

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 mit Einliegerwohnung im Hanggeschoss und
Appartement, Doppel-Carport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1970



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



Grundstück: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2024: 1.050.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: 792 K 6/24
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 07 59 46

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

Internet:
www.gs-scherr.de
e-mail:
info@gs-scherr.de

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung.....	4
1 Allgemeine Angaben.....	5
1.1 OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG	5
1.2 AUFTRAGGEBER	5
1.3 AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSTICHTAG)	6
1.4 VERWENDUNGSZWECK, BZW. BEWEISBESCHLUSS.....	6
1.5 GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II, 11.12.2018	6
1.6 OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	7
1.7 DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	7
1.8 VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE	7
2 Lagebeschreibung	8
2.1 ORTSANGABEN	8
2.2 ANGABEN ZUR WOHLNAGE, VERKEHRSLAGE	8
2.3 ANGABEN ZUR WOHLNAGE UND GESCHÄFTSLAGE.....	9
3 Grundstücksbeschreibung	12
3.1 ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE	12
3.2 BODENBESCHAFFENHEIT	12
3.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	12
3.4 ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION	12
4 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	13
4.2 DENKMALSCHUTZ.....	13
4.3 BAULASTENVERZEICHNIS.....	14
4.4 ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES	14
4.5 ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	14
4.6 HINWEISE ZU ALTLASTEN.....	14
5 Gebäudebeschreibung	15
5.1 BAUJAHR.....	15
5.2 BAUWEISE, BAUKONZEPTION	15
5.3 ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN	16
5.4 BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN (§ 8 ABS. 2 UND 3 IMMOWERTV)	16
5.5 GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	18
5.6 BAUBESCHREIBUNG	19
5.7 AUßENANLAGEN.....	21
6 Energetische Bauqualität	22
7 Flächen- und Massenangaben.....	23
7.1 ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	23
7.2 VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß	23
7.3 BAUZAHLN	24
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN	24
8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
8.3 SACHWERTVERFAHREN	26
8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	26

Inhaltsverzeichnis

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN	24
8.2 ERTRAGSWERTVERFAHREN	25
8.3 SACHWERTVERFAHREN	26
8.4 BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	26
9 Bodenwertermittlung	27
9.1 BODENRICHTWERTE	27
9.2 BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	27
9.3 BODENWERTERMİTLUNG	28
10 Berechnung des Sachwertes	30
10.1 ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG	30
10.2 ANGABEN ZU BAUNEBE NKOSTEN	30
10.3 BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	30
10.4 SACHWERTERMİTLUNG	31
11 Ertragswertverfahren	38
11.1 DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES	38
11.2 JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMO WERTV)	38
11.3 MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE	38
11.4 TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	43
11.5 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	43
11.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMO WERTV)	44
11.7 ERTRAGSWERTERMİTLUNG	45
11.8 NICHT NORMIERTES VERFAHREN – VERVİELFÄLTIGER	46
11.9 NICHT NORMIERTES VERFAHREN - €/QM NUTZFLÄCHE	46
12 Verkehrswert	47
12.1 BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	47
12.2 BERÜCKSİCHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	47
12.3 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	48
12.4 ANGABE DES VERKEHRSWERTES	48
13 Datum, Stempel, Unterschrift	48
14 Besondere Bemerkungen	49
15 Stadtplanauszug	51
16 Luftbild	52
17 Baupläne	53
19 Fotodokumentation	58

Der Umfang des Gutachtens beträgt 63 Seiten, einschl. Anlagen, Fotodokumentation mit 12 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Hanggeschoss und Appartement, Doppel-Carport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1970		
Wertermittlungsstichtag:	15.11.2024		
Ortstermin	15.11.2024		
Art der Bewertung:	Außenbesichtigung		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	ca. 275 m ² im HG, EG, DG		
Nutzfläche:	ca. 56 m ² im KG, DG		
Grundstücksfläche:	1.280 m ²		
Bodenwert (relativ), ger.	728,00 €/m ²		
Bodenwert (absolut), ger.	931.840,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlagen, ger.	297.584,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	1.229.423,-- €		
Marktanpassungsfaktor	1,00		
Sachwert	1.230.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag, ger.	35.412,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut, ger.	16,0 %, 5.621,-- €		
Jahresreinertrag	29.791,-- €		
Liegenschaftszinssatz	1,75 %		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Ertragswert	708.000,-- €		
Wertabschlag wegen Außenbesichtigung	- 180.000,-- €		
Verkehrswert ohne Wertabschlag	1.230.000,-- €		
Außenbesichtigung			
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert / Rohertrag:	1.230.000,-- €	35.412,-- €	34,7- fache
Rohertrag / Verkehrswert:	35.412,-- €	1.230.000,-- €	2,9 %
Reinertrag / Verkehrswert	29.791,-- €	1.230.000,-- €	2,4 %
Verkehrswert / vermietbare Wohnfläche	1.230.000,-- €	275 m ²	4.473,-- €/m ²

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Hanggeschoss und Appartement, Doppel-Carport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1970.

Das Hausgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 1.280 m² und ist im südöstlichen Bereich mit dem unterkellerten Wohnhaus mit Satteldach und Dachloggia und einem nach Südwesten angebauten Carport bebaut. Eingeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, ca. 275 m² Wohnfläche.

Bewertung nach Planunterlagen und den Bauunterlagen des Landratsamtes Breigau-Hochschwarzwald gemäß Baugenehmigung vom 20.05.1970.

Es liegen keine Informationen darüber vor, ob Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, die möglicherweise die Grundrissgestaltung beeinflusst haben könnten.

Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit Diele, Gäste-WC, zwei Küchen, Wohn-/ Esszimmer, Terrasse, drei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Flur und Badezimmer, Wohnfläche überschlägisch rd. 177 m². Ein Appartement mit getrenntem Eingang befindet sich im Erdgeschoss, Wohnfläche rd. 23 m², ein Appartement ohne separaten Zugang im Dachgeschoss, Wohnfläche rd. 23 m². Im Hanggeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung ca. 52 m² Wohnfläche vorhanden, sowie die Kellerabstellräume mit Dusche, Nutzfläche ca. 50 m², ferner sind im Dachgeschoss zwei Abstellkammern mit ca. 6 m² Nutzfläche vorhanden.

Nach Außenbesichtigung ist festzustellen, dass das Wohnhaus in Bezug auf Dach und Fassade, einsehbaren Fenstern und Haustüren weitgehend im Altzustand ist. Altersbedingter Verschleiß ist an der Eternitplattenbedachung, am Kamin, der Fassaden, den Haustüren und Fenstern festzustellen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südosten von der Wohnanliegerstraße, nach Nordwesten erstreckt sich der großzügige Hausgartenbereich, ein Schwimmbecken im Gartenbereich, ca. 4 m x 8 m (laut Baugenehmigung von 1970), ist im Luftbild sichtbar.

Gute und ruhige Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße fast am Ende der Stichstraße, gute Belichtung und Besonnung, Aussichtslage nach Südwesten. Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf Hausgrundstücken in Hanglage mit Gärten geprägt.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Freiburg beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 27.09.2024 ein Verkehrswertgutachten in Sachen xxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxxxxxx wegen Zwangsversteigerung, für das o.g. Grundstück Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, wegen Zwangsversteigerung, Az: 792 K 6/24, zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Stichtag: Termin der Ortsbesichtigung: 15.11.2024. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, es erfolgte eine Besichtigung vom nach dem äußeren Anschein als Außenbesichtigung.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Nein, reine Wohnnutzung.
- b) Feststellung des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum: Nicht relevant.
- c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name, Anschrift)? – Nicht bekannt.
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht. – Nicht bekannt.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)? – Reine Wohnnutzung.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden? – Nein.
- g) Ob ein Energiepass/ Energieausweis im Sinne des GEG vorliegt? – Nicht bekannt.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./.. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx wegen Zwangsversteigerung, Aktenzeichen: 792 K 6/24, Beweis-Beschluss vom 27.09.2024, erstattet.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II, 11.12.2018

Amtsgericht:	Emmendingen
Gemeinde:	Merzhausen
Grundbuch von:	Merzhausen
BV Lfd. Nr.:	1
Blatt Nr.:	1478
Flurstück Nr.:	553
Lfd. Nr.	1
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Reinhard-Booz-Str. 19
Grundstücksgröße:	1.280 m ²
Abteilung II:	keine Eintragungen

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Merzhausen, bzw. dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, boris-bw
- Baupläne Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Lageplanauszug mit Markierung der Lage
- Übersichtskarte, Regionalkarte, Lageplan Fa. on-geo
- Grundbuchauszug
- Strukturdaten zur Wohnlage Fa. on-geo GmbH

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.11.2024 als Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer:

- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Bundesland Baden-Württemberg, rd. 11.300.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg im Breisgau, 2.320.000 Einwohner. Merzhausen, mit rd. 5.400 Einwohnern, liegt im Hexental in unmittelbarer Nachbarschaft des Oberzentrums Freiburg, südlich des Stadtteiles Vauban/ Wiehre.

Beliebte Wohngemeinde an der Gemarkungsgrenze zum Oberzentrum Freiburg, zwischen dem Schönberg und dem Schwarzwald am Nordende des Hexentals gelegen, gehört Merzhausen zur Vorbergzone, wie zum Schwarzwald, da durch die Gemeinde die Hauptverwerfung zwischen Oberrheingraben und Schwarzwald verläuft.

Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in Merzhausen vorhanden, am Ort befinden sich eine Grund- und Hauptschule und ein Hallenbad.

Verkehrsanbindung mit Bus bis zur städtischen Straßenbahnhaltestelle Vauban im Stadtteil Freiburg - Vauban/ Wiehre. Entfernung zu den größeren Städten: nach Freiburg, Stadtmitte ca. 5 km.

2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

Angaben zur Wohnlage

Das zu bewertende Hausgrundstück liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Merzhausen in einem Bestandswohngebiet in Hanglage mit Aussicht, Baugebiet der 1970/1980er Jahre, ca. 500 m südlich der Ortsdurchgangsstraße. Die Nachbarbebauung ist von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern auf Hausgrundstücken mit Gartenanlagen geprägt.

Lagequalität des Grundstücks

Gute und ruhige Wohnlage in einer Wohnanliegerstraße, gute Belichtung und Besonnung in Hanglage und teilweise Panorama-Aussichtslage in Richtung Südwesten nach Merzhausen und St. Georgen.

Das Grundstück liegt nahezu am Ende der Stichstraße, hier grenzt der landwirtschaftliche Außenbereich an (Weinberge), Erholungsgebiet am Lorettoberg mit Nähe zum Stadtwald.

Gehobene Wohnlage, störende Lärmimmissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht registriert, die Wohnanliegerstraße wird von Anwohnern und Besuchern genutzt, Lageeinschätzung der Fa. on-geo GmbH in Kategorie 1, d. h. sehr gute, exzellente Wohnlage.

