



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Ökonomiegebäude und Garage
Baujahr ca. 1912, Modernisierung ca. 2016



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

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS

Objekt: Bahnhofstr. 13, 77731 Willstätt, Ortsteil Legelshurst, Flst. Nr. 57/2

Verkehrswert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024: 340.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Kehl
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen K 9/24
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 28.11.2024

Fertigung: elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	OBJEKTART – KURZBESCHREIBUNG	4
1.2	AUFTRAGGEBER.....	5
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	5
1.4	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II	5
1.5	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	5
1.6	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	5
1.7	VORBEWERTUNGEN/ GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE.....	6
2	Lagebeschreibung	6
2.1	ORTSANGABEN	6
2.2	ANGABEN ZUR WOHNLAGE, VERKEHRLAGE, SONSTIGE DATEN ZUM STANDORT	6
3	Grundstücksbeschreibung	8
3.1	ZUSCHNITT, NIVELLEMENT, LAGE	8
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT	8
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	8
3.4	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	8
4	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	8
4.2	DENKMALSCHUTZ.....	8
4.3	BAULASTENVERZEICHNIS	8
4.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES.....	9
4.5	ERFORDERLICHE ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	9
4.6	HINWEISE ZU ALTLASTEN	9
5	Gebäudebeschreibung	9
5.1	BAUJAHR.....	9
5.2	BAUWEISE, BAUKONZEPTION.....	9
5.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN.....	10
5.4	BAUBESCHREIBUNG	12
5.5	AUßENANLAGEN	13
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	14
6	Energetische Bauqualität	16
7	Flächen- und Massenangaben	17
7.1	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	17
7.2	VERWENDETE UNTERLAGEN ODER ÖRTLICHES AUFMAß	17
7.3	BAUZAHLN.....	17
8	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
8.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	18
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN V	19
8.3	SACHWERTVERFAHREN.....	20
8.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	20
9	Bodenwertermittlung.....	21
9.1	BODENRICHTWERTE.....	21
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	21
9.3	BODENWERTERMITTLUNG	22

Inhaltsverzeichnis

10	Berechnung des Sachwertes Verkehrswert	24
10.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG	24
10.2	ANGABEN ZU BAUNEBEKOSTEN UND UMSATZSTEUER	24
10.3	BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	24
10.4	BERECHNUNG SACHWERT	25
11	Ertragswertverfahren	33
11.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES	33
11.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWertV)	33
11.3	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	33
11.4	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE	33
11.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
11.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWertV)	39
11.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	40
12	Verkehrswert	41
12.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	41
12.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	41
12.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	42
12.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES	42
13	Datum, Stempel, Unterschrift	42
14	Besondere Bemerkungen	43
15	Stadtplanauszug	45
16	Lageplan	46
17	Baupläne	47
18	Fotodokumentation	50

Der Umfang des Gutachtens beträgt 62 Seiten, einschließlich Anlagen, Fotodokumentation.

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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart – Kurzbeschreibung

Die Bewertung erfolgt aufgrund der teilweisen Innenbesichtigung, es konnte lediglich die Wohnung im Obergeschoss besichtigt werden. Grundrisse von Keller-, Erd- und Dachgeschoss vom Wohnhaus und Anbau liegen nicht vor.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Ökonomiegebäude und Garage, Baujahr ca. 1912 bebaut.

Das Grundstück in ebener Lage liegt in einem Mischgebiet an der Ortsdurchgangstraße und hat eine Grundstücksfläche von 1.405 m², das Grundstück liegt am Bebauungsrand. Der nördliche Grundstücksteil liegt an der Grenze zum landwirtschaftlichen Außenbereich, in der Nachbarschaft sind entsprechende landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach und Keller mit deutlich reduzierter lichter Raumhöhe, Grundstück mit Vor- und Hausgarten hinter dem Ökonomiegebäude.

Weitere Nutzflächen stehen im Ökonomiegebäude, der Pkw-Garage und dem Geräteraum zur Verfügung, die Nebengebäude sind jedoch in einem desolaten Gesamtzustand, das Ökonomiegebäude ist außer Nutzung.

Das bebaute Teilgrundstück hat eine Grundstücksfläche von rund 800 m² und ist mit dem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten gebaut.

Die Wohnung im Erd- und Obergeschoss besteht aus 6 Zimmern, Küche und Badezimmer., Wohnfläche überschläglich ca. 130 m². Das Dachgeschoss ist grundsätzlich zu Wohnzwecken ausbaufähig.

Im Anbau ist eine Wohnung auf zwei Wohnebenen vorhanden, Wohnfläche überschläglich ca. 55 m².

Nach Angaben der Eigentümer wurde das Wohnhaus im Jahr 2016 von innen saniert. Es wurde eine neue Gaszentralheizung mit neuem Rohrsystem und Flüssiggastank oberirdisch installiert. Der zweite Kamin für die beiden Kachelöfen wurde erhalten, die beiden Kachelöfen wurden neu aufgemauert. Im Obergeschoss wurde der Estrich insgesamt erneuert und der alte Dielenboden entfernt. Die Bäder in den Wohnungen wurden modernisiert, mit entsprechenden neuen Sanitärelementen d.h. Wannen und Duschen. Die Elektroinstallation ist in den Wohnungen erneuert worden, der Hauptsicherungskasten ist noch zu erneuern. Nach Angaben der Eigentümer wurden rund 200.000,-- € im Jahr 2016 investiert.

Das Wohnhaus befindet sich in Bezug auf die Fassade, Bedachung und teilweise Treppenhaus im Altzustand, die Ökonomiegebäude sind in einem desolaten Altzustand, eine wirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 21.02.2024 ein Verkehrswertgutachten in Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen K 9/24, in Sachen xxxxxxxxxxxx ./i. xxxxxxxxxxxx u.a. wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024.

1.4 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II

Amtsgerichtsbezirk:	Kehl
Grundbuchamt:	Grundbuch von Willstätt
Blatt Nr.:	3933
Flurstück Nr.:	57/2
Gebäude- und Freifläche:	Bahnhofstr. 13, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.405 m ²
Abteilung II:	Annahme: Es bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Willstätt eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten:
- Angaben über Altlasten und Denkmalschutz
- Auskunft zu Grundbuchdaten
- Bauakte

Es standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Lagepläne, Grundrisse OG und Schnitte
- Stadt- und Lageplan Fa. on-geo
- Angebotsdatenerhebung Fa. on-geo
- Bodenrichtwertdaten, Portal BORIS-BW

1.6 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 13.09.2024 durchgeführt.

Teilnehmer: Herr xxxxxxxxxxxx, Mieter Obergeschoss, Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

1.7 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen sind mir bekannt, Bewertung Sparkasse Kehl vom 17.10.2023,
Verkehrswert 374.000,-- €.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.100.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau,
2.277.000 Einwohner; Landkreis Ortenaukreis, rd. 432.500 Einwohner.

Die Gemeinde Willstätt hat knapp 10.000 Einwohner und liegt im Landkreis Ortenaukreis in der
Oberrheinischen Tiefebene. Sie besteht aus den Ortsteilen Eckartsweier, Hesselhurst,
Legelshurst, Sand. Die Gemeinde grenzt im Norden und Westen an die Stadt Kehl, im Osten an
Friesenheim und im Süden an die Kreisstadt Offenburg. Die Bundesstraßen B 28 (Kehl-Ulm) und
B 33 führen durch Willstätt.

Der Ortsteil Legelshurst ist seit 1973 nach Willstätt eingemeindet und hat rd. 2.400 Einwohner,
der Ort liegt ca. 5 km von Willstätt und 10 km von der Kernstadt Kehl entfernt. Regelmäßige
Busverbindungen nach Kehl und Willstätt. Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und
privaten Infrastruktur sind der Größe des Ortes entsprechend in gewissem Umfang vorhanden,
ländliche Infrastruktur.

In Willstätt gibt es eine Gemeinschaftsschule sowie mehrere Kindergärten, in den Ortsteilen
Eckartsweier, Legelshurst und Sand ist jeweils eine Grundschule vorhanden, im Ortsteil
Hesselhurst gibt es ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, im Ortsteil
Eckartsweier eine Lehranstalt für Massage und Krankengymnastik. Weiterführende Schulen
befinden sich in den umliegenden Städten Kehl, Offenburg und Lahr.

Zu den Autobahnanschlussstellen Appenweier und zum Autobahnkreuz Offenburg der A 5 sindes
jeweils ca. 8 km Entfernung, nach Karlsruhe ca. 75 km, nach Freiburg ca. 70 km, nach Offenburg
ca. 9 km, nach Kehl ca. 11 km, nach Straßburg in Frankreich ca. 17 km. Der Black Forest Airport in
Lahr und der Airport Straßburg in Frankreich sind jeweils ca. 28 km entfernt.

2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage, Sonstige Daten zum Standort

Lagequalität des Grundstücks

Ländliche Infrastruktur in Ortsteillage, die Bahnhofstraße ist die Ortsdurchgangsstraße in
Legelshurst. Umgebungsbebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Hof oder Garten
und landwirtschaftlichen Hofstellen. Direkte Nachbarschaft mit landwirtschaftlichem Betrieb mit
Siloanlage und landwirtschaftlichen Geräten, Zufahrt östlich des Grundstücks an Grundstück
vorbei.

Die Wohnlage ist als maximal mittlere Wohnlage einzustufen, Lärmimmissionen sind vorhanden,

Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage, Sonstige Daten zum Standort



Strukturdaten, Quelle: Fa. on-geo GmbH, Open-Street-Map, Statist. Ämter des Bundes und der Länder, Stand 2024

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Hausgrundstück liegt in erster Baureihe und hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt, der hintere Bereich wird über einen Weg erschlossen.

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-, Gas- und Wasseranschluss. Das Grundstück wird durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben wurden entrichtet.

Parkplatzsituation: Auf dem Bewertungsgrundstück ist das Parken für Besucher möglich, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist direkt beim Wohnhaus nicht möglich.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Willstätt liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es gilt zum Stichtag § 34 BGB, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

4.2 Denkmalschutz

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.

