

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!**



Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Nr. 25 - 564 / 4

Bewertungsobjekt

Wirtschaftliche Einheit mit
- Vorderhaus (Wohnhaus mit 2 Wohnungen)
- Zwischenbau (1 provisorische Wohnung)
- Scheune

Flurstück

Nr. 10300/9

Anschrift

Riedgasse 15
79241 Ihringen

Eigentümer

Erbengemeinschaft xxx



Wohnhaus Straßenseite



Scheune vom Nachbargrundstück aus

Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

17. April 2025
17. April 2025

Der Verkehrswert wird bewertet mit

250.000 €

in Worten

zweihundertfünfzigtausend Euro

Fertigung 1-4/4 Auftraggeber, AG Freiburg
und 1 Sachverständigenexemplar
Das Gutachten umfasst 46 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Auftraggeber, Anlass	4
1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente und Informationen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
1.4 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	6
2. Grundstücksmerkmale	
2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	
2.2.1 Grundbuch und Lageplan	12
2.2.2 Bau- und Planungsrecht	14
2.2.3 Mietvertragssituation	16
2.3 Demographische Situation	16
2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	17
2.5 Tatsächliche Nutzung	18
2.6 Altlasten und Kontaminationen	18
2.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	19
2.8 Weitere Grundstücksmerkmale	31
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Begründung der Verfahrenswahl	32
3.2 Bodenwertermittlung	34
3.3 Vergleichswertverfahren	35
3.4 Ertragswertverfahren	36
3.5 Sachwertverfahren	41
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemein	44
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.3 Zusammenstellung / Verfahrenswert	45
5. Ergänzende Angaben und Feststellungen für das Gericht	45
6. Verkehrswert	46

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen	793 K 82/24
Eigentümer	Erbengemeinschaft xx
Bewertungsobjekt	Wirtschaftliche Einheit mit - Vorderhaus (Wohnhaus mit 2 Wohnungen) - Zwischenbau - Scheune
Flurstück	Nr. 10300/9
Anschrift	Riedgasse 15 79241 Ihringen
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	17. April 2025
Grundbuch von	Ihringen Blatt 1121
Baujahr des Bewertungsobjektes	Vorderhaus ca. 1921 / 1954 / 1960
-aus Gutachten Scherr WST 08.03.2006-	Zwischenbau ca. 1918 / 1954 / 1960
Fiktives Baujahr	Scheune ca. 1925 / 1950 1960
Anzahl der Einheiten im Gebäude	2 Wohnungen, 1 provisorische Wohnung
Wohnfläche (WF)	gesamt ca. 180 m ²
Stellplatzsituation	Annahme 3 Stellplatz auf dem Grundstück Parken im öffentl. Bereich teilweise möglich
Grundstücksgröße	506 m ²
Bodenwert	rund 190.000 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca. 80 Jahre / Scheune ca. 30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	ca. 15 Jahre / Scheune wirtschaftl. verbraucht
Grundlagen der Ertragswertermittlung	
Mietansatz für das Bewertungsobjekt	8,00 €/m ² WF / 3 Stpl. à 40 € / Scheune 200 €
Rohertrag	21.120 € / Jahr
Bewirtschaftungskosten	4.390 € / Jahr entspricht ca. 20,8 %
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Vorläufiger Ertragswert	322.000 €
Verhältnis Ertragswert / Rohertrag	ca. 15-fach
Grundlagen der Sachwertermittlung	
Bruttogrundfläche BGF	ca. 245 m ²
Alterswertermittlung	ca. 80 %
Nutz- / Restwert Scheune	25.000 € (entspricht ca. Ansatz Ertragswert)
Vorläufiger Sachwert	309.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abzug	60.000 €
Verkehrswert, rund	250.000 €

Wirtschaftliche Einheit mit Vorderhaus, Zwischenbau und Scheune * Riedgasse 15 * 79241 Ihringen * Flst. Nr. 10300/9
Wertermittlungstichtag 17. April 2025 / Qualitätstichtag 17. April 2025

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Freiburg
Holzmarkt 2
79098 Freiburg
Aktenzeichen 793 K 82/24

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 25.02.2025.
Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festzusetzen.
Beschluss vom 25.04.2025.
Berichtigung Verfahrensbevollmächtigte.

Grund der Gutachtenerstellung: wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft

Antragstellerin: xxx, xxx, xxx
Verfahrensbevollmächtigte: RAexxx
xxx
xxx
Gz.: 000585-23

Antragsgegnerin 1): xxx, xxx, xxx
Verfahrensbevollmächtigte: RAe xxx
Partnerschaft mbB
xxx
xxx
Gz.: 901/24 HE10 SB

Antragsgegnerin 2): xxx, xxx, xxx

Ortsbesichtigung: Tag / Zeit: 17. April 2025 / 11:00 bis 12:15 Uhr
Teilnehmer: xxx
Brigitte Nutz, Dipl.Ing.FH, öbuv Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 17.04.2025
Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag: 17.04.2025
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 08.05.2025 abgeschlossen.

1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente und Informationen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021-in Kraft seit 01.01.2022),
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006), teilweise ersetzt durch
 - Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 11.01.2011)
 - Sachwertrichtlinie (SW-RL 05.09.2012)
 - Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2003.2014)
 - Ertragswertrichtlinie (EW-RL 12.11.2015)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Literatur:

- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag,
- Sprengnetter: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Band I - III, Ergänzung durch Updates,
- Sommer / Piehler „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis“, Haufe Verlag,
- Ralf Kröll: „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag.

Sonstige Quellen

- Karten- und Informationsmaterial on-geo.

Wertrelevante Unterlagen:

- Grundbuchausdruck aus dem Grundbuch von Ihringen, Blatt 1121, Abruf vom 12.12.2024.
- Lageplan M 1/500 als unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster, gefertigt von der Vermessungsbehörde Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stand 05.03.2025.
- Verkehrswertgutachten des Sachverständigen xxx, WST 08.03.2006, erstellt am 20.04.2006.
- Verkehrswertgutachten vom xxx, WST 10.12.2021, erstellt am 25.02.2022.
- Mängelliste, eingegangen per E-Mail am 04.05.2025, von xxx.

1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorliegender Unterlagen und erhaltener Information sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme. Es werden keine Maß- und Flächenprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen und Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt, sofern im Gutachten keine anders lautenden Aussagen getroffen werden.
3. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile beruhen auf Auskünften und begründeten Vermutungen.
4. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gegeben ist und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Des Weiteren wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien durchgeführt. Es wird angenommen, dass im Falle einer Freilegung des Grundstücks keine erhöhten Kosten entstehen, sofern im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Bauabnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der Baulichen Anlagen erfolgt nicht. Angaben im Gutachten sind als Zusatzinformation zu verstehen.
6. Es wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind. Bei bebauten Grundstücken werden normale Erschließungsverhältnisse unterstellt.
7. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag unter angemessenem Versicherungsschutz steht.
8. Für Auskünfte und Äußerungen von Amtspersonen, die in dieser Wertermittlung Verwendung finden, kann von der Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen werden.