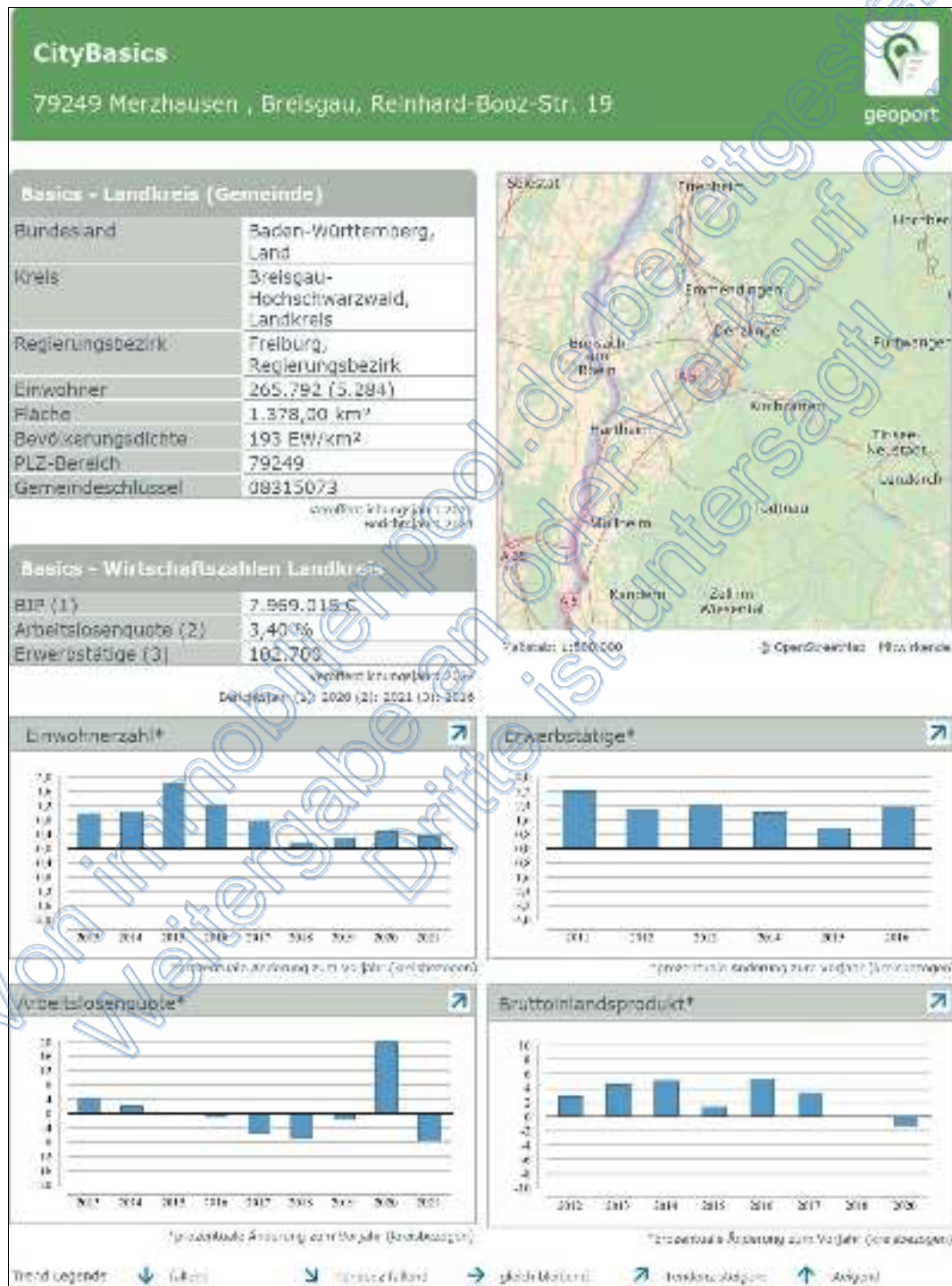
Die Bebauung in dieser Hanglage ist von großzügigen Hausgrundstück geprägt, tief geschnittene Grundstücke mit großen Hausgärten in Hanglage.

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

2.3 Angaben zur Wohnlage und Geschäftslage

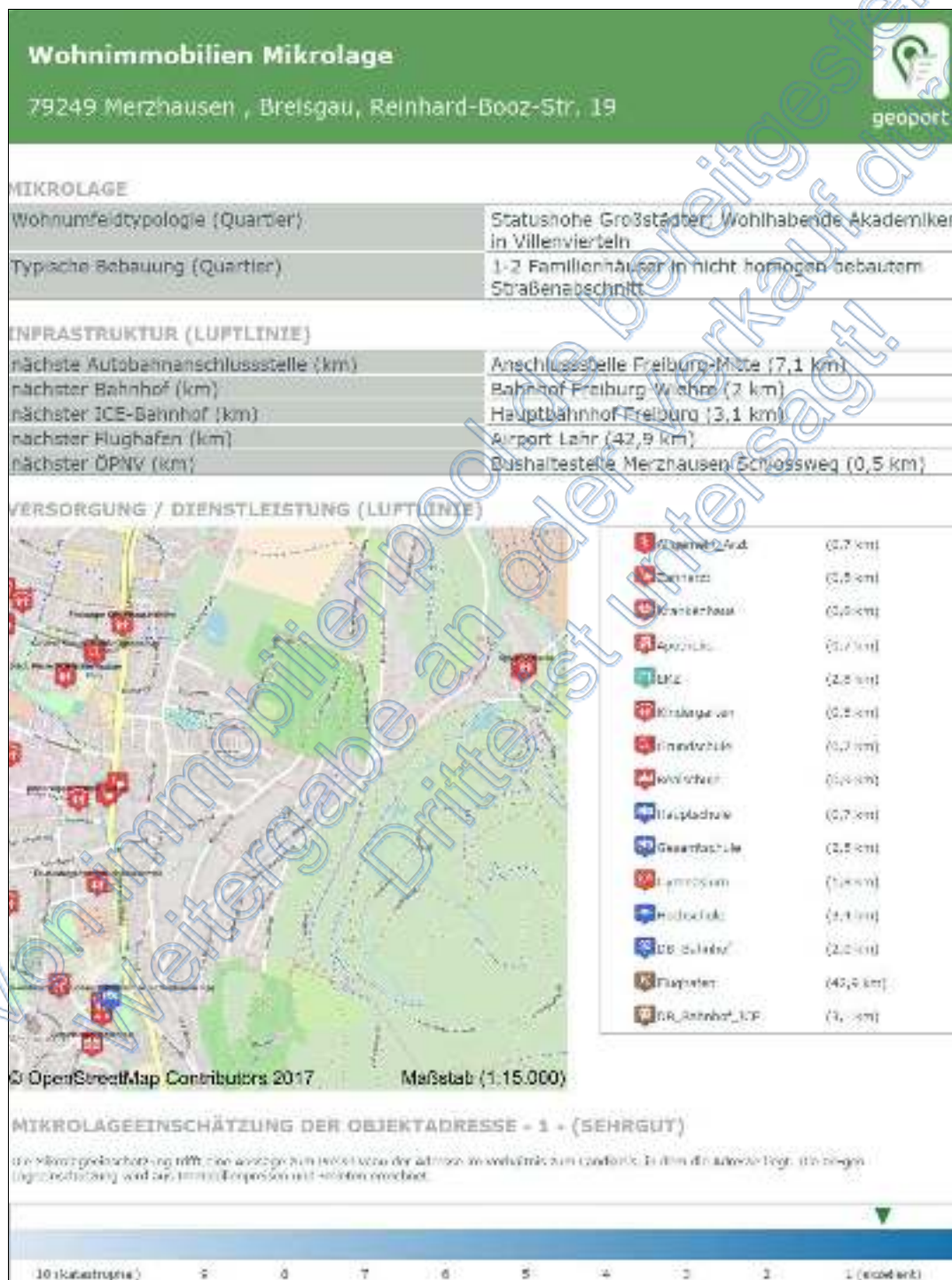


Quelle: Fa. on-geo GmbH

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Angaben zur Wohnlage und Geschäftslage



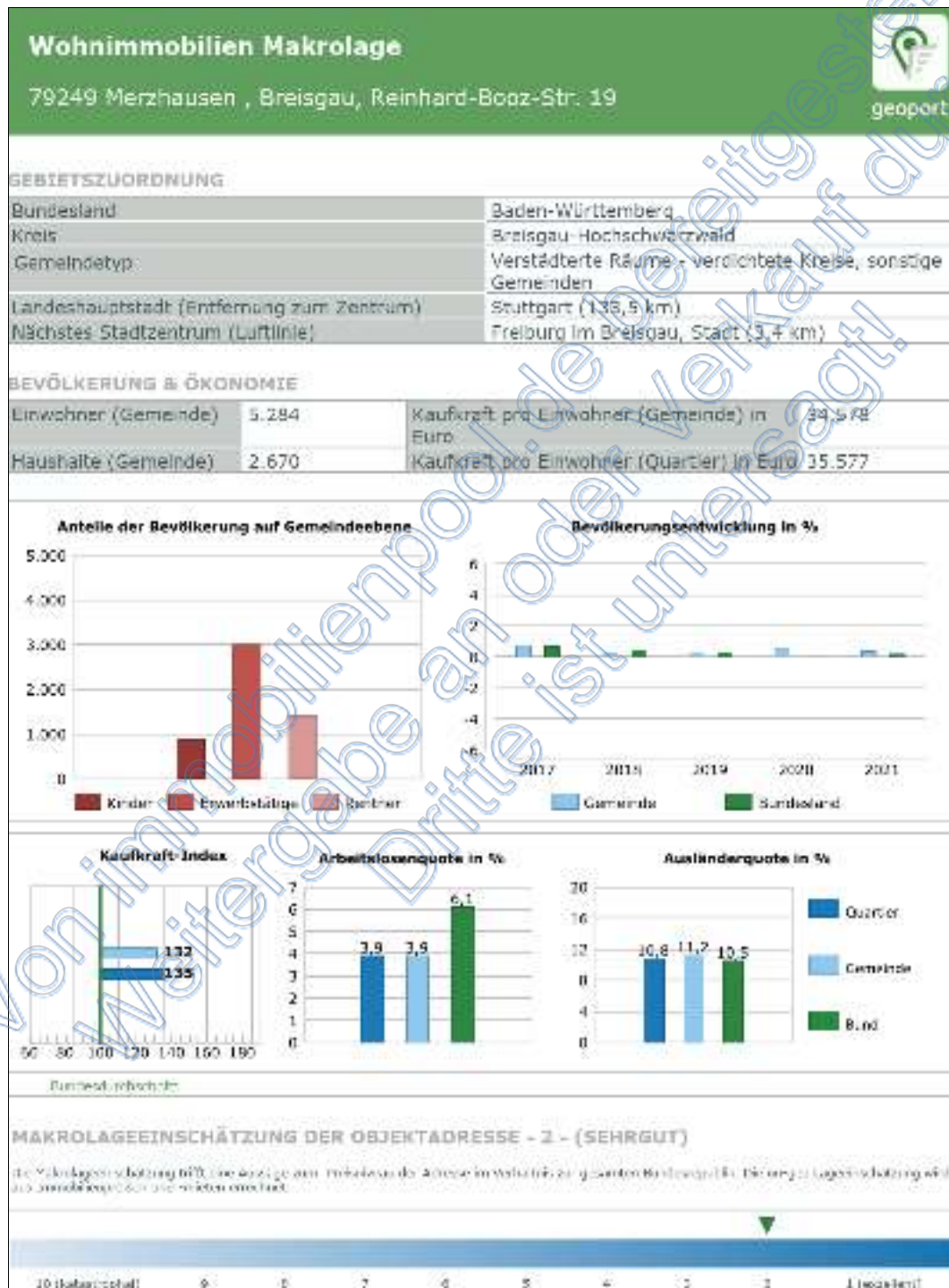
Quelle: Fa. on-geo GmbH

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Angaben zur Wohnlage und Geschäftslage



Quelle: Fa. on-geo GmbH

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Bewertungsgrundstück hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt an der Reinhard-Booz-Straße ca. 28 m, die Tiefe ca. 46 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend 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 ist das Parken im Freien möglich.

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Merzhausen liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Becherwald“ vom 24.03.2023.



Auszug Bebauungsplan „Becherwald“

Festsetzungen Bebauungsplan „Becherwald“ vom 24.03.2023:

Allgemeines Wohngebiet, maximale Traufhöhe 6,50 m, Firsthöhe 10,50 m, GFZ = 0,4,
Dachneigung 30 - 50°, abweichende Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.

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 Gemeinde Merzhausen 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 mit Einliegerwohnung, Baujahr 1970

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Gegenstand der Bewertung ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Einliegerwohnung im Untergeschoss, Doppel-Carport und Pkw-Stellplatz im Freien, Baujahr 1970.

