt 1.155 Angeboten) im Ortenaukreis liegt bei 10,79 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 7,78 €/m<sup>2</sup> bis 14,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchschnittliche Nachfrage.



Daten Fa. On-geo GmbH

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

#### **10.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen**

Nicht bekannt.

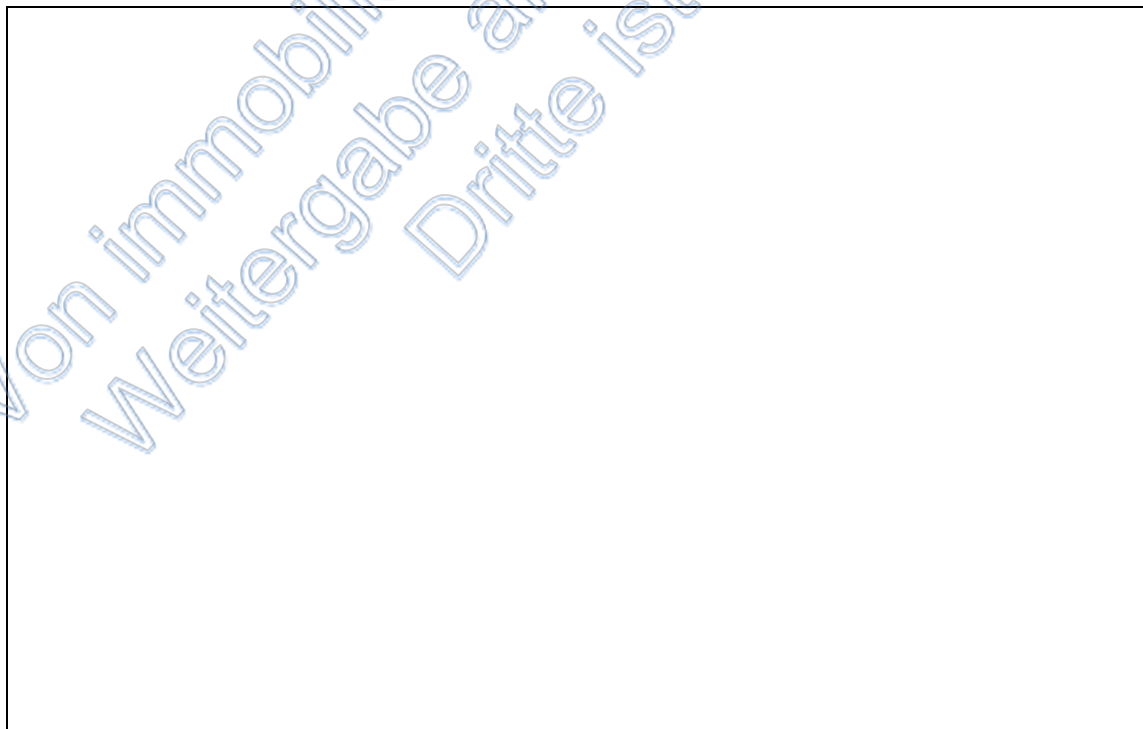
#### **10.5 Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### **Empfehlungen der Fachliteratur/Verbände der Immobilienwirtschaft:**

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von Wohnungseigentum mit 1,5 - 4,0 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2025.



Quelle: IVD Deutschland

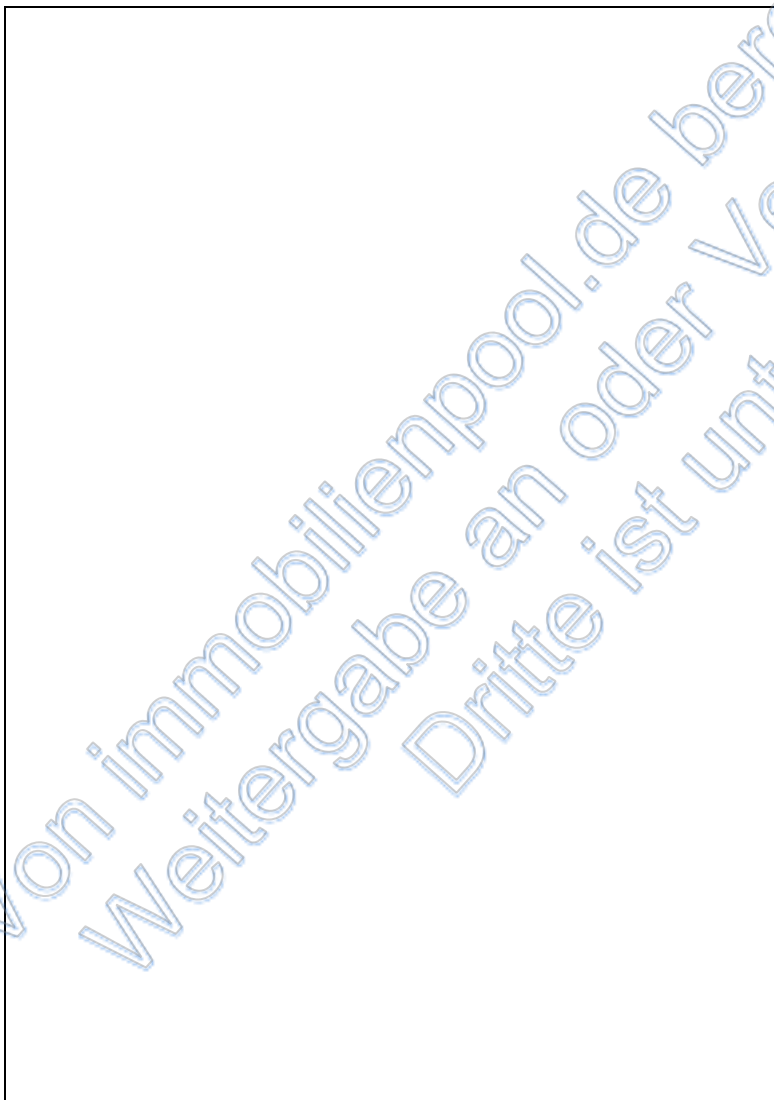
**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine Zinssätze zu Eigentumswohnungen veröffentlicht, es wird auf die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt Offenburg Bezug genommen.

