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

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnhaus mit zwei nicht abgeschlossenen Wohneinheiten
und Schopfanbau, Baujahr ca. 1946, Aufstockung 1965

Grundstück: Hanauer Str. 62, 77866 Rheinau, Ortsteil Diersheim, Flst. Nr. 420

Verkehrswert zum Qualitätsstichtag 18.06.2024: 250.000,-- €

Auftraggeber:	Amtsgericht Kehl - Vollstreckungsgericht - Aktenzeichen: K 10/23, Beweis- Beschluss vom 11.03.2024 Hermann-Dietrich-Str. 6, 77694 Kehl
Aufgestellt:	Dipl. Ing. FH Helmut Scherr
Abgeschlossen:	24.06.2024
Fertigung:	elektronische Fassung

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

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

Inhaltsangabe

1 Allgemeine Angaben 4
1.1 Objektart - Kurzbeschreibung 4
1.2 Auftraggeber 4
1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag) 5
1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss 5
1.5 Grundbuchdaten 5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 5
1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 5
1.8 Vorbewertungen 6
2 Lagebeschreibung 6
2.1 Ortsangaben 6
2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage 6
3 Grundstücksbeschreibung 7
3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage 7
3.2 Bodenbeschaffenheit 7
3.3 Oberflächenbeschaffenheit 7
3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes 7
3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten 7
3.6 Erschließung und Parkplatzsituation 7
4 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation 7
4.2 Denkmalschutz 8
4.3 Baulastenverzeichnis 9
4.4 Hinweise zu Altlasten 9
5 Gebäudebeschreibung 9
5.1 Baujahr 9
5.2 Bauweise, Baukonzeption 9
5.3 Bauzustand, Baumängel Bauschäden 11
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren 12
5.5 Baubeschreibung 14
5.6 Außenanlagen 15
6 Energetische Bauqualität 16
7 Flächen- und Massenangaben 17
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen 17
7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß 17
7.3 Bauzahlen 17
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 18
8.1 Vergleichswertverfahren 18
8.2 Ertragswertverfahren 19
8.3 Sachwertverfahren 20
8.4 Begründung der Verfahrenswahl 20
9 Bodenwertermittlung 21
9.1 Bodenrichtwerte 21
9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte 22
9.3 Ermittlung des Bodenwertes der Wohnbaufläche 22
9.4 Ermittlung des Bodenwertes Hausgarten 24

Inhaltsangabe

10 Berechnung des Sachwertes 26
10.1 Angaben zu den Normalherstellungskosten 26
10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer 26
10.3 Bewertung der Außenanlagen 26
10.4 Sachwertberechnung 27
10.5 Allgemeine Daten zu Vergleichskaufpreisen der Fa. on-geo GmbH 32
11 Ertragswertverfahren 35
11.1 Darstellung des Mietbegriffes 35
11.2 Jahresrohertrag 35
11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge 35
11.4 Allgemeine Daten zu Vergleichsmietpreisen der Fa. on-geo GmbH 36
11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen 39
11.6 Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes 39
11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV bzw. § 19 ImmoWertV) 40
11.8 Ertragswertermittlung 41
12 Verkehrswert 42
12.1 Beurteilung zum Verkehrswert 42
12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt 42
12.3 Ableitung des Verkehrswertes 43
12.4 Angabe des Verkehrswertes 43
13 Datum, Stempel, Unterschrift 43
14 Besondere Bemerkungen 44
15 Stadtplanauszug 46
16 Lageplan 47
17 Fotodokumentation 48

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten, zuzüglich Anlagen, Fotodokumentation mit 32 Fotoaufnahmen.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Fertigung für meine Unterlagen.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.200 m², schmales und tiefes Grundstück, Breite ca. 14 Meter, Tiefe ca. 86 m. Der östliche Teil, ca. 462 m², wird als Wohnbaufläche genutzt und ist mit einem Wohnhaus und einem angebauten Schopf überbaut.

Die westliche Teilfläche ist eine Grünfläche und dient als Hausgarten, ca. 738 m² Grundstücksfläche.

Wohnhaus mit zwei nicht abgeschlossen Wohneinheiten und Schopfanbau, Baujahr ca. 1946, Aufstockung 1965, Wohnfläche überschläglich ca. 140 m².

Das Wohnhaus wurde als nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, errichtet.

Nach Westen ist ein Wohnhausanbau als Zwischenbauteil und ein landwirtschaftlichen Schopfgebäude angebaut, das die Grundstücksbreite nahezu vollständig überbaut.

Das Wohnhaus befindet sich in einem mittleren Unterhaltungszustand, die Fenster wurde mit Dreifachverglasung im Jahr 2020 erneuert, das Wohnhaus wird über eine Holzeinzelofenheizung beheizt, das Bad und das WC sind im Altzustand. Guter Unterhaltungszustand von Fassade und Bedachung des Wohnhauses, Altzustand der Haustechnik, desolater Altzustand des Nebengebäudes.

Eine Innenbesichtigung war überwiegend möglich, der Hausgarten und der Schopfanbau konnten nicht besichtigt werden, Bauunterlagen lagen nicht vor.

Im Erdgeschoss ist ein großzügig dimensioniertes Wohn- und Esszimmer zur Straße vorhanden, ferner Diele mit offener, steiler Holztreppe, Küche mit Nebenraum (WC, Waschmaschinenplatz) und Zugang zum Anbau mit Schlafzimmer, sowie Zimmer zur Hofseite, Wohnfläche ca. 80 m². Im Dachgeschoss stehen eine kleine offener Küchenbereich, die Diele mit Flur, zwei Wohnräume und ein Badezimmer zur Verfügung, ferner ein Balkon zur Hofseite, Wohnfläche ca. 60 m².

Das Schopfgebäude konnte nicht besichtigt werden, erkennbar ist der desolate Altzustand der Bedachung.

Die Außenanlagen im Bereich von Hof und umzäunten Vorgarten sind im Altzustand gepflegt, älteres Betonpflaster und Betonsockel mit Holzzaun als Einfriedigung, ohne Hoftor. Der Gartenbereich nach Westen konnte nicht eingesehen werden, unter Umständen naturnaher Zustand.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 11.03.2024, Aktenzeichen K 10/23, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu erstatten.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194, zum Wertermittlungsstichtag: 18.06.2024.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung, Aktenzeichen K 10/23, Beweis-Beschluss vom 11.03.2024, benötigt.