Das Wohnhaus hat den Charakter eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, ansprechendes, sehr großes Gartengrundstück mit Swimming-pool.

Das Hausgrundstück hat eine Grundstücksfläche von 1.280 m² und ist im südöstlichen Bereich mit dem unterkellerten Architekten-Wohnhaus mit Satteldach in Hanglage und einem nach Südwesten angebauten Carport bebaut. Eingeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss, ca. 275 m² Wohnfläche. Grundstück mit großzügigem Hausgarten in Hanglage.

Bewertung nach Planunterlagen und den Bauunterlagen des Landratsamtes Breigau-Hochschwarzwald gemäß Baugenehmigung. Es liegen keine Informationen darüber vor, ob Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, die möglicherweise die Grundrissgestaltung beeinflusst haben könnten.

Bauplanung nach der Baugenehmigungsplanung vom 20.05.1970, Grundrissdarstellungen:

Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit Diele, Gäste-WC, zwei Küchen, Wohn-/ Esszimmer, Terrasse, drei Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Flur und Badezimmer, Wohnfläche überschläglich rd. 177 m². Ein Appartement mit getrenntem Eingang befindet sich im Erdgeschoss, Wohnfläche rd. 23 m², ein Appartement ohne separaten Zugang im Dachgeschoss, Wohnfläche rd. 23 m². Im Hanggeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung ca. 52 m² Wohnfläche vorhanden, sowie die Kellerabstellräume mit Dusche, Nutzfläche ca. 50 m², ferner sind im Dachgeschoss zwei Abstellkammern mit ca. 6 m² Nutzfläche vorhanden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südosten von der Wohnanliegerstraße, nach Nordwesten erstreckt sich der großzügige Hausgartenbereich, ein Schwimmbecken im Gartenbereich, ca. 4 m x 8 m, ist in den Planunterlagen dargestellt.

Gute Grundrisskonzeption der Hauptwohnung mit großzügigem Wohnbereich mit Kamin, direkter Zugang zur Terrasse mit Panorama-Aussicht nach Südwesten. Elternschlafzimmer mit Dachloggia in Aussichtslage.

Mittlere Grundrisskonzeption der 3-Zimmer-Wohnung und der beiden Appartements ohne besondere Ausstattungsmerkmale wie Balkon oder Terrasse.

Bauweise, Baukonzeption

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Südosten von der Wohnanliegerstraße, nach Nordwesten erstreckt sich der großzügige Hausgartenbereich.

Die Baukonzeption ist als insgesamt als baujahresentsprechend gut einzustufen und nimmt Bezug auf die Besonderheiten des Wohnens in Hanglage.

Ausstattung

Die Ausstattung des Wohnhauses konnte nicht in Augenschein genommen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

5.3 Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Nicht bekannt.

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

Wohnhaus

Der Bauzustand des Wohnhauses kann nach Außenbesichtigung nicht beurteilt werden, es wird ein baujahresentsprechender Gesamtzustand unterstellt. Der Zustand der Haustechnik und des Innenausbaus, bzw. des Schwimmbades im Hanggeschoss ist nicht bekannt.

Nach Außenbesichtigung ist festzustellen, dass das Wohnhaus in Bezug auf Dach und Fassade, einsehbaren Fenstern und Haustüren weitgehend im Altzustand ist. Altersbedingter Verschleiß ist an der Eternitplattenbedachung, am Kamin, der Fassaden, den Haustüren und Fenstern festzustellen.

Doppel-Carport

Der Carport ist im Altzustand.

Außenanlagen

Altzustand der Außenanlagen, soweit von der Straße aus erkennbar. Annahme: Ziergärtnerische Anlage des Hausgartens, der Garten konnten nicht eingesehen werden.

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

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), 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 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.

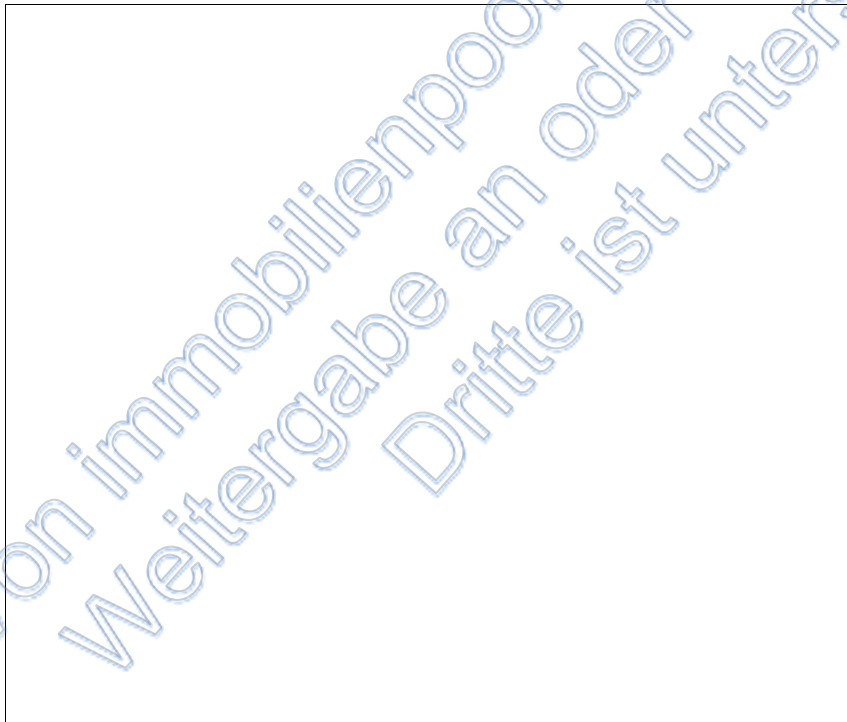
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- 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.

5.5 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 des Bauzustandes nach Außenbesichtigung wird das Modell nach ImmoWertV 21 - nach Grobabschätzung des Gebäudezustandes von außen - angewendet.

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 25 Jahre.

5.6 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.

Bewertung nach Außenbesichtigung, Zutritt zum Grundstück wurde von den Eigentümern nicht gestattet.

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	KG: Schalbeton, d = 30 cm, laut Baubeschreibung EG/DG: Hochlochziegelmauerwerk, d = 30 cm, laut Baubeschreibung
Innenwände:	Hochlochziegelmauerwerk, d = 11,5/24 cm, laut Baubeschreibung
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken laut Baubeschreibung
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzdachkonstruktion
Dachdeckung:	Eternit-Zementplatteneindeckung
Dachentwässerung:	Blechdachrinnen und -fallrohre, Dachattika mit Eternit-Zementplatteneindeckung
Außenwandflächen:	verputzt und gestrichen
Besondere Bauteile:	Balkone, Dachloggia
Treppen:	Stahlbetontreppe laut Baubeschreibung

Ausbau

Fenster:	Holzisolierfenster, zweifach, soweit erkennbar
Türen:	Hauseingangstüren: Holztüren mit verglastem Seitenfeld mit Briefeinwurfschlitz

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baubeschreibung

Baubeschreibung		Dat. 01-12-69	Objekt
2. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
3. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
4. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
5. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
6. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
7. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
8. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
9. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
10. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
11. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
12. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
13. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
14. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
15. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
16. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
17. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
18. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
19. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
20. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
21. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
22. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
23. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
24. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
25. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
26. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
27. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
28. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
29. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
30. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
31. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
32. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
33. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
34. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
35. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
36. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
37. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
38. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
39. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
40. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
41. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
42. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
43. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
44. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
45. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
46. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
47. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
48. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
49. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
50. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
51. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
52. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
53. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
54. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
55. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
56. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
57. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
58. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
59. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
60. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
61. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
62. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
63. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
64. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
65. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
66. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
67. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
68. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
69. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
70. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
71. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
72. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
73. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
74. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
75. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
76. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
77. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
78. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
79. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
80. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
81. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
82. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
83. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
84. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
85. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
86. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
87. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
88. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
89. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
90. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
91. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
92. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
93. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
94. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
95. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
96. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
97. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
98. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
99. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			
100. Bauzeichnung Nr. 01-12-69			

Baubeschreibung Bauantrag vom 01.12.1969

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baubeschreibung

Ausbau

Wände/ Decken: nicht bekannt

Bodenbeläge: nicht bekannt

Heizung: ursprünglich Öl-Zentralheizung, Erdtank im Grundriss dargestellt, weitere Details nicht bekannt

Warmwasser-Bereitung: nicht bekannt

Sanitärinstallation: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

5.7 Außenanlagen

Ziergartenische Anlage des Gartens, Einfriedung mit Hecken, Swimmingpool im Garten, laut Baueingabeplanung 8 m x 4 m, im Luftbild sichtbar.

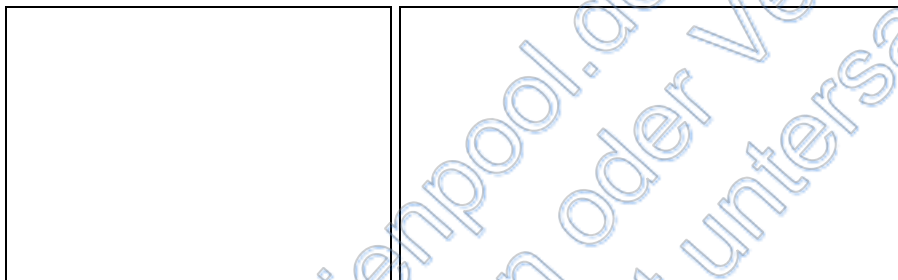
6 Energetische Bauqualität

Der Sachverständige erhielt keinen Energieausweis. Der Primärenergiebedarf liegt mit überschlägig ca. 270 kWh Primärenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Der Primärenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschlägig berechnet, bzw. auf Plausibilität geprüft.

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 400 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

Der Energieverbrauch ist vermutlich Gebäudeklasse H zuzuordnen.

¹ 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 m² 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.



¹ Quelle: Energieeffizienz – Klassifizierung: Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU),
Rheinstraße 65, 64295 Darmstadt

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche

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.

Wohnfläche

Berechnung der Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die DIN 283. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche können bestehen, jedoch ist die Abweichung im Rahmen dieser Wertermittlung zu vernachlässigen.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

Die Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Als Grundlage zur Ermittlung der Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt 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. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn-/ Nutzfläche

Eine Aufstellung der einzelnen Raumgrößen ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche wurde vom Sachverständigen überschläglich nach den Bauplänen ermittelt, sie dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Die Abmessungen einzelner Räume können abweichend ausgeführt worden sein, es erfolgte keine Detailprüfung oder Überprüfung vor Ort.

7.3 Bauzahlen

Wohnhaus - Bruttogrundfläche (BGF), lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen					
KG/EG	14,52	x	9,62		
KG/EG	4,09	x	1,20		
KG/EG	2,87	x	1,20		
KG/EG	-2,90	x	1,20		
KG/EG	-1,30	x	5,20		
DG	14,66	x	12,16		
BGF gesamt					BGF gesamt rd. 453,86

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 sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

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 Wohnhaus mit einer Hauptwohneinheit mit Einfamilienwohnhauscharakter und zwei kleineren Wohneinheiten entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.

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: 910,-- €/m²

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 von 910,-- €/ m² gewählt.

Es wurde eine Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes von 700 m² vom Gutachterausschuss angegeben, weiteren Bezugsgrößen wurden ermittelt, Tabelle Umrechnungskoeffizient für Grundstück mit 1.200 m² mit 0,88.

Sachverständig wird wegen der Übergröße des Hausgrundstücks ein Wertabschlag von 20 % gewählt.

Beurteilung der Bodenrichtwerte



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Quelle: Portal BORIS-BW, Stand 01.01.2023

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **910,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfl.	=	durchschnittlich 700 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.280,00 m²
Grundstücksfl.	=	überdurchschnittlich

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand

Erläuterung

abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 910,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 910,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.01.2025	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 910,00 €/m²	
Fläche (m²)		1.280,00	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	1,00	
Grundstücksfl.	durchschnittlich 700m²	überdurchschnittlich	0,80	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 728,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 728,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Erläuterung

abgabenfreier relativer Bodenwert	= 728,00 €/m²	
Fläche	1.280,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 931.840,00 € rd. 931.840,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2025 insgesamt **931.840,00 €**.

