



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



Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

2/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen. Es sind dies eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Speicher, Werkstattgebäude, Garage und sonstigen Nebenräumen (gemischtes Wohnungs- und Teileigentum)

Baujahr vermutlich Anfang 20. Jahrhundert, anschließend mehrere Umbauten



Grundstück: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Verkehrswert des Grundstückes zum Wertermittlungsstichtag: 09.05.2023: 250.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Kehl
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: K 14/22
Beschluss vom 27.01.2023
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 05.06.2023

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	4
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG)	5
1.4	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II	5
1.5	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN.....	6
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	6
1.8	GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE.....	6
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1	ORTSANGABEN.....	6
2.2	ANGABEN ZUR WOHLNLAG, WOHLNLAGQUALITÄT	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1	ZUSCHNITT.....	8
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT	8
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT	8
3.4	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION.....	8
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION	9
4.2	BAULASTENVERZEICHNIS.....	10
4.3	DENKMALSCHUTZ	10
4.4	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES (NORDWESTLICHE TEILFLÄCHE)	10
4.5	ERFORDERLICHER ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
4.6	HINWEISE ZU ÄLTLASTEN	10
4.7	UMLEGUNGSVERFAHREN, SANIERUNGSVERFAHREN ODER ENTWICKLUNGSMAßNAHME.....	10
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
5.1	BAUJAHR.....	11
5.2	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN.....	11
5.4	BAUBESCHREIBUNG	13
5.5	AUßENANLAGEN.....	14
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	14
6	ENERGETISCHE BAUQUALITÄT	16
7	BAUZAHLN	17
7.1	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	17
7.2	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN	17
7.3	BAUZAHLN.....	17
8	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
8.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	18
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN	18
8.3	SACHWERTVERFAHREN	19
8.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL	20

Inhaltsverzeichnis

9	BODENWERTERMITTLUNG	21
9.1	BODENRICHTWERTE.....	21
9.2	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	22
9.3	BODENWERTERMITTLUNG.....	22
10	BERECHNUNG DES SACHWERTES	24
10.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG.....	24
10.2	ANGABEN ZU BAUNEKENKOSTEN UND UMSATZSTEUER.....	24
10.3	BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	24
10.4	SACHWERTERMITTLUNG	25
10.5	DATEN SACHWERTBERECHNUNG SE NR. 1 WOHNHAUS	25
10.6	DATEN SACHWERTBERECHNUNG SE NR. 1 ABSTELLR.....	28
10.7	DATEN SACHWERTBERECHNUNG SE NR. 1 WERKSTATT.....	28
10.8	DATEN SACHWERTBERECHNUNG SE NR. 1 GARAGE	30
10.9	ZUSAMMENSTELLUNG DER SACHWERTE	31
10.10	ERLÄUTERUNG ZU DEN WERTANSÄTZEN DER SACHWERTBERECHNUNG	32
11	ERTRAGSWERTVERFAHREN	34
11.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES.....	34
11.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV).....	34
11.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE.....	34
11.4	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	34
11.5	STATISTIK ZU BESTANDSMIETEN	35
11.6	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	36
11.7	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV).....	38
11.8	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	39
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
16	LUFTBILDER	47
17	BAUUNTERLAGEN	48
18	FOTODOKUMENTATION	58

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten, einschließlich Fotodokumentation und Anlagen.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Das Grundstück Flst. Nr. 5646 ist mit einem Wohngebäude, einer Werkstätte, einer Garage und Nebengebäuden bebaut. Mit notariell beurkundeten Vertrag vom 26.07.1999 wurde das Grundstück nach den Bestimmungen des WEG in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt Nebenräumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Gegenstand der Bewertung ist der gebildete Miteigentumsanteil von 2/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen. Es sind dies jeweils eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Speicher, Werkstattgebäude, Garage und sonstigen Nebenräumen.

Das zweigeschossige Wohngebäude mit den im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen ist unterkellert, in Massivbauweise errichtet und hat ein nicht ausgebautes Krüppelwalmdach.

Die mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnräume umfassen im EG Wohnräume wie Küche, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit ca. ca. 91,20 m² Wohnfläche, sowie im OG die mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnräume wie Küche, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit ca. ca. 98,36 m² Wohnfläche.

Die mit Nr. 1 bezeichneten Wohnräume sind im Wesentlichen nach Südwesten orientiert. Diese Wohnräume wurden früher eigengenutzt. Gegenwärtig besteht Leerstand.

Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 27.01.2023 in Sachen xxxxxxxx ./ xxxxxxxx, wegen Aufhebung der Gemeinschaft, Aktenzeichen: K 14/22, 2/3, Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1, Oberfeldstraße 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB zu erstellen.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

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

Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB, zum Stichtag:

Datum der Ortsbesichtigung: 09.05.2023.

1.4 **Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II**

Amtsgericht: Achern

Gemeinde: Rheinau

Grundbuch von: Freistett

Blatt Nr. 1228

Flurstück Nr.: 5646

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Oberfeldstraße 3, 3a

Grundstücksgröße: 2.288 m²

2/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.

Es sind dies eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Speicher, Werkstattgebäude, Garage und sonstigen Nebenräumen (gemischtes Wohnungs- und Teileigentum).

Sondernutzungsrechte

Der Sondereigentümer Nr. 1 hat das alleinige und ausschließliche Recht zur Nutzung sämtlicher Gebäudeteile an der Werkstatt und der freistehenden Garage, auch soweit die Gebäudeteile gemeinschaftliches Eigentum sind. Insoweit steht ihm auch das alleinige und ausschließliche Verwaltungsrecht zu.

Weitere Regelungen, vgl. Inhalt der Teilungserklärung

Abteilung II: Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

1.5 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Rheinau eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auskünfte beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern

Es liegen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchangaben
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen
- Karten und Pläne, Geoportal-BW

1.6 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 09.05.2023 durchgeführt.

Teilnehmer:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr Helmut Scherr, Sachverständiger, Dipl.-Ing.(FH)
- xxxxxxxxelekxxxxxxxxx

1.7 Gebäudeversicherungswerte

Es liegen keine geeigneten Gebäudeversicherungswerte vor.

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.100.000 Einwohner, im südbadischen Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, rd. 2.300.000 Einwohner, Ortenaukreis, rd. 435.000 Einwohner.

Die Stadt Rheinau, mit neun Ortsteilen hat insgesamt rd. 11.000 Einwohner. Rheinau liegt in der Oberrheinischen Tiefebene am Rhein, ist die nördlichste Kommune des Ortenaukreises und gehört dem Eurodistrikt Strasbourg-Ortenau an.

Die Stadt grenzt im Norden an die Stadt Lichtenau im Landkreis Rastatt, im Osten an die Stadt Achern, im Südosten an die Stadt Renchen, im Süden an die Stadt Kehl und im Westen an die elsässischen Gemeinden La Wantzenau, Gambenheim und Offendorf.

Die Gemeinde Rheinau liegt rd. 15 km nördlich der Stadt Kehl, an der Bundesstraße B 36. Verkehrsgünstige Lage, zur Autobahn A 5 ca. 7 km, zur Anschlussstelle Achern, zum Rheinübergang nach Frankreich ca. 3 km.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Ortsangaben

Verkehrsanbindungen: Busverbindungen, DB-Regionalbahnhof in Kehl/ Achern.
Entfernung nach Achern ca. 12 km, nach Kehl ca. 13 km, zum Stadtteil Kehl-Linx ca. 4 km, nach Offenburg ca. 30 km, nach Hagenau/ Frankreich ca. 24 km.

Der Ortsteil Freistett, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist mit rd. 4.000 Einwohnern der Hauptort der Stadt Rheinau, hat einen ländlichen Charakter, im Ortszentrum teilweise Geschäfte des täglichen Bedarfes.

In Freistett gibt es neben einer Realschule auch eine Grund- und Werkrealschule.

Im Zentrum von Freistett gibt es einen Busbahnhof. Der Ort ist durch Buslinien mit Achern, Lichtenau (Baden), Bühl (Baden), Kehl und Hagenau verbunden.

2.2 Angaben zur Wohnlage, Wohnlagequalität

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Rand von Freistett in einem Wohngebiet. Nachbarbebauung überwiegend mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Lagequalität und Verkehrslage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist durch eine Wohnanliegerstraße erschlossen und ist damit gut an den Verkehr angebunden.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück hat einen grob rechteckigen Zuschnitt, Breite an der Straße ca. 19,50m und eine Tiefe von ca. 118 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.

Das Bewertungsgrundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Stadtkämmerei der Stadt Rheinau teilte mit Schreiben vom 08.05.2023 folgende Auskunft mit:

Anschlussbeiträge für die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung sind entstanden. Dabei wurde der Abgabensanspruch fristgerecht per Bescheid geltend gemacht, oder dieser ist – sofern eine Festsetzung nicht erfolgt ist – heute verjährt. Eine offene Forderung gegen den Eigentümer besteht nicht.