Örtliche Marktdaten Gutachterausschuss Stadt Offenburg:



Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes:

ETW Nr. 4: Es wird ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum von 2,50 % sachverständig festgesetzt, Wohnung mit mittlerem Wohnwert in einer Wohnanlage der 1970er Jahre.

## 10.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen.

### Wohnungseigentum Nr. 4 - Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	335,00
Instandhaltungskosten	----	15,00	1.005,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	112,56
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.452,56 (ca. 26 % des Rohertrags)

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### 10.7 Ertragswertermittlung, Wohnungseigentum Nr. 4

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
2,5 Zi.-Whg.			67,00		7,00	469,00	5.628,00
Summe			67,00	-		469,00	5.628,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.628,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.452,56 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.175,44 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 7.990,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>199,75 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.975,69 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 19,965</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 79.374,65 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.990,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 87.364,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 87.364,65 €</b>
	<b>rd. 87.400,00 €</b>

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 11 Vergleichswertverfahren

### 11.1 Daten Gutachterausschuss Renchtal

Auskunft über Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus der Terrassenwohnanlage in Oppenau:

Frau	vom Gutachterausschuss Renchtal teilte mit, dass zwei Wohnungen im Objekt veräußert wurden: Wohnung mit 43 m <sup>2</sup> für 50.000,00 € und eine Wohnung mit 69 m <sup>2</sup> für 70.000,00 €, beide mit PKW-Stellplatz, alles im gleichen Objekt.
------	---

Quelle: Gutachterausschuss Renchtal

Die Auswertung der Vergleichsdaten ergibt einen mittleren Kaufpreis von 1.089,-- €/m<sup>2</sup> Wfl.

### 11.2 Daten zu Kaufpreisangeboten Fa. on-geo GmbH

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 77728 / Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Juli 2024 bis Juni 2025. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



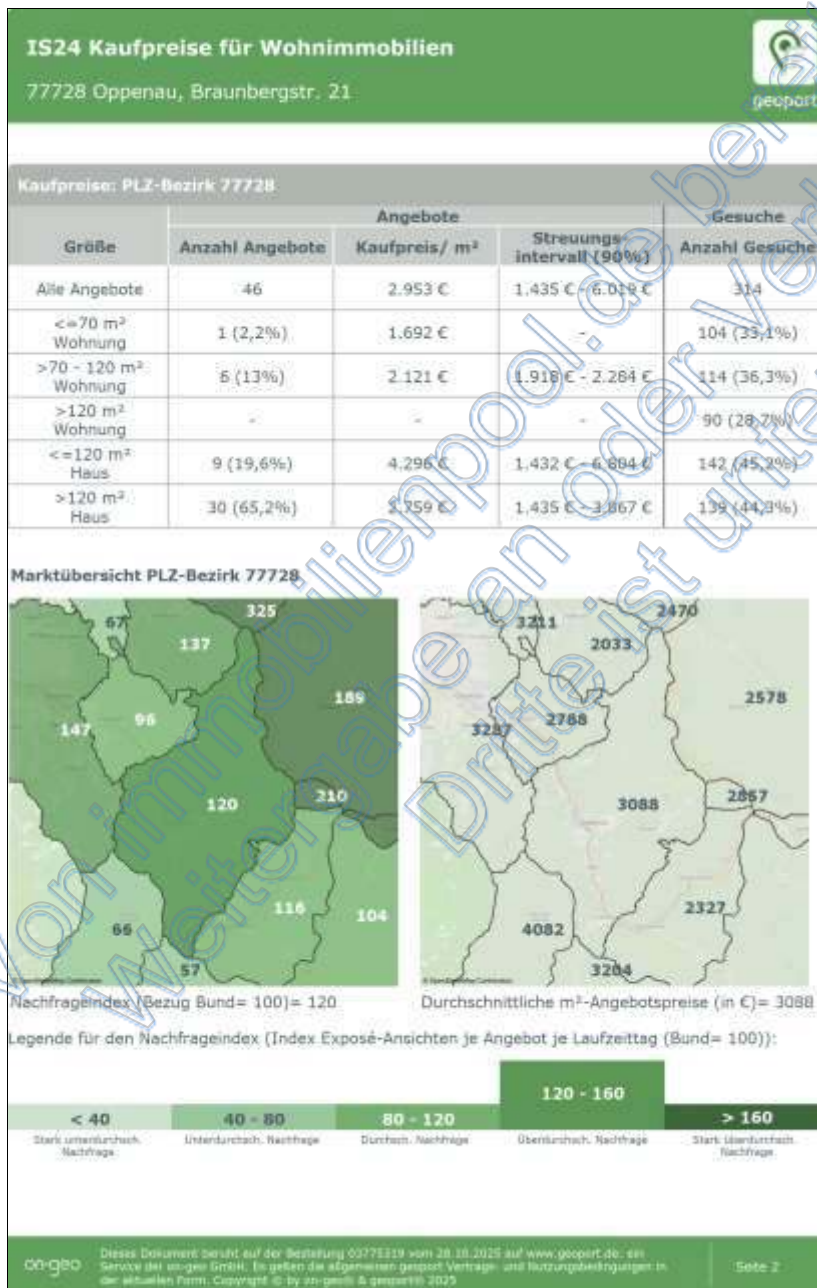
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

**Daten zu Kaufpreisangeboten Fa. on-geo GmbH**

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnungen im PLZ-Bereich 77728, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen mit > 70 - 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (insgesamt 6 Angebote), lag bei 2.121,- €/m<sup>2</sup> Wfl., Bandbreite: 1.918,- €/m<sup>2</sup> bis 2.284,- €/m<sup>2</sup> Wfl.

