

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

- Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung), Doppelcarport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1984
- Photovoltaikanlage Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage, Installation 2019



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



Grundstück: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

Verkehrswert Grundstück Flst. Nr. 7709 zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2024: 770.000,-- €

**Auftraggeber:** Amtsgericht Freiburg  
- Vollstreckungsgericht -  
Aktenzeichen 792 K 52/24  
Holzmarkt 2  
79098 Freiburg

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

**Abgeschlossen:** 21.12.2024

**Fertigung:** elektronische Fassung

# Gutachten

 nach Baugesetzbuch § 194

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

Neuerkhof 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

<b>Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG.....	5
1.2 AUFTRAGGEBER .....	5
1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	6
1.4 VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS .....	6
1.5 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II.....	6
1.6 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN .....	7
1.7 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG .....	7
1.8 VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE.....	7
<b>2 Lagebeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1 ORTSANGABEN.....	7
2.2 ANGABEN ZUR WOHLNAGE, VERKEHRSLAGE .....	8
<b>3 Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE .....	9
3.2 BODENBESCHAFFENHEIT.....	9
3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT .....	9
3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	9
<b>4 Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	9
4.2 DENKMALSCHUTZ .....	10
4.3 BAULASTENVERZEICHNIS .....	10
4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	10
4.5 ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
4.6 HINWEISE ZU ALTLASTEN .....	11
<b>5 Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>11</b>
5.1 BAUJAHR.....	11
5.2 BAUWEISE, BAUKONZEPTION.....	11
5.3 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 ABS. 2 UND 3 IMMOWERTV) .....	12
5.4 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN.....	14
5.5 BAUBESCHREIBUNG.....	16
5.6 AUßENANLAGEN.....	17
<b>6 Energetische Bauqualität</b> .....	<b>18</b>
<b>7 Flächen- und Massenangaben</b> .....	<b>19</b>
7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN .....	19
7.2 VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß.....	19
7.3 BAUZAHLEN.....	19
<b>8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....	<b>20</b>
8.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....	20
8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	21
8.3 SACHWERTVERFAHREN.....	22
8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	22
<b>9 Bodenwertermittlung</b> .....	<b>23</b>
9.1 BODENRICHTWERTE.....	23
9.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE.....	24
9.3 BODENWERTERMITTLUNG.....	24
<b>10 Sachwertermittlung Ist-Zustand Bebauung</b> .....	<b>26</b>
10.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG .....	26
10.2 ANGABEN ZU BAUNEBENKOSTEN .....	26
10.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN .....	26
10.4 SACHWERTERMITTLUNG IST- ZUSTAND BEBAUUNG.....	27

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>11 Ertragswertverfahren</b> .....	<b>34</b>
11.1 DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES .....	34
11.2 JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV) .....	34
11.3 MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE .....	34
11.4 TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN .....	38
11.5 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ .....	38
11.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN ( § 19 IMMOWERTV ) .....	39
11.7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG IM IST-ZUSTAND DER BEBAUUNG .....	40
<b>12 Verkehrswert</b> .....	<b>41</b>
12.1 BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT .....	41
12.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT .....	41
12.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES .....	41
12.4 ANGABE DES VERKEHRSWERTES .....	42
<b>13 Datum, Stempel, Unterschrift</b> .....	<b>42</b>
<b>14 Besondere Bemerkungen</b> .....	<b>43</b>
<b>15 Stadtplanauszug</b> .....	<b>45</b>
<b>16 Lageplan</b> .....	<b>46</b>
<b>17 Baupläne</b> .....	<b>47</b>
<b>18 Fotodokumentation</b> .....	<b>51</b>

Der Umfang des Gutachtens beträgt 65 Seiten, einschl. Anlagen, Fotodokumentation mit 30 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Eine Vervielfältigung und eine Veröffentlichung im Internet ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

<b>Objekt:</b>	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung), Doppelcarport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1984		
	Photovoltaikanlage Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage, Installation 2019		
Wertermittlungsstichtag	18.11.2024		
Ortstermin	18.11.2024		
Art der Bewertung:	Innen- und Außenbesichtigung		
Baujahr des Gebäudes:	1984		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd- und Dachgeschoss ca. 224 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche:	Kellerräume ca. 100,00 m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche:	722 m <sup>2</sup>		
Bodenwert (relativ)	580,00 €/m <sup>2</sup>		
Bodenwert (absolut), ger.	398.000,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlagen	304.000,-- €		
vorläufiger Sachwert, vor Marktanpassung	702.000,-- €		
Marktanpassung/Sachwertfaktor	1,10		
Instandhaltungsrückstau	---		
marktangepasster Sachwert	772.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	23.256,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	18,0 %, 4.127,-- €		
Jahresreinertrag	19.129,-- €		
Liegenschaftszinssatz	1,75 %		
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer Wohnhaus	40 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	---		
Ertragswert	746.000,-- €		
Verkehrswert Grundstück Flst. Nr. 7709	770.000,-- €		
Verkehrswert Photovoltaikanlage 9,9 kWp	20.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert/ Rohertrag:	770.000,-- €	23.256,-- €	33,1- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	23.256,-- €	770.000,-- €	3,0 %
Reinertrag/ Verkehrswert	13.200,-- €	480.000,-- €	2,8 %
Verkehrswert/ vermietbare Wohnfläche	480.000,-- €	95,00 m <sup>2</sup>	5.050,-- €/m <sup>2</sup>

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Objektart - Kurzbeschreibung**

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung) mit Doppelcarport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1984.

Das Hausgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 722 m<sup>2</sup>, ist mit einem unterkellerten, in Massivbauweise errichteten Wohnhaus mit Satteldach ohne Dachaufbauten bebaut, Grenzbebauung nach Südosten bzw. Anbau an das Nachbarhaus, nach Südwesten Carport.

Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung im Untergeschoss, Wohnfläche überschläglich rd. 176 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss, Einliegerwohnung mit Belichtung über Lichtgraben ca. 48 m<sup>2</sup> Wfl.

Hauptwohnung: Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Flur, Dusche/ WC, ein Zimmer, Kochküche und das Wohn-/ Esszimmer mit Terrassen-/ Gartenzugang, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Dachgeschoss sind der Flur, ein Badezimmer und zwei Zimmer (Trennwand wurde entfernt) vorhanden, eines davon mit Zugang zum Giebelbalkon, Ausrichtung nach Nordwesten, Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 76 m<sup>2</sup> ohne Anrechnung des Balkons.

Im Untergeschoss ist eine 1- Zimmer- Einliegerwohnung mit separatem Zugang über die Kelleraußentreppe ausgebaut, Ausrichtung nach Südosten, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südwesten von der Wohnanliegerstraße, nach Nordosten/ Nordwesten Hausgartenbereich.

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend im Bauzustand der Bauzeit, das Duschbad im Erdgeschoss, die Heizungsanlage wurde als Holzscheitholzzentralheizung erneuert und eine Photovoltaikanlage wurde 2019 mit einer Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage errichtet. Das Wohnhaus ist energetisch im Altzustand.

Bevorzugte Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße in Ortsrandlage, gute Belichtung und Besonnung. Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern in Bestand und freistehenden Wohnhäusern geprägt.

### **1.2 Auftraggeber**

Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens beim Amtsgericht Freiburg, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen 792 K 52/24, in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxxxxxx wegen Zwangsversteigerung, Objekt: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709, erstattet.

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

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag: Ortsbesichtigung 18.11.2024.

Feststellungen gemäß Kriterien Amtsgericht Freiburg:

- a) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen? Nein.
- b) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht? Nein, nach augenscheinlicher Begehung keine Anhaltspunkte.
- c) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht? Nein.
- d) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? Die Einliegerwohnung ist vermietet, nähere Details sind nicht bekannt.
- e) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht? Nein.
- f) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)? Nein.
- g) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)? Gebäudezubehör wird nicht mitbewertet.
- h) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt? Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss**

Das Gutachten wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens beim Amtsgericht Freiburg Aktenzeichen 792 K 52/24, in Sachen in Sachen xxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxx, erstattet, es wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum aktuellen Zeitpunkt ermittelt.

### **1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II**

Amtsgericht:	Freiburg
Gemeinde:	Heitersheim
Grundbuch von:	Heitersheim
Blatt Nr.:	709
BV Lfd. Nr.:	1
Flurstück Nr.:	7709
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Römerstr. 8
Grundstücksgröße:	722 m <sup>2</sup>
Abteilung II:	keine Eintragungen

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

Es wurden Informationen bei der Stadt Heitersheim eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Lageplanauszug
- Baupläne
- Übersichtskarte, Regionalkarte, Lageplan Fa. on-geo

## **1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.11.2024 als Außen- und Innenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer:

- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr
- Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nur Außenbesichtigung)
- Herr Rechtsanwalt xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr Rechtsanwalt xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## **1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte**

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

## **2 Lagebeschreibung**

### **2.1 Ortsangaben**

Land Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.338.000 Einwohner; Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, rd. 272.400 Einwohner.

Die Stadt Heitersheim mit den Stadtteilen Heitersheim und Gallenweiler, rd. 6.500 Einwohner.

Heitersheim grenzt im Norden an die Gemeinden Hartheim und Eschbach, im Osten an die Stadt Staufen, im Südosten an die Gemeinde Ballrechten-Dottingen und im Südwesten an die Gemeinde Buggingen und im Westen an die Stadt Neuenburg. Heitersheim ist Mitglied im Grenzüberschreitenden örtlichen Zweckverband Mittelhardt-Oberrhein, der Zusammenarbeit von Gemeinden im Elsass und Baden fördert. Die Gemeinde verfügt über mehrere Kindergärten, eine Grundschule und eine Haupt- und Realschule. Mit der Malteserschlossschule ist auch eine Sonderschule mit Sonderkindergarten vor Ort vorhanden, Gymnasien in Bad Krozingen, Staufen und Müllheim. Von Heitersheim gehen regelmäßig Regionalverbindungen nach Bad Krozingen und nach Müllheim. Heitersheim liegt in der Nähe der Bundesautobahn A 5 und ist über die Autobahnabfahrt Hartheim-Heitersheim-Eschbach durch den Gewerbepark Breisgau zu erreichen. Entfernung zu den nächsten größeren Städten: nach Bad Krozingen und nach Staufen ca. 7 km, nach Müllheim ca. 9 km, nach Freiburg ca. 24 km, nach Weil am Rhein ca. 44 km, nach Basel ca. 47 km.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

### Angaben zur Wohnlage

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt am nordöstlichen Bebauungsrand der Stadt Heitersheim in einem Bestandswohngebiet der 1970/ 1980er Jahre, ca. 600 m entfernt vom Stadtzentrum im Südwesten und der Johannerschule im Südosten entfernt. Etwa 400 m nordwestlich verläuft die Bundesstraße B 3 von Weil am Rhein nach Freiburg, im Nordwesten der B 3 befindet sich ein Gewerbegebiet. Die unmittelbare Nachbarbebauung an der Römerstraße ist von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bestand geprägt,

### Lagequalität des Grundstücks

Gehobene Wohnlage im Bestandswohngebiet in Ortsrandlage, Stufe 3 von 10 laut Klassifikation Fa. on-geo GmbH, siehe Tabelle- Gute Belichtung und Besonnung, reine Wohnanliegerstraße, Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr wurden bei der Ortsbesichtigung nicht registriert.