Sofern für das Grundstück ein anderes Bauplanungsrecht hergestellt wird (z.B. durch einen Bebauungsplan), welches eine höhere bauliche Ausnutzung als die derzeitige bauplanungsrechtliche Ausweisung erlaubt, kann es sein, dass Anschlussbeiträge nacherhoben werden müssen. Dies wäre im Detail zu prüfen.

Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

Parkplatzsituation:

Auf dem Grundstück sind Parkplätze im Freien bzw. eine Garage vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum beim Bewertungsobjekt ist das Parken begrenzt möglich.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Bauamt der Stadt Rheinau teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und deshalb zum Stichtag § 34 Baugesetzbuch für das Bewertungsgrundstück gilt. Nach § 34 Baugesetzbuch, regelt sich die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan.

Datenquelle: Stadt Rheinau (Homepage)

Auf Anfrage teilte das Bauamt der Stadt Rheinau am 23.05.2023 per E-Mail Folgendes mit:

Die zulassungsfähige Bebauungstiefe richtet sich entsprechend der Umgebungsbebauung nach den Bestandswohngebäuden im vorderen Bereich.

Eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist somit nicht zulassungsfähig. Das Bestandsgebäude der Schreinerwerkstatt ist als Nebenanlage zu werten und kann nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamt Ortenaukreis nicht als Richtwert für eine rückwärtige Bebauung genutzt werden.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Das Bauamt der Stadt Rheinau teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass im Baulastenbuch der Stadt Rheinau für das Grundstück Flst.Nr. 5646, Gemarkung Freistett, keine Baulasten eingetragen sind.

4.3 Denkmalschutz

Am 10.05.2023 teilte das Bauamt der Stadt Rheinau per E-Mail mit, dass das Objekt nicht in der Liste der Kulturdenkmale BW eingetragen ist.

Annahme: Belange des Denkmalschutzes sind nicht relevant.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes (nordwestliche Teilfläche)

Gebäude- und Freifläche, baureifes Land.

4.5 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

Dem Sachverständigen sind in Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt.

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

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

4.7 Umlegungsverfahren, Sanierungsverfahren oder Entwicklungsmaßnahme

Das Bauamt der Stadt Rheinau teilte am 10.05.2023 per E-Mail mit, dass das Bewertungsgrundstück in kein Umlegungsverfahren, Sanierungsverfahren und keine Entwicklungsmaßnahme einbezogen ist.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Baujahr: Das Wohngebäude wurde vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut, anschließend mehrere Umbauten u.a. in den 1960er und 1970er Jahren.

Bauweise, Baukonzeption

Das Grundstück Flst. Nr. 5646, ist mit einem Wohngebäude, einer Werkstätte, einer Garage und Nebengebäuden bebaut ist. Mit notariell beurkundeten Vertrag vom 26.07.1999 wurde das Grundstück nach den Bestimmungen des WEG in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung samt Nebenräumen bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Gegenstand der Bewertung ist der gebildete Miteigentumsanteil von 2/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen. Es sind dies eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Speicher, Werkstattgebäude, Garage und sonstigen Nebenräumen.

Das zweigeschossige Wohngebäude, mit den im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Räumen, ist unterkellert, massiv gebaut und hat ein nicht ausgebautes Krüppelwalmdach.

Die mit der Nr 1 bezeichneten Wohnräume umfassen im EG Wohnräume wie Küche, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit ca. ca. 91,20 m² Wohnfläche. Im OG umfassen die mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnräume wie Küche, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer mit ca. ca. 98,36 m² Wohnfläche

Die mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnräume sind im Wesentlichen nach Südwesten orientiert.

Das Werkstattgebäude wurde als Schreinereiwerkstattgebäude errichtet und kann nach Grundinstandsetzung weiterhin als Betriebsgebäude genutzt werden, es ist wird baurechtlich ein Bestandsschutz unterstellt.

5.2 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

- a) Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau.
- b) Der energetische Standard des Wohnhauses ist als baujahresentsprechend einzustufen. Damit zumindest teilweise fehlende bzw. nicht ausreichende Dämmung.
- c) Teilweise Schädlingsbefall an Balken der Dachkonstruktion.
- d) Ausblühungen an Teilen der Dacheindeckung des Wohngebäudes.
- e) Ungünstiger Zuschnitt der Grundrisse mit gefangenen Räumen. Die Wohnräume im EG und OG sind nicht jeweils separat abgrenzbar.
- f) Die Dacheindeckung der Werkstatt mit Wellplatten aus Faserzement ist eventuell asbesthaltig.