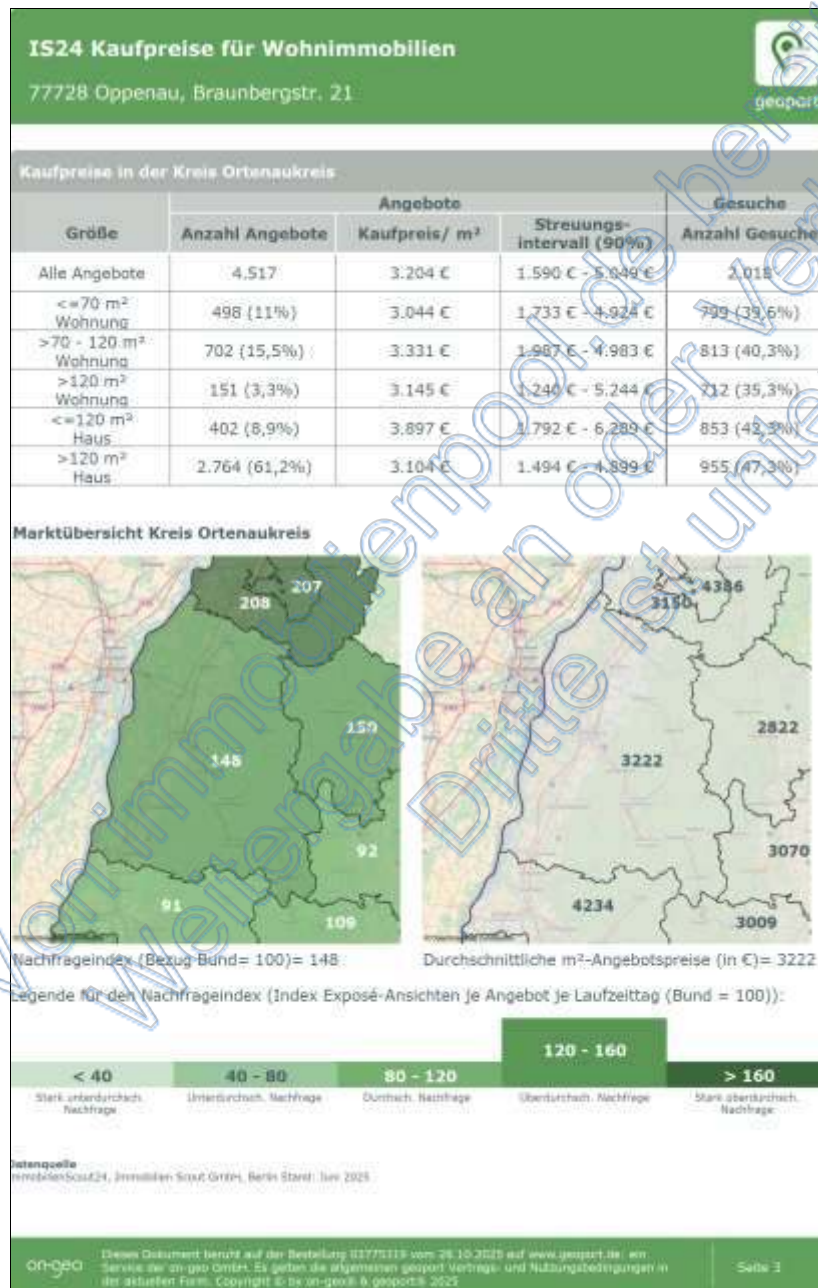


Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnungen im Ortenaukreis, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen mit > 70 - 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, (insgesamt 702 Angebote), lag bei 3.331,- €/m<sup>2</sup> Wfl., Bandbreite: 1.987,- €/m<sup>2</sup> bis 4.983,- €/m<sup>2</sup> Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Datenstand: Juli 2024 bis Juni 2025

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### **11.3 Vergleichswertverfahren – Eigentumswohnung Nr. 4**

4- Zimmer- Eigentumswohnung Nr. 4.

Der statistischen Vergleichswert zu Angebotspreisen von Wohnungen kleiner 70 qm Wohnfläche in  
der Gemeinde liegt im Mittel bei 1.692,-- €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Rahmen der Bewertung wird nach Auswertung der statistischen Daten ein durchschnittlicher  
Vergleichswert von 1.100,-- €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Zeitraum 2025 angesetzt, Basis sind  
Kaufpreise aus dem Objekt.

Es wird sachverständig ein Ausgangswert von 1.300,-- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt.