1.5 Grundbuchdaten

Aufschrift:	Amtsgerichtsbezirk Achern
Gemeinde:	Kehl
Grundbuch:	Diersheim
Blatt Nr.	102
Flurstück:	420
Wirtschaftsart u. Lage:	Hanauer Str. 62, Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße:	1.200 m²
Abteilung II:	Annahme: Es bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Informationen bei der Stadt Rheinau:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Gutachterausschuss
- Auskunft über Kaufpreise, Gutachterausschuss

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Baupläne nicht vorhanden
- Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht Stadt Achern, gemeinsamer Gutachterausschuss

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.06.2024 durchgeführt.

Teilnehmer:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Sachverständiger Dipl. Ing. H. Scherr

1.8 Vorbewertungen

Vorbewertungen sind nicht bekannt.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.280.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.322.000 Einwohner, Landkreis Ortenau, rd. 442.000 Einwohner.

Die Stadt Rheinau hat mit 9 Ortsteilen insgesamt rd. 11.400 Einwohner und liegt rd. 15 km nördlich der Stadt Kehl, an der Bundesstraße B 36. Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn A 5, Entfernung ca. 7 km zur Anschlussstelle Achern. Entfernung zum Rheinübergang nach Frankreich ca. 3 km. Hauptort und Verwaltungszentrum der Stadt Rheinau ist der Ortsteil Freistett.

Verkehrsanbindungen: Busverbindungen, DB-Regionalbahnhof in Kehl/ Achern.
Entfernung nach Achern ca. 10 km, nach Kehl ca. 15 km, nach Offenburg ca. 30 km.

Die Stadt Rheinau liegt rd. 15 km nördlich der Stadt Kehl, an der Bundesstraße B 36. Verkehrsgünstige Lage, zur Autobahn A 5 ca. 7 km, Anschlussstelle Achern. Entfernung zum Rheinübergang nach Frankreich ca. 6 km. Verkehrsanbindungen: Busverbindungen, DB-Regionalbahnhof in Kehl/ Achern. Entfernung nach Achern ca. 10 km, nach Kehl ca. 15 km, nach Offenburg ca. 30 km.

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe der Gemeinde entsprechend vorhanden. Gymnasium in Rheinbischofsheim vorhanden.

2.2 Angaben zur Wohnlage, Verkehrslage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Diersheim, rd. 6 km südwestlich des Kernortes Rheinau-Freistett. Der Ortsteil hat rd. 1.060 Einwohner und ist von landwirtschaftlicher Struktur. Die Hanauer Straße im Westen und die Herrenstraße im Osten erschließen das Gebiet des Ortsteils von Norden nach Süden, die Bebauung folgt im Wesentlichen diesen Verkehrsachsen, im Zentrum dazwischen befindet sich beim Mühlbach eine unbebaute teils landwirtschaftliche, teils Gartenlandfläche.

In Diersheim ist ein evangelischer Kindergarten und eine Grundschule vorhanden, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind der Größe des Ortsteils entsprechend nur in geringem Maße vorhanden.

Lagequalität der Wohnlage

Durchschnittliche Wohnlage an der Ortsdurchgangsstraße, im westlichen Bereich des Ortsteils Diersheim. Die Straße wird vom Straßenverkehr im mittlerem Umfang frequentiert. Die Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauung geprägt, Reihenbebauung zur Straße, tiefe Grundstücke nach Westen mit Hausgärten.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Grundstück hat einen langgestreckten, rechteckigen Grundstückszuschnitt, Breite an der Straße ca. 14 m, Grundstückslänge ca. 86 m, davon ca. 32 m Wohnbaufläche im Osten, nach Westen rund 54 m Grünland.

3.2 Bodenbeschaffenheit

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

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück liegt in ebener Lage.

3.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

3.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse.

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

3.6 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.
Das Grundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Anlieger- und Erschließungskosten wurden entrichtet.

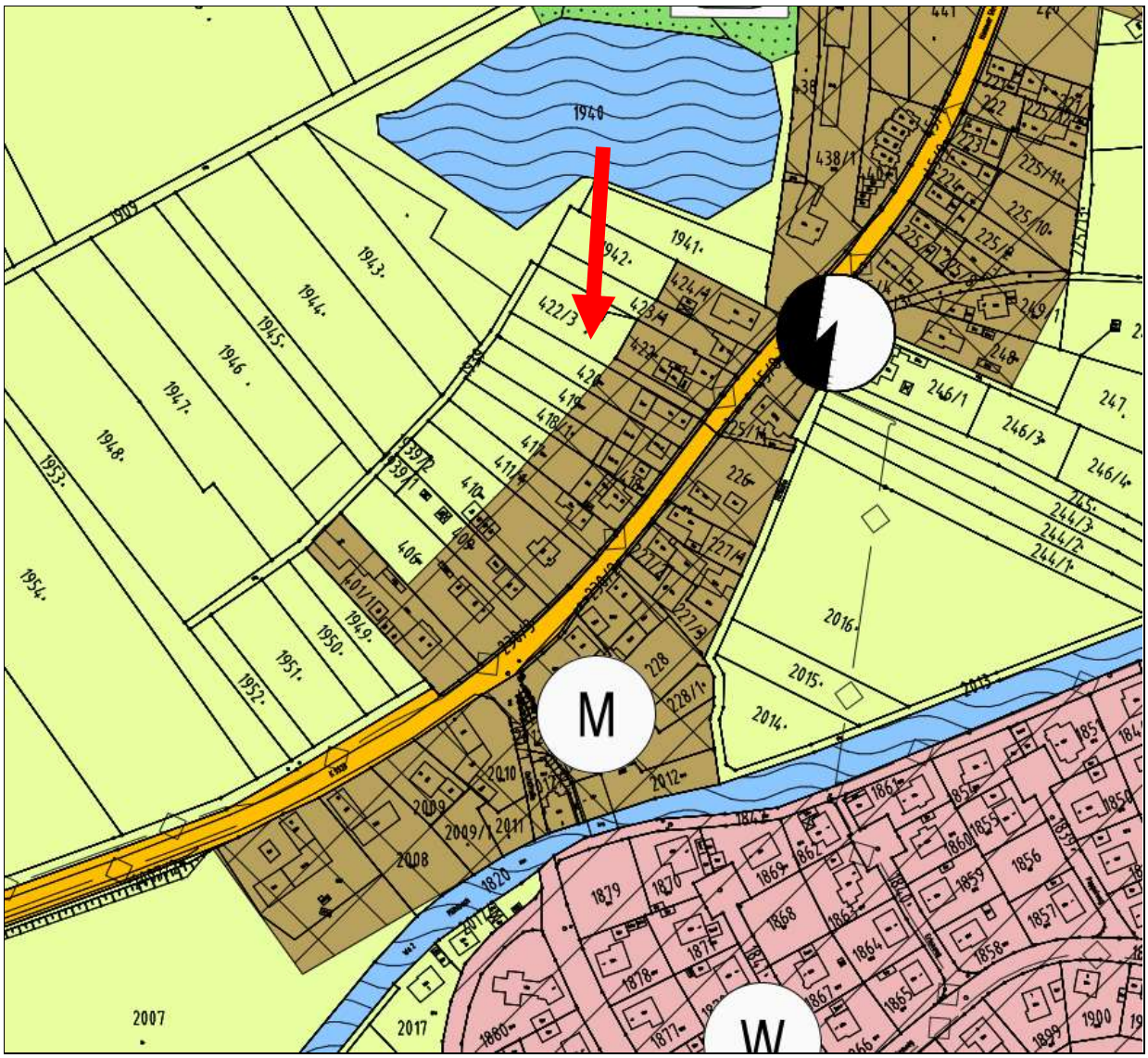
4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadt Rheinau liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, es gilt § 34 Baugesetzbuch, 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.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück Flurstück Nr. 420, bzw. die ganze Baureihe nach Westen, eine Differenzierung nach Grünfläche und Wohnbaufläche vor, siehe Kartenausschnitt.