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

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 liegen konkrete Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Ökonomiegebäude und Garage
Baujahr ca. 1912, Modernisierung ca. 2016

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Die Bewertung erfolgt aufgrund der teilweise Innenbesichtigung, es konnte die Wohnung im Obergeschoss besichtigt werden.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Ökonomiegebäude und Garage Baujahr ca. 1912 bebaut.

Einfache Architektur entsprechend der Bauzeit, ehemalige Nutzung als Gewerbebetrieb im Erdgeschoss (Bäckerei, laut Planunterlagen). Symmetrische Fassade ohne Besonderheiten, Satteldach ohne Dachaufbauten.

Das Grundstück in ebener Lage liegt in einem Mischgebiet an der Ortsdurchgangstraße und hat eine Grundstücksfläche von 1.405 m², das Grundstück liegt am Bebauungsrand.

Der nördliche Grundstücksteil liegt an der Grenze zum landwirtschaftlichen Außenbereich in der Nachbarschaft sind entsprechende landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach und Kellergeschoss mit reduzierter lichter Raumhöhe.

Bauweise, Baukonzeption

Das bebaute Teilgrundstück hat eine Grundstücksfläche von rund 800 m² und ist mit dem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten gebaut, der Altbau wurde circa 1912 errichtet und verfügt über einen niedrigen Keller sowie zwei Vollgeschosse.

Die Wohnung im Erd- und Obergeschoss besteht aus 6 Zimmern, Küche und Badezimmer., Wohnfläche überschlägich ca. 130 m². Das Dachgeschoss ist grundsätzlich zu Wohnzwecken ausbaufähig, zusätzlich sind hier 80 – 90 qm Wohnfläche realisierbar.

Wohnhaus mit mittlerem Wohnwert und modernisierter Ausstattung und individueller, überwiegend der Bauzeit entsprechender Grundrisskonzeption.

Im Anbau ist eine Wohnung auf zwei Wohnebenen vorhanden, Wohnfläche überschlägich ca. 55 m².

Wohnhaus mit einfachem bis mittleren Wohnwert mit einfacher bis mittlerer Ausstattung.

Dis Ökonomiegebäude und das Garagengebäude befinden sich in einem desolaten Gesamtzustand und sind faktisch außer Nutzung. Eine Besichtigung war nicht möglich.

5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Das Wohnhaus befindet sich in Bezug auf die Fassade und Bedachung im Altbauzustand, desolater Zustand der Fassade mit Rissen und Verschmutzung, eine Sanierung ist erforderlich.

Die Ökonomiegebäude sind in einem desolaten Altbauzustand und außer Nutzung.

Die Fassade und die Bedachung des Wohnhauses sind zu modernisieren, Rissbildung an der Fassade mit Verschmutzung. Eine energetische Sanierung ist zweckmäßig.

Nach Angaben der Eigentümer wurde das Wohnhaus im Jahr 2016 von innen saniert.

Desolater Zustand des Treppenhauses. Der Keller ist zu einfachen Lagerzwecken noch geeignet. Es wurde eine neue Gaszentralheizung mit neuem Rohrsystem installiert, ein Erdtank ist im Bereich Vorgarten vorhanden. . Der zweite Kamin für die beiden Kachelöfen wurde erhalten, die beiden Kachelöfen wurden neu aufgemauert.

Im Obergeschoss wurde der Estrich insgesamt erneuert und der alte Dielenboden entfernt.

Die Bäder in den Wohnungen wurden modernisiert, mit entsprechenden neuen Sanitärelementen d.h. Wannen und Duschen.

Die Elektroinstallation ist in den Wohnungen erneuert worden, der Hauptsicherungskasten ist noch zu erneuern.

Nach Angaben der Eigentümer wurden rund 200.000,-- € im Jahr 2016 investiert.

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Ökonomiegebäude und Garagen sind in einem desolaten Zustand, das Ende der technischen und wirtschaftlichen Nutzung ist erreicht. Der Restwert des Ökonomiegebäudes und der Garagen (Gründung, Restmauerwerk wird mit den fiktiven Abbruchkosten gegengerechnet, das Ökonomiegebäude wird nicht angerechnet, keine Ertragsfähigkeit.

Die Außenanlagen befinden sich im Alzustand.

Im Rahmen der Bewertung wird wegen des Instandhaltungsrückstaus (Außenanlagen, Fassade, Treppenhaus u.a.) ein anteiliger Wertabschlag in Höhe von 150.000,-- € angesetzt.

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage. Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können.

Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.

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

Die Immobilienmarktlage ist also, neben dem Objekttyp, das entscheidende Kriterium für die Bemessung von Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt.

Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

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

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

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

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

5.4 Baubeschreibung

Hinweis:

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

Wohnhaus

Rohbau:

Fundamente:	Streifenfundamente
Bodenplatte KG:	Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk d= 11,5 - 24 cm
Geschossdecke:	Massiv- und Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Satteldach, Holzdachstuhl in zimmermannsgemäßer Holzdachkonstruktion,
Dacheindeckung:	Tondachziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Blechdachrinnen mit Fallrohren
Außenwandflächen:	Putzfassade

Ausbau

Treppen:	Geschosstreppe: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
Fenster:	überwiegend Isolierglasfenster
Türen:	Haustüre: Kunststoffrahmentür mit Glaseinsatz Innentüren: furnierte Holztüren
Wände/ Decken: Bodenbeläge:	Wände und Decken mit Tapeten, Innenputz, Fliesen u.a. Holzdielen, Parkett- und Fliesenbeläge
Heizung:	Gaszentralheizung mit Kompaktheizkörper, Brennwertgerät 2016 installiert, Flüssiggastank oberirdisch

Baubeschreibung

Wohnhaus

Sanitärinstallation: Bad OG: WC: Einbauwanne, Dusche, wandhängendes WC

Elektroinstallation: modernisierte Installation, Sicherungskasten im Altzustand

Ökonomiegebäude

Ökonomiegebäude überwiegend in Bruchsteinmauerwerk, Dachkonstruktion als Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzdachkonstruktion.

Garage

Mauerwerkskonstruktion mit Satteldach, Garagenanbau in Fertigteilbauweise im Altzustand.

5.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist als Gartengrundstück angelegt, naturnah angelegter Gartenbereich mit Rasen/Wiese, Bäumen und Büschen.

5.6 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. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der baulichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Wohnhaus	80 Jahre
----------	----------

Restnutzungsdauer, gewichtet =	32 Jahre
--------------------------------	----------

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,0	
Summe	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1912 = 112$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} =$) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 48 \text{ Jahre} =$) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976

zugrunde gelegt.

6 Energetische Bauqualität

Ein Energieausweis liegt vor, Endenergiebedarf 267,2 kWh Endenergie je qm und Jahr, gültig bis zum 21.06.2026.

Der Endenergiebedarf wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank zum Zweck der Wertermittlung überschlägig plausibilisiert.

Der Endenergiebedarf liegt mit 290 kWh Endenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen.

Der Endenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert. Regenerative Energien werden durch eine Solaranlage verwendet.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse G zuzuordnen.

Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



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

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

C - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro 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.

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

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

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

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche/ Bruttorauminhalt

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

Wohn-/ Nutzfläche

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

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF), lt. überschläglicher Darstellung anhand der Planunterlagen, siehe Anlage Gutachten						
Wohnhaus	m		m			m ²
EG,OG,DG	ca. 17,20	x	ca. 10,00	x	3	
KG					0,5	
Wohnhaus- anbau	m		m			m ²
KG,EG,OG	ca. 7,0	x	ca. 5,5	x	3	
BGF						rd. 717
Wohnflächenaufstellung, lt. Berechnung und Planunterlagen und Plausibilisierung durch den Sachverständigen anhand der Unterlagen, siehe Anlage						
EG	ca. 17,20	x	ca. 10,00	x	0,75	130,00
EG,OG,DG	ca. 17,20	x	ca. 10,00	x	0,75	130,00
EG,OG,DG	ca. 7,0	x	ca. 5,5	x	2 x 0,75	55,00

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 wird vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum angewendet, 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.

Die Gemeinde Willstätt/ Gutachterausschuss Kehl hat keine Vergleichspreise von Wohnhäusern ermittelt.

8.2 Ertragswertverfahren V

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 3 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.

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 der Datenplattform Boris-BW:

125,-- €/m², einschließlich Erschließungskosten, Stand: 31.12.2023.

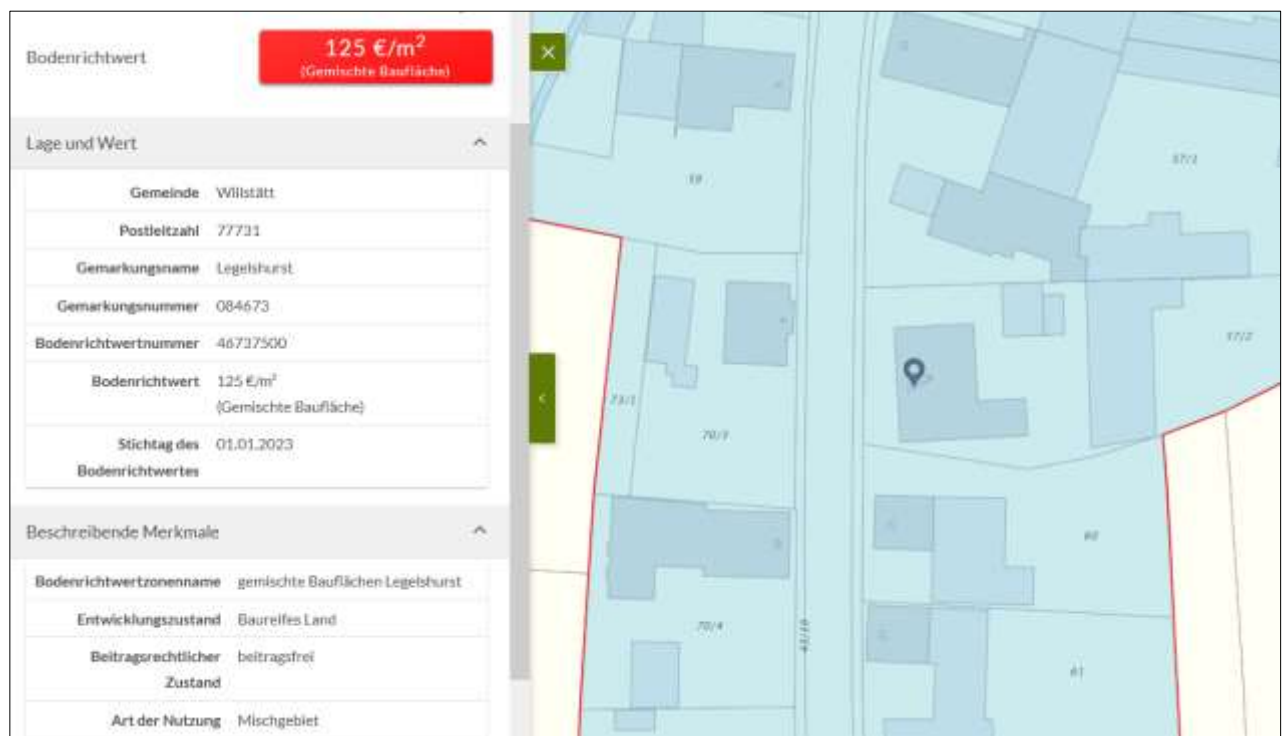
9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen.