Makrolage Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

### **3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage**

Das Bewertungsgrundstück Flst. Nr. 7709 hat einen annähernd rechteckigen Grundstücks-  
zuschnitt, Grundstücksbreite an der Römerstraße ca. 18 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 40 m

#### **3.2 Bodenbeschaffenheit**

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks aus-  
reichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für das Bauwerk sind nicht bekannt.

#### **3.3 Oberflächenbeschaffenheit**

Das Grundstück liegt in ebener Lage.

#### **3.4 Erschließung und Parkplatzsituation**

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

Parkplatzsituation:

Auf dem Grundstück sind drei Pkw- Stellplätze vorhanden.

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

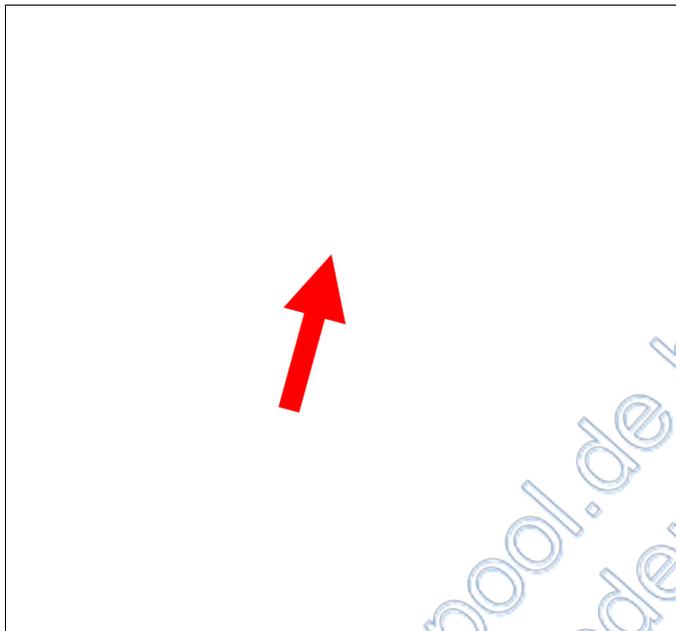
#### **4.1 Planungs- und baurechtliche Situation**

Nach Angaben der Stadt Heitersheim liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes „Auf der Hefegass“, rechtskräftig seit dem 11.11.1980,  
3. Änderung, rechtskräftig seit dem 20.03.1981.

Einstufung Bebauungsplan:

- Wohngebiet
- GRZ = 0,40
- GFZ = 0,8
- Dachneigung 30 - 45°
- offene, maximal zweigeschossige Bauweise
- Doppelhausbebauung

## **Planungs- und baurechtliche Situation**



Auszug Bebauungsplan „Auf der Hefegass“, Quelle: Stadt Heitersheim

### **4.2 Denkmalschutz**

Annahme: Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant.

### **4.3 Baulastenverzeichnis**

#### Definition:

Baulasten sind freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem, sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Nach Angaben der Stadt Heitersheim, Bauamt, Herr xxxxxxxx, sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

### **4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes**

Gebäude- und Freifläche

### **4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten**

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

#### **4.6 Hinweise zu Altlasten**

Dem Sachverständigen sind keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt. Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind. Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt. Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

### **5 Gebäudebeschreibung**

#### **5.1 Baujahr**

- Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung), Doppelcarport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1984
- Photovoltaikanlage Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage, Installation 2019

#### **5.2 Bauweise, Baukonzeption**

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung), Doppelcarport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1984.

Das Hausgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 722 m<sup>2</sup>, ist mit einem unterkellerten, in Massivbauweise errichteten Wohnhaus mit Satteldach ohne Dachaufbauten bebaut, Grenzbebauung nach Südosten bzw. Anbau an das Nachbarhaus, nach Südwesten Carport.

Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Einliegerwohnung im Untergeschoss, Wohnfläche überschläglich rd. 176 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss, Einliegerwohnung im Untergeschoss mit Belichtung über Lichtgraben ca. 48 m<sup>2</sup> Wfl.

Hauptwohnung: Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Flur, Dusche/ WC, ein Zimmer, Kochküche und das Wohn-/ Esszimmer mit Terrassen-/ Gartenzugang, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Dachgeschoss sind der Flur, ein Badezimmer und zwei Zimmer (Trennwand wurde entfernt) vorhanden, eines davon mit Zugang zum Giebelbalkon, Ausrichtung nach Nordwesten, Wohnfläche im Dachgeschoss ca. 76 m<sup>2</sup> ohne Anrechnung des Balkons.

Der Wohnwert der Hauptwohnung ist gut, Terrasse und Hausgarten in üblicher Größenordnung. großzügiges Wohnzimmer mit offenem Treppenhaus und Kochküche mit angrenzender Sitzecke, Dachgeschoss mit drei Wohnräume und Badezimmer sowie Giebelbalkon.

Individuelle Ausstattung überwiegend aus der Bauzeit.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### **Bauweise, Baukonzeption**

Im Untergeschoss ist eine 1- Zimmer- Einliegerwohnung mit separatem Zugang über die Kelleraußentreppe ausgebaut, Ausrichtung nach Südosten, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Individuelle Ausstattung überwiegend aus der Bauzeit.

Der Wohnwert der Einliegerwohnung ist einfach bis mittel, Wohnung mit großem Wohnraum mit Belichtung über Lichtgraben, innenliegendes Duschbad und Küche mit Fenster zur Kelleraußentreppe.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südwesten von der Wohnanliegerstraße, nach Nordosten/ Nordwesten Hausgartenbereich.

Bevorzugte Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße in Ortsrandlage, gute Belichtung und Besonnung. Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern in Bestand und freistehenden Wohnhäusern geprägt.

Eine Photovoltaikanlage wurde 2019 mit einer Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage errichtet. Die technischen Details zur Photovoltaikanlage wurden vom Eigentümer mündlich mitgeteilt, die Vergütung wird mit 11 Cent/kWh angegeben, weitere Unterlagen lagen nicht vor.

### **5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Der Bauzustand des Wohnhauses zeigt einen mittleren Standard der 1980er Jahre.

Der Keller ist augenscheinlich trocken, der Dachstuhl in altersentsprechendem Gesamtzustand.

Das Wohnhaus befindet sich überwiegend im Bauzustand der Bauzeit, das Duschbad im Erdgeschoss, die Heizungsanlage wurde als Holzscheitholzzentralheizung erneuert.

Die Innenausstattung ist weitgehend von der Bauzeit geprägt, in Bezug auf die Türen, Wand -und Bodenbeläge und das Bad im Dachgeschoss.

Der Carport und die Pkw-Stellplätze im Freien wurden nachträglich hergestellt.

Energetisch ist das Wohnhaus in Bezug auf die Außenwände, Fenster und das Dach im Altzustand. Im Rahmen einer Modernisierung sind erhebliche Investitionen in die Haustechnik und die Dämmung der Gebäudehülle (Fassade, Bedachung) und Fenster erforderlich.

Im Rahmen der Bewertung des Ist-Zustandes der Bebauung wird kein Wertabschlag wegen Instandhaltungsrückstau angesetzt.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## **Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

### 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 berü

cksichtigen, 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.

#### **5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren**

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, z. B. das Modell von Ross.

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.

Gesamtnutzungsdauer: Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.



Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird das Modell nach ImmoWertV 21 angewendet.

Gesamtnutzungsdauer, siehe Tabelle: 80 Jahre

Restnutzungsdauer, nach sachverständiger Einschätzung u. nachfolgende Berechnung: 40 Jahre

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear

## Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das ca. 1984 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	-0,5	
Summe	1,5	

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $224 - 1984 = -1760$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - -1760 \text{ Jahre} =$ ) 1840 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$ ) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $224 - 40 \text{ Jahre} =$ ) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

## 5.5 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 den Planunterlagen entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

### Wohnhaus

#### Rohbau

Fundamente:	vermutl. Streifenfundamente
Außenwände:	KG: vermutl. Stahlbetonaußenwände Stockwerk: Mauerwerk, d= 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk, d = 11,5 – 24 cm
Geschossdecken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzdachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung
Dachdeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	außen liegende Blechdachrinnen und -fallrohre
Außenwandflächen:	verputzt und gestrichen, farblich abgesetzter Sockelputz
Besondere Bauteile:	Balkone, Außentreppe

#### Ausbau

Fenster:	Holzisolierglasfenster mit Zweifachverglasung
Türen:	Hauseingangstüre: Holzrahmentüren mit Glaseinsatz
Wände/ Decken:	Fliesen, Parkett, u.a
Innentüren:	glatt abgesperrte Innentüren mit Futter und Bekleidung,

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## **Baubeschreibung**

### **Ausbau**

- Heizung: Scheitholzheizung mit zwei Pufferspeichern und Warmwasserbereitung, Fabrikat Froling, Nennwärmeleistung 30 kW, Radiatoren
- Sanitärinstallation: KG: nicht modernisierte Ausstattung Waschbecken, Duschwanne, WC mit Spülkasten; modernisierte Ausstattung im EG: Waschtisch, Eckduschwanne mit Glasabtrennung, wandhäng. WC; nicht modernisierte Ausstattung im DG: Waschbecken, Einbauwanne, wandhäng. WC
- Elektroinstallation: Ausstattung mit Kippsicherungsautomaten
- Besondere Bauteile: Balkon, Außentreppe

### **Carport**

Doppelcarport in Stahlkonstruktion mit Betonverbundsteinpflaster und Flachdach.

### **5.6 Außenanlagen**

Ziergartenische Anlage des Hausgartens mit Rasen, Büschen und Bäumen, Gehweg zum Haus und Freiflächen sind mit älterem, grauen Betonpflaster befestigt.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 6 Energetische Bauqualität

Der Energieverbrauch des Gebäudes ist nicht bekannt, ein aktueller Energieausweis nicht vorhanden.