10 Berechnung des Sachwertes

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 4,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	Doppel-Carport
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	454,00 m²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 01.01.2025 (2010 = 100)	182,0	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	988,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.798,16 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	816.364,64 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	50.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	866.364,64 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	
• prozentual	68,75 %	
• Betrag	595.625,69 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	270.738,95 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	270.738,95 €	10.000,00 €
Gebäudesachwerte insgesamt		280.738,95 €
Sachwert der Außenanlagen		+ 16.844,34 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		= 297.583,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+ 931.840,00 €
vorläufiger Sachwert		= 1.229.423,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 1.229.423,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 0,00 €
(marktangepasster) Sachwert		= 1.229.423,29 €
		rd. 1.230.000,00 €

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung

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

Ermittlung des Gebäudestandards: Herstellungskosten

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	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 %	23,0 %	26,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; 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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung

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:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	23,0	151,80
2	720,00	26,0	187,20
3	825,00	51,0	420,75
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			759,75
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

759,75 €/m² BGF

Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

sonstige Korrekturfaktoren

- Regionalfaktor für Merzhausen laut GAA

☐ 1,30

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 987,68 €/m² BGF

rd. 988,00 €/m² BGF

Besondere zu veranschlagende Bauteile

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkone, Terrasse	50.000,00 €	
Summe	50.000,00 €	

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (347.046,10 €)	13.881,84 €
Summe	13.881,84 €

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

Der Gutachterausschuss der VVG Markgräflerland hat keine eigene Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ermittelt.

Nach Auskunft örtlicher Immobilienmakler ist die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Bestand in guter Wohnlage von Merzhausen als gut bis sehr gut einzustufen, nach der Statistik der Fa. on-geo GmbH ist die Nachfrage „überdurchschnittlich“, auf einer Skala von „stark unterdurchschnittlich bis stark überdurchschnittlich“.

Zum Vergleich:

5.4.1 Überblick Sachwertfaktoren NHK2010			
<i>Stadtgebiet ohne die Tuniberggemeinden und Hochdorf ohne villenartige Gebäude</i>			
Vorläufiger Sachwert	Unter 600 Tsd. €	600 bis <900 Tsd. €	Ab 900 Tsd. €
Anzahl	35	45	15
MW	1,3	1,2	1,1
SD	0,3	0,2	0,3

Sachwertfaktoren ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf, ohne villenartige Gebäude

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023, Stadt Freiburg, S. 67

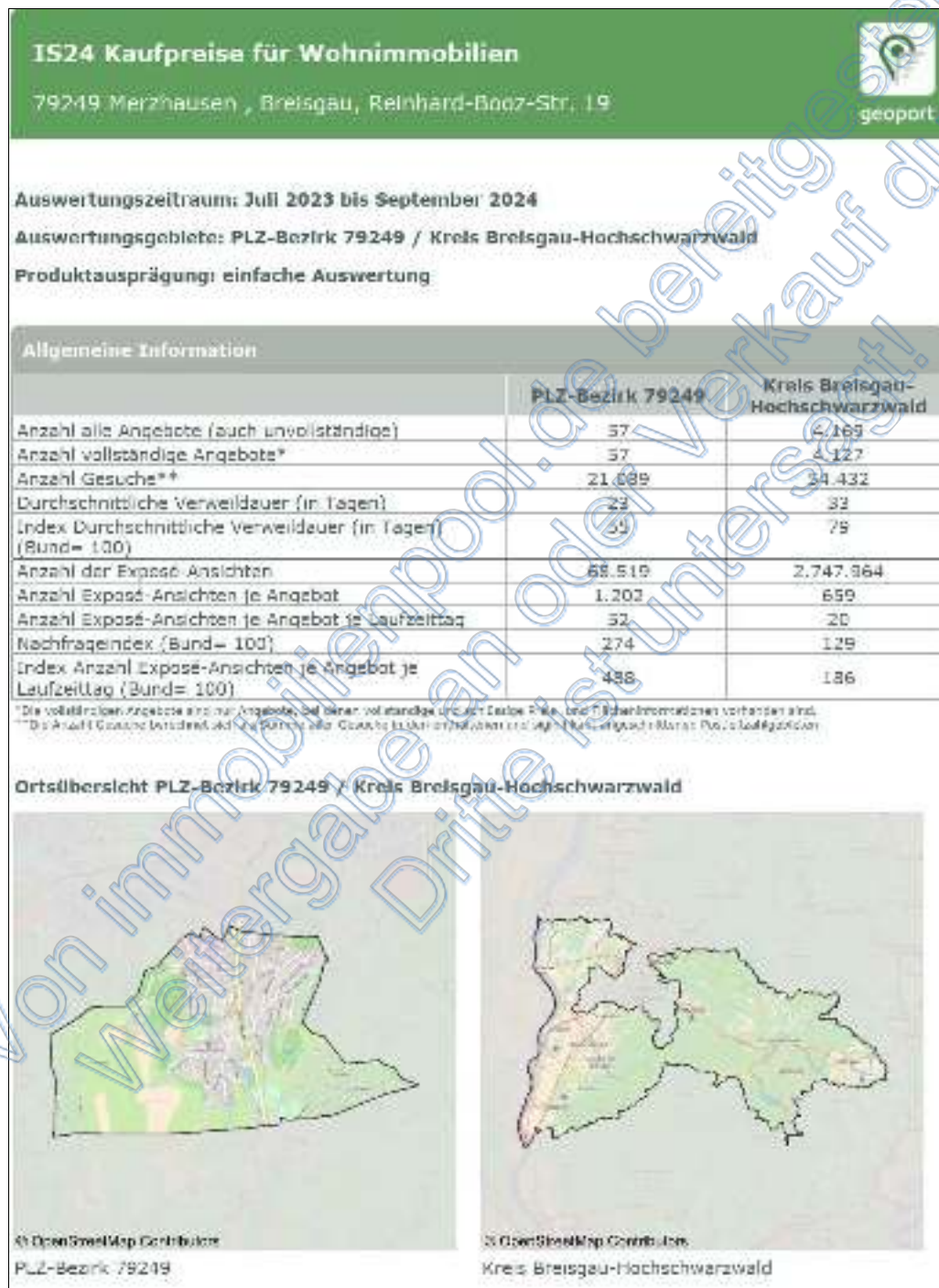
Fazit:

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird ein Sachwertfaktor von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert in diesem mittleren Kaufpreissegment für das Altbaubjekt angesetzt.

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
Auswertungszeitraum von Juli 2023 bis September 2024

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

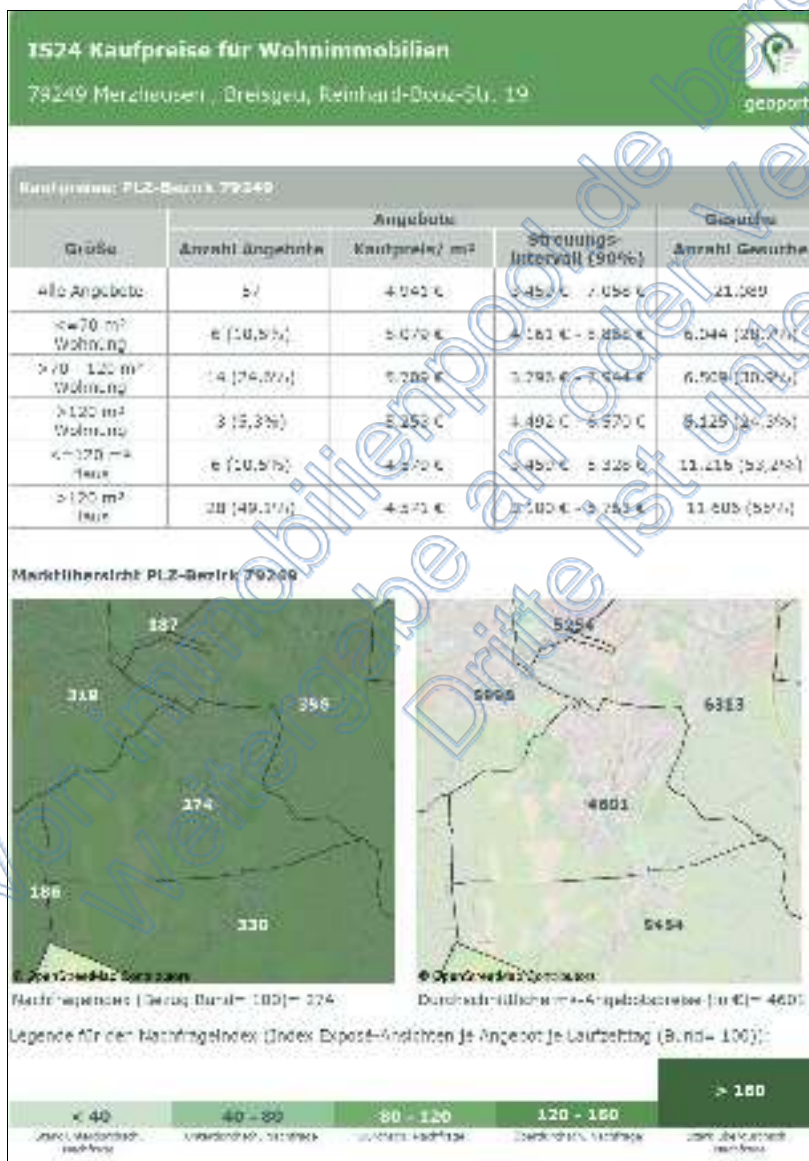
Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Kaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand vom Juli 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.

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 28 Angeboten) im PLZ-Bezirk 79249 liegt bei 4.571,-- €/m², Bandbreite von 3.100,-- €/m² bis 5.763,-- €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im PLZ-Bereich 79249 wird als stark überdurchschnittlich eingestuft.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
Auswertungszeitraum von Juli 2023 bis September 2024