1.4 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Besonderheit im Zwangsversteigerungsverfahren:
 - a) Ggf. bestehende mietrechtliche Bindungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
 - b) Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.
2. Beim Grundbuchausdruck, Abruf vom 12.12.2024, ist als Eigentümer xxx eingetragen. Xxx ist lt. Aussage von xxx am 16.10.2022 verstorben.
Ansonsten wird davon ausgegangen, dass bis zum Wertermittlungstichtag der Inhalt unverändert ist. Dieser soll auftragsgemäß dem Gutachten zu Grunde gelegt werden.

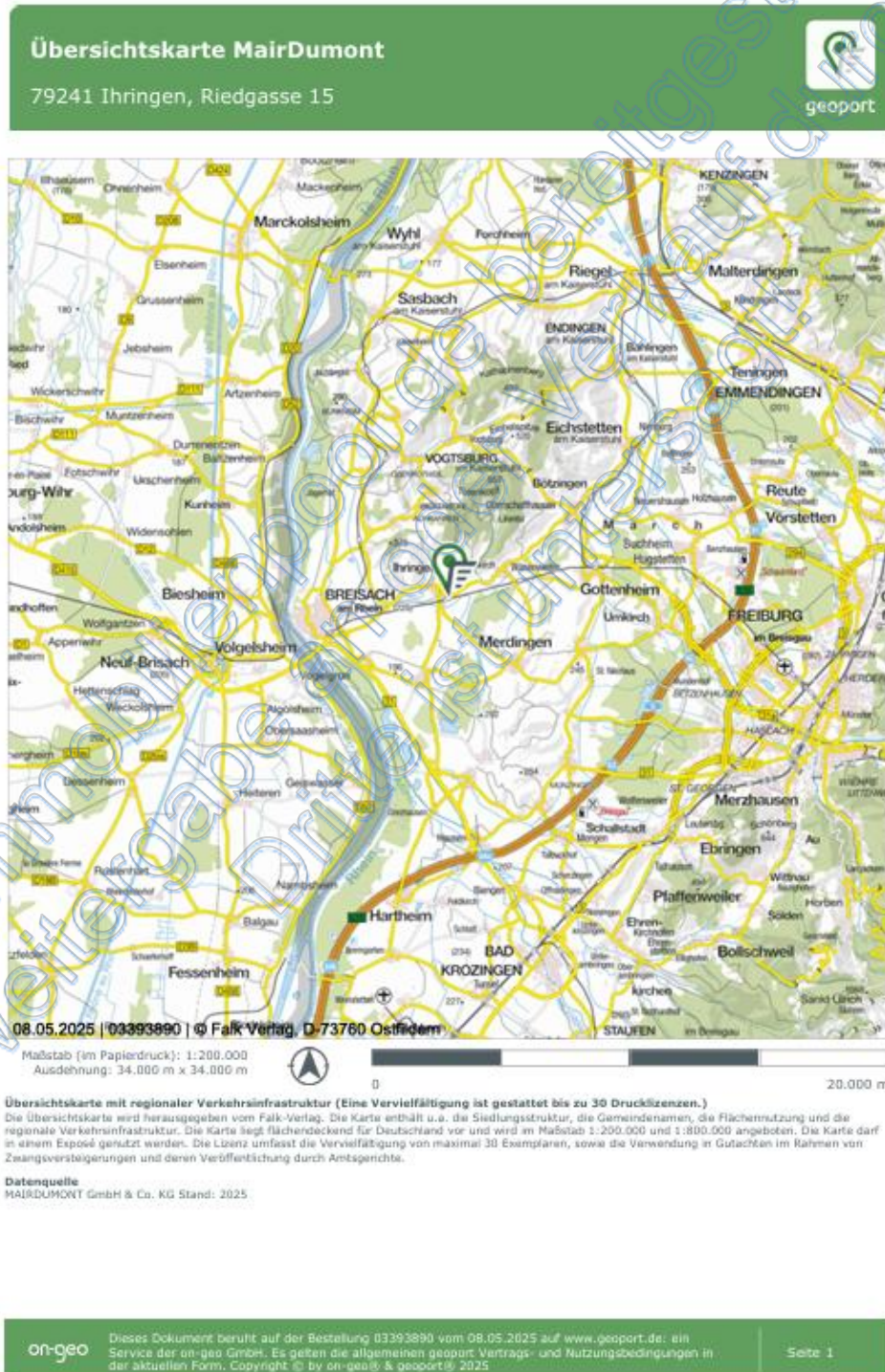
2. Grundstücksmerkmale (§ 5, 6 ImmoWertV)

2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

Lage und Verkehr / Orts- und Grundstückslage

Bundesland: Baden-Württemberg.
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald

Übersichtskarte, verkleinert



- Großräumige Lage:** Die Gemeinde Ihringen liegt westlich von Freiburg im Breisgau, am Südhang des Kaiserstuhls. Sie ist als Weinanbauort bekannt. Ihringen liegt nahe der deutsch-französischen Grenze und ist etwa 60 Kilometer nördlich von Basel.
- Ort und Einwohner:** Einwohnerzahl 6.303 (31.12.2023, wikipedia). 274 EW / km².
Höhenlage ca. 202 m ü. NHN.
Fläche 23 km².
Zu Ihringen gehört auch der Teilort Wasenweiler.
- Infrastruktur:** Bildung (wikipedia)
Mit der Neunlindenschule gibt es in Ihringen eine Grund- und Gemeinschaftsschule. Im Ortsteil Wasenweiler besteht mit der Mambergschule eine reine Grundschule. Darüber hinaus gibt es mit der Albertschule auch eine Förderschule. Außerdem sind drei Kindergärten vorhanden, von denen einer durch die Evangelische Kirchengemeinde, ein anderer durch die Gemeinde Ihringen und der dritte durch die Evangelische Gemeinschaft betrieben wird.
Weiterführende Schulen werden in Breisach oder Freiburg besucht.
- Wirtschaft (wikipedia)
Eine zentrale Rolle in der Weinbaugemeinde spielt die Vermarktung des Weines, weshalb sich in beiden Ortsteilen außer den zahlreichen Weingütern auch jeweils eine eigene Winzergenossenschaft findet: die Kaiserstühler Winzergenossenschaft Ihringen eG sowie die Wasenweiler Winzer eG.
- Verkehrsanbindungen (wikipedia)
Bahnverkehr
Die Teilorte liegen beide an der Breisacher Bahn. Die Haltestellen werden tagsüber im Halbstundentakt angefahren. Auf der Strecke verkehrt die Breisgau-S-Bahn mit elektrischen Triebzügen.
- Radverkehr**
Durch eine Alltagsroute aus dem Radnetz Baden-Württemberg ist Ihringen mit Breisach und in der anderen Richtung über den Ortsteil Wasenweiler und über Gottenheim und Umkirch mit Freiburg verbunden.
Der Radschnellweg von Freiburg nach Breisach soll künftig entlang der Breisacher Bahn über Ihringen und Wasenweiler geführt werden und Wasenweiler mit Gottenheim verbinden.
Durch Ihringen verläuft als Landes-Radfernweg der Badische Weinradweg. Er führt von Grenzach-Wyhlen am Hochrhein nach Laudenschach im Norden Baden-Württembergs. Ab Schallstadt gibt es zwei Varianten; eine davon verläuft über Munzingen am Tuniberg entlang und an Merdingen vorbei nach Ihringen. Weiter verläuft sie über den Kaiserstuhl über Bickensohl und Oberrotweil nach Sasbach am Kaiserstuhl.
- Einrichtungen der Infrastruktur sind der Größe der Gemeinde Ihringen entsprechend vorhanden.