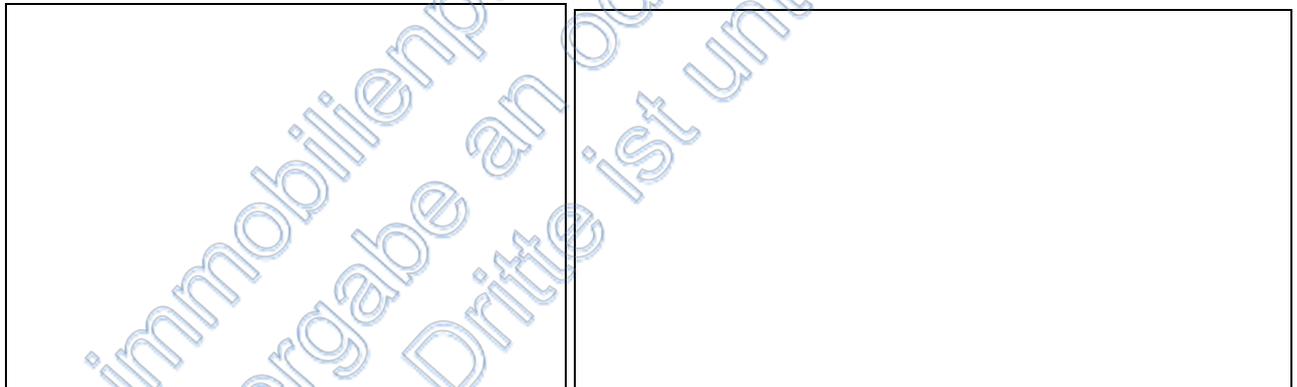
Die Außenwände und die Dachdämmung haben einen baujahresentsprechend einfachen bis mittleren Wärmedämmstandard.

Der Endenergiebedarf wurde mit dem Tool Sanierungsrechner der HypZert Fachgruppe Energie zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet, der Endenergiebedarf liegt bei 150 - 180 kWh je qm und Jahr.

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.

Der Energieverbrauch ist vermutlich der Klasse G nach der IWU-Typologie zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



**A** - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)

**B** - EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)

**C** - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

**D** - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)

**E** - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten

**F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten

**G** - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung

**H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

**I** - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung

**J** - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilungen.

Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU), Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

## 7 Flächen- und Massenangaben

### 7.1 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.

### 7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

#### Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt

Grundrisspläne lagen teilweise vor. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche/ des Bruttorauminhalts sind die Planunterlagen ausreichend. Die Bauplanung kann in Teilbereichen abweichend ausgeführt worden sein. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

#### Wohn-/ Nutzfläche

Berechnung der Wohn-/ Nutzfläche anhand der Baupläne, Berechnungen lagen nicht vor.

Die Wohn-/Nutzflächenaufstellung dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn-/ Nutzfläche nicht ausgeschlossen werden, die Größenordnung der Wohnfläche ist jedoch m.E. plausibel.

### 7.3 Bauzahlen

<b>Bruttogrundfläche (BGF), Wohnhaus</b> lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen				
<b>Wohnhaus</b>	m		m	Geschosse m <sup>2</sup>
BGF gesamt lt. Lageplan	10,30		11,55	3 BGF gesamt rd. 356,90

<b>Wohnfläche</b> , laut überschläglicher Berechnung anhand der Baupläne durch den Sachverständigen				
<b>Wohnflächen</b>	BGF: EG, DG		Faktor	m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
Erd- und Dachgeschoss mit Balkon				WF gesamt ca. 176,00
Untergeschoss				WF gesamt ca. 48,00

## **8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

### **8.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

## 8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### **8.3 Sachwertverfahren**

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-) faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### **8.4 Begründung der Verfahrenswahl**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp im Ist-Zustand der Bebauung (Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten) entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt.

Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert. Der unbebaute Grundstücksteil wird unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

## 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) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. 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.

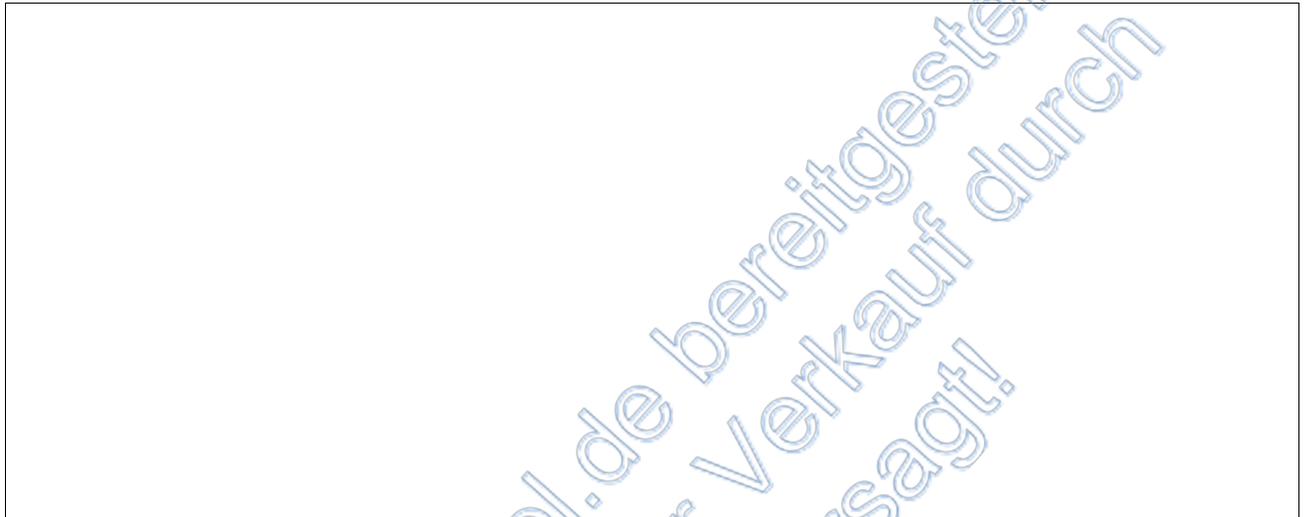
Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg BORIS-BW zum 01.01.2023: Flst. Nr. 7709: 580,- €/m<sup>2</sup>



Auszug der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW, Stand 01.01.2023

## **Bodenrichtwerte**



Auszug der Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW, Stand 01.01.2023

### **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 Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche Flst. Nr. 7709 von 580,-- €/m<sup>2</sup> gewählt, entsprechend der Lagequalität.

Es wurde eine Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes von 600 m<sup>2</sup> vom Gutachterausschuss angegeben, weiteren Bezugsgrößen, wie GFZ, wurden nicht ermittelt.

### **9.3 Bodenwertermittlung**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **580,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.11.0224
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	722,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.0224 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 580,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 580,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.11.0224	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	580,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		722,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 0,95	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	551,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		=	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		<b>=</b>	<b>551,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	551,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	722,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>397.822,00 €</b> <b>rd. 397.822,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.0224 insgesamt **397.822,00 €**.

## **10 Sachwertermittlung Ist-Zustand Bebauung**

### **10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag**

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Eine Gewichtung der vorhandenen Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

### **10.2 Angaben zu Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

### **10.3 Bewertung der Außenanlagen**

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 5,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

#### 10.4 Sachwertermittlung Ist- Zustand Bebauung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Carport
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	357,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 18.11.0224 (2010 = 100)</b>	182,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.015,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.854,41 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	662.024,37 €	
• Zu-/Abschläge	40.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	702.024,37 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	
• prozentual	50,00 %	
• Betrag	274.699,86 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	427.324,51 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	274.699,87 €	15.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>289.699,87 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 14.484,99 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 304.184,86 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 397.822,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 702.006,86 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,10</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 772.207,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 772.207,55 €</b>
	<b>rd. 772.000,00 €</b>

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Sachwertermittlung Ist- Zustand Bebauung

### Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das  
 Gebäude: Einfamilienhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### **Sachwertermittlung Ist- Zustand Bebauung**

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

#### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, ausg. DG

#### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			781,10
gewogener Standard =			2,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

#### **Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren**

sonstige Korrekturfaktoren

- Regionalfaktor x 1,30

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 1.015,43 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 1.015,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## **Sachwertermittlung Ist- Zustand Bebauung**

### **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Ausbau Untergeschoss: pauschale Schätzung	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

### **Außenanlagen**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (289.699,87 €)	14.484,99 €
Summe	14.484,99 €

### **Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV)**

Der örtliche Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau in Müllheim wurde 2022 neu gegründet und hat noch keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Die Nachfrage im PLZ-Bereich 79423 wird von der Fa. on-geo GmbH als durchschnittlich eingestuft, die Nachfrage im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald ist überdurchschnittlich.

Der Sachwert wurde mit rd. 3.450,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt und liegt damit im Bereich der durchschnittlichen Angebotspreise (Durchschnitt 3.549,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser größer 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird ein sachverständig Sachwertfaktor von 1,10 auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angesetzt. Das Niveau der Kapitalmarktzinsen ist zur Zeit auf einem moderaten Niveau um ca. 3,50 % angesiedelt.

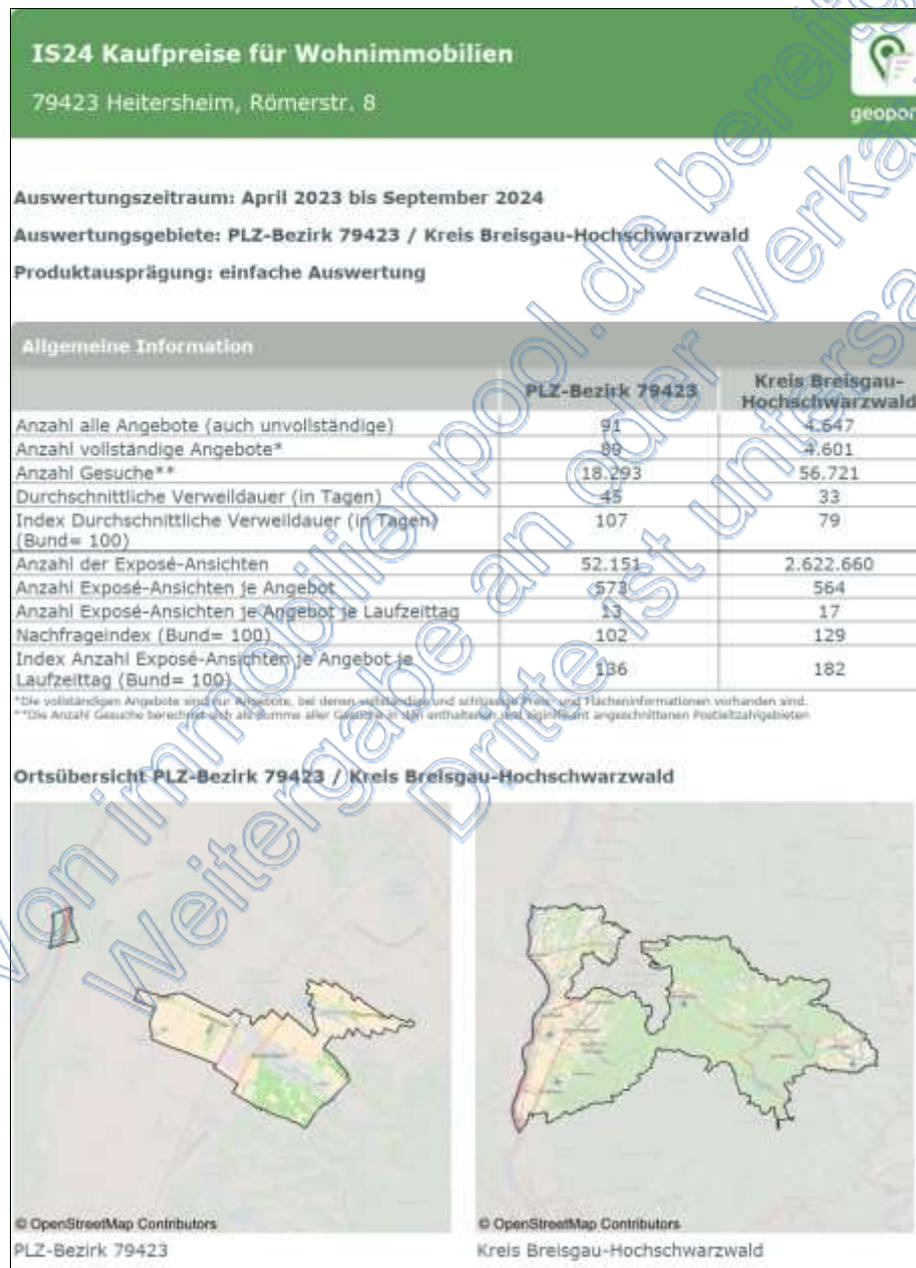
Die Immobilienmarktlage ist in Heitersheim auf einem stabilen Kaufpreinsniveau als gut zu beurteilen.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Sachwertermittlung

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom April 2023 bis September 2024 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.