Es wird ein Bodenrichtwert von 125,-- €/m² für die Bewertung des Ist-Zustandes gewählt, guter Zuschnitt des Grundstücks, unter Berücksichtigung einer üblichen Flächengröße für Wohnbauflächen von 800 m².

Die Differenzfläche wird mit 50 % angesetzt, Teilfläche von 605 m², Nutzung mit landwirtschaftlichen Charakter am Rand des Außenbereiches nach § 35 BauGB.

Beurteilung der Bodenrichtwerte



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

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks – bebautes Teilgrundstück

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800,00 m², bebautes Teilgrundstück

Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks - bebautes Teilgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 125,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	13.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 125,00 €/m ²		
Fläche (m ²)		800,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 125,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 125,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 125,00 €/m²	
Fläche	× 800,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 100.000,00 € <u>rd. 100.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.09.2024 insgesamt **100.000,00 €**.

10 Berechnung des Sachwertes Verkehrswert

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. Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend den Ausstattungsmerkmalen der Normalherstellungskosten NHK 2010 eingeordnet und gewichtet.

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

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 3,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Berechnung Sachwert

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit drei Wohneinheiten
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	717,00 m²
Baupreisindex (BPI) 13.09.2024 (2010 = 100)	182,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	711,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.326,78 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	951.301,26 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	951.301,26 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• prozentual	60,00 %
• Betrag	570.780,76 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	380.520,50 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	380.520,50 €

Gebäudesachwerte insgesamt	380.520,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 7.610,41 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 388.130,91 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 488.130,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 488.130,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 112.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 376.130,91 €
	rd. 376.000,00 €

Berechnung Sachwert

Herstellungskosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	37,0 %	40,0 %	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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Berechnung Sachwert

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	23,0	131,10
2	635,00	37,0	234,95
3	730,00	40,0	292,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 658,05 gewogener Standard = 2,3			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 658,05 €/m² BGF

Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- 2/3. Wohneinheit × 1,08

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 710,69 €/m² BGF
 rd. 711,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (380.520,50 €)	7.610,41 €
Summe	7.610,41 €

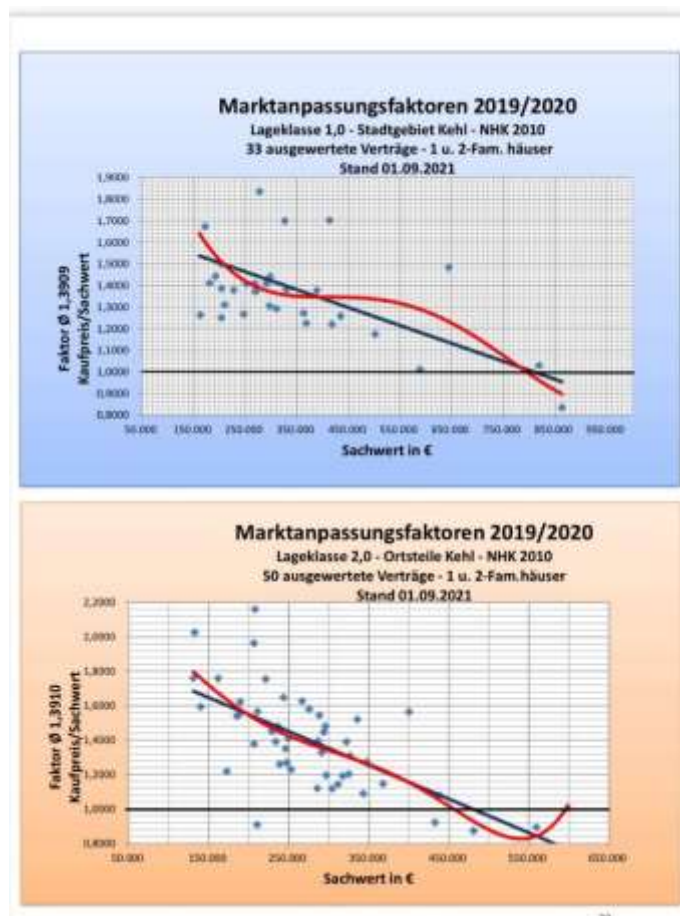
Berechnung Sachwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-112.000,00 €
Instandhaltungsrückstau (Außenanlagen, Fassade, Treppenhaus u.a.)	-150.000,00 €
gemischte Baufläche, zweite Baureihe:	38.000,00 €
1.405 m ² - 800 m ² = 605 m ² x 62,50 €/m ² = 37.813,-- €, ger. 38.000,-- €	
Summe	-112.000,00 €

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

Die Nachfrage ist in Bezug auf Altbauobjekte mit Sanierungsbedarf unterdurchschnittlich. Der gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Kehl führt konkreten Auswertungen zu Sachwertfaktoren. Sachwertfaktoren – Mittelzentrum Kehl und Umlandgemeinden:



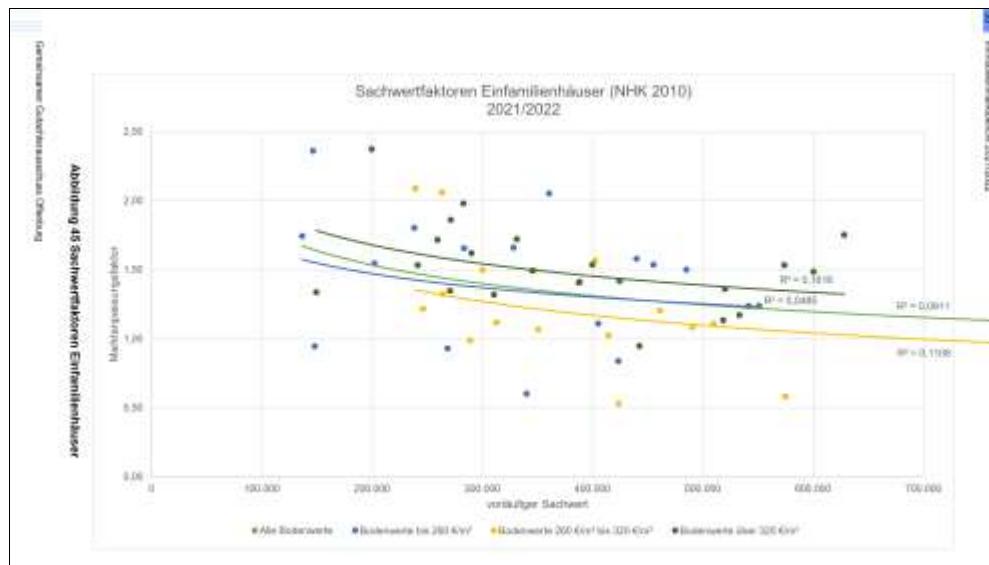
Auszug: Grundstücksmarktbericht 2019/20, Stadt Kehl

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: Bahnhofstr. 13, 77731 Willstätt, Ortsteil Legelshurst, Flst. Nr. 57/2

Berechnung Sachwert

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



Auszug: Grundstücksmarktbericht 2021/2022, Stadt Kehl

Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, dass die Immobilienmarktlage 2021/2022 repräsentiert hat, die Zahlen des Gutachterausschusses sind daher nicht ohne sachverständige Würdigung anzuwenden, da sich der Immobilienmarkt erheblich verändert hat. Die Baukosten sind seit 2021 ebenfalls deutlich gestiegen, dies erschwert die weitere Modernisierung.