Stadt- / Straßenkarte



Standortbeschreibung

Verkehrerschließung:	Die „Riedgasse“ ist eine ausgebaute, zweispurige öffentliche Straße, die westlich des Bewertungsgrundstücks entlangführt. Von hier wird das Objekt erschlossen. Es handelt sich um eine schmale Straße mit relativ hohem Verkehrsaufkommen (zum Zeitpunkt der Besichtigung). Die Straße ist asphaltiert, sie hat beidseitig schmale Gehwege, einseitig asphaltiert, einseitig gepflastert. Teilweise sind Parkmarkierungen vorhanden. Der öffentliche Straßenraum hat in diesem Bereich eine Gesamtbreite von ca. 9 m. Zusätzlich ist das Grundstück über einen öffentlichen Weg zugänglich.	
Lage des Bewertungsobjektes:	Um das Objekt von Freiburg aus mit dem Auto zu erreichen, fährt man Richtung Autobahnauffahrt FR-Mitte, jedoch weiter, an Umklich vorbei, durch Gottenheim und Wasenweiler. Kurz nach der Ortseinfahrt geht es links ab in die „Riedgasse“, Richtung Bahnhofstraße. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der linken Straßenseite. Es handelt sich um eine geschossene Bebauung, parallel zur Straße. Die Lage ist als einfach zu bezeichnen, vorteilhaft ist die Nähe zum Bahnhof.	
Entfernungen:	Bahnhof Ihringen	ca. 200 m
	Bushaltestelle Bedarfshaltestelle „Winzerstube“	ca. 300 m
	Stadtkern Ihringen	ca. 500 m
	Frankreich, Grenze Rheinbrücke Breisach	ca. 6 km
	Autobahnanschluss	11 km
	Freiburg	ca. 21 km

Art und Maß der um-
gebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung des zu bewertenden Anwesens ist mit Gebäuden, ehemaligen Ökonomiegebäuden, in unterschiedlicher Art und Weise bebaut. Es handelt sich überwiegend um ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.



2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch und Lageplan

Der Grundbuchauszug liegt in Kopie vor. Wie daraus hervorgeht ist das Bewertungsobjekt wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch,
auszugsweise, von Amtsgericht Emmendingen
 Gemeinde Ihringen
 Grundbuchbezirk Ihringen

Blatt Nr. 1121

Abruf vom 12.12.2024

Letzte Eintragung vom 12.12.2024

Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1-6 bereits gelöscht

Lfd. Nr. 7
Karte 196.12
Flst. Nr. 10300/9
Gebäude- und Freifläche
Riedgasse 15
5 a 06 m²

Abt. I Eigentümer
 Lfd. Nr. 1 bereits gelöscht.
 Lfd. Nr. 2
 xxx, geb. am ...

Abt. II Lfd. Nr. 1-2 bereits gelöscht
 Lfd. Nr. 3
 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Ge-
 meinschaft ist angeordnet.
 Eingetragen am 12.12.2024.

Abt. III Eintragungen in dieser Abteilung haben keine Auswirkungen auf
 den Verkehrswert, da sie i.d.R. aus der individuellen Situation des
 jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemei-
 nen Belastungen für das Bewertungsobjekt darstellen.

2.2.2 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Lt. Internet: M Gemischt genutzte Bauflächen

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx:
„Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.“

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, der besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Baulichkeiten genehmigt sind.

Landschaftsplanverfahren / Naturschutz

Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx:
„Die Gestaltungssatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ihringen sind anzuwenden. Die Satzungen können von unserer Homepage heruntergeladen werden: <https://www.ihringen.de/rat-haus-und-buergerservice/bauen+und+wohnen/bebauungsplaene>
Zu weiteren Regelung bzgl. Landschafts- / Natur- / Artenschutz), Hochwasserschutz kann ich keine Auskunft erteilen.“

Es sind, lt. Internet, keine Einschränkungen zu erwarten.

Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen.

Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx:
„Laut unseren Unterlagen liegen für das Flst. Nr. 10300/9 bis dato keine Baulasten vor.“

Erschließungsbeitrag

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren (vgl. 1.3.6 dieses Gutachtens) liegen keine Informationen vor.

Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx:

„Für das Grundstück Flst. Nr. 10300/9, Riedgasse 15, sind die Anlieger- und Erschließungsbeiträge (Straßenerschließungsbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag und Abwasserbeitrag) entsprechend heutiger Rechtslage abgegolten.“

In der nachfolgenden Bewertung wird schon auf Grund der historischen Situation von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen; es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren endabgerechnet und bezahlt sind.

Denkmalschutz

Auskünfte zum Denkmalschutz sind zu erhalten bei Frau xxx im LRA, nachfolgend ihre Kontaktdaten: E-Mail: xxx. T.

Gem. Telefonat mit Frau xxx am 08.05.2025 ist für die Gebäude kein Kulturdenkmal eingetragen.

Weitere Satzungen nach dem BauGB

Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx:

„Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.“

Es sind keine Eintragungen bekannt.

Hochwassergefährdung

Lt. Internet: Das Grundstück ist nicht direkt betroffen.

2.2.3 Mietvertragssituation

Die Wohnung im Vorderhaus / Erdgeschoss wird am Wertermittlungstichtag von xxx genutzt.

Die Wohnung im Vorderhaus / Dachgeschoss wurde bis vor ein paar Tagen vor dem Wertermittlungstichtag genutzt von xxx, der das Objekt schlagartig verlassen hat.

Vereinbart waren lt. xxx ca. 550 €/Monat Kaltmiete, die direkt an eine Stiftung errichtet wurden.

Die provisorisch ausgebaute Wohnung Teil über der Scheune / Teil im Zwischenbau wird am Wertermittlungstichtag von xxx unentgeltlich genutzt. Die Räume konnten nicht besichtigt werden.

2.3 Demographische Situation

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksgröße:	506 m ²
Form:	Winkelgrundstück mit nahezu gleich großen Rechteckflächen.
Zuschnitt:	Straßenfront ca. 10,50 m
Breite / Tiefe:	durchschnittliche Breite: ca. 24,00 m x 10,50 m = 252 m ² ca. 10,16 m x 25,00 m = <u>254 m²</u> 506 m ²
	Wegfront ca. 10,50 m
Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021):	Baureifes Land.
Topographie:	Nahezu eben.
Höhenlage zur Straße:	Vorderhaus als Hochparterre.
Anlagen zur Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist verkehrlich erschlossen. Es wird mit Frischwasser und Energie (Wasser, Gas, Strom / Oberleitung) versorgt und ist an das öffentliche Ableitungsnetz angeschlossen. Gem. E-Mail vom Bauamt Gemeinde Ihringen vom 03.04.2025, Frau xxx: „In der Riedgasse gibt es das Trennsystem. Ich gehe davon aus, dass ein entsprechender Anschluss vorhanden ist.“
Grenzverhältnisse:	Es besteht überwiegend Grenzbebauung.
Stellplatzsituation:	Auf dem Bewertungsgrundstück könnten bei Bedarf mehrere Stellplätze entstehen, Annahme 3. Im öffentlichen Straßenbereich ist Parken teilweise möglich. Stellplätze sind markiert.
Immissionen:	Übermäßige Beeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zu erkennen.
Lagemerkmale (§ 5 Immo WertV 2021):	Einfache Wohnlage, keine Geschäftslage.