Planungs- und baurechtliche Situation



Flächennutzungsplan Gemeinde Diersheim
Quelle: Stadt Rheinau

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.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinau sind keine Baulasten registriert.

4.4 Hinweise zu Altlasten

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind, das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Einfluss möglicher Altlasten nicht wertrelevant ist.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohnhaus mit zwei nicht abgeschlossenen Wohneinheiten
und Schopfanbau, Baujahr ca. 1946, Aufstockung 1965

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.200 m², schmales und tiefes Grundstück,
Breite ca. 14 Meter, Tiefe ca. 86 m. Der östliche Teil, ca. 462 m², wird als Wohnbaufläche genutzt und ist mit einem Wohnhaus und einem angebauten Schopf überbaut.

Die westliche Teilfläche wurde als gemischte Baufläche eingestuft, ca. 738 m², Nutzung als Hausgarten. Die Bebauung ist ortstypisch, die Reihengrundstücke nach Westen verfügen über große Hausgärten, die nach Westen gelegen sind.

Wohnhaus mit zwei nicht abgeschlossen Wohneinheiten und Schopfanbau, Baujahr ca. 1946, Aufstockung 1965, Wohnfläche überschläglich ca. 140 m².

Das Wohnhaus wurde als nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Satteldach, errichtet.

Bauweise, Baukonzeption

Nach Westen ist ein Wohnhausanbau als Zwischenbauteil und ein landwirtschaftlichen Schopfgebäude angebaut, das die Grundstücksbreite nahezu vollständig überbaut.

Eine Innenbesichtigung war überwiegend möglich, der Hausgarten und der Schopfanbau konnten nicht besichtigt werden, Bauunterlagen lagen nicht vor.

Das Wohnhaus wird von einer Familie im Erd- und Dachgeschoss genutzt, die Grundrisslösung und das Raumangebot sind baujahrestypisch geprägt, die Ausstattung ist als wenig zeitgemäß einzustufen, Beheizung über eine Einzelofenheizung, nicht modernisiertes Badezimmer.

Im Erdgeschoss ist ein großzügig dimensioniertes Wohn- und Esszimmer zur Straße vorhanden, ferner Diele mit offener, steiler Holztreppe, Küche mit Nebenraum (WC, Waschmaschinenplatz) und Zugang zum Anbau mit Schlafzimmer, sowie Zimmer zur Hofseite, Wohnfläche ca. 80 m².

Wohnung mit einfachem Wohnwert ohne besondere Ausstattungsmerkmale, bei Nutzung des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten ist ein Badezimmer noch herzustellen.

Im Dachgeschoss stehen eine kleine offener Küchenbereich, die Diele mit Flur, zwei Wohnräume und ein Badezimmer zur Verfügung, ferner ein Balkon zur Hofseite, Wohnfläche ca. 60 m². Badezimmer mit Badeofen im Altzustand.

Wohnung mit einfachem Wohnwert ohne besondere Ausstattungsmerkmale.

Schopfgebäude in massiver Bauart, Grundfläche ca. 82 m², Länge ca. 11 Meter, Breite ca. 7,5 m.

Das Schopfgebäude ist offensichtlich im Altzustand, erkennbar ist der desolate Altzustand der Bedachung, ein Abbruch ist denkbar und zur weiteren Grundstücksnutzung des westlichen Teilgrundstückes zweckmäßig.

Winkelförmige Bebauung nach Osten, Hofbereich mit umzäunten Vorgarten im Altzustand, älteres Betonpflaster und Betonsockel mit Holzzaun als Einfriedigung, kein Hoftor. Der Gartenbereich nach Westen konnte nicht eingesehen werden, unter Umständen naturnaher Zustand.

Nach der Sachwertrichtlinie beträgt die Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden 30 Jahre. Bei Ansatz der Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren ist die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer des Nebengebäude erreicht.

Bei einer Modernisierung des Wohnhauses (Sanitär- und Heizungsinstallation) sind - je nach Art und Umfang - erhebliche Investitionskosten erforderlich.

5.3 Bauzustand, Baumängel Bauschäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem mittleren Unterhaltungszustand, die Dacheindeckung und Dachentwässerung, sowie die Fenster wurde mit Dreifachverglasung im Jahr 2020 erneuert, das Wohnhaus wird über eine Holzeinzelofenheizung beheizt, die Bäder sind im Altzustand. Guten Unterhaltungszustand von Fassade und Bedachung des Wohnhauses, desolater Altzustand des Nebengebäudes.

Das Schopfgebäude ist offensichtlich im Altzustand, erkennbar ist der desolate Altzustand der Bedachung.

Die Außenanlagen im Bereich von Hof und umzäunten Vorgarten sind im Altzustand gepflegt. Der Gartenbereich nach Westen konnte nicht eingesehen werden, unter Umständen naturnaher Zustand.