#### Wertab-/ -zuschläge:

Wertzuschlag Wertermittlungsstichtag zum Vergleichszeitraum 2024/2025	+/- 0 %
Wertab-/ zuschlag wegen der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt:	+/- 0 %
Wertzuschlag wegen Ausstattungsmerkmalen:	+/- 0 %
Wertzuschlag wegen der Art und Weise der Angabe der Wohnfläche:	+/- 0 %
Wertabschlag wegen Grundrisskonzeption, allgemein:	+/- 0 %
Wertzu- oder Wertabschlag wegen der Wohnlagequalität:	+/- 0 %
<u>Wertzu- oder Wertabschlag für die relative Größe der Einheit</u>	<u>+/- 0 %</u>
Summe Zuschläge:	+/- 0 %

Vergleichswert: 1.300,-- €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche x 1,00 = 1.300,-- €/m<sup>2</sup> Wfl.

Eigentumswohnung Nr. 4.4121:

67 m<sup>2</sup> x 1.300,-- €/m<sup>2</sup> Wfl. = 87.100,-- €, ger. 87.000,-- €

Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 4: 87.000,-- €

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **12 Verkehrswert**

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

### **12.1 Beurteilung zum Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektiver Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch.

Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis.

Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

### **12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt**

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV vorzunehmen.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aus den 1970er Jahren ist deutlich eingeschränkt, die Nachfrage wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Das Kaufpreisgefüge ist seit Jahren stagnierend.

Das Wohnhaus soll in drei bis vier Jahren in Bezug auf die Bedachung saniert werden, die Rücklagen werden dann im Rahmen einer Sonderumlage erhoben, d.h. es entstehen in wenigen Jahren weitere Kosten.

### **12.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **Zusammenfassung**

##### **Eigentumswohnung Nr. 4**

Ertragswert	= €	87.000,--
Vergleichswert	= €	87.000,--

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

#### 12.4 Angabe des Verkehrswertes

##### Eigentumswohnung Nr. 4

Ausgangswert- Vergleichswert = € 87.000,--

Der Bauzustand und die Innenausstattung der Eigentumswohnung sind nicht exakt bekannt, bzw. konnten im Rahmen der Außenbesichtigung nicht überprüft werden. Es wird daher ein Wertabschlag in Höhe von 10 % auf den Vergleichswert angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Abschlag werden das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden und die nicht bekannte Ausstattung in angemessener Weise berücksichtigt.

Wertabschlag ca. : = € 9.000,--

Verkehrswert: = € 78.000,--

in Worten: Achtundsiebzigtausend €

#### 13 Datum, Stempel, Unterschrift

*Helmut Scherr*



Freiburg, den 19.12.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **14 Besondere Bemerkungen**

### **14.1 Urheberrecht**

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

### **14.2 Haftung und Ausschlüsse**

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

### **14.3 Unterlagen/ Sonstiges**

Der Gutachter setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragssteller weder im Auftrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche dem Gutachter aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

### **14.4 Wertermittlungstichtag**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

### **14.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

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

### **14.6 Bauliche Anlagen**

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

### **14.7 Gebäudebeschreibung**

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

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## **Besondere Bemerkungen**

### **14.8 Bausubstanz**

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

### **14.9 Standsicherheit und Statistik**

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

### **14.10 Bauphysik**

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

### **14.11 Innenausbau**

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

### **14.12 Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik...)**

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserversorgung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