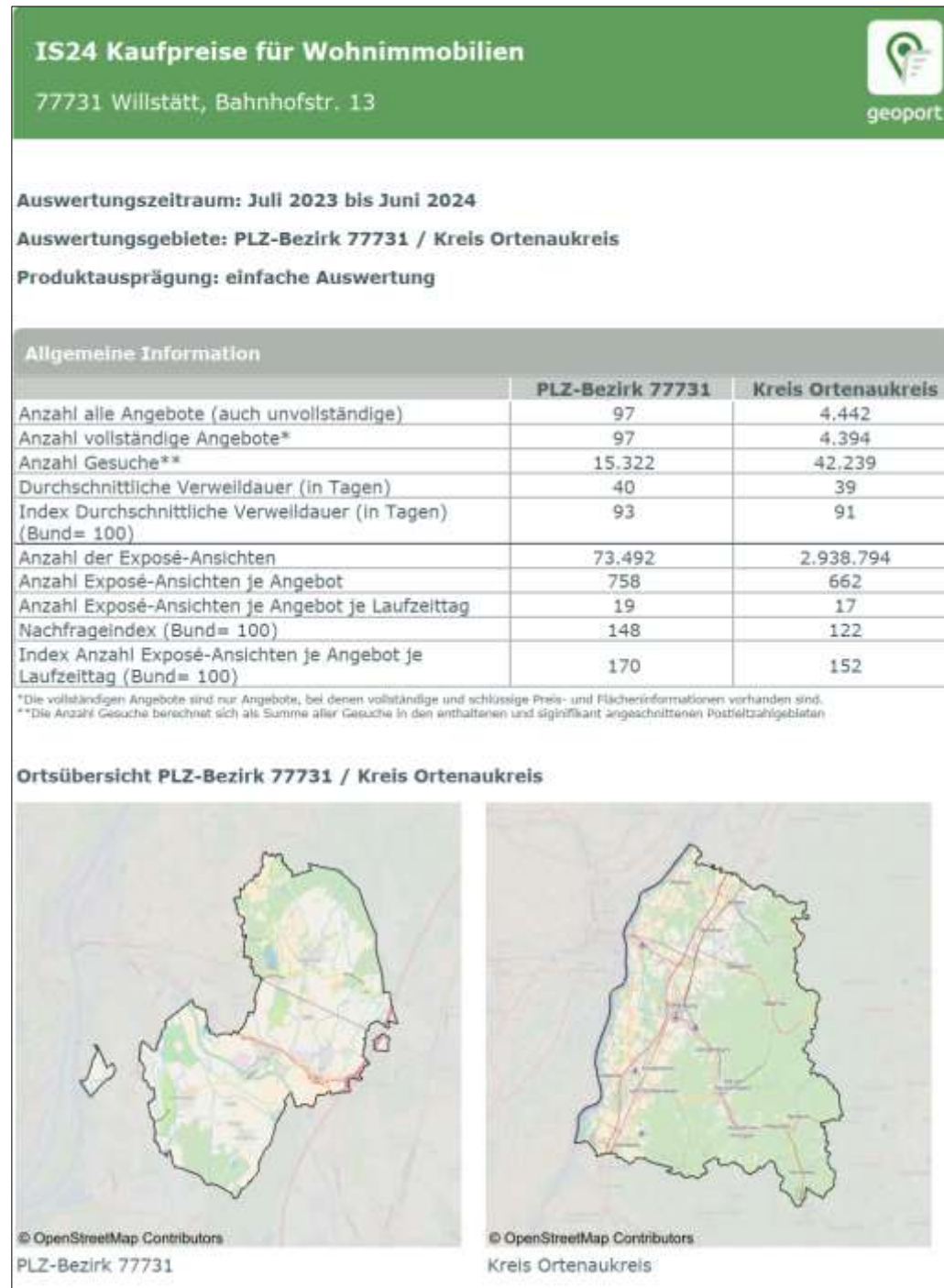


Marktentwicklung seit Feb. 2022: deutlicher Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2022

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH

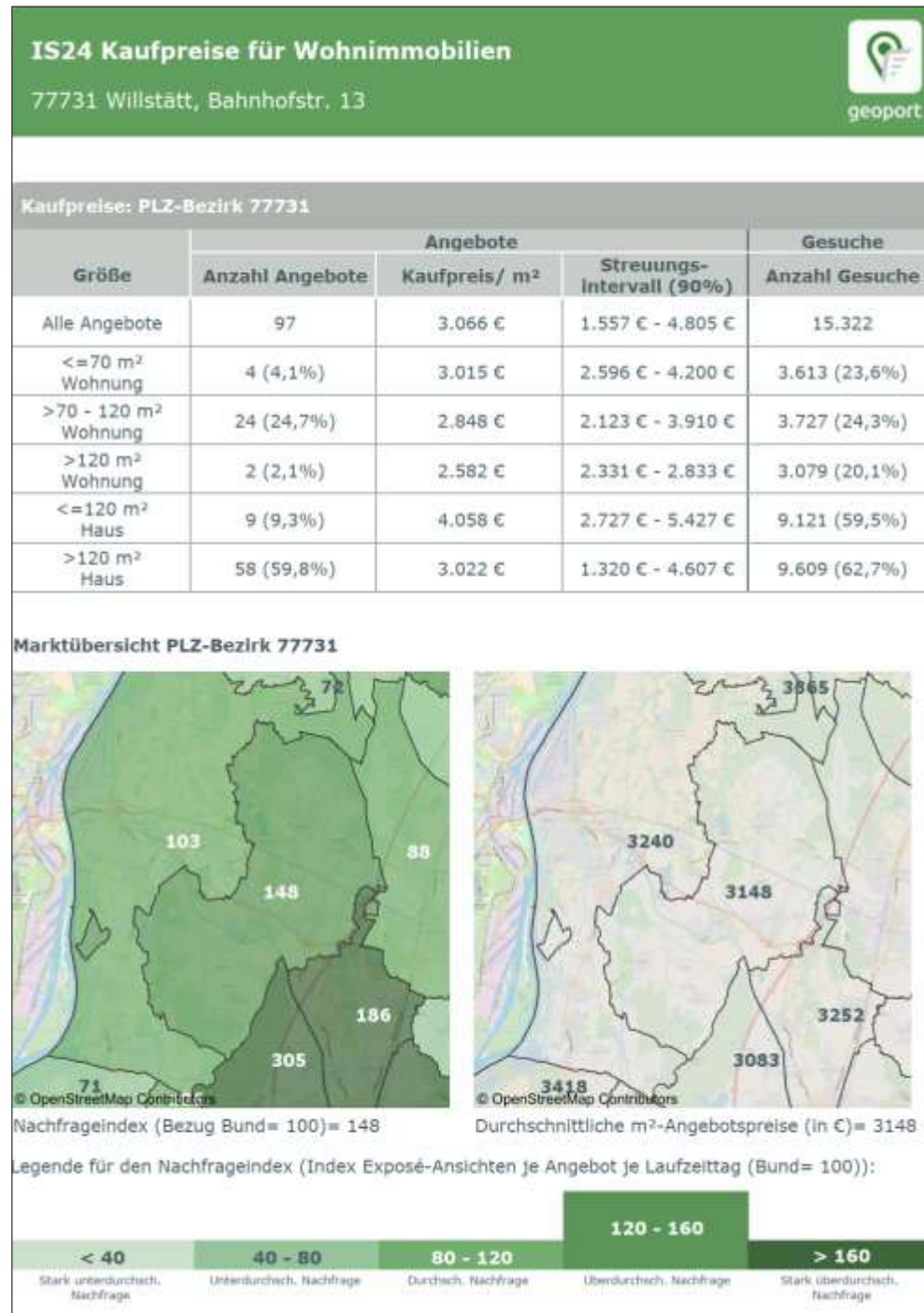
Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig ein Marktanpassungszuschlag auf den vorläufigen Sachwert NHK 2010 - aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage - bzw. ein Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

Berechnung Sachwert



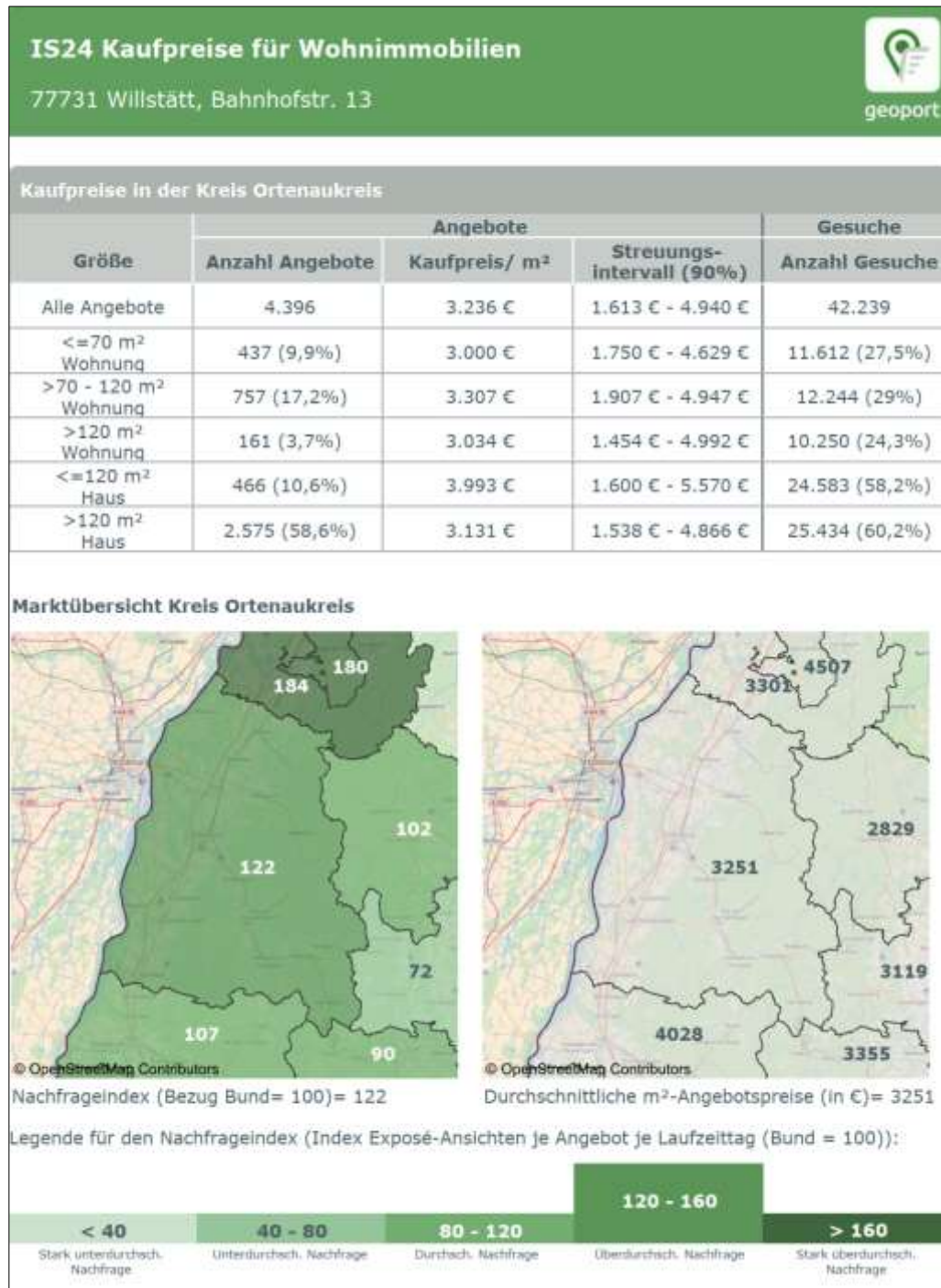
Vergleichsdaten zu Kaufpreisen, Quelle: Fa. on-geo GmbH

Berechnung Sachwert



Vergleichsdaten zu Kaufpreisen, Quelle: Fa. on-geo GmbH

Berechnung Sachwert



Vergleichsdaten zu Kaufpreisen, Quelle: Fa. on-geo GmbH

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 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Das Wohnhaus ist vermietet, die Miethöhen sind nicht bekannt.