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.
Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können. Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen.
Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei vorhandenen Angebot geprägt ist, sind die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unbedingt zu beachten, da Objekte mit Mängeln in einem Käufermarkt auf Kaufinteressenten treffen, die Instandsetzungskosten berücksichtigen, insbesondere um eine Vermietung/Nutzung in einem kritischen Marktumfeld zu realisieren.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen. Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.
Im Allgemeinen werden auch bei vergleichbaren Objekten leichtere Bauschäden vorhanden sein; ältere Objekte zeigen in der Regel einen gewissen Reparaturbedarf. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
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 nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Anlage 1
(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

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

Das 1965 errichtete Wohnhaus wurde in Teilbereichen geringfügig modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten), diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	3,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 59 Jahre =) 21 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 54 Jahren =) 1970.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

Fazit: Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21: Wohnhaus mit Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre, Restnutzungsdauer 26 Jahre, siehe Berechnung.

Ökonomiegebäude, Restnutzungsdauer 0 Jahre.

Anwendung Alterswertminderung: linear

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise 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
Außenwände:	Mauerwerkskonstruktion
Innenwände:	Mauerwerkskonstruktion
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Dacheindeckung:	Betondachsteine erneuert
Dachkonstruktion:	in zimmermannsgemäßer Holzdachkonstruktion
Außenwandflächen:	Außenputz

Ausbau:

Treppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:	überwiegend Kunststoffisolierverglasung aus 2020 mit Dreifachverglasung
Türen:	Haustüre in Kunststoff, mit Glaseinsatz Innentüren: Fertigtüren
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenbeläge, einzelne Räume mit Laminat im Altzustand
Wände/Decken:	Innenputz, gestrichen, Tapezierung, Fliesen, im Badezimmer raumhoch
Heizung:	Einzelofenheizung mit Holz u.a.
Sanitärinstallation:	Bad: Stand- WC mit Druckspüler, Waschbecken, Einbauwanne, Badeofen, WC im EG in Altausstattung
Elektroinstallation:	Altausstattung

Baubeschreibung

Ökonomiegebäude

Mauerwerkskonstruktion mit Satteldach in Holzkonstruktion, Holztor, Ziegeleindeckung im Altzustand.

5.6 Außenanlagen

Außenanlagen im Bereich von Hof mit Betonverbundsteinpflaster und umzäunten Vorgarten, Mauer mit Betonsockel und Holzlatten als Einfriedigung, ohne Hoftor. Der Gartenbereich nach Westen konnte nicht eingesehen werden, unter Umständen naturnaher Zustand.

6 Energetische Bauqualität

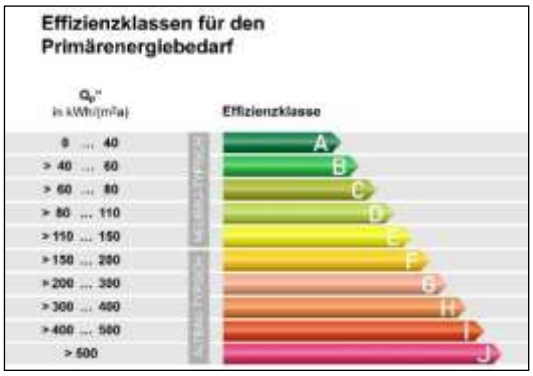
Der Sachverständige erhielt keinen Energieausweis für das Wohngebäude.

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

Der Endenergiebedarf liegt mit ca. 230 kWh Primärenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der Baujahresgruppe um 1900-1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter.

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

[1] Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



Standard	Heizwärmebedarf Q_h
unsaniertes Wohnhaus, Baujahr 1960–1980	300 kWh/(m²·a)
Durchschnitt Deutschland 2002[3]	160 kWh/(m²·a)
Wärmeschutzverordnung (WSVO 77)	≤ 250 kWh/(m²·a)
Wärmeschutzverordnung (WSVO 82)	≤ 150 kWh/(m²·a)
Wärmeschutzverordnung (WSVO 95)	≤ 100 kWh/(m²·a)
Niedrigenergiehaus (EnEV 2002)	≤ 70 kWh/(m²·a)

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 Verteilleitungen.

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

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Wohn-/ Nutzflächen

Berechnungen der Wohn-/ Nutzflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung DIN 283 liegen nicht vor. Abweichungen zur tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche können bestehen, jedoch ist die Abweichung im Rahmen dieser Wertermittlung zu vernachlässigen.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Wohn-/ Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der Unterlagen überschläglich ermittelt, Anwendung einer Überschlagsformel, bzw. Recherche beim Eigentümer.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung dient als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden.

7.3 Bauzahlen

Bruttogeschossfläche des Wohnhauses, überschläglich:

(17,00 m × 6,50 m) x 2 = 221,00 m²

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheit und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

8.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.
Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.
Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise.
- Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein.
- Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen.
- Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- und Abschläge berücksichtigt werden.
- Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden.
- Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden.

Die Stadt Rheinau hat keine Kaufpreise mitgeteilt.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV liegen vor, Vergleichswertobjekte sind bekannt.

8.2 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

8.3 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren herangezogen.

Das Ertragswertwertverfahren wird zur Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Der Bodenrichtwert für GE (gewerbliche Baufläche) beträgt laut Angaben im Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg, BORIS-BW:

Wohnbaufläche
einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023: 180,-- €/m²

9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.
Es wird ein lagetypischer Bodenrichtwert von 180,00 €/m² für die gewerbliche Baufläche angesetzt, der Bodenwert entspricht der Lagequalität und der relativen Grundstücksfläche.

Es wurden keine weiteren Bezugsgrößen vom Gutachterausschuss ermittelt, wie GFZ, Bezugsgröße des Richtwertgrundstückes etc. ermittelt.

9.3 Ermittlung des Bodenwertes der Wohnbaufläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/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	=	18.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	462,00 m² - Anteil Wohnbaufläche

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 180,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 180,00 €/m²**	