2.5 Tatsächliche Nutzung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Die Wirtschaftliche Einheit besteht aus einem Wohngebäude (Vorderhaus), einem Zwischenbau und einer Scheune sowie überdachten einfachen Lagerflächen.

Mittlerweile sind alle Gebäudeteile in desolatem, zugemülltem Zustand. Von einem normalen Wohn- bzw. auch Lagerzustand ist nicht auszugehen. Die Behausung von xxx befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses.

Die „provisorisch ausgebaute Wohnung“ teils über dem Zwischenbau und teils im Bereich der Scheune war abgeschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

Vor der Besichtigung musste davon ausgegangen werden, dass ein Zugang nicht möglich sein wird. Zum vereinbarten Zeitpunkt, mitgeteilt über Einschreiben/Rückschein, öffnete niemand. Alle Fenster waren durch Rollläden bzw. Jalousien verschlossen. Es war anzunehmen, dass niemand zugegen sei. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden 15 Minuten abgewartet. Wider Erwarten öffnete sich ein Fenster im Erdgeschoss, Frau xxx war bereit, den Zugang zum Objekt zu ermöglichen.

Aufgrund des chaotischen, zugemüllten Zustandes wurde auf eine Besichtigung der Unterkellerungen nicht vorgenommen.

2.6 Altlasten und Kontaminationen

Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Es ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialisten ausgeübt werden kann. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen (vgl. 1.3.2 dieses Gutachtens).

Auskünfte zu Altlasten sind zu erhalten beim Landratsamt, Herr xxx Telefon .

2.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen (§ 5 ImmoWertV 2021)

Vorbemerkung

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wird unterstellt.

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung sowie des Brandschutzes wird -soweit nichts anderes erwähnt ist- unterstellt, dass die zur Bauzeit gültigen DIN-Normen bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Vorderhaus / Wohngebäude

Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zwei Wohnungen, unterkellert. Das Gebäude wurde in geschlossener Bebauung erstellt, zwischen Gehweg und Haus besteht ein nur schmaler Pflanzstreifen (< 1 m).

Zwischenbau (im Lageplan mit „Schu“ bezeichnet)

Erdgeschossig offen, überbaut durch ein Obergeschoss mit Flachdach, zwischen Wohnhaus und Scheune. Grenzbebauung.

Scheune

Scheune mit Schuppen, mehrere Zwischenebenen, teilunterkellert, Satteldach. Teilfläche provisorisch ausgebaut.
Zwei überdachte Lagerflächen.

Vorderhaus / Wohngebäude

Baujahr: ca. 1915 Ursprungsbaupjahr

Modernisierungen: lt. Gutachten WST 10.12.2021:
1945 Wiederaufbau auf vorhandenen Keller
1980 teilweise Erneuerung des Daches
2016 Umbau Wohnung DG, neue Fenster
Keine weiteren bekannt.

Bauweise:	Massivbauweise.
Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente.
Kellerwände:	Vermutlich Bruchstein.
Grenz- /Trennwände:	Einschalige Wände, lt. Aussage von Hillary Jakob.
Außenwände:	Im Keller vermutlich Bruchsteinmauerwerk. Ansonsten vermutlich Mauerwerk. Fassade verputzt, Sockelausbildung. Fenstergewände vorhanden.
Innenwände:	Erdgeschoss: vermutlich Mauerwerk. Dachgeschoss vermutlich Mauerwerk, evtl. Holzständerwände mit ausgemauerten Feldern, verputzt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, vermutlich auch überm Keller (Gutachten WST 20.04.2006).
Terrasse:	Dachterrasse provisorisch, auf Flachdach (Bitumen) des Zwischenbaus.



Balkon:	Im Dachgeschoss, angrenzend an den „Laubengang“, neben der Wohnungseingangstür. Holzkonstruktion.
---------	---



Treppen:

Innenhof- Keller: massive Betontreppe.

Überdachte Holz-Außentreppe als „Laubengang“ im Innenhof verbindet die Geschosse im Vorderhaus und den Zwischenbau. Auf das Dach (die Terrasse) führt eine einfache Holztreppe. Jeweils mit Holzgeländer.



Eingangsbereich:

Holz-Hoftor mit Türausbildung.

Vom Innenhof 4 Stufen nach oben zum Erdgeschoss.

Einfache Wohnungseingangstüren.

Briefkasten am Hoftor.

Keine Gegensprechanlage.



Fenster:

Holz- und Kunststoffenster mit Doppel- bzw. Isolierverglasung.
1 Dachfenster, straßenseitig.

Lichtschutz:

Holz-Klappläden. Kellerfenster mit Holzklappen (straßenseitig).
Innenjalousien.

Rollläden an Dachgauben und Dachfenster.

- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion.
- Dachform: Satteldach, unterschiedliche Dachneigungen, straßenseitig ca. 30°
Dachneigung, mit 2 Dachgauben, diese mit Holzbekleidung.
- Dacheindeckung: Steildach mit Tonziegel, Flachdach mit Blechdeckung.



- Regenrinnen und Fallrohre: Zinkblech, gestrichen.
- Innentüren: Einfache Holztüren mit Füllung in Holzzargen, gestrichen.
- Innenansichten: Wände und Decken mit Raufaser.
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, PVC, Textilbelag.
Im Kellergeschoss vermutlich gestampfter Erdboden.

Technische Ausstattung

- Heizung: Holzofen im Erdgeschoss, nicht genutzt.
Elektro-Heizung.
Im Dachgeschoss Gasetagenheizung, defekt (Gutachten WST 20.04.2006).
- Wasserversorgung: Funktioniert, Verbrauch wird abgelesen (Aussage Hillary Jakob).
- Warmwasserversorgung: Dezentral.
- Elektroausstattung: Einfach, unterschiedliche Stromanschlüsse (Spannungen).
Bislang Versorgung über Oberleitung, was sich alsbald ändern soll.
- Leitungsführung: Nicht sichtbar.
- Sonstige Gebäudetechnik: Keine.

Sanitäre Installationen:

Erdgeschoss

Bad innenliegend, mit Wanne, Dusche, WC, kein Waschbecken vorhanden. Warmwasserboiler defekt.

Provisorisch ausgebaute Wohnung wird derzeit genutzt: Campingdusche, WC, Waschbecken mit Warmwasserboiler.

Dachgeschoss

Bad mit Fenster zum überdachten Innenhof, raumhoch gefliest, Wanne mit Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken.

**Energetische
Eigenschaften:**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Keine erwähnenswerten zusätzl. Maßnahmen.