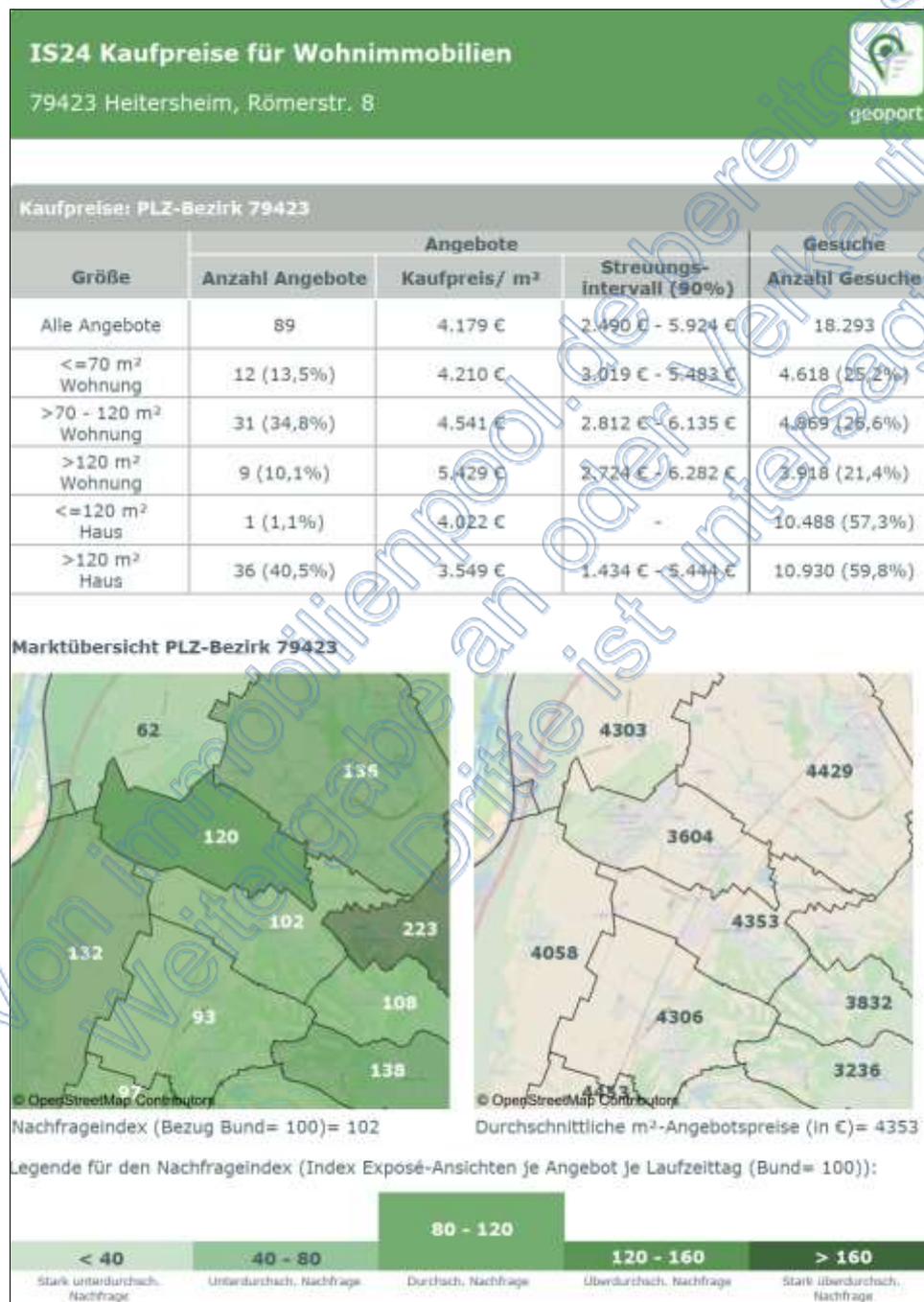
Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 36 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79423 liegt bei 3.549,- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.434,- €/m<sup>2</sup> bis 5.444,- €/m<sup>2</sup> Wfl.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

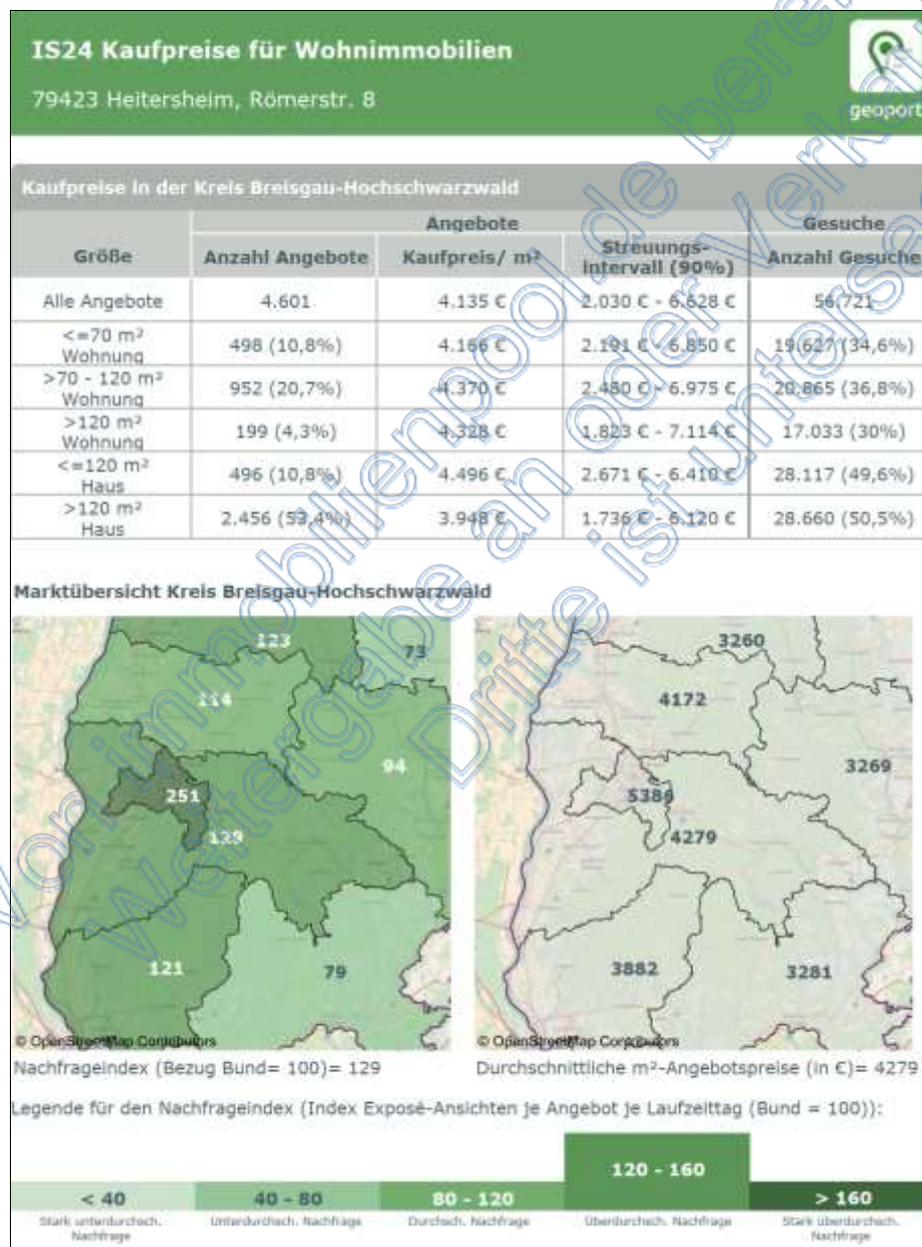
**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 2.456 Angeboten) im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt bei 3.948,- €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 1.736,- €/m<sup>2</sup> bis 6.120,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bereich 79423 wird als durchschnittlich eingestuft, die Nachfrage im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald ist überdurchschnittlich.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

## 11 Ertragswertverfahren

### 11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv 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.

### 11.2 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.

### 11.3 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.

Für Wohnraumieten in der Gemeinde ist kein Mietspiegel aufgestellt.

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen, bzw. Erfahrungswerten angesetzt.