Das Objekt ist im derzeitigen Zustand nicht vermietungsfähig, es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau.

Für den Instandhaltungsstau wurde ein Abschlag von 30.000,-- €, für den grob überschlägig geschätzten Aufwand, vorgenommen.

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

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 Bauschadenssachverständigen notwendig).
- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf einer Inaugenscheinnahme 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. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	Natursteinmauerwerk (z.B. KG), Backsteinmauerwerk, Riegelwände mit Ausfachungen
Decken:	Kappendecke, Hohlkörperdecke, Holzbalkendecke u.a.
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion als Krüppelwalmdach, Dacheindeckung mit Flachdachpfannen
Dachentwässerung:	außenliegende Dachrinnen mit Fallrohren
Außenwandflächen:	Außenputz, gestrichen
Treppen:	Massive Außentreppe mit Belag, Holztreppen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung überwiegend mit Rollläden
Türen:	Haustüre: Holzrahmentüre mit Glaseinsatz, Innentüren: Holztüren an Holzzargen
Wand-/ Bodenbeläge:	Naturboden (KG), Bodenfliesen, Holzparkett, Holzdielenboden
Heizung:	Pelletheizung, Zentralheizung über Radiatoren

Werkstatt

Eingeschossige, nicht unterkellerte Holzkonstruktion mit Satteldach. Dacheindeckung mit Wellplatten aus Faserzement. Der Boden besteht aus einem Holzdielenboden. Als Fenster sind u.a. Holzfenster, auch Holzverbundfenster und Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Nach Angaben des Eigentümers ist der Ofen für Festbrennstoffe in der Werkstatt stillgelegt.

Baubeschreibung

5.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen insbesondere aus den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsleitungen, den befestigten Flächen, dem Bewuchs und der Einfriedigung.

Die Hofflächen sind mit Betonverbundpflaster befestigt, außerdem Grünflächen mit Büschen und Bäumen sowie Einfriedungen.

5.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 38 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. Restnutzungsdauer (§ 4 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.

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können, es ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann, eine Gebäudeinstandhaltung ist in regelmäßigen Abständen erforderlich.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

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

Wohnhäuser 60 bis 80 Jahre,
je nach Standardstufe

Gesamt- und Restnutzungsdauer

- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: 17 Jahre, nach sachverständiger Einschätzung

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors:

Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

6 Energetische Bauqualität

Für das Bewertungsobjekt lag kein Energieausweis vor. Der Primärenergiebedarf ist vermutlich der Gebäudeklasse G bis H zuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



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

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

C - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

Durchschnittlicher Endenergiebedarf für EFH und ZFH nach Baujahresklassen									
Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	
Jahresendenergiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m ² a

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

7 Bauzahlen

7.1 Verwendete Unterlagen

Es wurden Baupläne und die digitalen Karten im Geoportal BW direkt ausgewertet.

Abweichungen zum Bestand im Ist-Zustand sind nicht auszuschließen.

7.2 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche: Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohnfläche: Die Angaben dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden.

Die Wohn-/Nutzflächenangaben dienen als überschlägliche Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche können nicht ausgeschlossen werden, die Größenordnung der Wohnfläche ist jedoch plausibel.

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche:

Berechnung in Anlehnung an DIN 277 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung. Die Bruttogrundflächen (BGF) wurden auf Grund der zur Verfügung gestellten Unterlagen, wie den Aufteilungsplänen, ermittelt.

BGF Wohnhaus SE Nr. 1	260 m ²
BGF Werkstatt SE Nr. 1	131 m ²
BGF Garage SE Nr. 1	35 m ²

Wohn-/Nutzflächen:

Die Wohnfläche wurde auf der Basis der Aufteilungspläne mit insgesamt ca. 190 m² entnommen.

Ferner Nutzflächen in Nebengebäuden von ca. 70 m² und in der Werkstatt von ca. 120 m².

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

8.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient.

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

Bei fehlender Datengrundlage kann auch auf das indirekte Vergleichswertverfahren zurückgegriffen werden. Indirekte Vergleichswerte werden aufgrund von Erfahrungswerten und allgemeinen Kenntnissen des Immobilienmarktes in Bezug auf das Bewertungsobjekt durch den Sachverständigen angesetzt.

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.

Ertragswertverfahren

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. Zeiterentenbarwertberechnung) 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 miterfasst 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.

Sachwertverfahren

Der 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.