Eindrücke Wohnung Erdgeschoss



Eindrücke Wohnung Dachgeschoss



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Gauben
- Laubengang / Treppe / Balkon

Besondere Einrichtungen: Keine.

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: Normal, teilweise eingeschränkt durch die nahezu vollständige Überdachung des Innenhofs.

Aussichtslage: Keine.

Baumängel / Bauschäden:

- Fassadenputz blättert ab.
- Sämtliche Holzteile (Traufunterseite) erfordern einen Anstrich.
- Stromversorgung: bislang über Oberleitung. Von der Gemeinde ist geplant, diese alsbald ins Erdreich zu verlegen. Kosten unbekannt.
- Katastrophale Zustände der Wohnungen. Wohnungseingangstür DG vollkommen kaputt. Sanitärbereiche (1960 + 1990), im Erdgeschoss nicht benutzbar.
- Keine zuverlässige Heizung vorhanden, nur provisorische Beheizbarkeit möglich.
- Unterschiedliche / unzuverlässige Stromanschlüsse (Spannungen).
- Dach undicht an mehreren Stellen.
- Unbewohnbarer Zustand, Müllansammlungen.
- Relativ niedrige Raumhöhen (bauzeittypisch).
- Praktisch kein Schall- / Wärmeschutz (bauzeittypisch).
- Keine Gegensprechanlage vorhanden.
- Teilweise „gefangene Räume“.

Energetische Situation sowie die gesamte Haustechnik sind völlig überaltert und seit Jahren vernachlässigt. Müllansammlungen finden sich im gesamten Gebäude. Es stellt sich die Frage, wie man so überhaupt noch wohnen kann.

Die Liste könnte weiter fortgeführt werden, eine Vollständigkeit ist nicht gegeben.

Eine Komplettsanierung und Entkernung sind, um einen Normalzustand erreichen zu wollen, erforderlich. Die Kosten hierfür entsprechen vermutlich einem Neubau.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Ist gegeben.

Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude üblicherweise nicht bewohnbar. Um einen einfachen Normalzustand herzustellen, ist bereits mit einem enormen Aufwand zu rechnen.

Planunterlagen liegen nicht vor.

Keller nicht besichtigt.

Erdgeschoss

Flur, Bad, Küche, 2 Zimmer (Schlafzimmer als gefangener Raum).
59,98 m² (lt. Gutachten WST 10.12.2021, damals Aufmass erstellt).
Innenhofnutzung. Nutzung provisorische Dachterrasse.

Dachgeschoss

2 Flure, Küche, Bad (als gefangener Raum), 4 Zimmer (2 gefangene Räume), WC außen liegend, überdachte Balkonfläche (neben Eingang).
75,67 m² (lt. Gutachten WST 10.12.2021, damals Aufmass erstellt).

Außenanlagen

- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
- Das Bewertungsgrundstück ist teilweise stark überbaut, im hinteren Grundstücksteil nicht (siehe Lageplan Seite 13), gesamt Grundflächenzahl 0,6 (lt. Gutachten WST 10.12.2021).
- Freiflächen im Innenhof mit befestigten, unebenen Flächen, restliche Freiflächen Wiese, straßenseitig schmaler bepflanzter Grünstreifen.
- Einfache seitliche Hofüberdachung mit Faserzement-Wellplatten.
- Grenzwände.

Einfache Außenanlagen ohne besondere Gestaltung.

Zwischenbau

Ende 1960 / Anfang 1970 erstellt, provisorischer Teilausbau später (lt. Gutachten WST 10.12.2021)

- Holzbauweise (lt. Gutachten WST 10.12.2021)
- Zugang von außen über Laubengang
- Flachdach, leichtes Gefälle, mit Bitumenabdichtung (als Dachterrasse provisorisch genutzt), steile Zugangstreppe



Provisorische Wohnung Zwischenbau / geringer Anteil im Bereich der Scheune
Konnte nicht besichtigt werden!

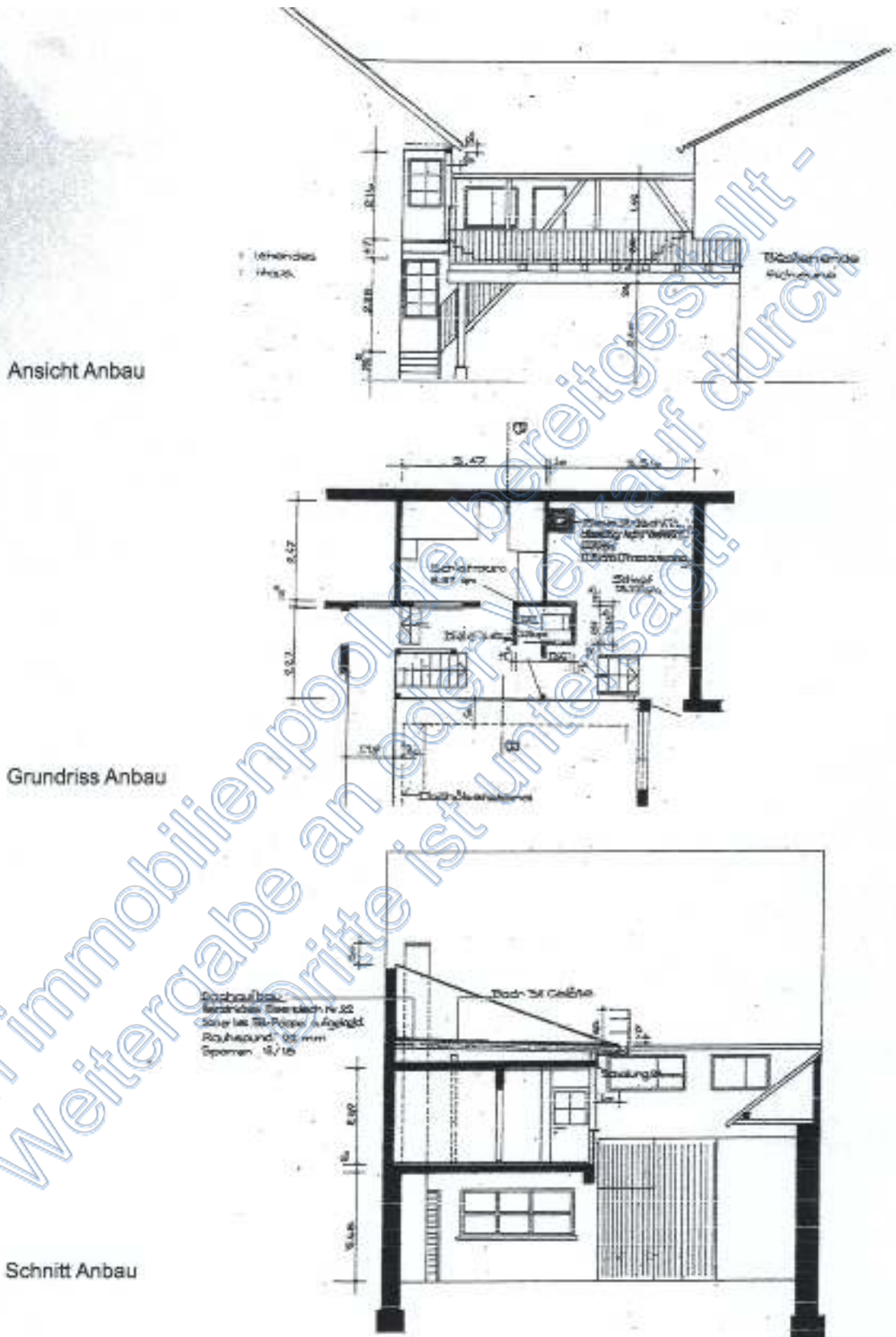
Lage im Obergeschoss.

Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad.

42,75 m² (lt. Gutachten WST 10.12.2021, damals Aufmass erstellt).



Aus dem Gutachten WST 10.12.2021:



Scheune

1959 / 2000 Dachfläche erneuert

- Massivbauweise, Mauerwerk, Holzdachstuhl
- Teilkeller Stahlbeton, 3 Kellerräume; diese nicht besichtigt
- Holzbalkendecken, Holztreppe
- Betontreppe in die Kellerräume
- Tondachziegel
- Einfachverglasung in Metallrahmen
- Holz-Scheunentor
- Wasseranschluss, Elektroanschluss vorhanden
- schmale Außentreppe in den Garten, der tiefer liegt

- senkrechter Riss in der südlichen Giebelwand
- Stahlträger und Metallfenster korrodiert
- Müllansammlungen, Mäuse- und Rattenbefall

Keine Nutzung, außer Lagerfläche, v.a. Müllansammlungen.

Ehemalige Aufteilung mit Stall und Heuboden.

169,74 m², EG und UG (lt. Gutachten WST 10.12.2021, damals Aufmass erstellt).



Offene Lagerflächen / Überdachungen in Holzkonstruktion.



Flächen- und Maßangaben

Aus dem Gutachten WST 10.12.2021 übernommen.

Bruttogrundflächen (BGF)

BGF Vorderhaus (unterkellert) mit Zwischenbau	245,73 m², rund	245,00 m²
- davon BGF unterkellert, anteilig	189,73 m ²	75 %
- davon anteilig nicht unterkellert	62,34 m ²	25 %
 BGF Scheune (teilunterkellert)		333,87 m²

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Erdgeschoss	59,98 m ²	
Dachgeschoss	75,67 m ²	
Zwischenbau + Scheunenanteil	<u>42,75 m²</u>	
	178,40 m², rund	180,00 m²

Nutzfläche der Scheune

289,68 m ² , davon EG + UG (für Vermietung anrechenbar)	169,74 m²
--	-----------------------------

Allgemeinbeurteilung

- verbrauchter, schlechter Gesamteindruck
- Keller wurden nicht besichtigt, bauzeittypisch vermutlich feuchte Außenwände
- Die energetische Situation sowie die Haustechnik sind völlig veraltet
- Müllansammlungen sind überall gegeben

Es wird von einem insgesamt schlechten, unbewohnbaren Ausstattungsstandard ausgegangen.

2.8 Weitere Grundstücksmerkmale

Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße 506 m²
Bebaute Fläche 302 m² (aus Gutachten WST 10.12.2021)
> Grundflächenzahl GRZ 0.6

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV2021)

- Alter

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

Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags: 2025
Fiktives Baujahr nach einfachen Mindest-Maßnahmen, Instandsetzungen und Müllentsorgung 1960
Gebäudealter Vorderhaus + Zwischenbau 65 Jahre

- Gesamtnutzungsdauer

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

In der ImmoWertV 2021 wird für die zu bewertende Art der baulichen Anlage (Vorderhaus + Zwischenbau) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren angegeben.

- Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer von Vorderhaus + Zwischenbau wird, nach einfachen Mindest-Maßnahmen, Instandsetzungen und Müllentsorgung bewertet mit rund 15 Jahren.

Die Scheune ist wirtschaftlich verbraucht, ihr wird, zusammen mit den offenen Lagerflächen / Überdachungen ein Rest-Nutzwert beigemessen.

Künftige Veränderungen

Eine definitive Aussage hierüber kann nur mittels einer Bauvoranfrage erhalten werden.

3. Wertermittlungsverfahren (§§ 6 - 11 ImmoWertV 2021)

3.1 Begründung der Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist bei allen Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen.

Es besteht der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021).

Vergleichswert

„Was würde für vergleichbare Grundstücke und Gebäude am Markt bezahlt?“

Im Vergleichswertverfahren (§ 24) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen (§ 25) sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Grundlagen

Der **vorläufige Vergleichswert** kann ermittelt werden

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

Ertragswert

„Welcher Gegenwartswert ergibt sich für die künftigen Erträge bei gegebener Alternativ- bzw. Vergleichsrendite?“

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Rendite- und Gewerbeobjekten Anwendung.

Grundlagen

Im Ertragswertverfahren (§ 27) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren;
- das vereinfachte Ertragswertverfahren;
- das periodische Ertragswertverfahren (keine praktische Relevanz).

Sachwert

„Was kostet der funktional gleichwertige Ersatz von Grundstück und Gebäude?“

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die Eigennutzung oder eine sachorientierte Betrachtung vorliegt. Der Sachwert gibt Auskunft über die Wertigkeit der Bausubstanz.

Grundlagen

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36,
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
- dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im vorliegenden Fall wird aus vorgenannten Gründen der Wert der Immobilie mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt - hier stehen die gesicherten Grunddaten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wird ebenso durchgeführt. Es wird von einer Eigennutzung (ggf. Familienverbund) ausgegangen.

3.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV 2021)

Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40).

Bodenrichtwerte (§§ 13 - 17 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14).

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder anderer geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

Bodenrichtwerte erhalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Gem. Angabe des Gutachterausschusses Müllheim, veröffentlicht im Internet:

Bodenrichtwertzone Ortsetter, Stand 01.01.2023:

370 €/m² ebf

Mischbaufläche

Größe Vergleichsgrundstücke 400 m²

Der Bodenrichtwert wird als zutreffende Grundlage für das Bewertungsgrundstück erachtet, er ist Basis der nachfolgenden Bodenwertermittlung. Der Bodenrichtwert ist durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen.

Berücksichtigung von Abweichungen

- Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 18 ImmoWertV 2021)
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.
Neu gem. ImmoWertV 2021: Feststellung der Bodenrichtwerte jeweils zum Jahresanfang.

Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Wertstichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag im Bereich des Wertermittlungsobjekts keine Veränderung stattgefunden hat.

- Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb der Bodenrichtwertzone ist die Bebauung sehr unterschiedlich. Die Zone des Bodenrichtwertes Ortsetter ist groß. Der Grundstücksteil zur Straße hin ist sehr dicht bebaut; das hintere Flurstück ist baulich geringer ausgenutzt. In Summe besteht eine Grundflächenzahl von 0,6. Eine Veränderung (Zu- bzw. Abschlag) wird nicht vorgenommen.
- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
Die Bebauung wurde in Reihe erstellt, in geschlossener Bebauung und bildet so ein erhaltenswertes Stadtbild entlang der Riedgasse.
- Grundstücksgröße / Grundstückstiefe
Als Vergleichsfläche wurde beim Bodenrichtwert 400 m² genannt.
Da Bewertungsgrundstück verläuft als Winkel, eine „theoretische“ Trennungsmöglichkeit ist aus dem Lageplan ersichtlich.
- Beitragsrechtlicher Zustand
Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsbeiträge endabgerechnet und bezahlt sind.
- Belastungen (Wege-, Leitungs-, Geh- und Fahrrechte)
Bestehen nicht.