### **14.13 Bauschäden und Baumängel**

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

### **14.14 Rechtliche Aspekte**

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

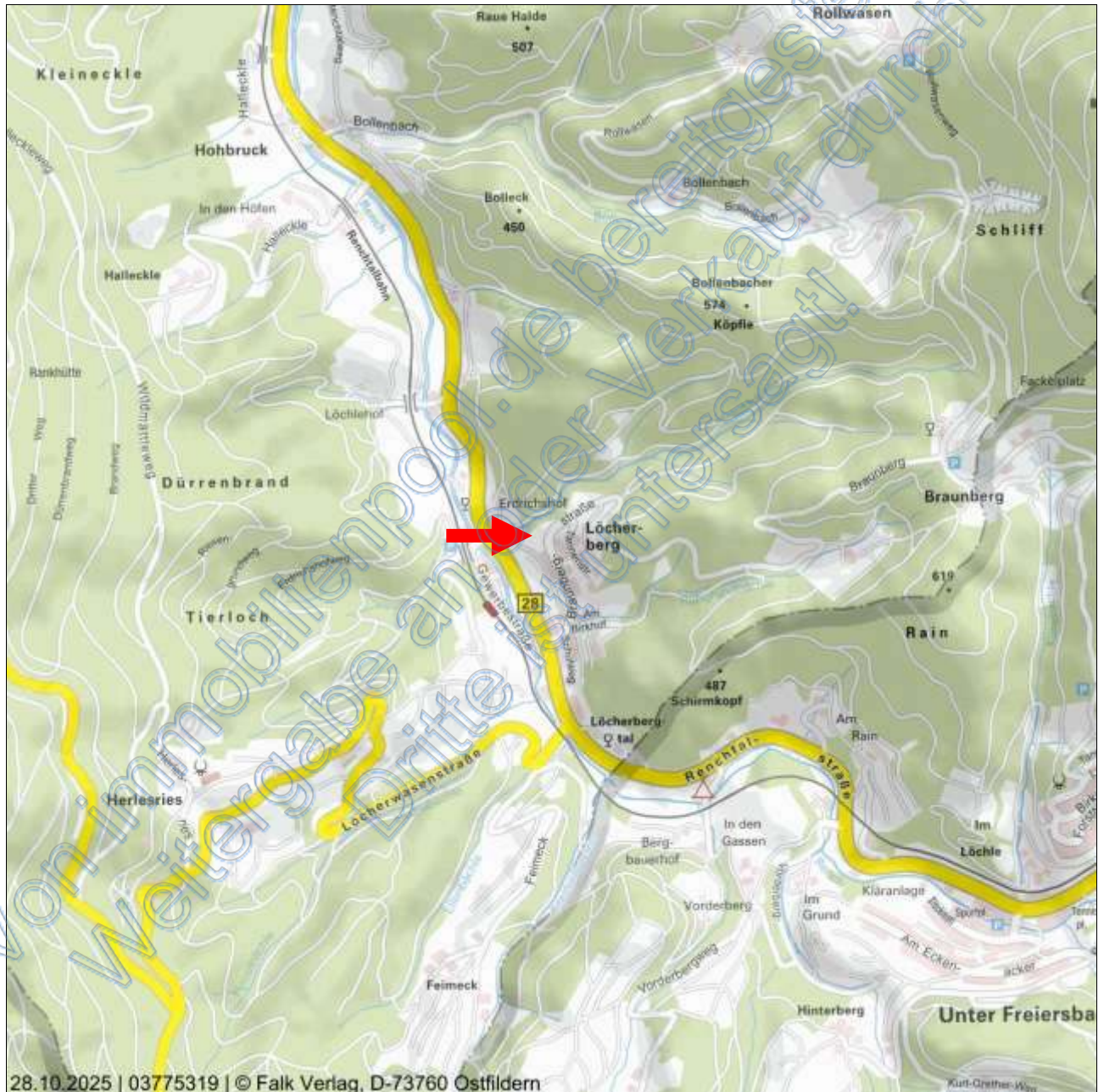
### **16.15. Bewertungsgrundlagen**

ImmoWertV, NHK 2000/2010, Wertermittlungsrichtlinien, BauGB, LBO B-W, u.a.

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 15 Stadtplanauszug

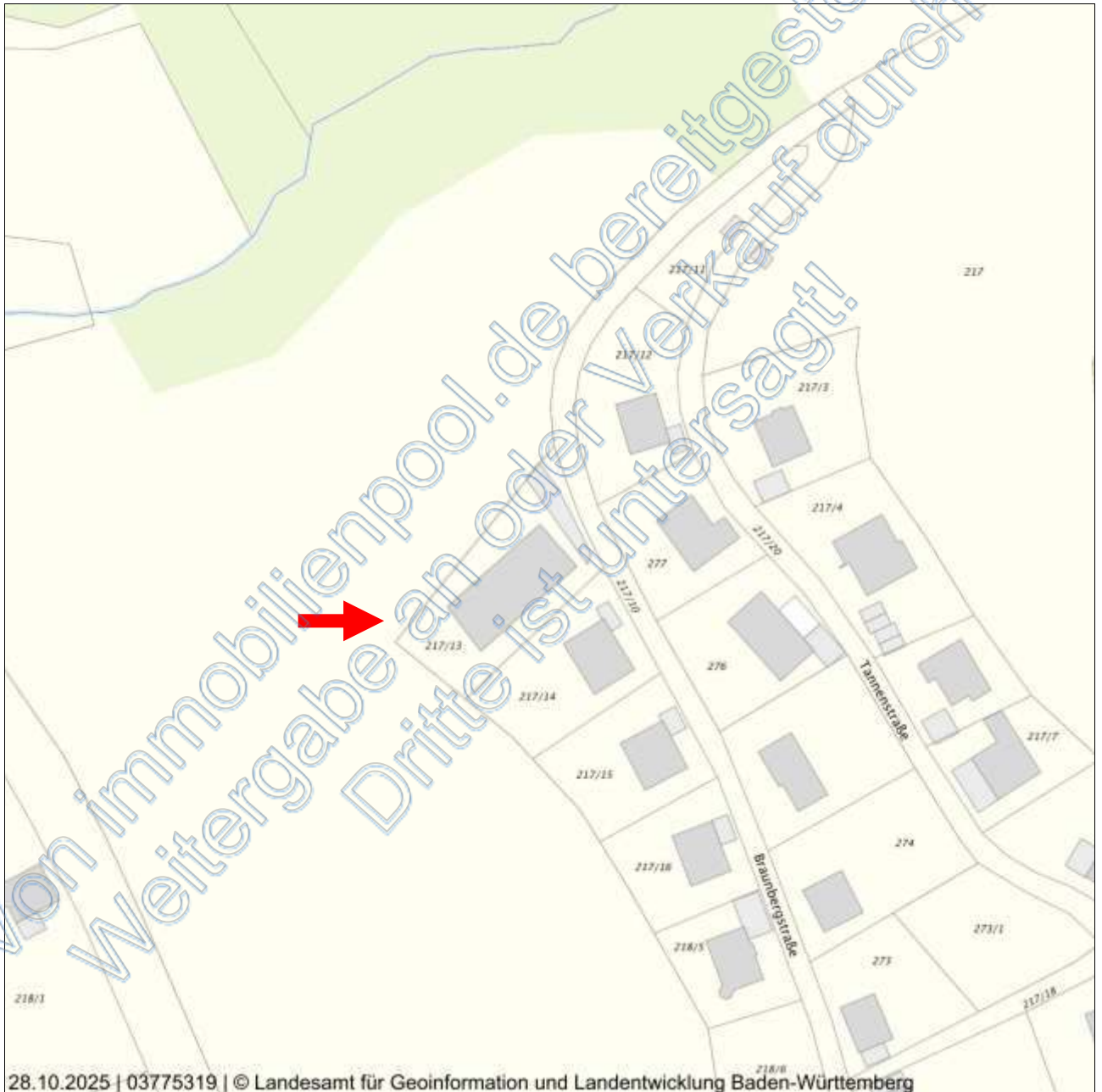


Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 16 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Lageplan