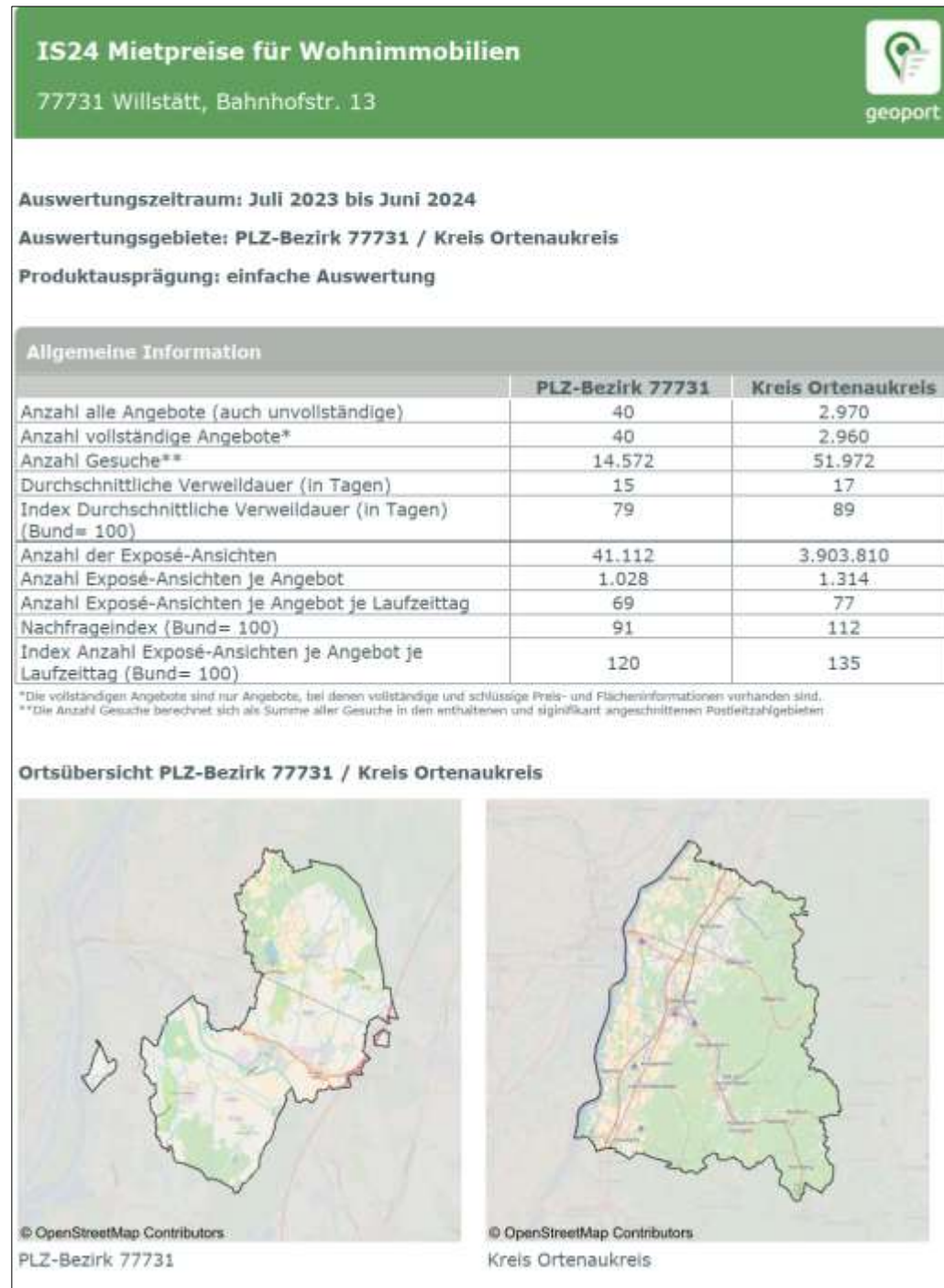
11.4 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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.

Die Gemeinde Willstätt hat keinen Mietspiegel für Wohnraummieten von Wohnhäusern aufgestellt. Durchschnittliche Mietwerte betragen gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH als Mittelwert für Wohneinheiten ab 120 m² ab 6,60 €/m² Wfl. es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, siehe Grafik.

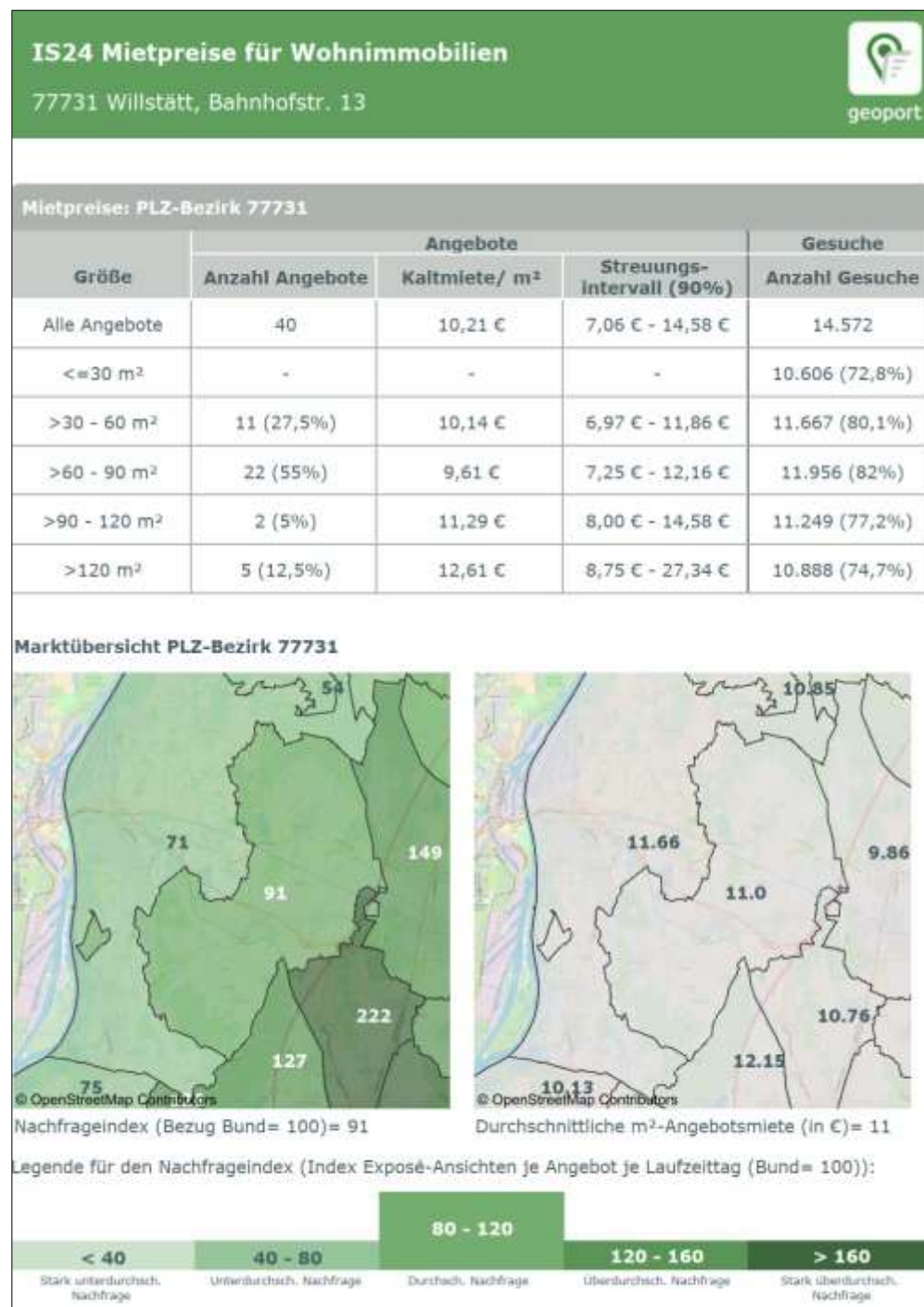
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
6-Zi.-Whg.		Wohnen EG	130,00		6,00	780,00	9.360,00
6-Zi.-Whg.		Wohnen OG	130,00		6,00	780,00	9.360,00
Maisonette-Whg.		Wohnen EG/OG	55,00		7,00	385,00	4.620,00
Summe			315,00	-		1.945,00	23.340,00