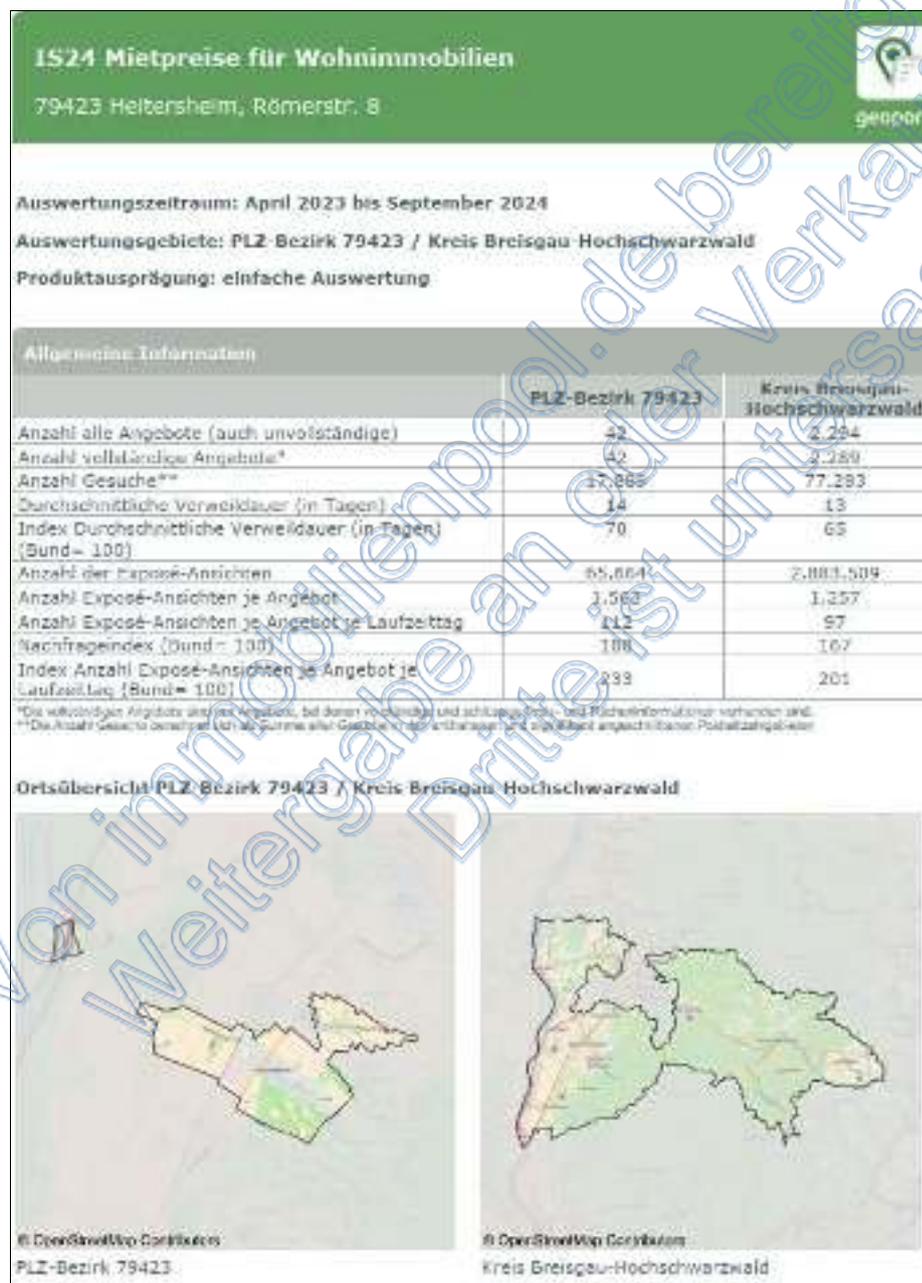
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG/DG	180,00		8,50	1.530,00	18.360,00
		HG	48,00		8,50	408,00	4.896,00
Summe			228,00	-		1.938,00	23.256,00

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Marktüblich erzielbare Mieterträge

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Mietpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom April 2023 bis September 2024 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.



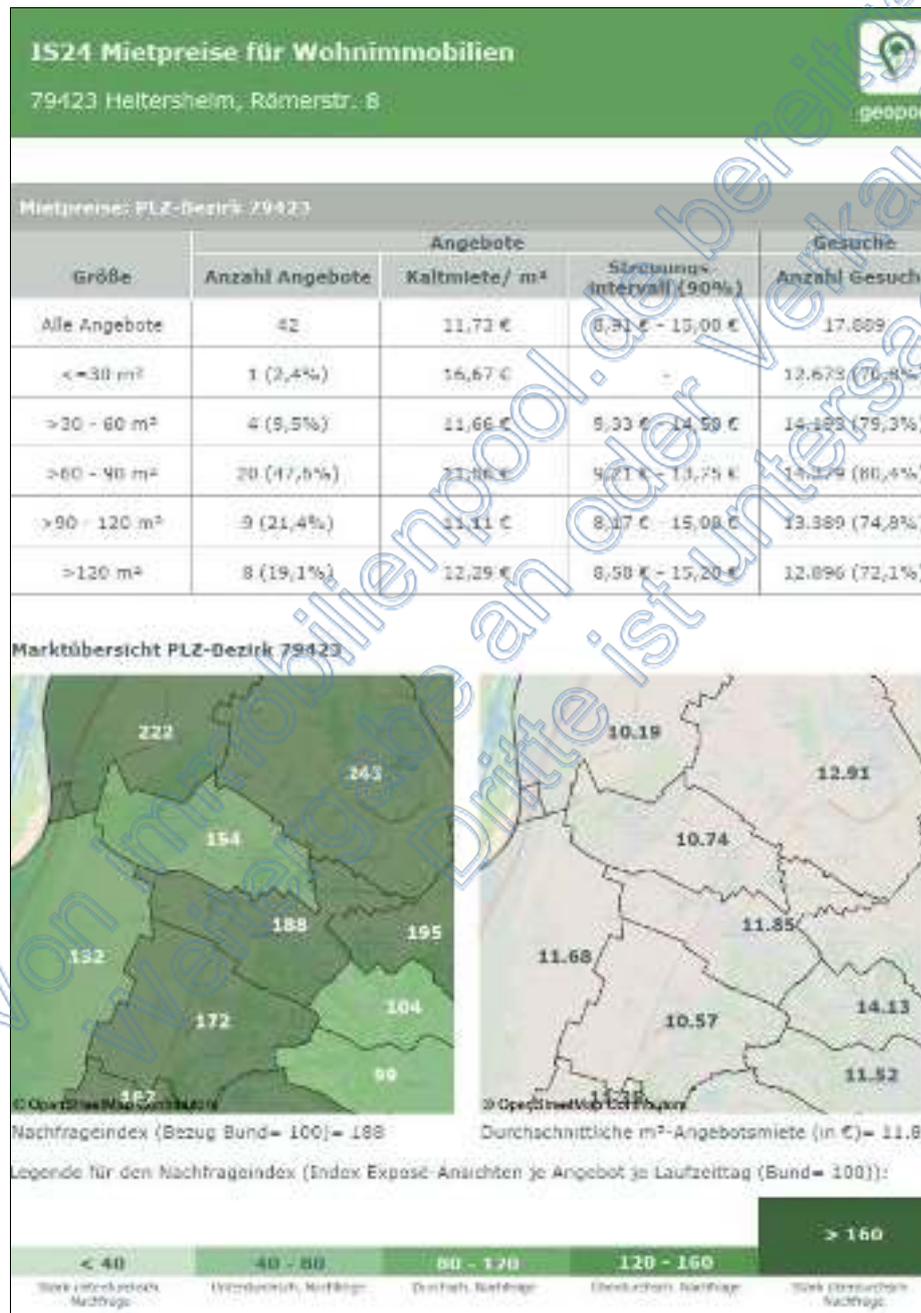
Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 8 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79423 liegt bei 12,29 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 8,58 €/m<sup>2</sup> bis 15,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

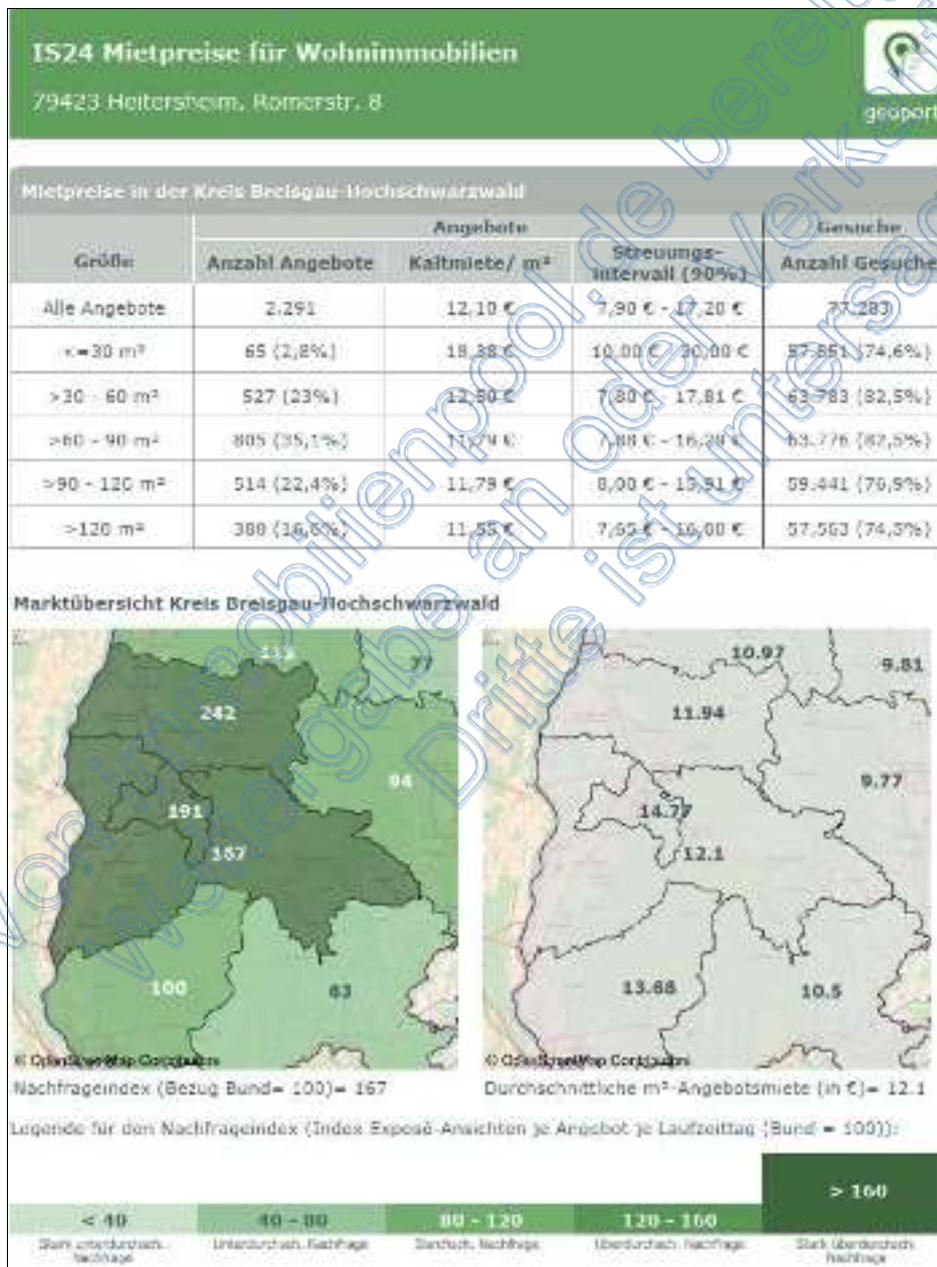
**Helmut Scherr** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
 von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
 Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m<sup>2</sup> (bei insgesamt 380 Angeboten) im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt bei 11,55 €/m<sup>2</sup>, Bandbreite von 7,65 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bereich 79423 ebenso wie im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