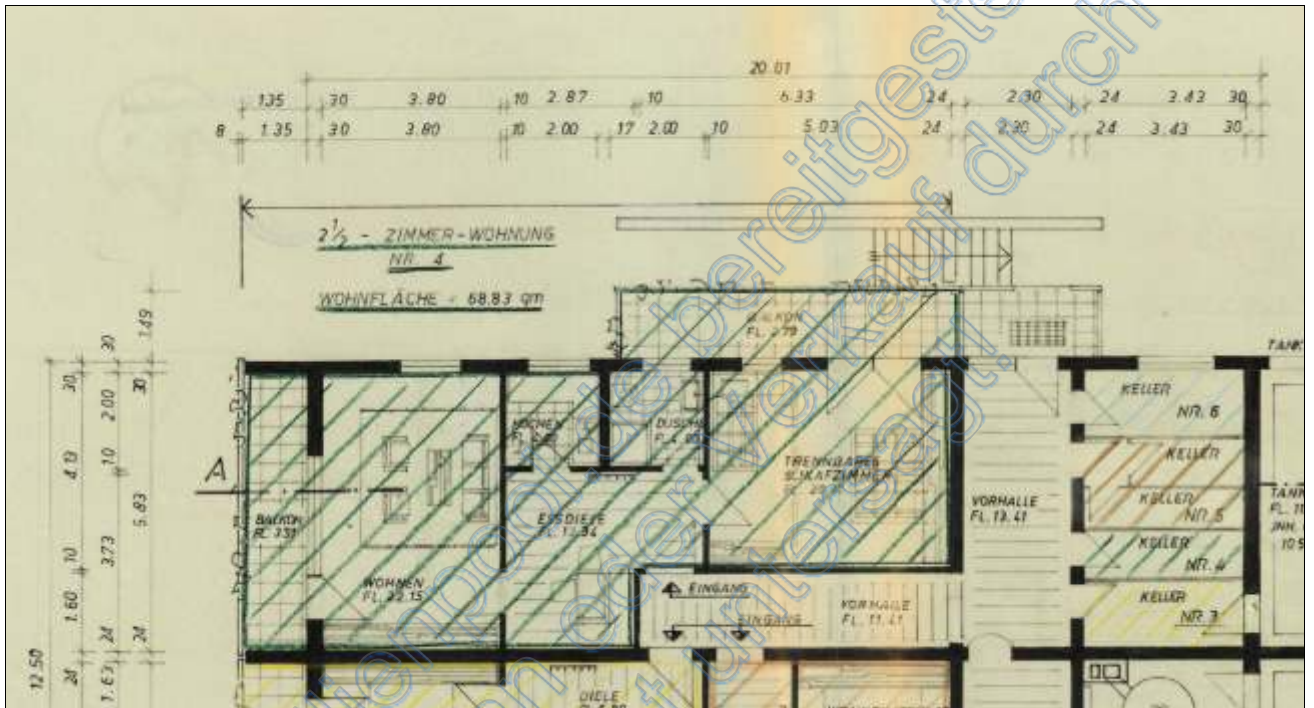
Lageplanauszug mit Markierung der Lage  
Baueingabeverfahren vom Februar 1972