Marktüblich erzielbare Mieterträge



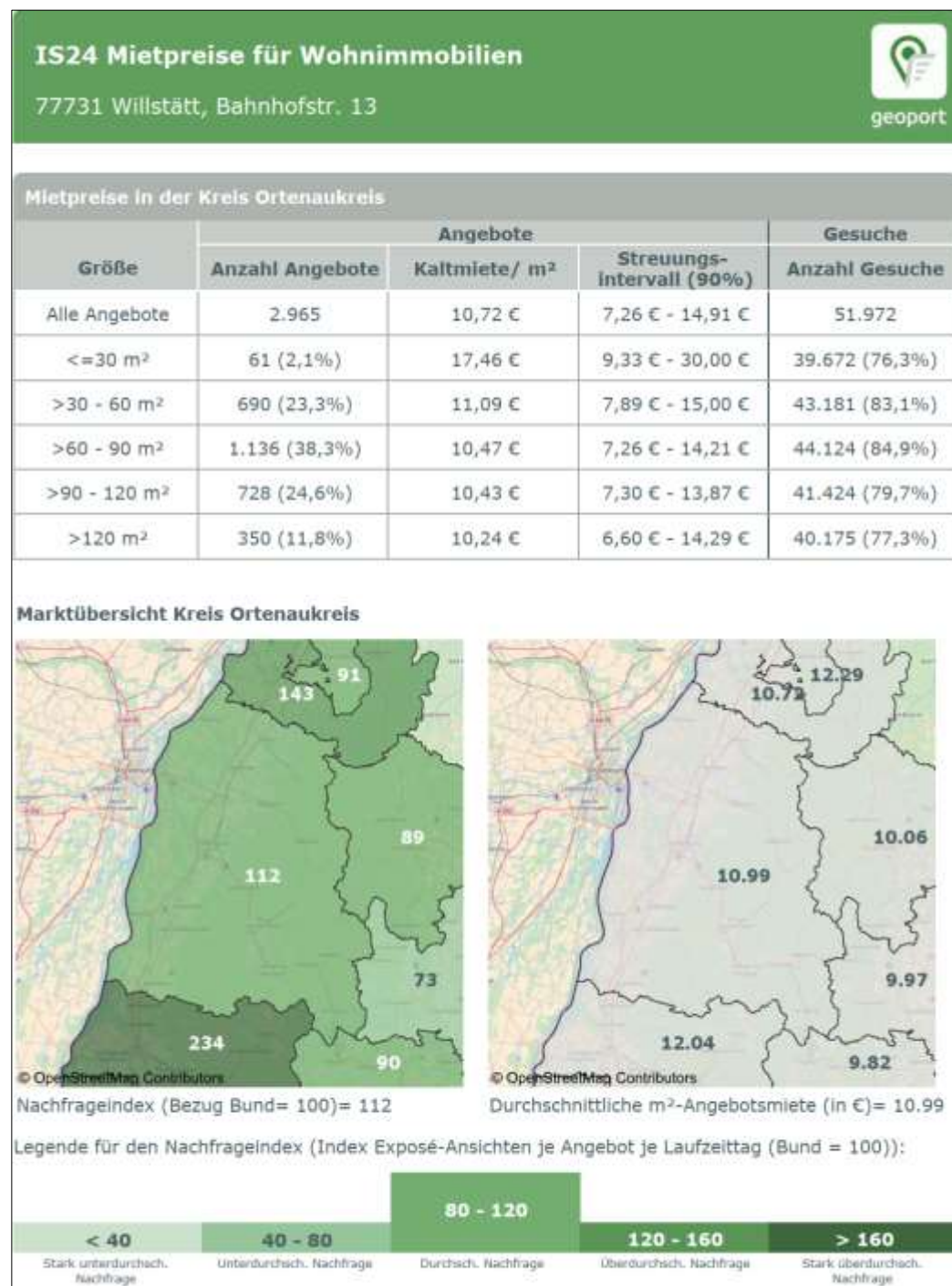
Vergleichsdaten zu Angebotsmieten, Quelle: Fa. on-geo GmbH

Marktüblich erzielbare Mieterträge



Vergleichsdaten zu Angebotsmieten, Quelle: Fa. on-geo GmbH

Marktüblich erzielbare Mieterträge



Vergleichsdaten zu Angebotsmieten, Quelle: Fa. on-geo GmbH

11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz Verkehrswertermittlung

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Kehl hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht, nur für Eigentumswohnungen mit einem Mittelwert von 2,80 %.

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1,5 bis 3,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten

Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 3,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	2,0 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	3,0 - 6,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 6,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,0 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,5 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,5 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	6,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 8,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	7,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 - 6,5 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %

Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.

Liegenschaftszinssätze

Quelle: IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Zum Vergleich Veröffentlichung Gutachterausschuss Stadt Offenburg (Daten von 2021/2022)

Grundstücksnutzung	Wertspanne		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Gewerbefläche [m ²]	mittlere Miete [€/m ²]	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlerer Rohertrag- Vervielfältiger
	Min	Max									
Wohnen											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	150		5,98	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,8
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
2021/2022	-2,4	7,3	1,8	38	56	0,2	171		8,82	17%	26,8

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % sachverständig festgesetzt.

- objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Wohnhaus mit Sanierungsbedarf und hohen Investitionskosten
- Objekt im mittleren Kaufpreissegment in für die Nutzung geeigneter, mittlerer Wohnlage, bei mittlerer Nachfrage

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 Marktwertermittlung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	933,60
Instandhaltungskosten	----	14,00	4.410,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	466,80
Betriebskosten	----	----	----
Summe			5.810,40 (ca. 25 % des Rohertrags)

11.7 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
6-Zi.-Whg.		Wohnen EG	130,00		6,00	780,00	9.360,00
6-Zi.-Whg.		Wohnen OG	130,00		6,00	780,00	9.360,00
Maisonette-Whg.		Wohnen EG/OG	55,00		7,00	385,00	4.620,00
Summe			315,00	-		1.945,00	23.340,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.340,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.810,40 €
jährlicher Reinertrag	= 17.529,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 100.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.000,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.529,60 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,468
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 364.448,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 464.448,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 112.000,00 €
Ertragswert	= 352.448,65 € rd. 352.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-112.000,00 €
Instandhaltungsrückstau (Außenanlagen, Fassade, Treppenhaus u.a.)	-150.000,00 €	
gemischte Baufläche, zweite Baureihe: 1.405 m² - 800 m² = 605 m² x 62,50 €/m² = 37.813,-- €, ger. 38.000,-- €	38.000,00 €	
Summe		-112.000,00 €

12 Verkehrswert

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

12.1 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis.

Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren.

Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Die Immobilienmarktlage ist in Willstätt in Bezug auf Wohnhäuser mit drei Wohneinheiten im Altbaustandard in mittlerer Preisklasse und mittlerer Wohnlage als durchschnittlich zu beurteilen, Ende der Niedrigzinsphase.

Wohnhaus mit mittlerem Wohnwert und modernisierter Ausstattung und individueller, überwiegend der Bauzeit entsprechender Grundrisskonzeption.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert als Basis des Verkehrswertes steht in einem adäquaten Verhältnis zum ermittelten Ertragswert, der Bodenwertanteil beträgt rd. 37 % des Sachwertes.

Es wurde zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor nach dem Modell NHK 2010 auf den ermittelten vorläufigen Sachwert in Höhe von 1,00 sachverständig angesetzt.

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von überschläglich rd. 315 m² und wurde mit rd. 1.200,-- €/m² Wohnfläche bewertet, bezogen auf die Baujahresgruppe, die Ausstattung, die Grundstücksgröße und dem Objektzustand mit Sanierungsbedarf eine plausible Größenordnung.

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Verkehrswert:

Bodenwertanteil, rd.	=	€	138.000,--
Sachwert	=	€	376.000,--
Ertragswert	=	€	352.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Verkehrswert

Ausgangswert- Sachwert	=	€	376.000,--
------------------------	---	---	------------

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Es wird ein Wertabschlag in Höhe von ca. 10 % des Sachwertes des bebauten Teilgrundstücks angesetzt, da wesentliche Bereiche nicht besichtigt werden konnten, mit dem Abschlag wird das Immobilienrisiko wie verborgene Baumängel oder Bauschäden in angemessener Weise berücksichtigt.

Wertabschlag:	- 36.000,-- €
---------------	---------------

Verkehrswert:	340.000,-- €
----------------------	---------------------

in Worten: Dreihundertvierzigtausend €

13 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Freiburg, 28.11.2024

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.

17.4 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.