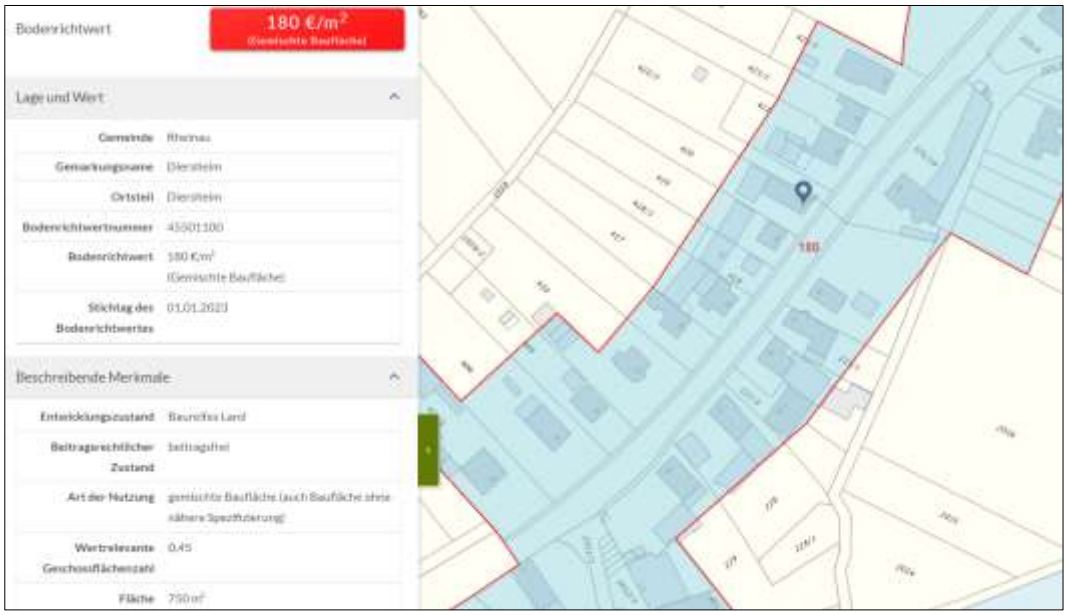
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.06.2024	× 1,02	

Ermittlung des Bodenwertes der Wohnbaufläche

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 183,75 €/m²	
Fläche (m²)		462,00	× 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			= 183,75 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**= 183,75 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 183,75 €/m²**	
Fläche	× 462,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 84.892,50 € **rd. 84.893,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 insgesamt **84.893,00 €.**



Wohnbaufläche entlang der Straße mit Abgrenzung nach Westen

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

9.4 Ermittlung des Bodenwertes des Hausgartens

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	--

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2024
Entwicklungszustand	=	Hausgarten, Grünland,
Art der baulichen Nutzung	=	nach Flächennutzungsplan keine Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	--
Grundstücksfläche	=	738,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 180,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 180,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	18.06.2024	× 1,02	

Ermittlung des Bodenwertes des Hausgartens

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 183,75 €/m²	
Fläche (m²)		738,00	× 1,00	Anteil Hausgarten
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	Hausgarten	× 0,15	guter Nutzwert beim Wohnhaus
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 27,56 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 27,56 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
	= 27,56 €/m²	
Fläche	× 738,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=** 20.339,28 € **rd. 20.300,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024 insgesamt **20.300,00 €.**

10 Berechnung des Sachwertes

10.1 Angaben zu den Normalherstellungskosten

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

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

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

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

In der Fachliteratur und den NHK 2010 werden für Einfamilienwohnhäuser durchschnittliche Baunebenkosten in Höhe von 14 – 17 % angegeben, die Baunebenkosten sind in den NHK (Normalherstellungskosten) 2010 enthalten.

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, die befestigten Freiflächen und die Einfriedung pauschal mit 7,00 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	221,00 m²
Baupreisindex (BPI) 18.06.2024 (2010 = 100)	181,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	772,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.399,64 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	309.320,44 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	309.320,44 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre
• prozentual	67,50 %
• Betrag	208.791,30 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	100.529,14 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	100.529,14 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**100.529,14 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**7.037,04 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**107.566,18 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**84.893,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**192.459,18 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,20**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**230.951,02 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	**20.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**250.951,02 €**
	rd.	**251.000,00 €**

Sachwertberechnung

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 %	9,0 %	58,0 %	22,0 %	11,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, OG, n. unterkellert, 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	620,00	9,0	55,80
2	690,00	58,0	400,20
3	790,00	22,0	173,80
4	955,00	11,0	105,05
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 734,85 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		734,85 €/m² BGF
Korrekturfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
- Zweifamilienhaus	x	1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	771,59 €/m² BGF
	rd.	772,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der Gebäudesachwerte insg. (100.529,14 €)	7.037,04 €
Summe	7.037,04 €

Sachwertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Bodenwertanteil Hausgarten	20.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Regionalfaktor/Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 21)

Der Regionalfaktor beträgt wurde vom Gutachterausschuss mit 1,00 festgesetzt, der Sachwertfaktor beträgt zu 2021 und 2022 beim vorläufigen Sachwert von 200.000,-- € rd. 1,30.

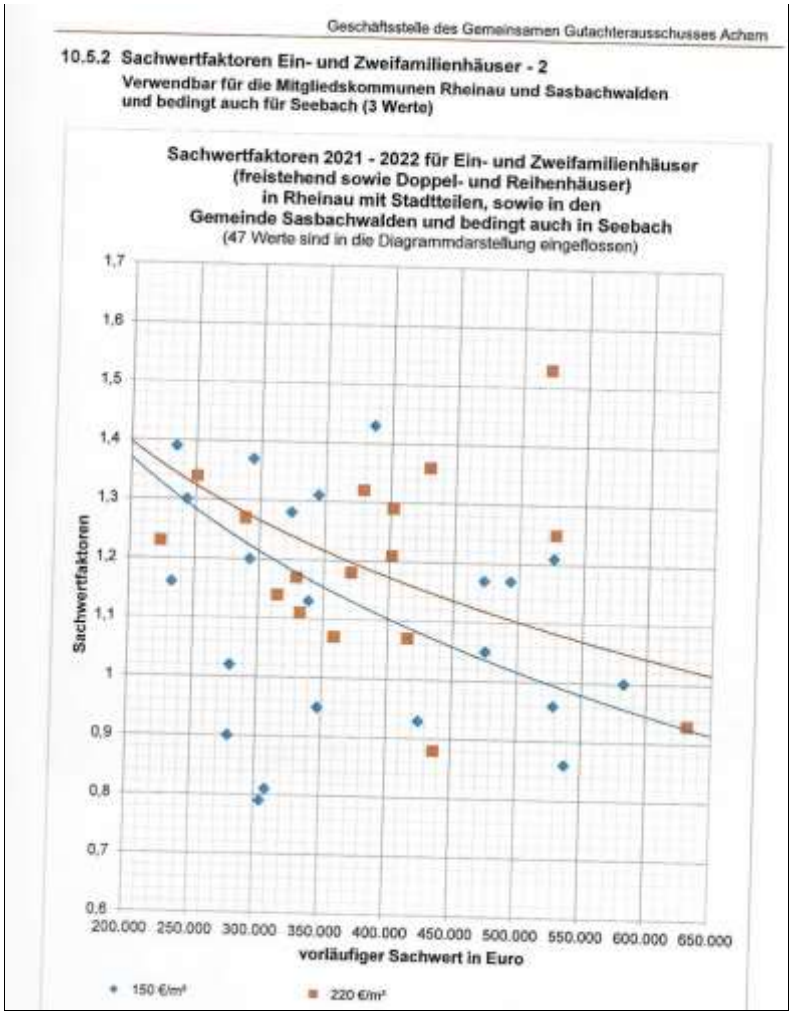
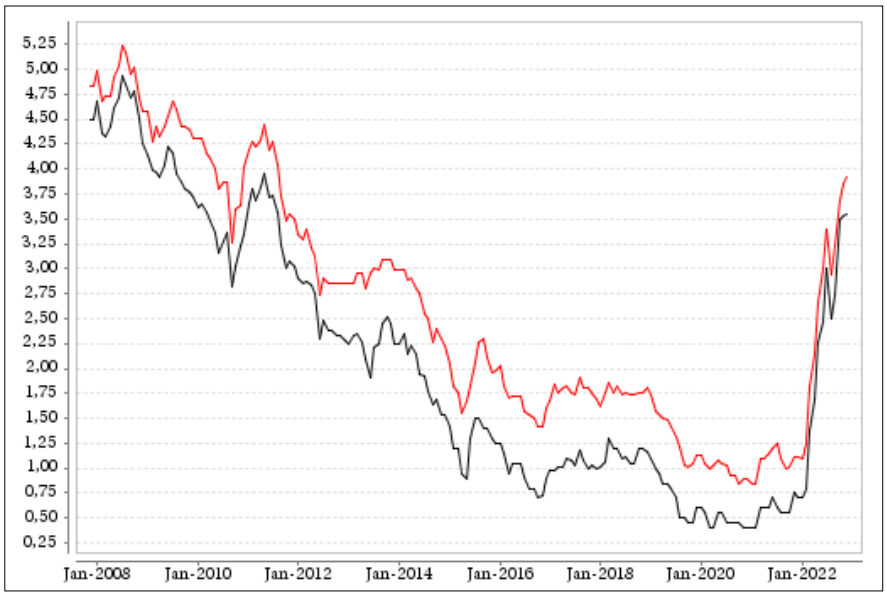