Im Zusammenhang mit der ImmoWertV wurden die Normalherstellungskosten 2010 im Okt. 2012 novelliert und stellen das aktuellste Regelwerk dar. Die Normalherstellungskosten 2010 werden mittels des sog. Sachwertfaktors (Marktanpassung) auf die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst.

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Objekttyp entsprechend das Ertragsverfahren zugrunde gelegt. Plausibilitätsprüfung anhand des Sachwertverfahrens. Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten lagen beim Gutachterausschuss nicht vor.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert. Entscheidend ist, dass der gefundene Wert am Markt Bestand hat und im Rahmen von erzielten Preisen vergleichbarer Objekte liegt.

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. § 24 ImmoWertV) zu ermitteln.

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

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

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Achern wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt:



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.

Entsprechend den Angaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Achern beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022:

- Nordwestliche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks 190 €/m² für Bauland
- Südöstliche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks 78 €/m² Hinterland, direkt angrenzend an das Bauland sowie Begünstigung durch die Bestandsgebäude (z.B. Werkstatt und Garage) auf dieser Fläche. Der herangezogene Bodenrichtwert von 78 €/m² entspricht ca. 40 % des Bodenrichtwertes von 190 €/m² für Bauland und damit einem Abschlag von 60 % für Hinterland, was in solchen Fällen Erfahrungswerten entspricht.

9.3 Bodenwertermittlung

Nordwestlich Teilfläche – Bauland 580 m², ME-Anteil 2/3 entspricht 387 m²:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Einfluss auf Berechnung:	Indirekter Vergleich (Richtwert) rentierliche Teilfläche
--	---

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für Zeit:	5 %
Anpassungsfaktor:	1,05

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022 :	190,00 Euro / m ²
Faktor:	1,05
Bodenwert (190,00 Euro / m ² x 1,05) :	199,50 Euro / m ²
Grundstücksgröße:	387 m ²
Bodenwert (387 m ² x 199,50 Euro / m ²):	77.207 Euro
<u>Bodenwert:</u>	<u>77.207 Euro</u>

Bodenwertermittlung

Südöstliche Teilfläche – Hinterland 1.780 m², ME-Anteil 2/3 entspricht 1.138 m²:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für Zeit:	5 %
------------------------	-----

Anpassungsfaktor:	1,05
-------------------	------

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022 :	78,00 Euro / m ²
Faktor:	1,05
Bodenwert (78,00 Euro / m ² x 1,05) :	81,90 Euro / m ²
Grundstücksgröße:	1.138 m ²

Bodenwert (1.138 m ² x 81,90 Euro / m ²):	93.202 Euro
--	-------------

<u>Bodenwert:</u>	<u>93.202 Euro</u>
-------------------	--------------------

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nordwestlich Teilfläche – Bauland	580 m ² , ME-Anteil 2/3,	387 m ²	77.207 Euro
-----------------------------------	-------------------------------------	--------------------	-------------

Südöstliche Teilfläche – Hinterland	1.780 m ² , ME-Anteil 2/3,	1.138 m ²	93.202 Euro
-------------------------------------	---------------------------------------	----------------------	-------------

Summe:	1.525 m²	170.409 Euro
---------------	----------------------------	---------------------

gerundet: 170.000 Euro

10 Berechnung des Sachwertes

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt. Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. 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, befestigte Freiflächen, Bewuchs, Einfriedungen - entsprechend dem Umfang und der Grundstückgröße - prozentual berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

10.5 Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Wohnhaus

Auswahl Bezugseinheit: BGF
Berechnungsgrundlage: NHK 2010
Typ: Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Ausstattung: berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 134,09 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,80

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,20

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 95,25 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 69,85 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 72,98 Euro

Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Wohnhaus

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,70
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30
Kostengruppe:	Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil:	11 %
NHK:	69,85 Euro
Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	40,25 Euro
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
NHK:	880,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,50
Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	57,15 Euro
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	62,28 Euro

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Wohnhaus

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,40

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,60

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 40,38 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,60

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,40

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre
NHK errechnet: 642,08 Euro

NHK gewählt: 642,08 Euro/m²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK : 17,00 %
Ausgangswert: 642,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: insgesamt

Index zum Stichtag (Mai 2023): 158,90

Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901
158,90 / 0,901 = 176,360

Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Wohnhaus

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1960
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	63 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	17 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	17 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	78,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
260	x	642,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	294.380,11 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:						294.380,11 Euro
Alterswertminderung (78,8 %)						231.971,53 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:						62.408,58 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):						5.887,60 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (78,8 %):						4.639,43 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:						1.248,17 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):						63.656,75 Euro

10.6 Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Abstellr.