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

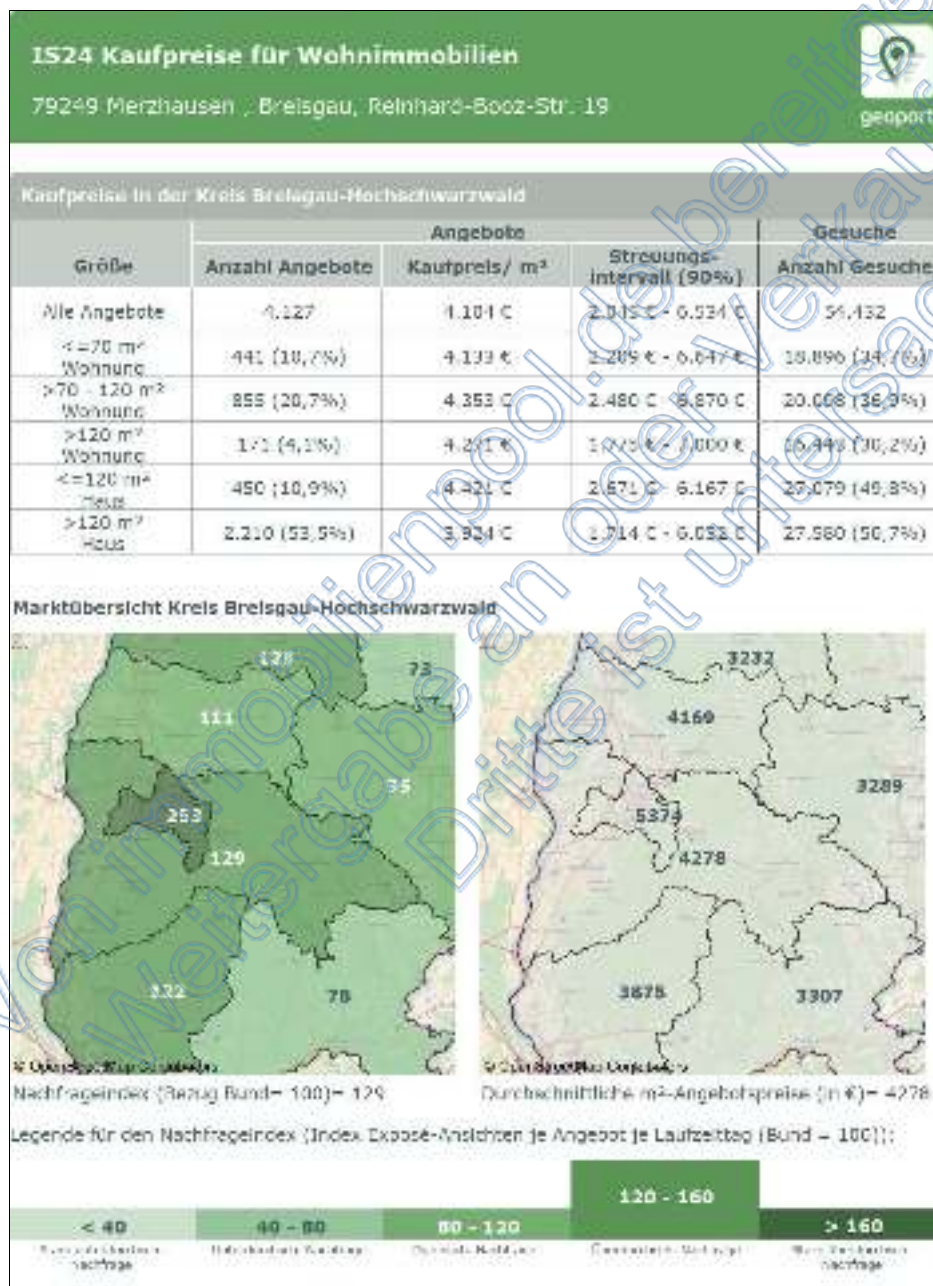
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Sachwertermittlung

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 2.210 Angeboten) im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt bei 3.924,- €/m², Bandbreite von 1.714,- €/m² bis 6.032,- €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im Kreis Breisgau-Hochschwarzwald wird als überdurchschnittlich eingestuft.



Kaufpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
Auswertungszeitraum von Juli 2023 bis September 2024

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 Wohnraummieten in der Gemeinde Merzhausen ist kein Mietspiegel aufgestellt. Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen, bzw. Erfahrungswerten angesetzt.

Neuvermietungswohnraummieten im PLZ-Bezirk 79249 / Gemeinde Merzhausen und Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald:

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im PLZ-Bezirk 79249 / Gemeinde Merzhausen, Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis September 2024, liegt der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekten über 120 m² Wohnfläche (bei insgesamt 10 Angeboten) liegt bei 13,84 €/m² bei einer Bandbreite von 11,43 €/m² bis 15,81 €/m² Wohnfläche.

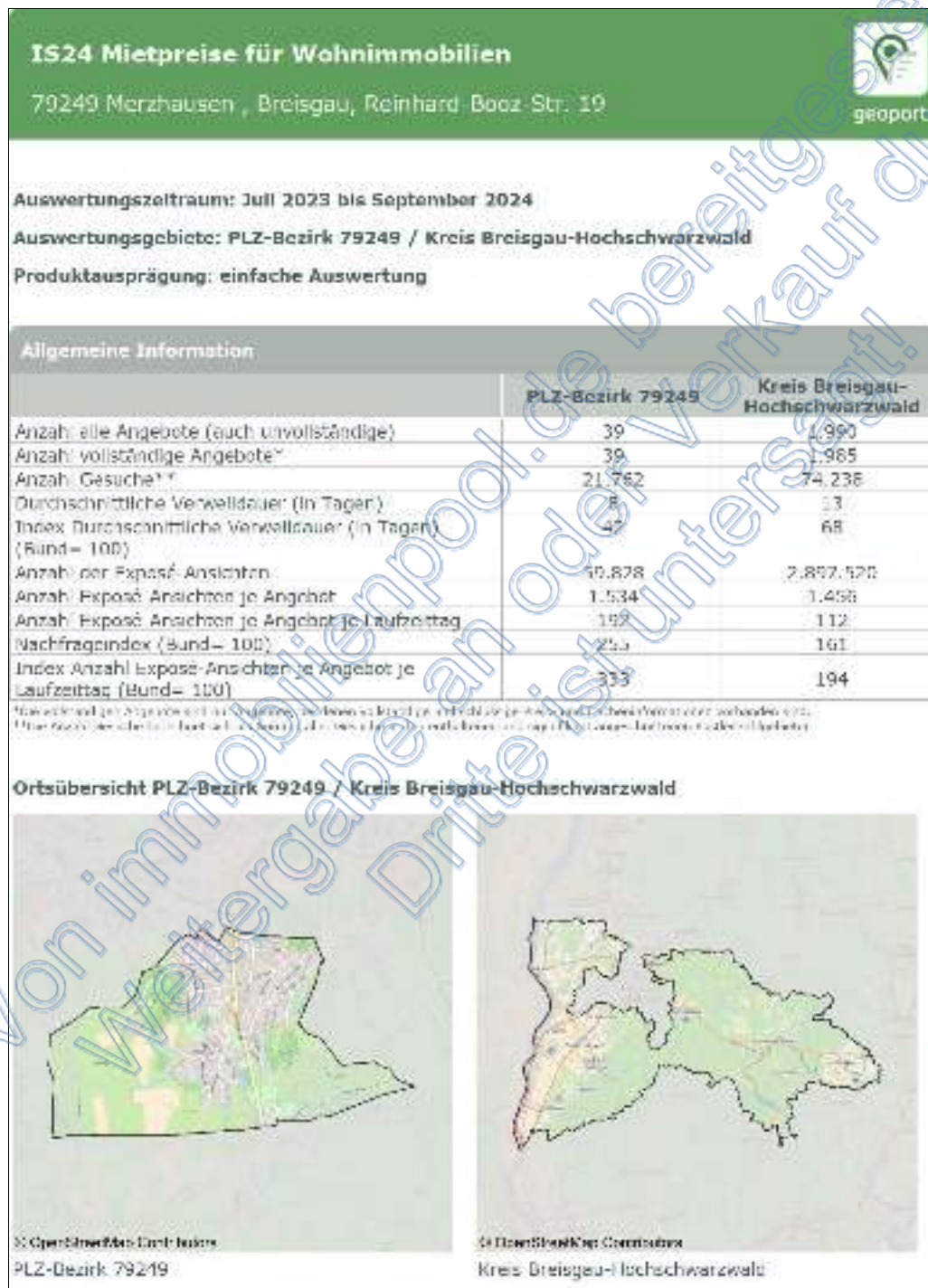
Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Wohnraummieten im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis September 2024, liegt der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten für Objekten über 120 m² Wohnfläche (bei insgesamt 335 Angeboten) liegt bei 11,59 €/m² bei einer Bandbreite von 7,50 €/m² bis 16,00 €/m² Wohnfläche.

Die Bestandsmieten liegen in der Regel 10 – 30 % niedriger als die Neuvermietungsflächen,

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Markttüblich erzielbare Mieterträge



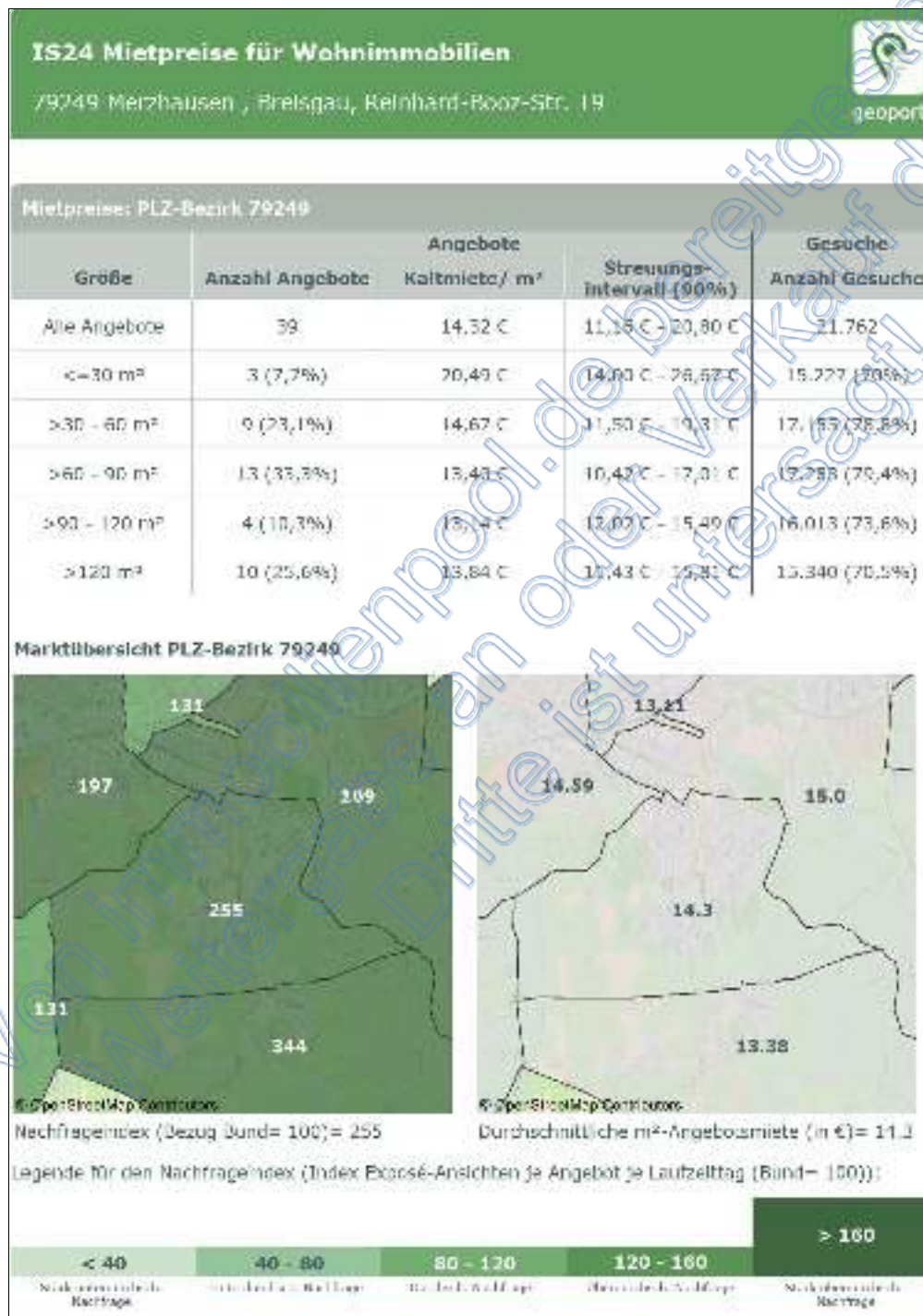
Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
 Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