Tabelle Sachwertfaktoren, Stand 2023
Grundstücksmarktbericht für Rheinau, hier Sachwertfaktor Gemeinsamer Gutachterausschuss Achern 2023.

Sachwertberechnung

Regionalfaktor/Sachwertfaktor/Marktanpassung (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV 21)

Entwicklung der Bauzinsen 2008 - 2022



Marktentwicklung seit Feb. 2022: deutlicher Anstieg der Bauzinsen im Jahr 2022 und 2023
Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH

Begründung Sachwertfaktor:

Die Nachfrage nach Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern in mittlerer Wohnlage ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die Kaufpreise sind stagnierend bis rückläufig, das Ende der Niedrigzinsphase mit Anstieg der Hypothekenzinsen seit dem 2. Quartal 2022 und der Anstieg der Baukosten sind wertbeeinflussende Faktoren, die zur Zeit die Immobilienmarktlage bestimmen, siehe auch die Grafik.

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,20 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem Kaufpreissegment angesetzt.

10.5 Allgemeine Daten zu Vergleichskaufpreisen der Fa. on-geo GmbH

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Vergleichskaufpreise für Wohnhäuser mit Datenstand von Januar 2023 bis März 2024 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Mietpreisen übereinstimmen.
Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis März 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 77866	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	165	4.975
Anzahl vollständige Angebote*	161	4.928
Anzahl Gesuche**	17.362	44.197
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	46	39
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	112	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	63.885	2.250.477
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	387	452
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	8	12
Nachfrageindex (Bund= 100)	69	120
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	106	146

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

PLZ-Bezirk 77866

Kreis Ortenaukreis

Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichskaufpreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 101 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77866 liegt bei 2.986 €/m², Bandbreite von 1.533 €/m² bis 4.655 €/m² Wfl.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77866 wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

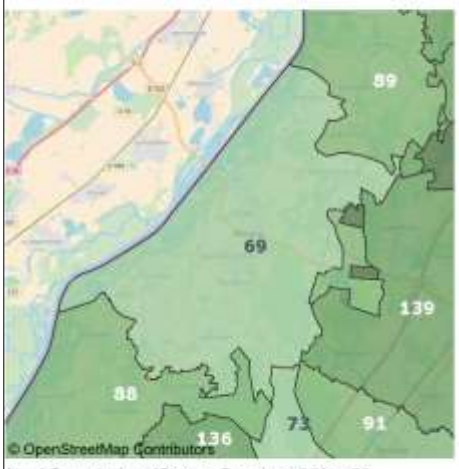
77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 77866

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	161	3.252 €	1.646 € - 4.675 €	17.362
<=70 m² Wohnung	8 (5%)	3.983 €	2.739 € - 4.648 €	4.035 (23,2%)
>70 - 120 m² Wohnung	23 (14,3%)	4.121 €	2.869 € - 4.677 €	4.157 (23,9%)
>120 m² Wohnung	7 (4,3%)	3.248 €	808 € - 4.861 €	3.448 (19,9%)
<=120 m² Haus	22 (13,7%)	3.306 €	1.737 € - 4.754 €	10.382 (59,8%)
>120 m² Haus	101 (62,7%)	2.986 €	1.533 € - 4.655 €	10.904 (62,8%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 77866



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 69

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3532

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichskaufpreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Kaufpreise / m² Wohnfläche für Wohnimmobilien > 120 m² im Ortenaukreis liegt bei 3.156 €/m², Bandbreite von 1.537 €/m² bis 4.904 €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im Ortenaukreis wird als überdurchschnittlich eingestuft.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

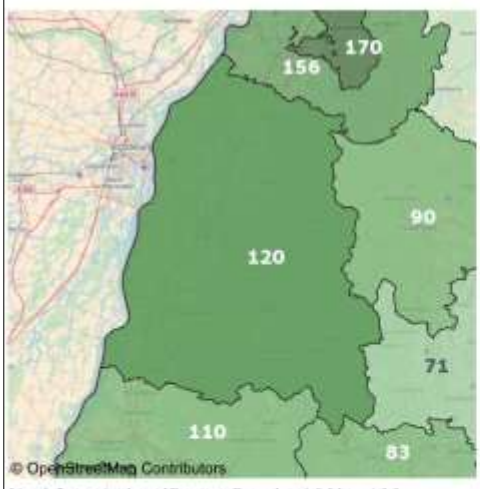
77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