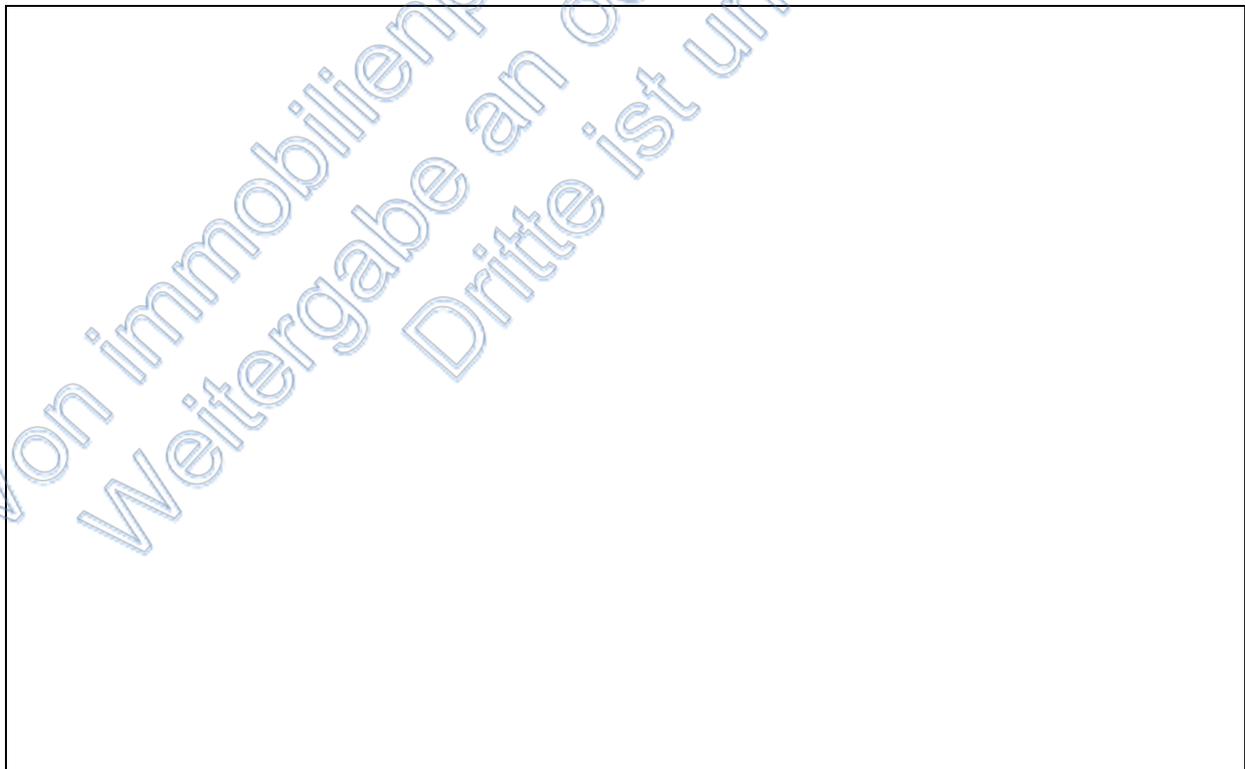
#### **11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen**

Eigennutzung.

#### **11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz**

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.

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



## Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

### Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % sachverständig festgesetzt.

Doppelhaushälfte im mittleren Kaufpreissegment in gehobener Wohnlage, Ende der Niedrigzinsphase mit guter Nachfrage nach Wohnimmobilien.

### 11.6 Bewirtschaftungskosten ( § 19 ImmoWertV )

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

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.

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	697,68
Instandhaltungskosten	----	13,00	2.964,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	465,12
Betriebskosten	----	----	----
Summe			4.126,80 (ca. 18 % des Rohertrags)

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### 11.7 Ertragswertermittlung im Ist-Zustand der Bebauung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG/DG	180,00		8,50	1.530,00	18.360,00
		HG	48,00		8,50	408,00	4.896,00
Summe			228,00	-		1.938,00	23.256,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>23.256,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>4.126,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 19.129,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,75 % von 397.822,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>6.961,89 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.167,31 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>28,594</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 347.912,06 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 397.822,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 745.734,06 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 745.734,06 €</b>
	<b>rd. 746.000,00 €</b>

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage, Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage, Installation 2019, wird pauschal mit 20.000,- € nach Rücksprache mit Fachfirmen angesetzt.

## **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 objektivierter 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 Stadt Heitersheim gilt als beliebter Wohnstandort im Markgräflerland, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung in Richtung Basel und Freiburg über die A 5 und B 3.

Die Doppelhaushälfte hat eine gute Grundrisskonzeption, Hauptwohnung mit gutem Wohnwert, ansprechende Grundrisskonzeption mit Südausrichtung des Wohnbereiches.

### **12.3 Ableitung des Verkehrswertes**

Bodenwertanteil, rd.	=	€	398.000,--
Ertragswert	=	€	746.000,--
Sachwert	=	€	772.000,--

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

#### **12.4 Angabe des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes bzw. der Nutzungsoption Freilegung festgesetzt.

Ausgangswert – Sachwert	=	€	772.000,--
<b>Verkehrswert:</b>	=	€	<b>770.000,--</b>

in Worten: Siebenhundertsiebzigttausend €

Der Zeitwert der Photovoltaikanlage, Leistung von 9,9 kWp als Aufdachanlage, Installation 2019, wird pauschal mit 20.000,-- € nach Rücksprache mit Fachfirmen angesetzt. Die technischen Details zur Photovoltaikanlage wurden vom Eigentümer mündlich mitgeteilt, die Vergütung wird mit 11 Cent/kWh angegeben, weitere Unterlagen lagen nicht vor.

#### **13 Datum, Stempel, Unterschrift**

Helmut Scherr



Ing. FH Scherr

Freiburg, den 21.12.2024

Dipl.-

## **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 Wertermittlungsstichtag**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, 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** – Dipl.- Bauingenieur FH –  
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## **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 Gutachterausschuss 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 unmöblierten Zustand.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung 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 Sachverständigen 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.