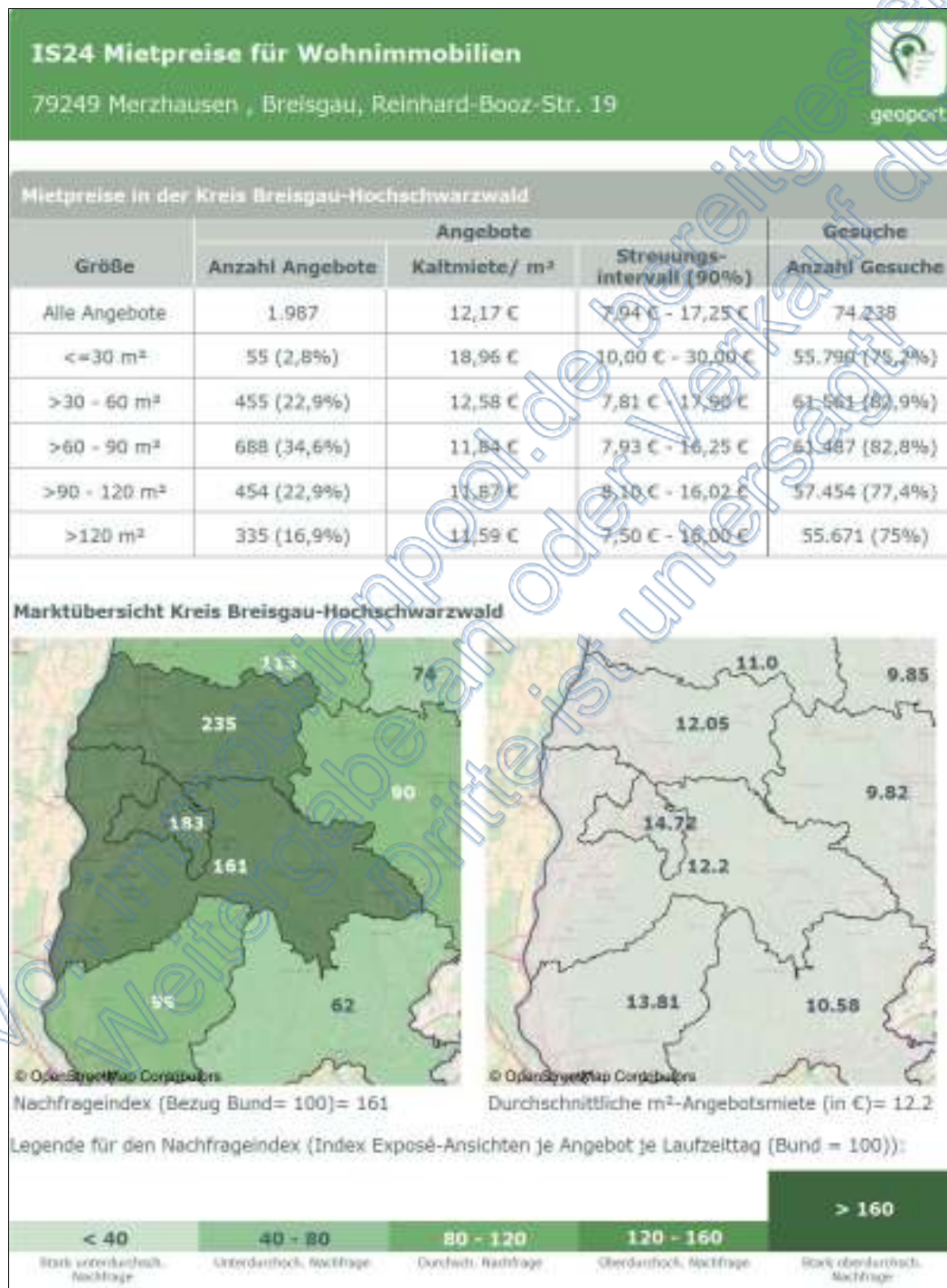
Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Markttüblich erzielbare Mieterträge



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

Marktüblich erzielbare Mieterträge



Mietpreise für Wohnimmobilien, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank
 Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin,
 Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Marktüblich erzielbare Mieterträge



Marktentwicklung Mietpreise, Zeitreihen, Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Datenquelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, Auswertungszeitraum 2014-2023

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Nicht bekannt.

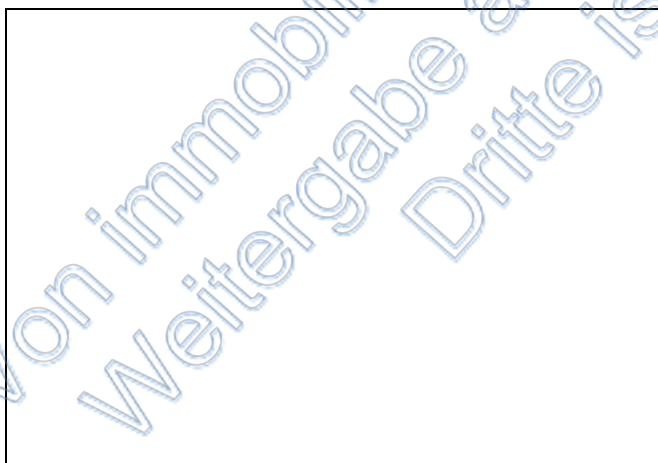
11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

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.

Veröffentlichung Verwaltungsgemeinschaft Gutachterausschuss Markgräflerland aktuell:
keine Veröffentlichungen

Zum Vergleich das Oberzentrum Freiburg ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf:
Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser:



Quelle: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Freiburg 2023, S. 70

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % sachverständig festgesetzt.
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus in gehobener Wohnlage von Merzhausen, auch in Relation zu den Grundstücksmarktdaten des Oberzentrums Freiburg.

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 [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.062,36
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.850,00
Schönheitsreparaturen	2,00	----	---
Mietausfallwagnis	--		708,24
Betriebskosten			----
Summe			5.620,60 (ca. 16 % 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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

11.7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
5,5 Zi.-Whg. m. Terrasse		EG/DG	177,00		10,00	1.770,00	21.240,00
3-Zi.-Whg. Appartement		HG EG DG	52,00	2,00	11,00	572,00	6.864,00
Appartement		EG	23,00		13,00	299,00	3.588,00
Doppel-Carport			23,00		10,00	230,00	2.760,00
					40,00	80,00	960,00
Summe			275,00	2,00		2.951,00	35.412,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

35.412,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **5.620,60 €**

jährlicher Reinertrag

= **29.791,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,75 % von 931.840,00 € (Liegenschaftszinssatz \square Bodenwert)

– **16.307,20 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

= **13.484,20 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 1,75 \%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer

\square **20,109**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **271.153,78 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **931.840,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **1.202.993,78 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **0,00 €**

Ertragswert

= **1.202.993,78 €**

rd. **1.200.000,00 €**

11.8 Nicht normiertes Verfahren – Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag

1.230.000,-- € : rd. 35.412,-- € = rd. 34,7- fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gutachterausschuss kann aufgrund der geringen Datenmenge keine eigenen Ertrags- und Gebädefaktoren ausweisen.

11.9 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Nutzfläche

Sachwert : Wohnfläche

1.230.000,-- € : ca. 275 m² = rd. 4.470,-- €/m²

Die statistischen Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufangeboten von Wohnhäusern im PLZ-Bezirk 79249 für Wohnhäuser ab 120 m² Wfl. liegt bei 4.571,-- €/m² bei einer Bandbreite von 3.100,-- €/m² bis 5.763,-- €/m² Wohnfläche.

Das relative große Hausgrundstück ist werthaltig, ein Vergleich mit der Statistik ist nur eingeschränkt möglich.

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 21 vorzunehmen.

Die Nachfrage orientiert sich an marktdäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen. Die Nachfrage nach Altbaubestandsimmobilien im mittleren Kaufpreissegment besteht bei marktdäquaten Preisvorstellungen in gutem Umfang, Objekte in Bestandswohngebieten mit guter Infrastruktur werden stark nachgefragt.

Die Gemeinde Merzhausen liegt am Stadtrand des Oberzentrums Freiburg und gilt als beliebter und bevorzugter Wohnstandort, mit guter Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung nach Freiburg und zur Autobahn A 5. Das Preisgefüge liegt in der Gemeinde Merzhausen nahezu auf dem Niveau des Oberzentrums Freiburg.

Das Wohnhaus hat eine gute Wohnlagequalität in Hanglage, teilweise mit Panoramaaussicht, im Umfeld von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in der Nachbarschaft, bevorzugte Wohnlage, störende Lärmimmissionen wurden nicht festgestellt.

Eine stabile Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktdäquaten Preisvorstellungen in gutem Umfang, Niedrigzinsphase und Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 1,75 % und mit einem marktdäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Bodenwertanteil, rd.	=	€	932.000,--
Ertragswert	=	€	1.200.000,--
Sachwert	=	€	1.230.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert- Sachwert = € 1.230.000,--

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 15 % des Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Wertabschlag wird das Immobilienrisiko, wie verborgene Baumängel oder Bauschäden, berücksichtigt.

Wertabschlag: rd. 20 % - Sachwert bauliche Anlagen von 1.230.000,-- € = € - 180.000,--

Ausgangswert = € 1.050.000,--

Verkehrswertwert = € 1.050.000,--

in Worten: Eine Million fünfzigtausend €

13 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Freiburg, den 21.12.2024

Dipl.- Ing. FH Scherr

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.

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

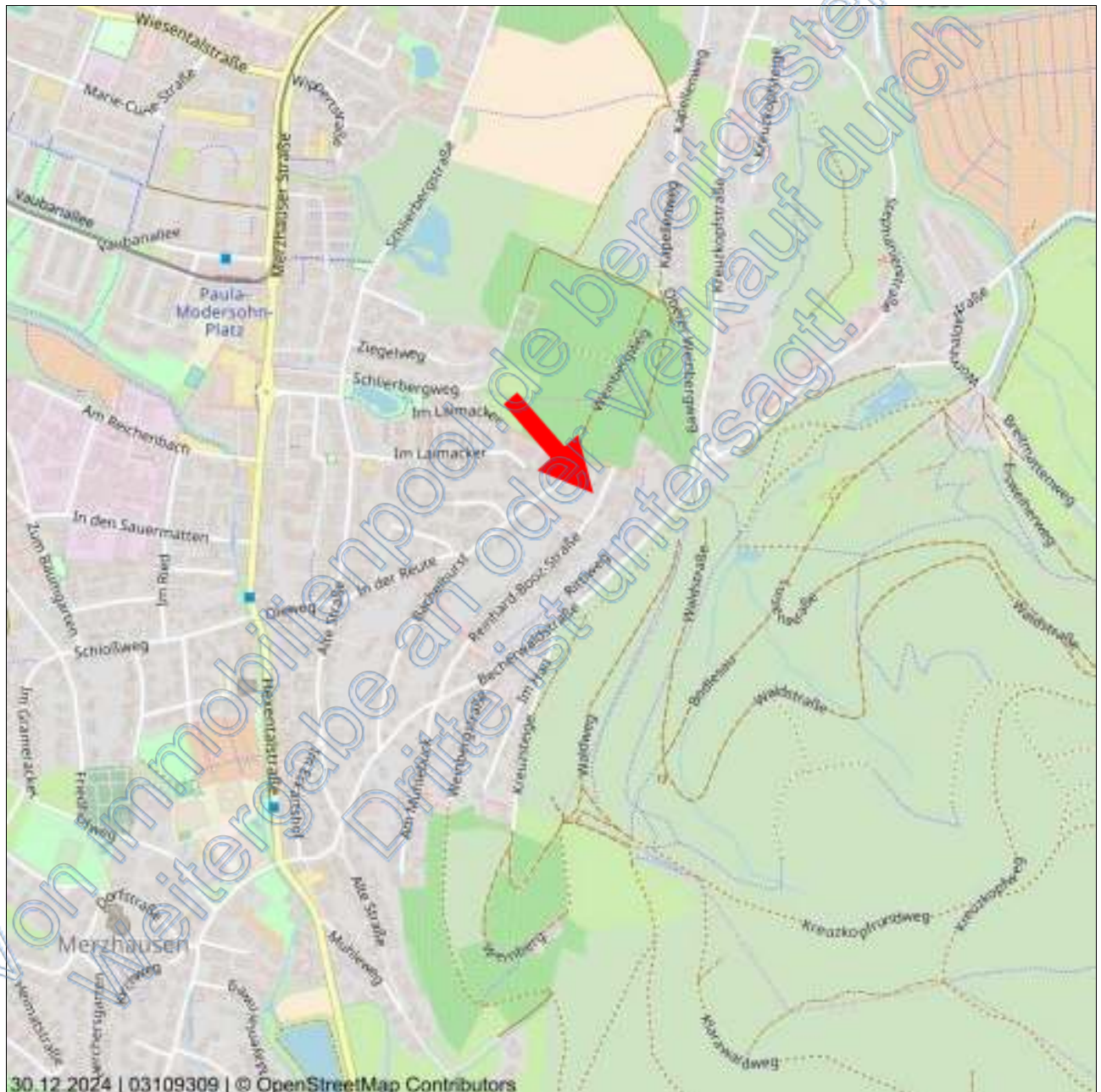
BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag gültigen Fassung.