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert) geschätzt: 4.000,00 Euro

10.7 Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Werkstatt

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig
Ausstattung:	3
NHK gewählt:	970,00 Euro/m ²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	19,00 %
Ausgangswert:	970,00 Euro/m ²

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Werkstatt

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Werkstatt
Index zum Stichtag (Mai 2023):	161,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,897 161,60 / 0,897 =	180,156

Wertminderung wegen Alter:

Fiktives Baujahr:	1960
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	63 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	17 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	17 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	78,8 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
131	x	970,00 Euro/m²	x	1,8016	=	228.929,31 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:						228.929,31 Euro
Alterswertminderung (78,8 %)						180.396,30 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:						48.533,01 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):						4.578,59 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (78,8 %):						3.607,93 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:						970,66 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):						49.503,67 Euro

10.8 Daten Sachwertberechnung SE Nr. 1 Garage

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Ausstattung:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m ²

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK :	12,00 %
Ausgangswert:	245,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Garage
Index zum Stichtag (Mai 2023):	158,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901	
158,90 / 0,901 =	176,360

Wertminderung wegen Alter:

Fiktives Baujahr:	1960
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	63 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	17 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	17 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	78,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
35	x	245,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	15.122,87 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	15.122,87 Euro
Alterswertminderung (78,8 %)	11.916,82 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	3.206,05 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	302,46 Euro
--	-------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (78,8 %):	238,34 Euro
--	-------------

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen:	64,12 Euro
--	------------

vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):	3.270,17 Euro
---	----------------------