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bodenrichtwert bewertet, somit ergibt sich folgender Bodenwert

$$506 \text{ m}^2 \times 370 \text{ €/m}^2 \text{ ebf} = 187.220 \text{ €, rund}$$

190.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Entfällt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand, etc.), die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung stehen und ausreichend ausgewertet sind.

Direkt vergleichbare Kaufpreise stehen nicht zur Verfügung.

3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV 2021)

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Schema des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- Bodenwertverzinsungsbetrag
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlage
- x Kapitalisierungsfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = **Vorläufiger Ertragswert**

Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV 2021)

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

Schema des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- x Kapitalisierungsfaktor
- = Kapitalisierte Gebäudeerträge
- + $1/(1+\text{objektspez. Liegenschaftszins})^{\text{RND}}$
- = **Vorläufiger Ertragswert**

Beide Verfahren sind mathematisch äquivalent und führen immer zum gleichen Wertermittlungsergebnis. Eine wirkliche Vereinfachung liegt beim vereinfachten Verfahren nicht vor.

Periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV 2021)

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

- den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
- dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

- dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
- dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Das periodische Ertragswertverfahren findet vorwiegend Anwendung bei größeren Objekten (Bürokomplexen, Einkaufszentren, etc.) mit komplexen Mietverhältnissen. Dies trifft im Bewertungsfall nicht zu.

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt.

Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also im Gegensatz zu den besonderen Ertragsverhältnissen nicht erheblich von den marktüblichen Erträgen abweichen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Die Stadt Ihringen hat keinen Mietspiegel, gem. Aussage per E-Mail am 03.04.2025, vom Bauamt Gemeinde Ihringen, Frau xxx.

Ausgegangen wird bei dieser Bewertung von einem sehr einfachen Gebäudezustand, fiktives Baujahr 1960. Haustechnik und Ausstattung um das Notwendigste ergänzt. Insgesamt entmüllt.

Angenommen wird folgende durchschnittliche Miete:

178,40 m ² Gesamt-Wohnfläche, gerundet auf	
180 m ² x 8,00 €/m ² =	1.440 €/Monat
Annahme 3 Stellplätze à 40 €	120 €/Monat
Nutzwert Scheune / Lager	200 €/Monat
	1.760 €/Monat x 12 Monate =

Jahresrohertrag

21.120 €

Reinertrag

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- ggf. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB.

Weitestgehend werden die Ansätze der II. BV bzw. auf dieser Grundlage angepasste Werte angesetzt (Anlage 3 ImmoWertV 2021).

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt bewertet:

Verwaltungskosten

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

Jährlich, 3 Wohnungen

mit 3 Stellplätzen 900 €

Jährlich für Scheune 100 €

1.000 €

Instandhaltungskosten

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

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden angesetzt mit 14,00 €/m² Wohnfläche.

180 m² x 14,00 € = 2.520 €

Jährlich für Stellplätze 150 €

Jährlich für Scheune 250 €

2.920 €, rund

2.900 €

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst

- das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

21.120 € x 3 % = 633,60 €, rund

650 €

Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB

Diese sind i. d. R. vom Mieter zu tragen. Für das Risiko, dass der Eigentümer dennoch einen Teil übernehmen muss, wird ca. 1 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

$21.120 \text{ €} \times 1 \% = 211,20 \text{ €}$, rund

200 €

Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten
entspricht ca. 22,5 % des Jahresrohertrages.

4.750 €

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 2021)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den von ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Grundsätzlich ist zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Werten und den im jeweiligen Wertermittlungsverfahren anzuwendenden (objektspezifisch angepassten) Daten zu unterscheiden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Müllheim hat keine repräsentativen Liegenschaftszinssätze ausgewertet. Deshalb wird auf die Literatur und gutachterliche Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 von Freiburg hat der Gutachterausschuss für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser in den Tuniberggemeinden und Hochdorf“ folgenden Liegenschaftszinssatz ausgewiesen: Mittelwert 1,8 % (SD 1,1), abhängig von der Mietfläche und der Restnutzungsdauer.

Durchschnittliche Mietfläche 153 m² (SD 55 m²).

Durchschnittliche Restnutzungsdauer 44 Jahre (SD 12 Jahre).

Eine Vergleichbarkeit ist nicht gegeben!

In der Literatur angegebene bundesdurchschnittliche Zinssätze werden für Zweifamilienhäuser (2 ca. gl. gr. Woh. (180 m² WF), bei einer relativen Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 - 80 Jahren mit 1,80 % angegeben.

Es handelt sich jedoch um eine wirtschaftliche Einheit, zusammen mit Zwischenbau und nicht wirtschaftlich nutzbarer Scheune.

Aus empirischen Ableitungen der in Deutschland errechneten Liegenschaftszinssätze gelten folgende Grundsätze:

- Je risikoreicher die Anlage, desto höher der Liegenschaftszins.
- Je kürzer die Restnutzungsdauer der Anlage, umso niedriger der Liegenschaftszins.

Das zu bewertende Objekt wird auf Grund vorgenannter Kriterien mit einem marktorientierten Liegenschaftszinssatz von **3,0 %** bewertet.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung (Anhang 6 der ImmoWertA) und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren wird der Barwertfaktor mit **11,94** angegeben.

Vorläufiger Ertragswert

Jahresrohertrag			21.120 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten		1.000,00 €	
Instandhaltungskosten		2.900,00 €	
Mietausfallwagnis		650,00 €	
Betriebskosten		200,00 €	<u>4.750 €</u>
Jahresreinertrag			16.370 €
entspricht	22,50%		
Bodenwert		190.000,00 €	
abzgl. Bodenwertverzinsung		3,00%	<u>5.700 €</u>
Gebäudereinertrag			10.670 €
Vervielfältiger bei			
Liegenschaftszins	3,00%		
Restnutzungsdauer	15	11,940	
Gebäudeertragswert		127.399,80 €	
		rd	
		.	127.000 €
zzgl. Bodenwert			<u>190.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert			317.000 €

Rundungsungenauigkeiten entstanden ggf. durch die Anwendung von Rechentabellen!

Für die Plausibilität:

Das Ergebnis ergibt den ca. 15-fachen Jahresrohertrag.

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag/Vorläufiger Ertragswert x 100) beträgt ca. 6,7 %.

Der durchschnittliche Wert pro m² Wohnfläche (180 m²) beträgt ca. 1.760 € in sehr einfachem Gebäudezustand, fiktives Baujahr 1960, Haustechnik und Ausstattung um das Notwendigste ergänzt, insgesamt entmüllt. Einschließlich Zwischenbau und Nutzwert Scheune.

Der Bodenwertanteil beträgt ca. 60 %, was bereits das Missverhältnis aufzeigt..

3.5 Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021)

Nur als Kontrollverfahren.