**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## Baupläne



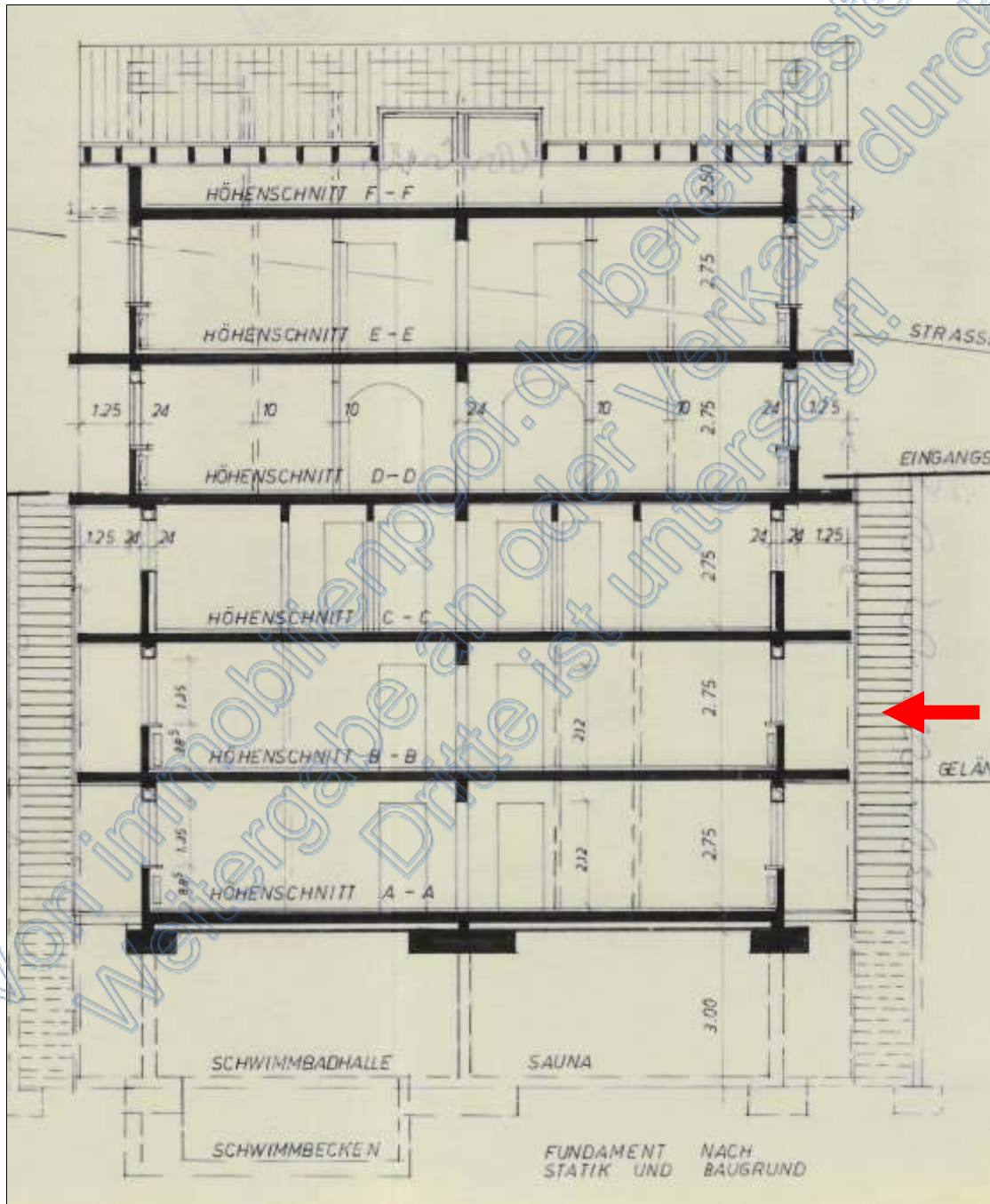
Grundrissauszug Wohnung Nr. 4

Baueingabeplanung vom Februar 1972, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## Baupläne



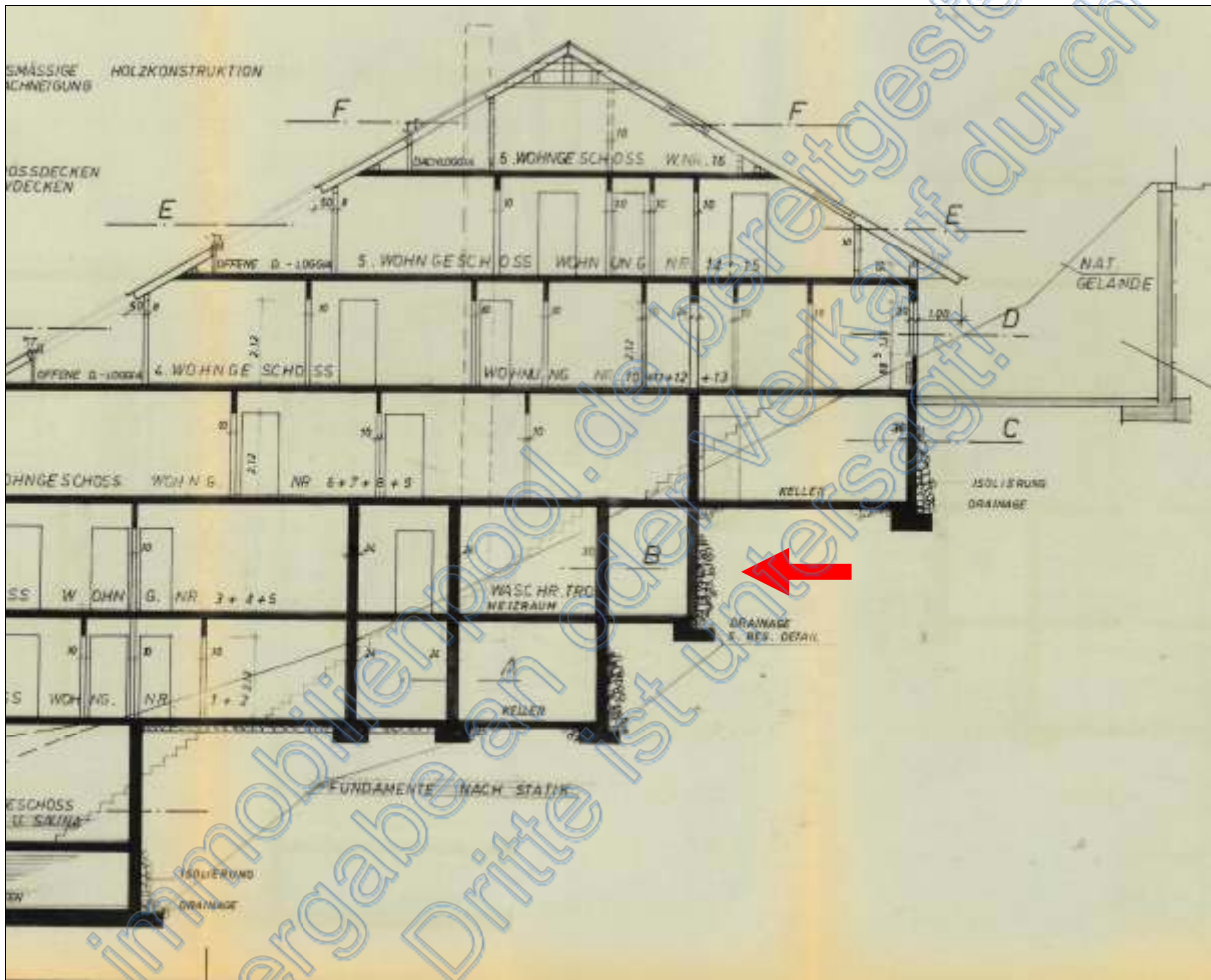
Schnitt

Baueingabeplanung vom Februar 1972, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## Baupläne