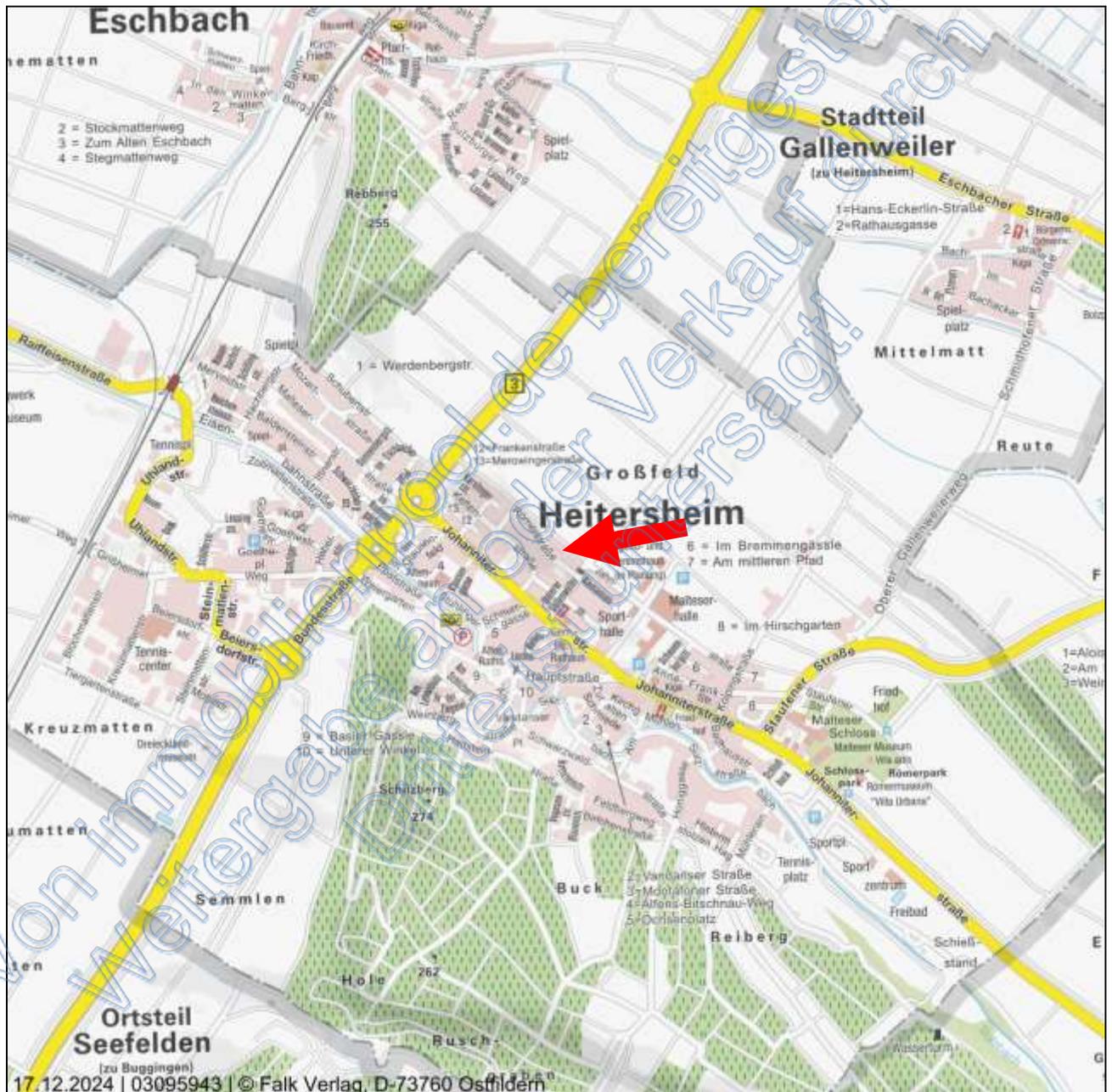
### **14.15 Rechtsgrundlagen**

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 15 Stadtplanauszug



**Stadtplanauszug mit Markierung der Lage**

**Quelle:** geoport

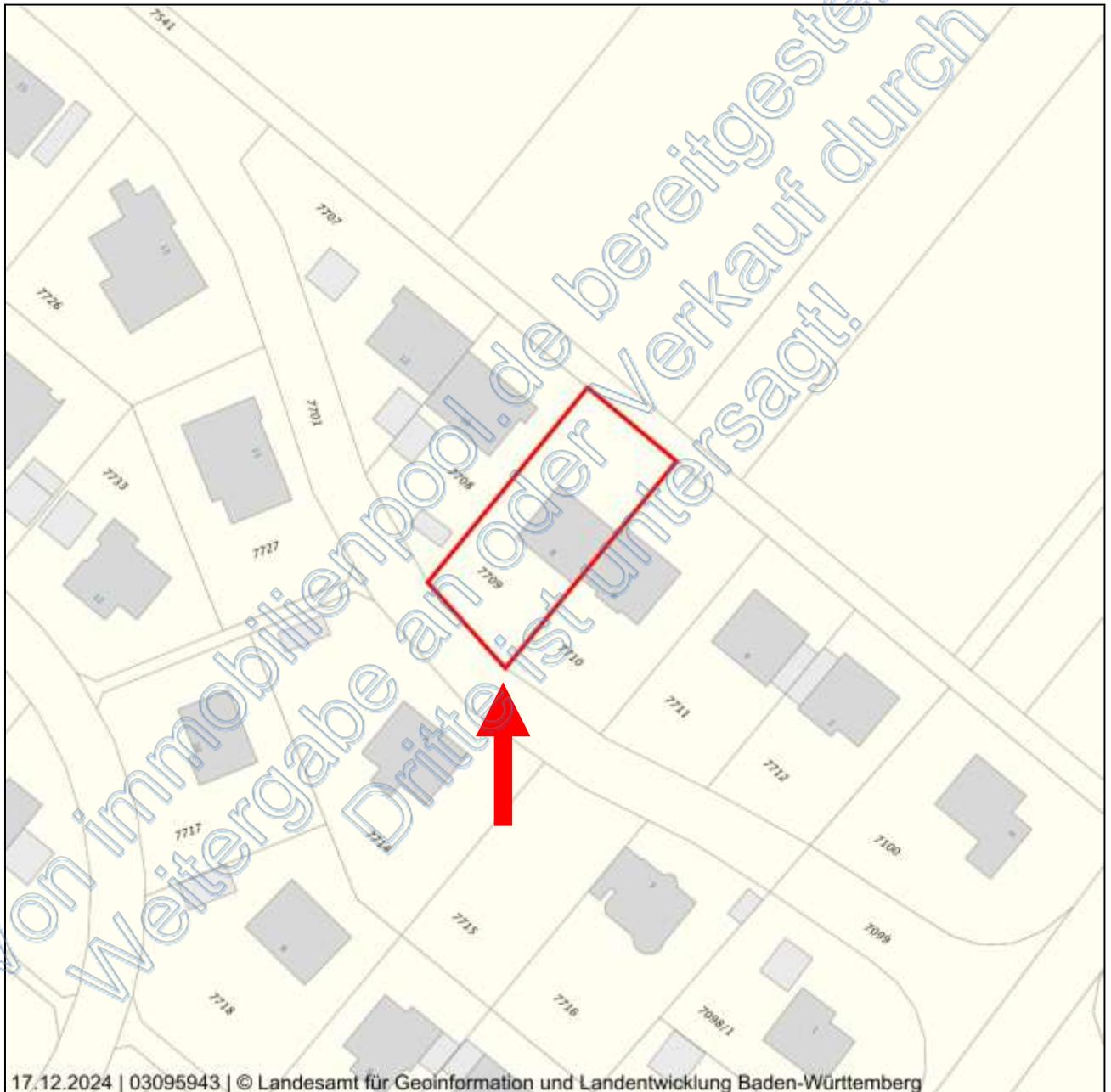
**Aktualität:** 2024

**Lizenziert über:** on-geo

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 16 Lageplan



**Lageplanauszug mit Markierung der Lage**

**Quelle:** geoport

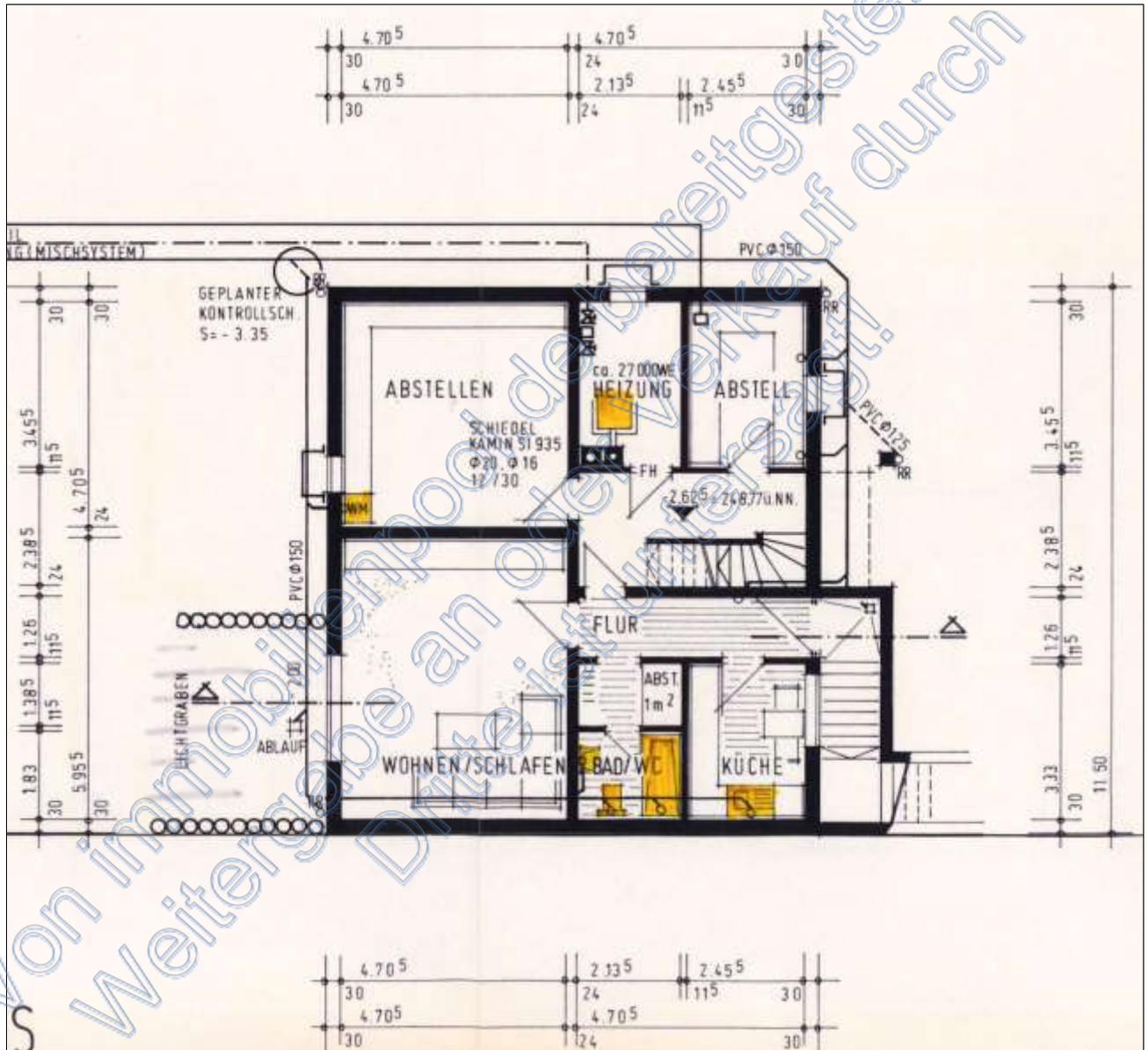
**Aktualität:** 2024

**Lizenziert über:** on-geo

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 17 Baupläne

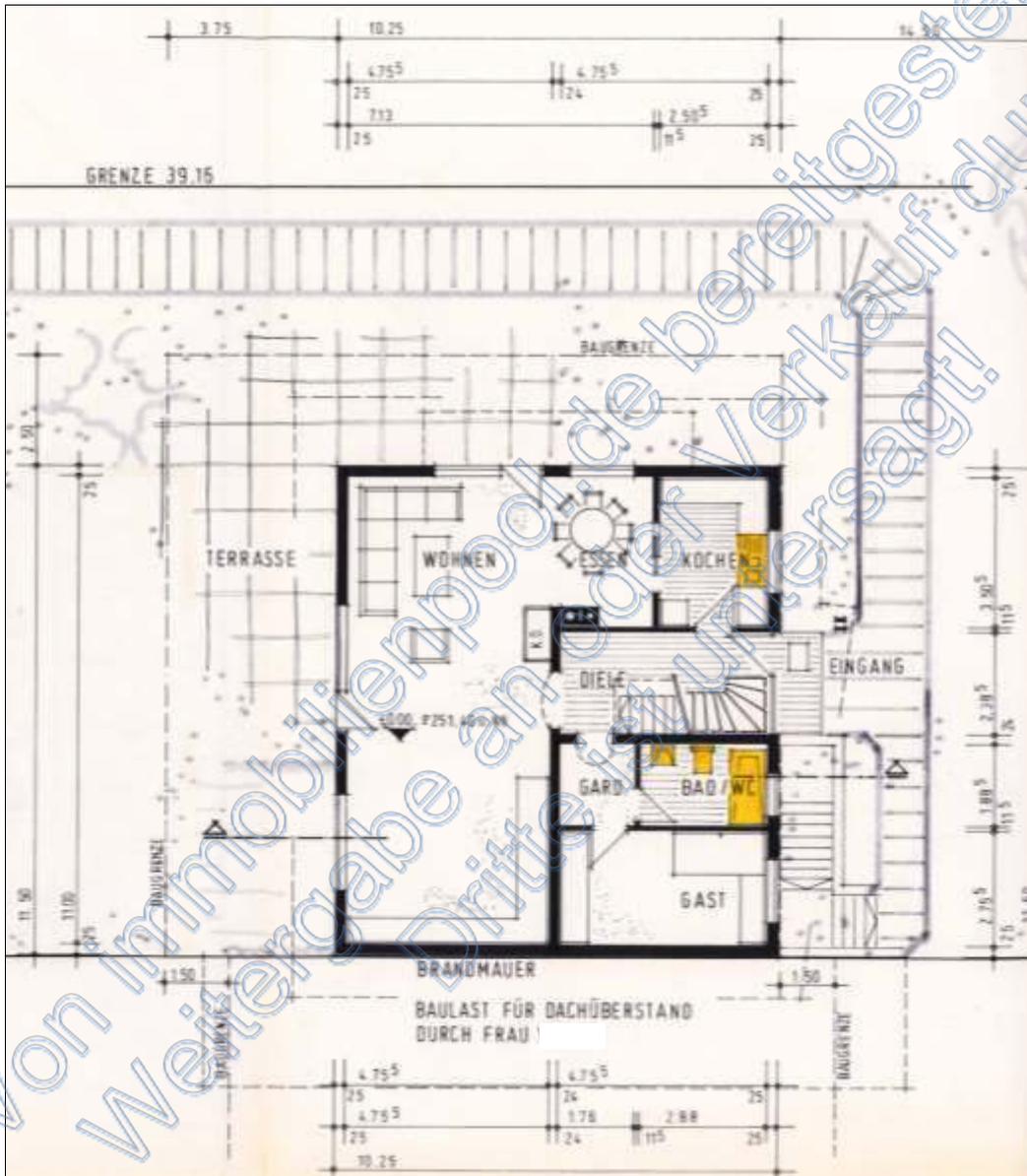


Grundriss Kellergeschoss, Baugenehmigungsverfahren 1983,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Baupläne