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

Schema

- Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen
- Wertminderung wegen Alters
- = Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen
- + Bodenwert
- = **Vorläufiger Sachwert**
- +/- Marktanpassung mittels Sachwertfaktor
- = **Vorläufiger marktangepasster Sachwert**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Die Kostenkennwerte NHK 2010 sind nunmehr fester Bestandteil der ImmoWertV (Anlage 4). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Index des Statistischen Bundesamtes Baden-Württemberg wird für Wohngebäude, Stand November 2024 angegeben mit dem **Faktor 1,847** (2010 = Basis 1,0).

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Ein Regionalfaktor ist in der ImmoWertV nicht vorgeschrieben, kann aber in besonderen Fällen von den Gutachterausschüssen begründet eingeführt werden.

Im Bewertungsfall gewählt 1,05.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

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

Der Wert der Außenanlagen bezieht sich auf die Gartenanlagen sowie die Wegpflasterungen, Einfriedungen, Stellplätze u. ä., aber auch auf die Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss selbst bis zum öffentlichen Netz.

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der Außenanlagen prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst, mit 2 - 6 %, gewählt **2 %** des Gebäudezeitwertes.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear zu ermitteln.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von rund 15 Jahren wird die Alterswertminderung mit **ca. 80 %** berücksichtigt.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21, § 39 ImmoWertV 2021)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Die Marktsituation ist grundsätzlich nach der Ermittlung des „Vorläufigen Sachwertes“ durchzuführen.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2023 von Freiburg:

Der Gutachterausschuss hat für die Tuniberggemeinden und Hochdorf bei einem vorläufigen Sachwert unter 500 Tsd. € einen Mittelwert von 1,2 angegeben Standardabweichung (SD) 0,2.

Es wird eine Anpassung vorgenommen: Faktor 1,1.

Ermittlung des Vorläufigen marktangepassten Sachwerts

Bruttogrundfläche BGF, rund

245 m²

Kostenkennwert NHK 2010

Bauweise:

Reihenmittelhaus

75% unterkellert / 25 % nicht unterkellert

Annahme Standardstufe 1 / Durchschnitt

635 €/m²

Anpassungsfaktoren:

Baupreisindex

1,847

angepasste NHK

1.172,85

Regionalfaktor

1,05

ergibt

1.219,76

gerundet (€/m²)

1.220 €/m²

Herstellungswert der baulichen Anlagen am WST

Gebäude

298.900 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Annahme 2 %

7.124 €

Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen am WST

306.024 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer / Jahre

80

Restnutzungsdauer / Jahre

15

abzgl.

80,0%

244.819 €

Gesamt, rund

61.205 €

Besondere Bauteile (Zeitwert)

Gaiben, Laubengang / Treppe / Balkon

5.000 €

66.205 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen, rund

66.000 €

Nutz- / Restwert Scheune

25.000 €

zzgl. Bodenwert

190.000 €

Vorläufiger Sachwert

281.000 €

Sachwertfaktor, gewählt

1,1 ergibt

309.100 €

Vorläufiger marktangepasster Sachwert, rund

309.000 €

Rundungsungenauigkeiten entstanden ggf. durch die Anwendung von Rechentabellen!

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemein

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts ist die Wahl des besten Verfahrens unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahren (Datenverfügbarkeit und -qualität, Gepflogenheiten des Marktes) heranzuziehen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

Das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren sind Grundlage dieser Wertermittlung. Die vorläufigen Werte liegen eng beieinander. Ausgegangen wurde von einem sehr einfachen Gebäudezustand, fiktives Baujahr 1960. Haustechnik und Ausstattung müssen um das Notwendigste ergänzt werden. Insgesamt muss das gesamte Anwesen entmüllt werden.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

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

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

Es handelt sich um marktübliche Zu- und Abschläge.

Baumängel / Bauschäden

Energetische Situation sowie die gesamte Haustechnik sind völlig überaltert und seit Jahren vernachlässigt. Müllansammlungen finden sich im gesamten Gebäude. Es stellt sich die Frage, wie man so überhaupt noch wohnen kann.

Es ist in diesem Gutachten davon auszugehen, dass nur die notwendigsten Mindest-Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Vermietung im einfachsten Zustand zu ermöglichen bzw. eine Standardstufe 1 im Sachwertverfahren unterstellt werden kann, für die nächsten 15 Jahre.

Eine Komplettsanierung und Entkernung sind, um einen Normalzustand erreichen zu wollen, erforderlich. Die Kosten hierfür entsprechen vermutlich einem Neubau. Dieser Ansatz wird nicht verfolgt.

Vorderhaus / Wohngebäude / Zwischenbau

Siehe Seiten 25, 27 und 29 dieses Gutachtens.

Es erfolgen überschlägige Ansätze (notwendige Mindest-Maßnahmen), eine Einzelaufstellung wird bei einer Projektentwicklung erforderlich.

- Müllentsorgung + Schädlingsbekämpfung des gesamten Objektes,	
Annahme	15.000 €
- Dach kontrollieren und abdichten	5.000 €
- Riss Scheune schließen	4.000 €
- Haustechnik prüfen, Heizung, Sanitär, Stromversorgung ermöglichen	
Wohnungseingangstüren schließbar machen	
Badausstattungen ergänzen	
Allgemeinausstattung der Wohnungen	
180 m ² Wohnfläche x 200 €/m ² =	<u>36.000 €</u>
	60.000 €

4.3 Zusammenstellung / Verfahrenswert

Die angewandten Verfahren führen in einfachem Zustand zu folgenden Ergebnissen:

Vorläufiger Ertragswert, rund	317.000 €
Vorläufiger Sachwert, rund	309.000 €

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahren wird der Vorläufige Wert aus dem Sachwertverfahren mit 310.000 € zu Grunde gelegt.

Wert	310.000 €
Abzug wegen Baumängel	<u>60.000 €</u>
Verfahrenswert	250.000 €

5. Ergänzende Angaben und Feststellungen für das Gericht

Angaben

- Das zu bewertende Objekt befindet sich in einfacher Ortsetter-Lage. Keine Geschäftslage.
- Der bauliche Zustand entspricht dem Fiktiven Baujahr 1960. Bauschäden / -Mängel müssen für eine einfache Bewohnbarkeit durchgeführt werden. Ansatz 60.000 € für das Nötigste.
- Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht bzw. kann nicht beurteilt werden.

Feststellungen

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten. Ggf. Güllegrube, dies ist zu prüfen.
- Ein Verwalter existiert nicht.
- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Hier wird verwiesen auf Pkt. 2.2.3, Seite 16.
- Keine Mietpreisbindung.
- Kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- Vermutlich keine. Ein Traktor steht noch in der Einfahrt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.

6. Verkehrswert

Unter Beachtung aller vorgenannten Überlegungen wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, Riedgasse 15 in 79241 Ihringen, Flurstück Nr. 10300/9 zum Wertermittlungstichtag, den 17.04.2025 bewertet mit rund

250.000 € in Worten **zweihundertfünfzigtausend Euro**

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse erstellt. Für die Richtigkeit der übergebenen Unterlagen und deren Vollständigkeit kann nicht gehaftet werden.

Freiburg, den 25.05.2025

Brigitte Nutz

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