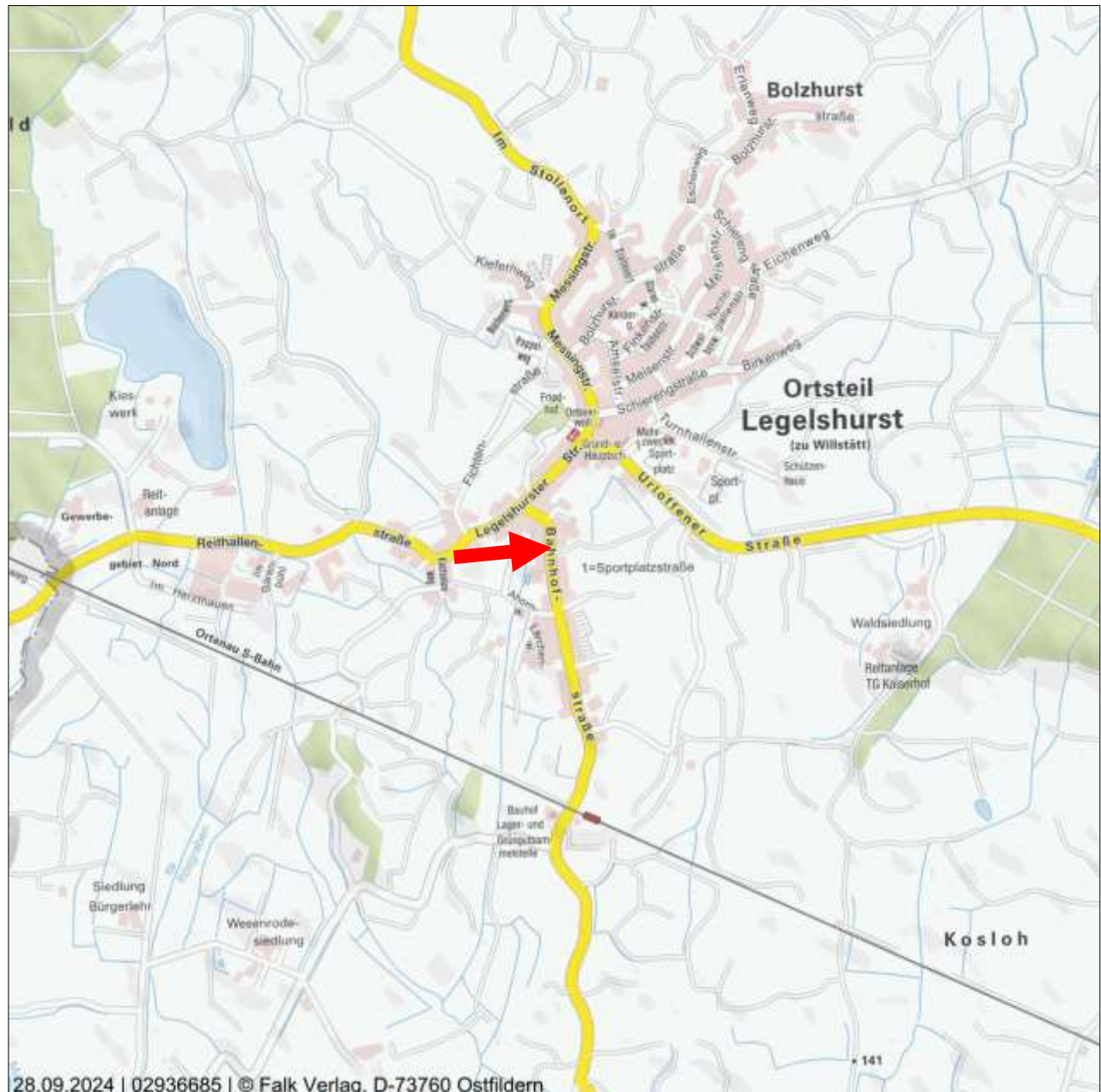
17.14 Rechtliche Aspekte

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

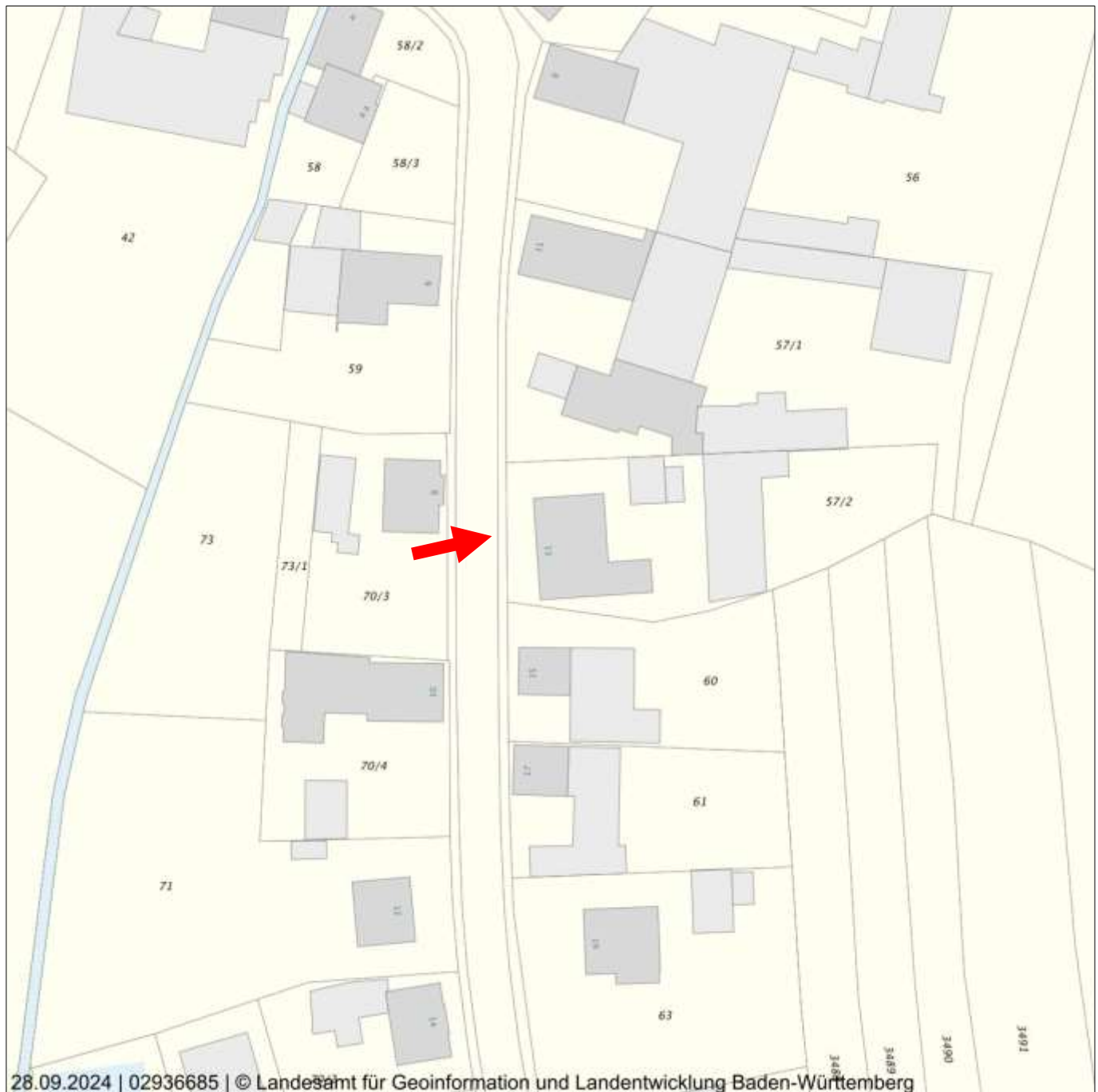
BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag / Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

15 Stadtplanauszug



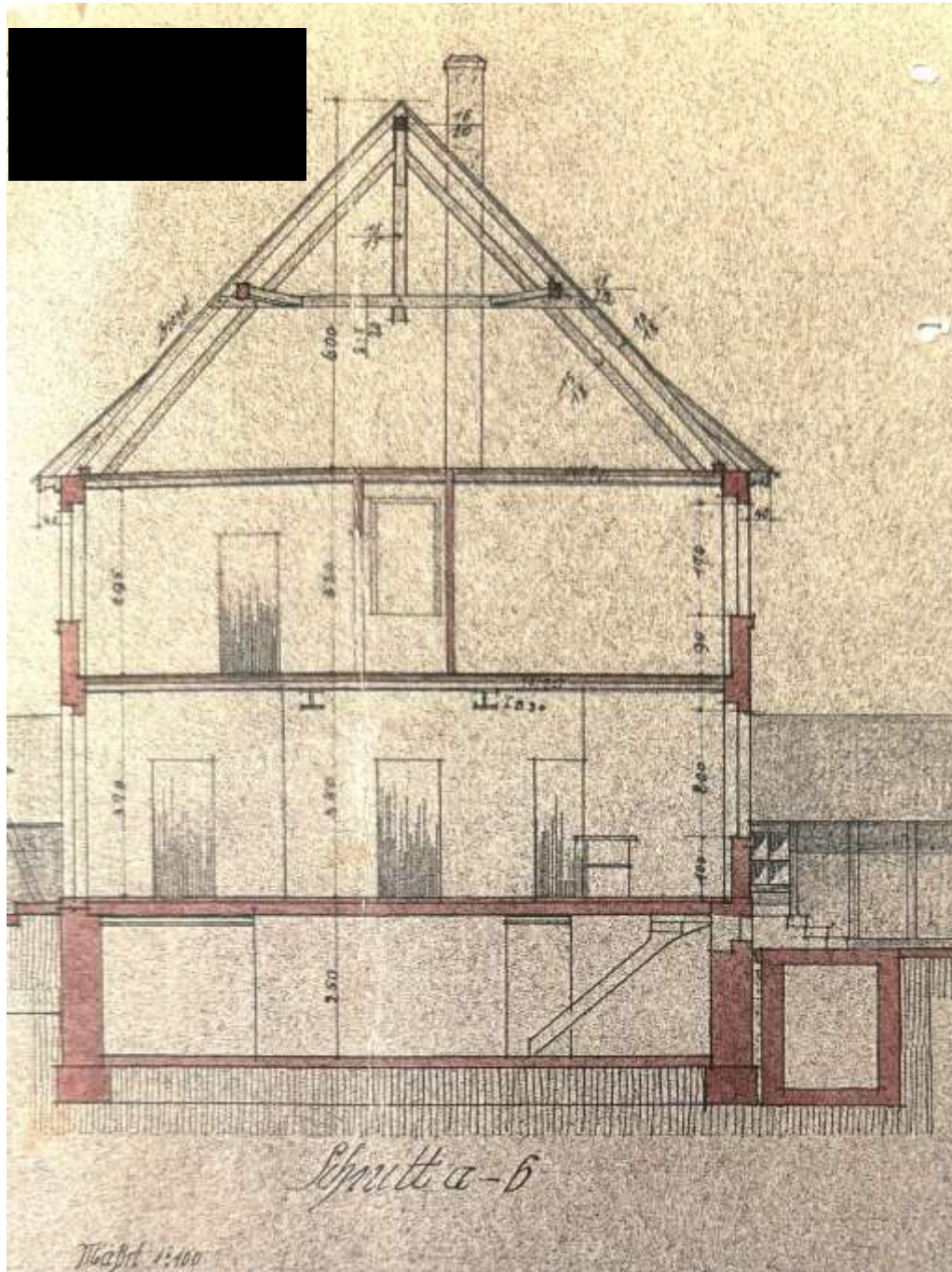
Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo

16 Lageplan



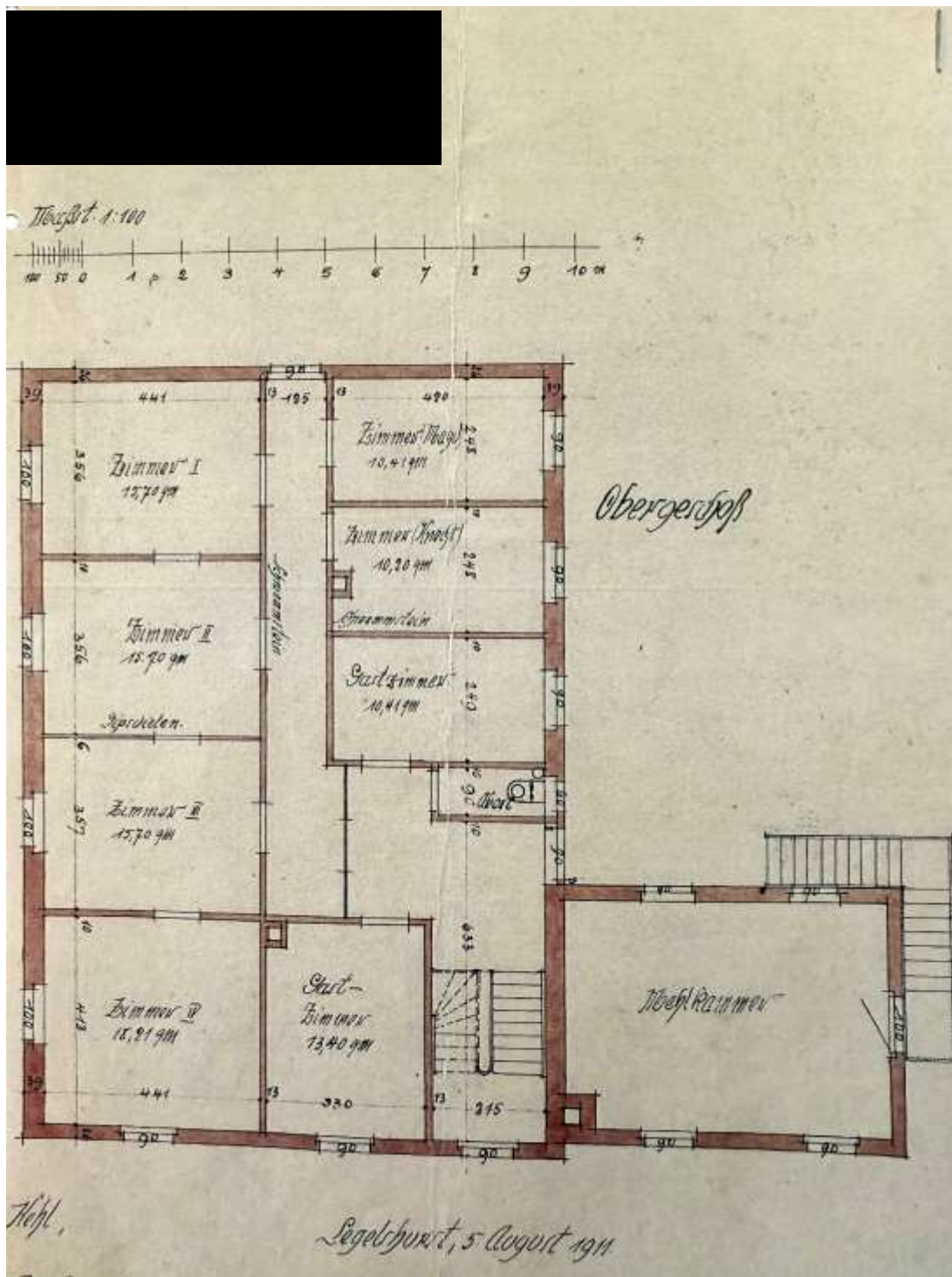
Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2024, Lizenziert über: on-geo

17 Baupläne



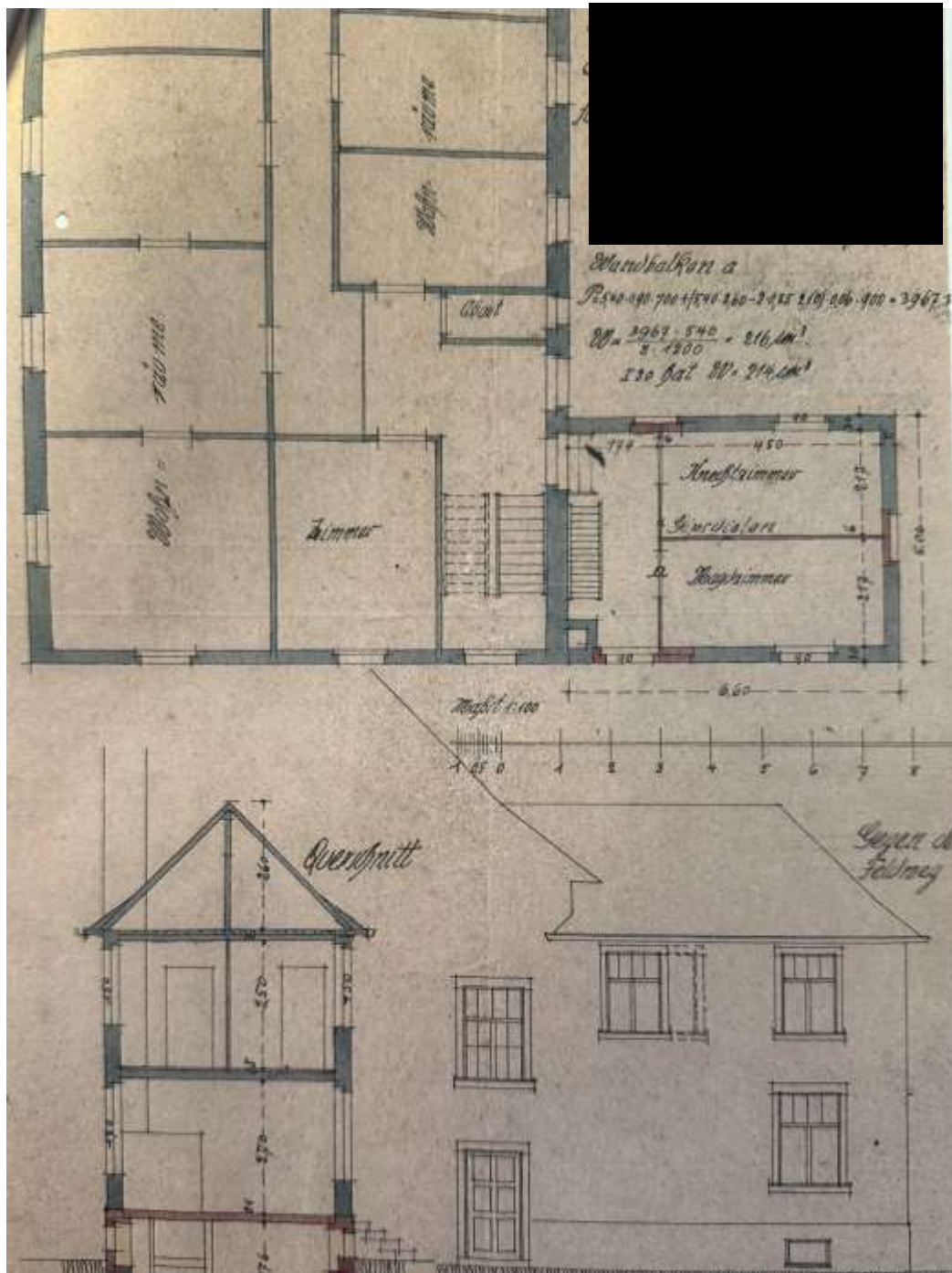
Schnitt, Aug. 1911

Baupläne



Grundriss Obergeschoss, Aug. 1911

Baupläne



Schnitt und Grundriss Obergeschoss, Aug. 1911

18 Fotodokumentation



Bild 1: Blick von Süden zum Hofanwesen



Bild 2: Wohnhaus, Westfassade

Fotodokumentation



Bild 3: West-/ Nordfassade



Bild 4: Flüssiggastank, Nebengebäude

Fotodokumentation



Bild 5: Ostflügel, Zufahrt



Bild 6: Wohnhaus, Ostfassade, Hof

Fotodokumentation



Bild 7: Detail Ostfassade, Riss



Bild 8: Detail Ostfassade, Feuchtigkeitsschäden

Fotodokumentation



Bild 9: Nebengebäude



Bild 10: Ökonomiegebäude, Westfassade

Fotodokumentation



Bild 11: Ökonomiegebäude, Süd-/ Ostfassade



Bild 12: Blick zur Nachbarbebauung

Fotodokumentation



Bild 13: Wohnhaus, Hauseingang



Bild 14: Hauseingangsbereich

Fotodokumentation



Bild 15: Treppenhaus

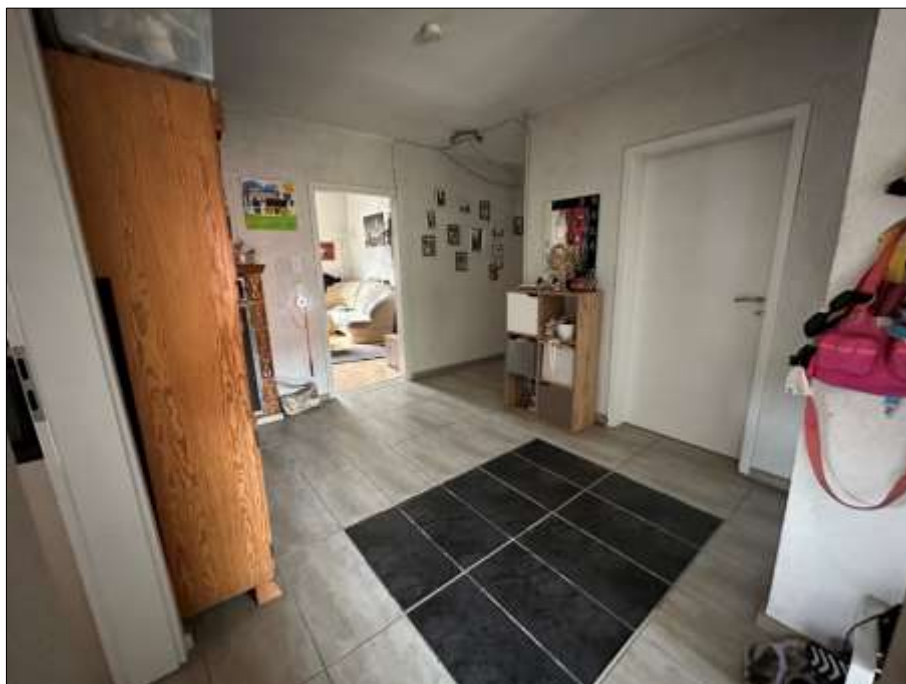


Bild 16: Wohnung OG, Eingangsbereich, Diele

Fotodokumentation



Bild 17: Wohnung OG, Flur



Bild 18: Wohnung OG, Wohnzimmer

Fotodokumentation



Bild 19: Wohnung OG, Küche



Bild 20: Wohnung OG, Badezimmer

Fotodokumentation



Bild 21: Wohnung OG, Badezimmer



Bild 22: Treppenhaus DG

Fotodokumentation



Bild 23: Dachspeicher



Bild 24: KG, Kellertreppe, Kellerraum

Fotodokumentation



Bild 25: KG, Kellergeschoss



Bild 26: KG, Kellergeschoss, Gasheizung mit WW-Speicher