Kaufpreise in der Kreis Ortenaukreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	4.932	3.285 €	1.600 € - 4.961 €	44.197
<=70 m² Wohnung	515 (10,4%)	2.961 €	1.466 € - 4.614 €	12.096 (27,4%)
>70 - 120 m² Wohnung	853 (17,3%)	3.338 €	1.959 € - 4.938 €	12.730 (28,8%)
>120 m² Wohnung	208 (4,2%)	3.011 €	1.360 € - 4.918 €	10.646 (24,1%)
<=120 m² Haus	537 (10,9%)	4.296 €	1.625 € - 5.819 €	25.685 (58,1%)
>120 m² Haus	2.819 (57,2%)	3.156 €	1.537 € - 4.904 €	26.580 (60,1%)

Marktübersicht Kreis Ortenaukreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 120

Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3332

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Quelle: 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

Der Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten, bzw. Erfahrungswerten des Sachverständigen, für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke, festgesetzt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche, auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt.

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zum Stichtag, je nach Standard und Größe:

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
3-Zi.-Whg.		EG	80,00		7,00	560,00	6.720,00
2-Zi.-Whg.		DG	60,00		7,00	420,00	5.040,00
Summe			140,00	-		980,00	11.760,00

11.4 Allgemeine Daten zu Vergleichsmietpreisen der Fa. on-geo GmbH

Gemäß der Datenanalyse der Fa. on-geo GmbH wurden folgende Vergleichsmieten für Wohnhäuser mit Datenstand von Januar 2023 bis März 2024 ermittelt. Es handelt sich hier um die Auswertung von Angebotsdaten, die nicht zwingend mit den tatsächlich gezahlten Mietpreisen übereinstimmen. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

Auswertungszeitraum: Januar 2023 bis März 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 77866	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	42	3.479
Anzahl vollständige Angebote*	42	3.461
Anzahl Gesuche**	15.580	53.932
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	17	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	85	85
Anzahl der Exposé-Ansichten	15.736	3.152.216
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	375	906
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	22	53
Nachfrageindex (Bund= 100)	48	120
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	62	150

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

PLZ-Bezirk 77866

Kreis Ortenaukreis

Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichsmietpreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten / m² Wohnfläche für Wohnhäuser > 120 m² (bei insgesamt 5 Angeboten) im PLZ-Bezirk 77866 liegt bei 9,68 €/m², Bandbreite von 8,47 €/m² bis 10,60 €/m² Wfl.

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77866 wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

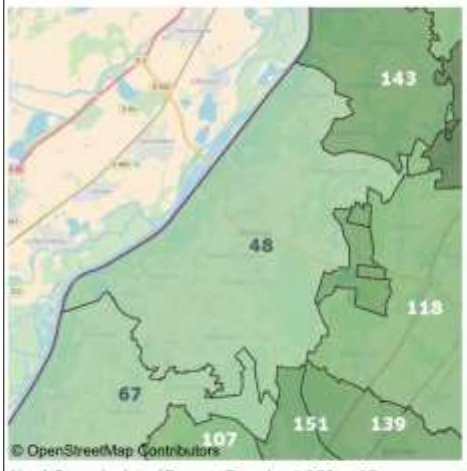
77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

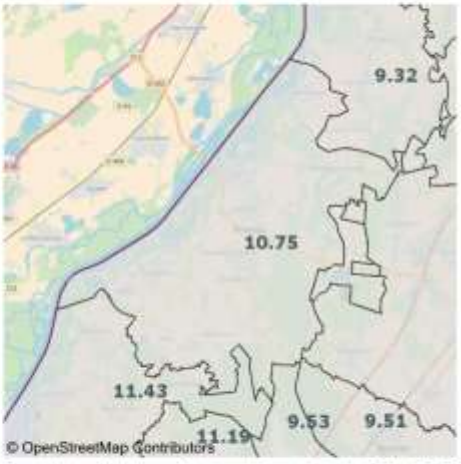
Mietpreise: PLZ-Bezirk 77866

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	42	10,68 €	6,67 € - 14,17 €	15.580
<=30 m²	1 (2,4%)	9,33 €	-	11.254 (72,2%)
>30 - 60 m²	7 (16,7%)	10,59 €	6,67 € - 14,60 €	12.418 (79,7%)
>60 - 90 m²	16 (38,1%)	10,29 €	6,14 € - 13,75 €	12.735 (81,7%)
>90 - 120 m²	13 (30,9%)	11,71 €	6,19 € - 15,50 €	11.967 (76,8%)
>120 m²	5 (11,9%)	9,68 €	8,47 € - 10,60 €	11.575 (74,3%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 77866



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 48



Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 10.75

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Quelle: on-geo GmbH

Allgemeine Daten zu Vergleichsmietpreisen der Fa. On-geo GmbH

Der statistische Mittelwert der Nettokaltmieten / m² Wohnfläche für Wohnimmobilien > 120 m² im Ortenaukreis liegt bei 10,34 €/m², Bandbreite von 6,37 €/m² bis 15,59 €/m² Wohnfläche.

Die Nachfrage im Ortenaukreis wird als überdurchschnittlich eingestuft.

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

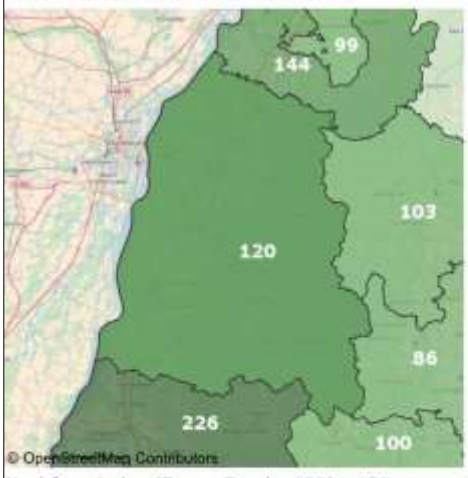
77866 Rheinau , Baden, Hanauer Str. 62

geoport

Mietpreise in der Kreis Ortenaukreis

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs-intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	3.468	10,60 €	7,20 € - 15,00 €	53.932
<=30 m²	74 (2,1%)	16,68 €	7,00 € - 31,82 €	40.848 (75,7%)
>30 - 60 m²	764 (22%)	10,97 €	7,69 € - 15,08 €	44.538 (82,6%)
>60 - 90 m²	1.340 (38,6%)	10,26 €	7,24 € - 13,64 €	45.610 (84,6%)
>90 - 120 m²	879 (25,4%)	10,42 €	7,39 € - 14,64 €	42.738 (79,2%)
>120 m²	411 (11,8%)	10,34 €	6,37 € - 15,59 €	41.422 (76,8%)

Marktübersicht Kreis Ortenaukreis



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 120

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 10.95

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Quelle: on-geo GmbH

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Eigennutzung, keine Vermietung.