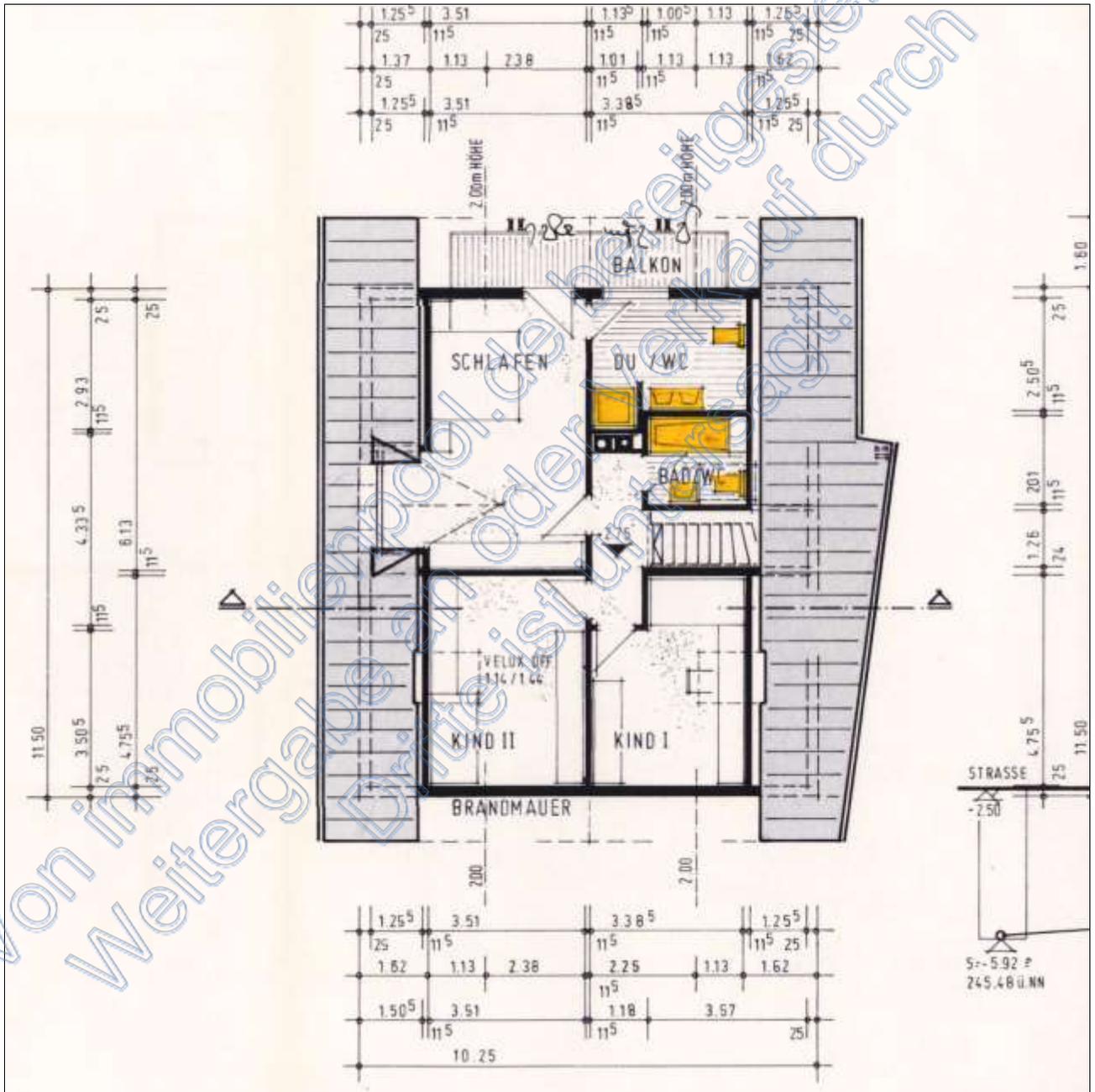


Grundriss Erdgeschoss, Baugenehmigungsverfahren 1983,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Baupläne

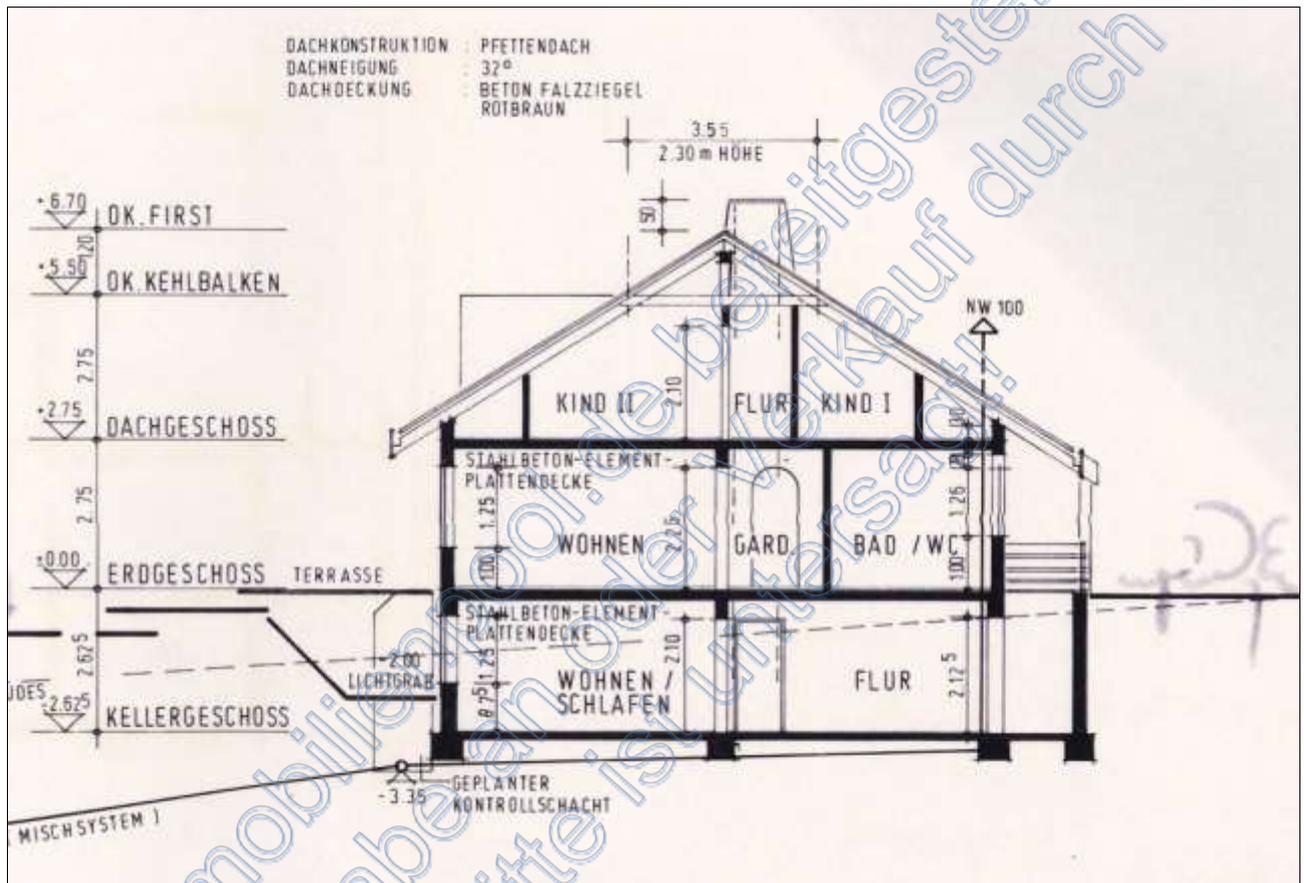


Grundriss Dachgeschoss, Baugenehmigungsverfahren 1983,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## Baupläne



Schnitt, Baugenehmigungsverfahren 1983,  
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

## 18 Fotodokumentation



Bild 1: Wohnhaus mit Doppelcarport, Südwestfassade



Bild 2: Carport, Stellplatz

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 3: Südwestfassade



Bild 4: Carport

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 5: Nordwestfassade mit Balkon



Bild 6: Nordwestfassade mit Balkon

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 7: Gartenweg zum Hausgartenbereich



Bild 8: Hausgartenbereich, Gartenhaus

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 9: Nordostfassade



Bild 10: Hauseingang

**Fotodokumentation**



Bild 11: EG, Flur



Bild 12: EG, Wohn-/ Esszimmer

### Fotodokumentation



Bild 13: EG, Wohn-/ Esszimmer



Bild 14: EG, Wohn-/ Esszimmer

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 15: EG, Terrasse



Bild 16: EG, Küche

### Fotodokumentation



Bild 17: EG, Küche



Bild 18: EG, Dusche WC

### Fotodokumentation



Bild 19: Geschosstreppe



Bild 20: DG, Zimmer

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 21: DG Zimmer



Bild 22: DG, Giebelbalkon

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation

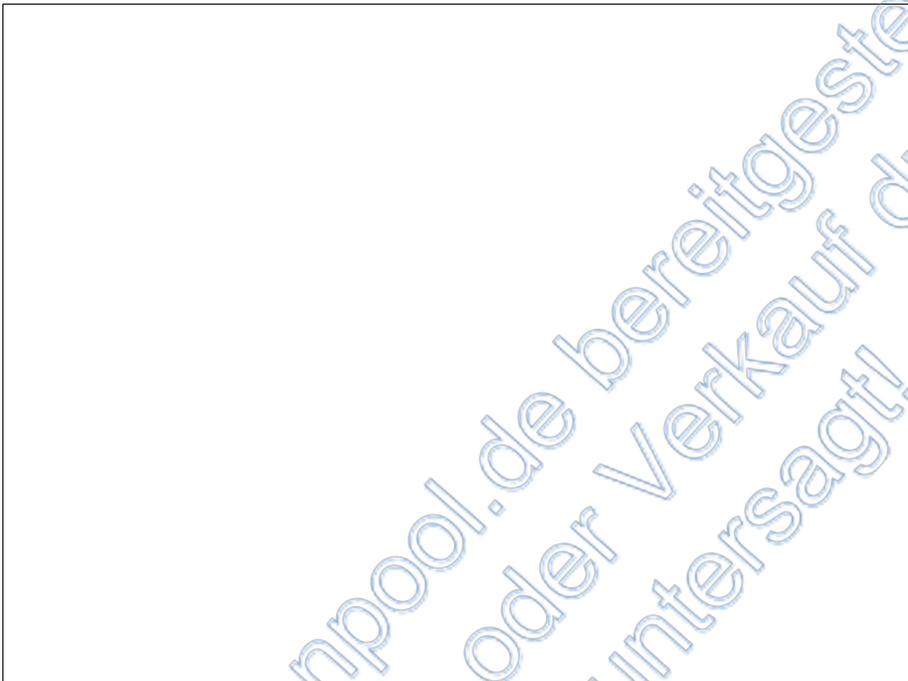


Bild 23: DG, Badezimmer



Bild 24: Dachspeicher

### Fotodokumentation



Bild 25: UG, Einliegerwohnung, Eingangsbereich



Bild 26: UG, Einliegerwohnung, Küche

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 27: UG, Einliegerwohnung, Dusche/ WC



Bild 28: UG, Einliegerwohnung, Wohnraum

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

Gutachten: Römerstr. 8, 79423 Heitersheim, Flst. Nr. 7709

### Fotodokumentation



Bild 29: UG, Heizungsraum



Bild 30: UG, Warmwasserspeicher