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

15 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

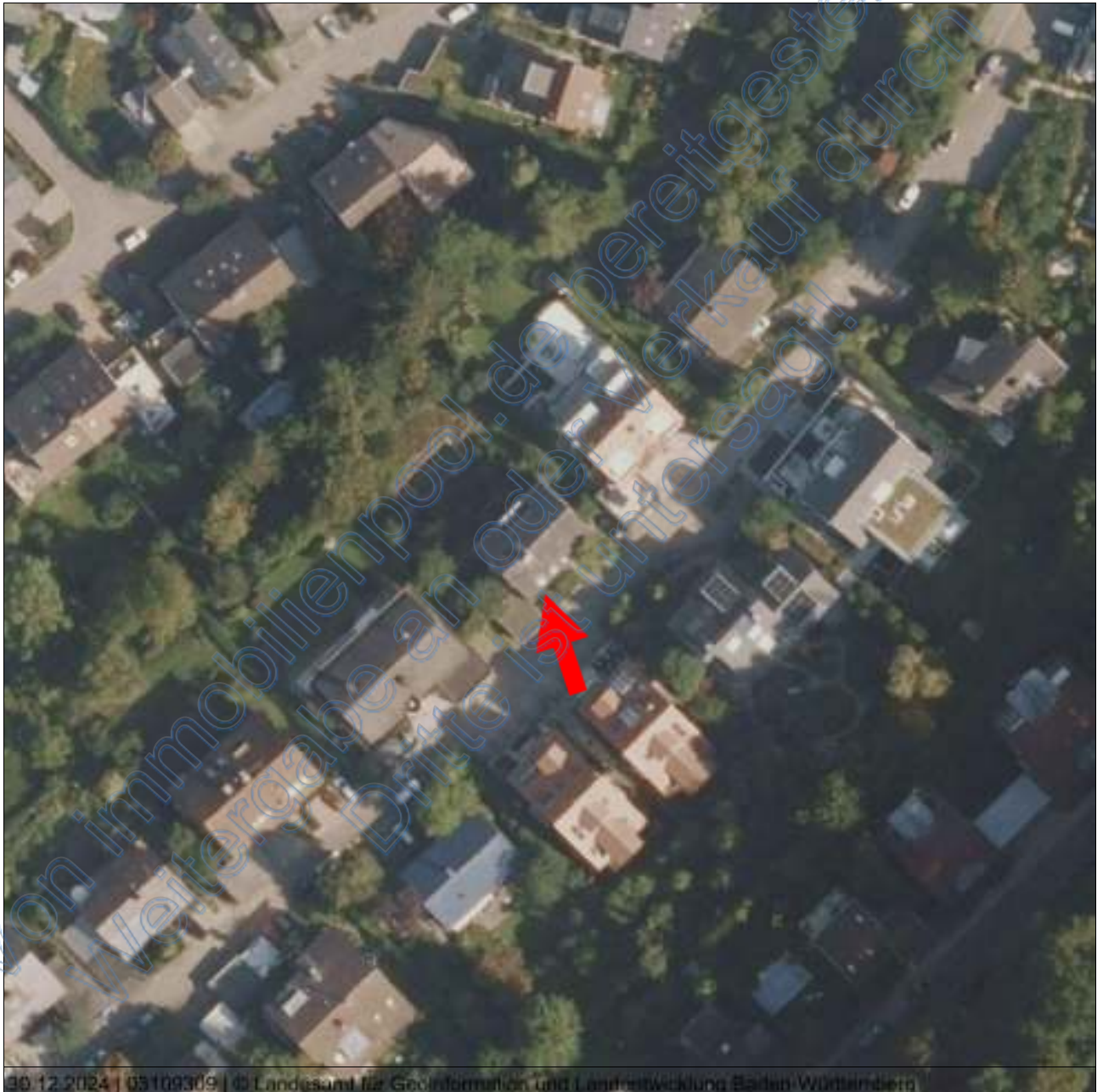
Aktualität: 2024

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

16 Luftbild



Orthophotoauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

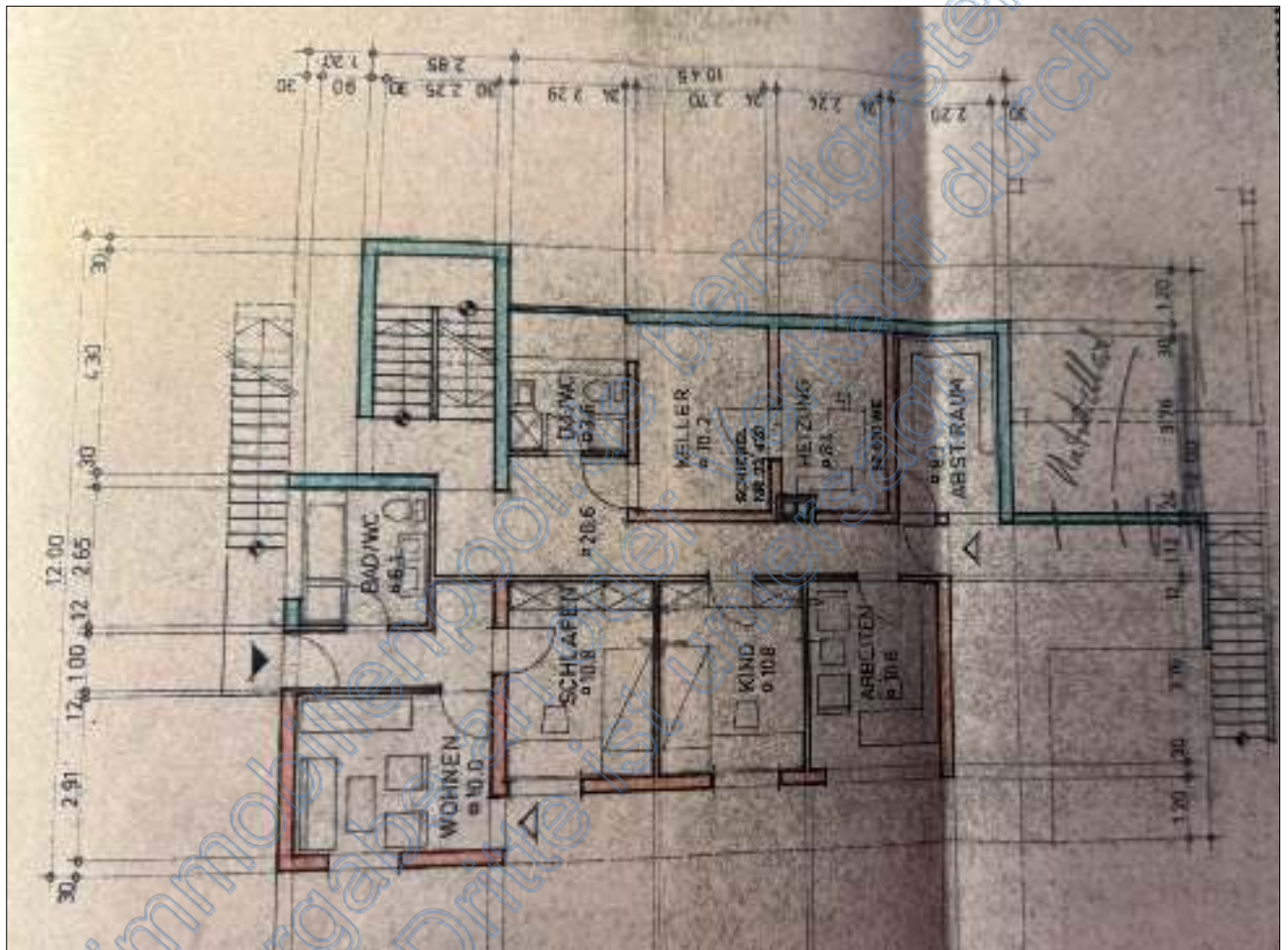
Aktualität: 2024

Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

17 Baupläne



Grundriss Kellergeschoss

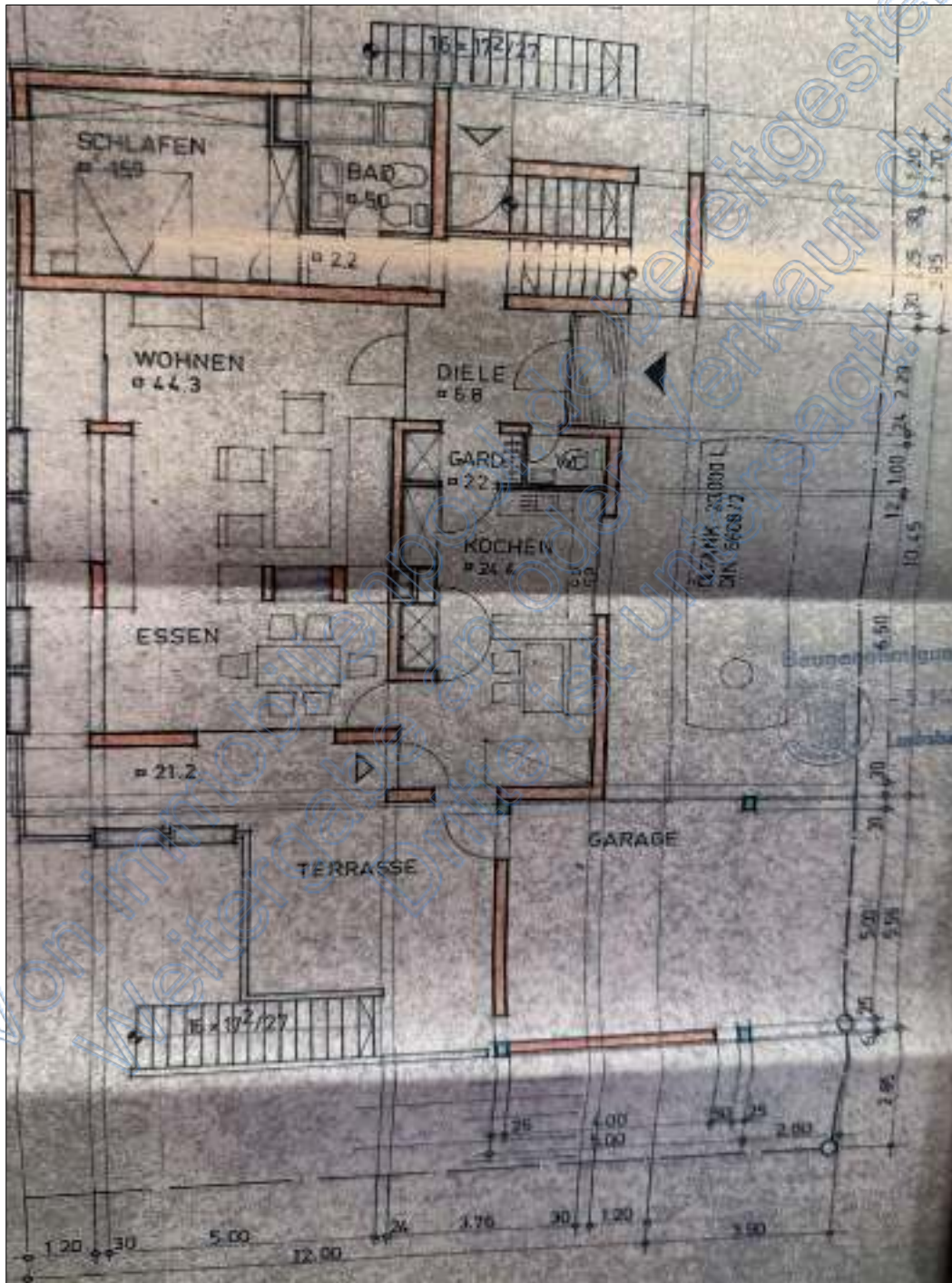
Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baupläne