11.6 Darstellung und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

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

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

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % sachverständig festgesetzt, Wohnhaus mit baulicher Altkonzeption, in für die Nutzung geeigneter Lage.

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV bzw. § 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.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	588,00
Instandhaltungskosten	----	15,00	2.100,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	235,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.923,20 (ca. 25 % des Rohertrags)

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
3-Zi.-Whg.		EG	80,00		7,00	560,00	6.720,00
2-Zi.-Whg.		DG	60,00		7,00	420,00	5.040,00
Summe			140,00	-		980,00	11.760,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.760,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	**–**	**2.923,20 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**8.836,80 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **84.893,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	**–**	**1.697,86 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**7.138,94 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **26** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**20,121**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**143.642,61 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**84.893,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**228.535,61 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**+**	**20.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**248.535,61 €**
	rd.	**249.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten Bodenwertanteil Hausgarten	20.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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 Gemeinde Rheinau gilt als beliebter Wohnort in ländlichen Raum, gute Verkehrsanbindung nach Offenburg über die Autobahn A 5.

Wohnhaus in mittlerer Wohnlage im Stadtteillage von Rheinau, Baukonzeption der 1960er Jahren mit Altzustand der Haustechnik, mit großem Grundstück.

Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren.

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,0 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,20 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der ermittelte Ertragswert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Sachwert.

Der Bodenwert beträgt rd. 42 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt auf Höhe des Sachwertes.

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Bodenwertanteil, rd.	=	€	105.000,--
Ertragswert	=	€	249.000,--
Sachwert	=	€	251.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert- Sachwert		€	251.000,--
Verkehrswert:	**=**	**€**	**250.000,--**

in Worten: Zweihundertfünfzigtausend €

13 Datum, Stempel, Unterschrift

Lahr, 24.06.2024 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 Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

14.2 Haftung und Ausschlüsse

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

14.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

14.4 Wertermittlungsstichtag

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

14.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrund-verhältnisse 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 erfolgten nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

14.14 Rechtliche Aspekte

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

14.15 Rechtsgrundlagen

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

Bild 1: Blick zum Bewertungsobjekt

Bild 2: Nachbarbebauung in nördlicher Richtung

Fotodokumentation

Bild 3: Wohnhaus mit Schopfanbau, Südost-/ Südwestfassade

Bild 4: Nordostfassade

Fotodokumentation

Bild 5: Wohnhaus, mit Schopfanbau, Hof

Bild 6: Hof, Schopf

Fotodokumentation

Bild 7: Zugang zum Garten war nicht möglich, Nebengebäude rechter Bildrand

Bild 8: Schopf

Fotodokumentation

Bild 9: Wohnhausanbau, Schlafzimmerfenster

Bild 10: Wohnhaus mit Balkon

Fotodokumentation

Bild 11: Hauseingang

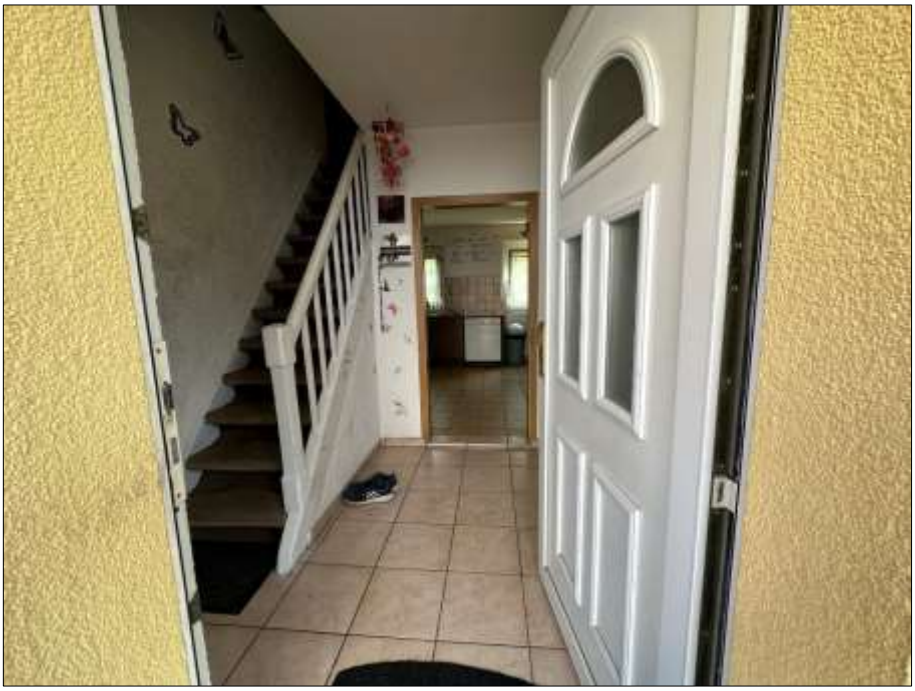


Bild 12: EG, Eingangsbereich

Fotodokumentation

Bild 13: EG, Diele, Geschosstreppe

Bild 14: EG, Wohn-/ Esszimmer

Fotodokumentation

Bild 15: EG, Wohn-/ Esszimmer, Einzelofen

Bild 16: EG, Küche

Fotodokumentation

Bild 17: EG, Zimmer

Bild 18: EG, Anbau, Blick vom Hof zum Schlafzimmer

Fotodokumentation

Bild 19: EG, Flur

Bild 20: EG, Badezimmer, Badeofen

Fotodokumentation

Bild 21: EG, Hauswirtschaftsraum

Bild 22: Geschosstreppe

Fotodokumentation

Bild 23: OG, Eingangsbereich, Diele

Bild 24: Eingangsbereich, Diele

Fotodokumentation

Bild 25: OG, Diele

Bild 26: OG, Balkon, Ausrichtung nach Südwesten

Fotodokumentation

Bild 27: OG, Blick zum Hof und Schopf

Bild 28: OG, Zimmer

Fotodokumentation

Bild 29: OG, Zimmer

Bild 30: OG, Detail - Einzelofen

Fotodokumentation

Bild 31: OG, Küche

Bild 32: Dachspeicher