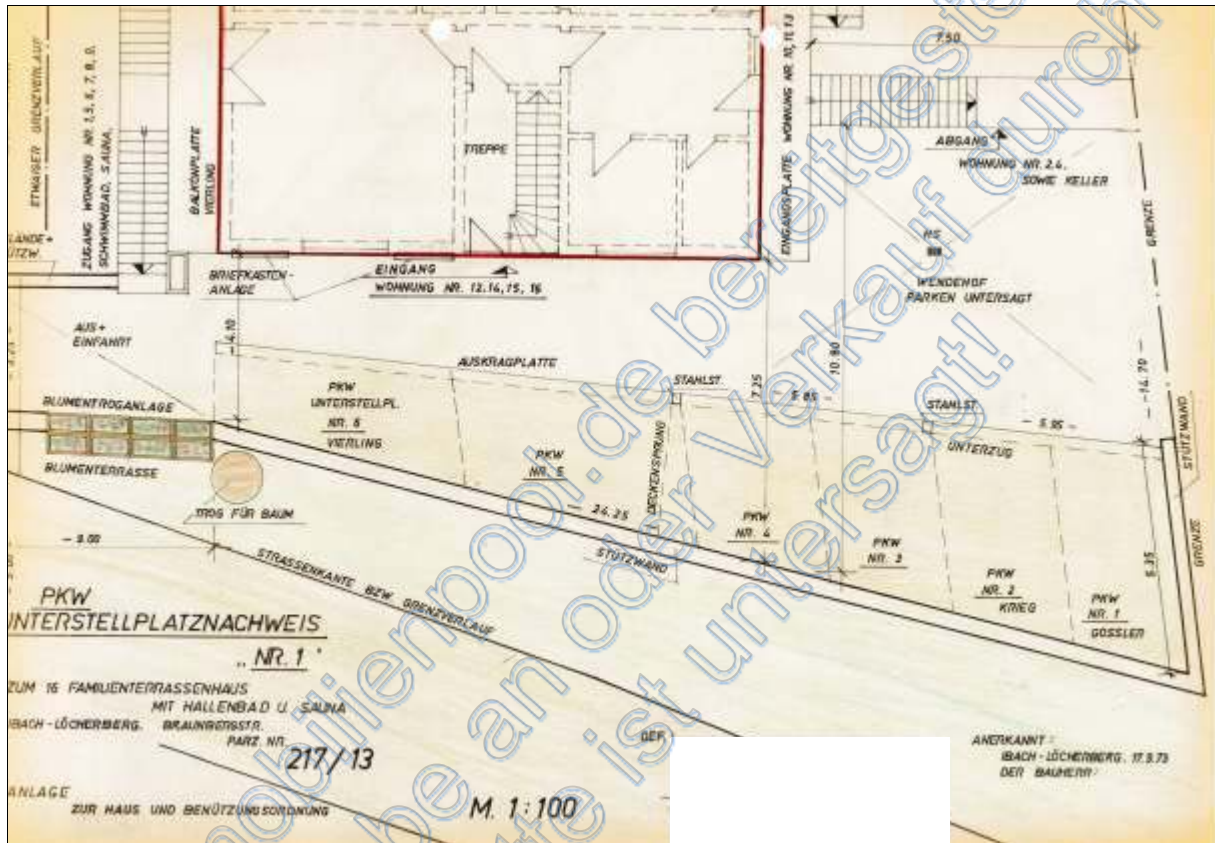
Schnitt

Baueingabeplanung vom Februar 1972, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## Baupläne



Grundriss Carport

Baueingabeplanung vom Februar 1972, Planfertiger: Planungsbüro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 18 Flächenaufstellung

Essdiele	13,84 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	22,15 m <sup>2</sup>
Kochküche	4,00 m <sup>2</sup>
Dusche/ WC	4,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,97 m <sup>2</sup>
Summe, abzüglich 3 % Putzfl.: $64,96 \text{ m}^2 \times 0,97 = 63,01 \text{ m}^2$	
Balkon, Ausrichtung nach Westen	$\frac{1}{2} \times 3,79 \text{ m}^2$
Balkon, Ausrichtung nach Süden	$\frac{1}{2} \times 3,91 \text{ m}^2$
<b>Summe</b>	<b>66,86 m<sup>2</sup></b>

Wohn- und Nutzflächen lt. Planunterlagen, Aufstellung durch den Sachverständigen  
Quelle: Baueingabeverfahren vom März 1972

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

## 19 Fotodokumentation



Bild 1: Mehrfamilienwohnhaus am Ortsrand an der Landstraße



Bild 2: Mehrfamilienwohnhaus als Terrassenhaus, Westfassade

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Fotodokumentation



Bild 3: Wohnhaus, Südfassade



Bild 4: Einfahrt

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Fotodokumentation



Bild 5: Wohnhaus, Nordfassade



Bild 6: Nordfassade mit Balkonen

**Helmut Scherr** - Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Gutachten: Eigentumswohnung Nr. 4, Braunbergstr. 21, 77728 Oppenau, Ortsteil Ibach, Flst. Nr. 217/13

### Fotodokumentation



Bild 7: Stellplätze im Carport



Bild 8: Stellplätze im Carport