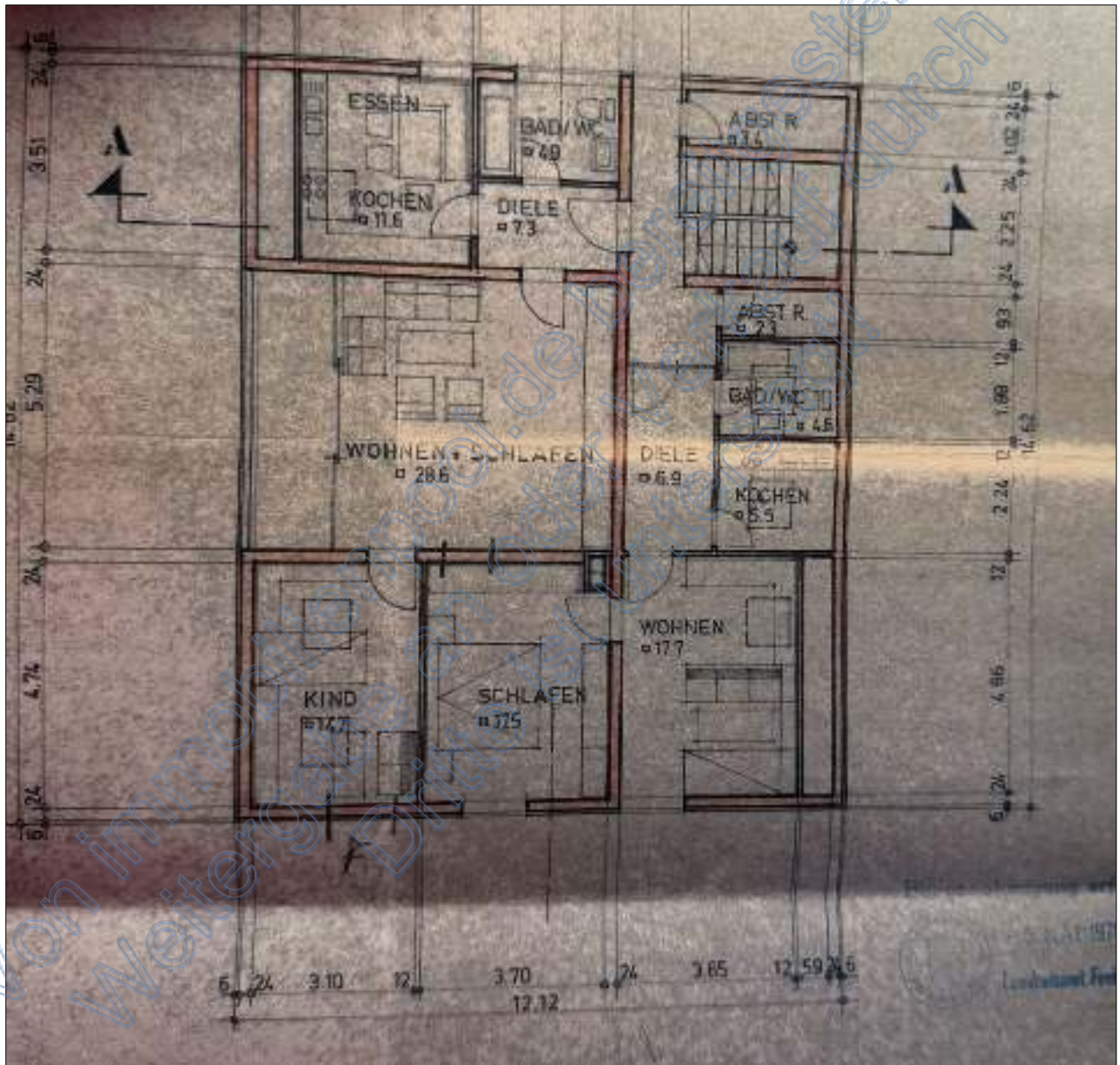
Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baupläne



Grundriss Dachgeschoss
Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

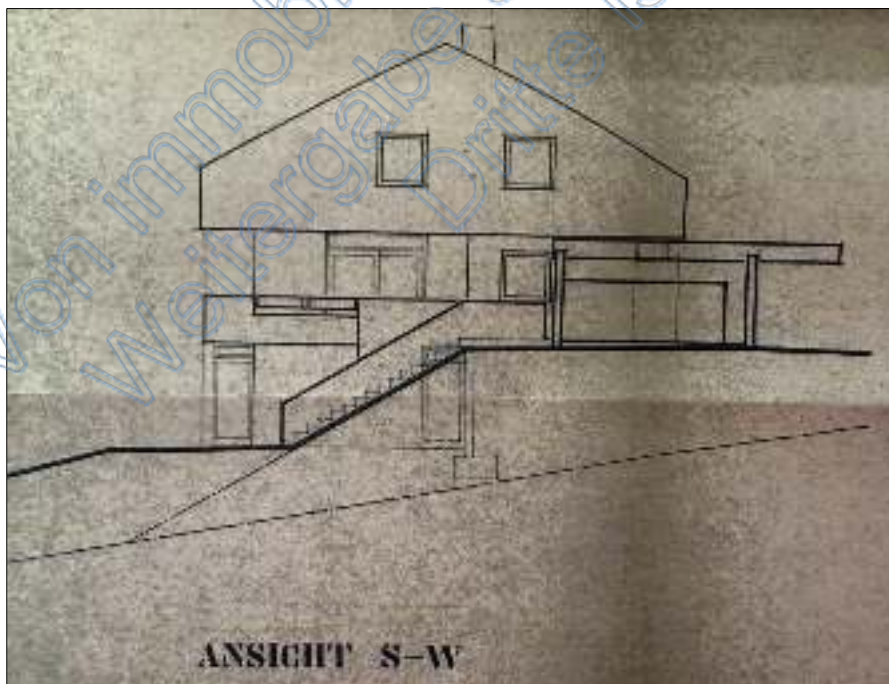
Helmut Scherr – Dipl.- Bauingenieur FH –
von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baupläne



Ansicht Nord-Ost, Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

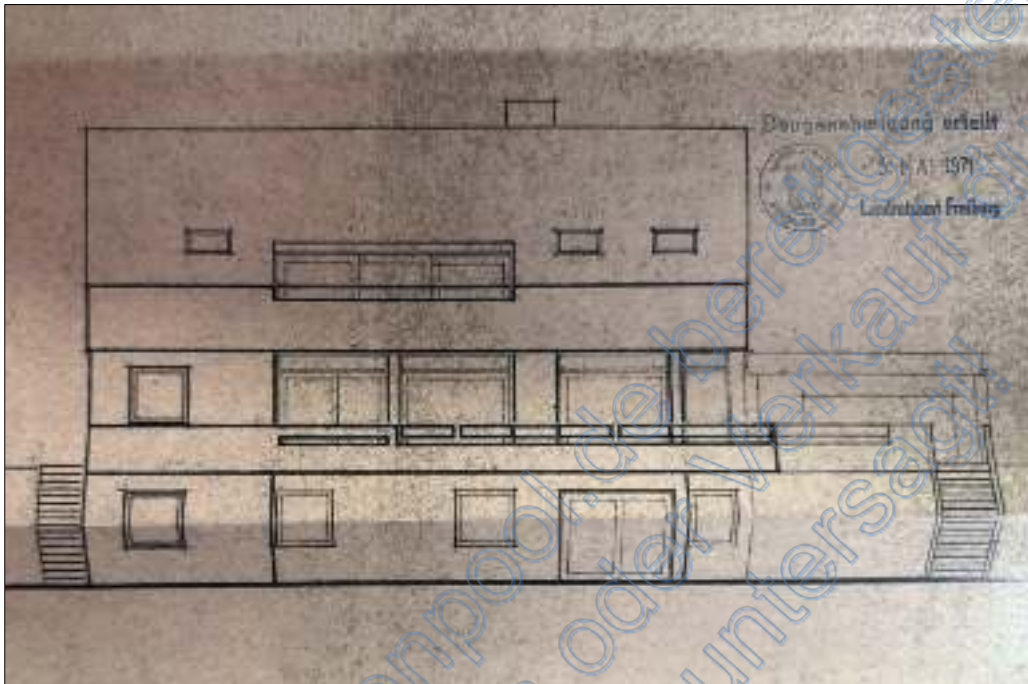


Ansicht Süd-West, Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

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: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Baupläne



Ansicht Nord-West, Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Ansicht Süd-Ost, Quelle: Baugenehmigung 1969, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

19 Fotodokumentation



Bild 1: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Südost-/ Nordostfassade



Bild 2: Südostfassade

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

Gutachten: Reinhard-Booz-Str. 19, 79249 Merzhausen, Flst. Nr. 553

Fotodokumentation



Bild 3: Südwestfassade mit Carport



Bild 4: Carport

Fotodokumentation



Bild 5: Nachbarbebauung in südwestlicher Richtung



Bild 6: Hauseingang

Fotodokumentation

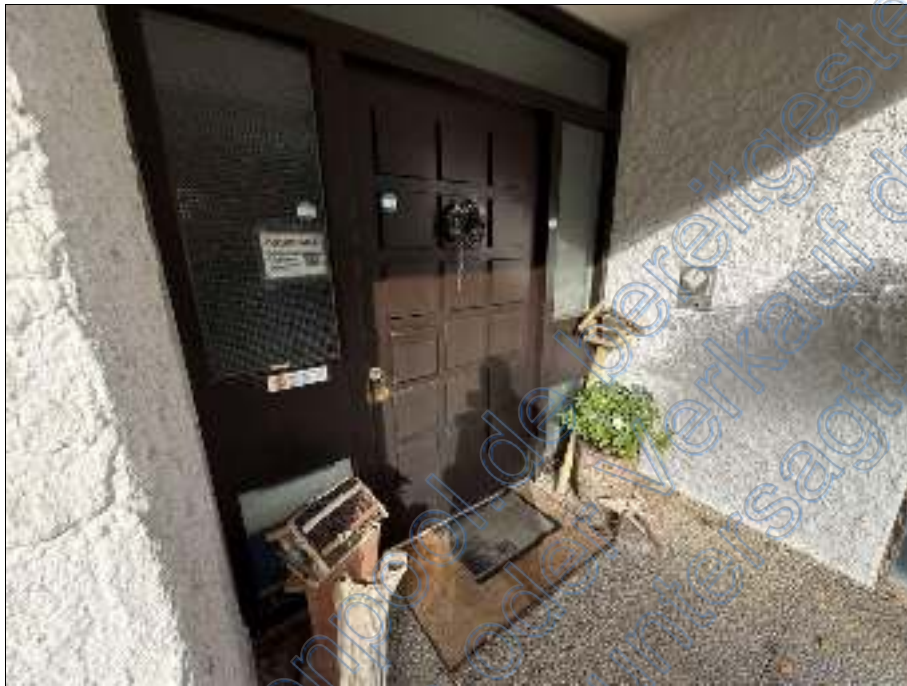


Bild 7: Hauseingangstür



Bild 8: Zugang zum Eingang der Einliegerwohnung

Fotodokumentation



Bild 9: Eingangstür Einliegerwohnung



Bild 10: Terrasse

Fotodokumentation



Bild 11: Detail – Bedachung



Bild 12: Detail Dachflächenfenster