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

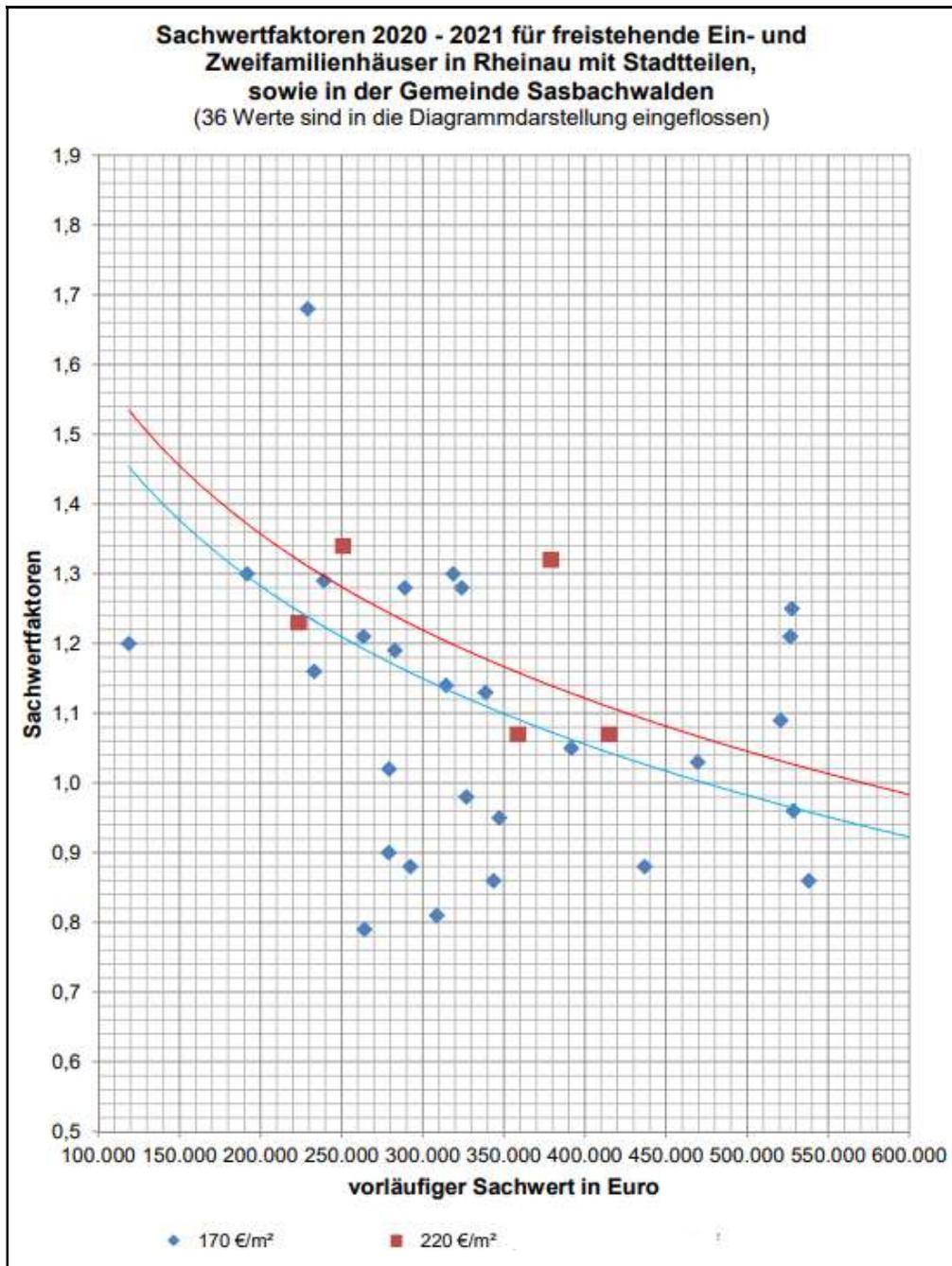
10.9 Zusammenstellung der Sachwerte

Summe vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert)	120.430,59 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil) :	77.206,50 Euro
vorläufiger Sachwert:	197.637,09 Euro
Sachwertfaktor:	x 0,950 =
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	187.755,24 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (16,0 %)	-30.000,00 Euro
Summe Sachwert gesamt:	157.755,24 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	93.202,20 Euro
Summe Sachwert gesamt (gerundet):	250.000,00 Euro

10.10 Erläuterung zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

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

Der zuständige Gemeinsame Gutachterausschuss der Stadt Achern hat nachfolgende Auswertungen zu Sachwertfaktoren in seinem Immobilienmarktbericht veröffentlicht:



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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

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

Die Kapitalmarktzinsen sind 2023 stark angestiegen. Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, dass die Immobilienmarktlage 2019/2020 repräsentiert hat.



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

Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH, Gneisenaustraße 10, 53721 Siegburg, Region Köln / Bonn, Deutschland

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig zur Marktanpassung auf den vorläufigen Sachwert NHK 2010 - aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage - ein Sachwertfaktor von 0,95 angesetzt.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV, § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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

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

11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

Der Rohertrag wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke angesetzt. Die marktüblich erzielbare Miete wird entsprechend der Lage, der Ausstattung und der Nutzung des Gebäudes sowie der Zustandsmerkmale bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Objekt ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegebenen Sachverhalte und Besonderheiten wird für die Wertermittlung von folgenden marktüblich erzielbaren Mieten pro Monat ausgegangen:

5,50 €/m² Wfl. im EG Wohnhaus SE Nr. 1

3,50 €/m² Wfl. im OG Wohnhaus SE Nr. 1

1,50 €/m² Nfl. Abstellr. SE Nr. 1

1,00 €/m² Nfl. Werkstatt SE Nr. 1

1,00 €/m² Nfl. Garage SE Nr. 1

11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Das Bewertungsobjekt wurde früher eigengenutzt. Gegenwärtig besteht Leerstand.

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

11.5 Statistik zu Bestandsmieten

F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

77866 Rheinau , Baden, Oberfeldstr. 3

Ortsangaben

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Ortenaukreis, Landkreis
Gemeinde	Rheinau, Stadt
Gemeineschlüssel	08317153

Eingabeparameter

Wohnungsgröße	groß (95 m²)
Baujahr	1960
Ausstattung	mittlere Ausstattung

Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete:

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 <small>(Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,09	5,36	5,62
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 <small>(Miete-Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,09	5,36	5,62
Abweichungen in %	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend

Mietdaten für Bestandsmieten

Quelle: on-geo

11.6 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten			
Empfehlung des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband			
Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 – 3,5 %	70 – 90 Jahre	18 – 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 – 4,0 %	60 – 80 Jahre	18 – 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 – 4,5 %	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	1,5 – 4,5 %	60 – 80 Jahre	18 – 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	3,5 – 7,0 %	60 – 80 Jahre	20 – 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 – 7,5 %	50 – 70 Jahre	20 – 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	10 – 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 – 7,5 %	50 – 80 Jahre	15 – 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 – 8,5 %	40 – 80 Jahre	15 – 30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 – 8,0 %	30 – 60 Jahre	20 – 35 %
E 2 Hotels	5,0 – 8,5 %	40 – 60 Jahre	20 – 35 %

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.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet. Stand: Januar 2023

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern sind für Mehrfamilienhäuser nachfolgende Liegenschaftszinssätze mit der Spanne von 1,18 bis 3,26 % veröffentlicht worden. Für direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte liegen keine Liegenschaftszinssätze vor.

Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Achern

10.3.3 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser

Aufgrund der geringen Datenmenge (insgesamt lediglich 9 auswertbare Kauffälle, aus Achern, Rheinau und Sasbach) erfolgt keine Diagramm-Darstellung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienwohnhäuser.

Bei diesen 9 Objekten lag der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (Median-Wert) bei ca. 2,0 (Spanne 1,18 – 3,26) und die durchschnittliche Restnutzungsdauer bei 26 Jahren (Spanne 19 – 30 Jahre).

Für die anderen Mitgliedskommunen standen keine aussagefähigen Daten zur Verfügung. Entsprechend konnte in diesem Bereich keine differenzierte Auswertung erfolgen.

10.3.4 Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes liegt folgendes Modell zugrunde:

Rohertrag (RO):	marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 31 Abs. 2 ImmoWertV, für die Auswertung lagen Mietspannen von 4,75 bis 10,00 Euro pro m ² Wohnfläche zu Grunde
-----------------	---

Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Unter Berücksichtigung der Sachverhalte und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für das Bewertungsobjekt sachverständig festgesetzt.

11.7 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.

11.8 Ertragswertermittlung

ME-Anteil 2/3

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² in Euro	Wohn/ Nutzfläche in m ²	Mietertrag / Monat in Euro	Mietertrag / Jahr in Euro	Liegenschaftszins in %
Wohnung EG	5,50	91,20	501,60	6.019,20	3,00
Wohnung OG	3,50	98,36	344,26	4.131,12	3,00
Abstellräume	1,50	70,41	105,61	1.267,32	3,00
Werkstatt	1,00	120,44	120,44	1.445,28	3,00
Garage	1,00	29,47	29,47	353,64	3,00

Zwischensumme: 13.216,56 Euro

Summe angemessene Miete: 13.216,56 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	13,00 %	4,19 Euro / W-/NFL	1.718,15 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	1,61 Euro / W-/NFL	660,83 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	0,64 Euro / W-/NFL	264,33 Euro

Miet-Reinertrag: 25,80 Euro / W-/NFL 10.573,25 Euro

Miet-Reinertrag: 10.573,25 Euro

Miet-Reinertrag rund: 10.573,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Wohnung EG	3,00 %
Wohnung OG	3,00 %
Abstellräume	3,00 %
Werkstatt	3,00 %
Garage	3,00 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 77.206,50 Euro 2.316,20 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 8.256,80 Euro

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Fiktives Baujahr: 1960

Stichtag: 2023

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Ertragswertermittlung

mittlere Restnutzungsdauer:	17 Jahre	
Zinssatz:	3,00 %	
Vervielfältiger:	13,17	
Gebäudeertragswert:		108.742,06 Euro
zzgl. Bodenwert:		170.408,70 Euro
Ertragswert:		279.150,76 Euro
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		279.150,76 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (21,5 %)		-30.000,00 Euro
Ertragswert gesamt (gerundet):		250.000,00 Euro

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 objektiver 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 Immobilienentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,00 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt, der Bodenwertanteil beträgt ca. 77 % des Sachwertes.

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	170.000,--
Sachwert	=	€	250.000,--
Ertragswert	=	€	250.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt, 2/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen: eine Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Speicher, Werkstattgebäude, Garage und sonstigen Nebenräumen (gemischtes Wohnungs- und Teileigentum), wird festgestellt mit:

Verkehrswert: = € **250.000,--**

in Worten: Zweihundertfünfzigtausend €

13 Datum, Stempel, Unterschrift

14 Besondere Bemerkungen

14.1 Urheberrecht

Das Gutachten/ die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachters an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

14.2 Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Wertfeststellungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags.

Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

14.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

14.4 Wertermittlungsstichtag

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

14.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

14.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

14.7 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Besondere Bemerkungen

14.8 Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zur Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen vorgenommen.

14.9 Standsicherheit und Statistik

Die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften wird vorausgesetzt. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

14.10 Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Sachverständige geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

14.11 Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

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

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energiesparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. werden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Verwendete Materialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit überprüft.

14.13 Bauschäden und Baumängel

Diese Stellungnahme ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

14.14 Rechtliche Aspekte

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d. h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt.

Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich – rechtlich) sind im Verkaufswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Sachverständigen bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

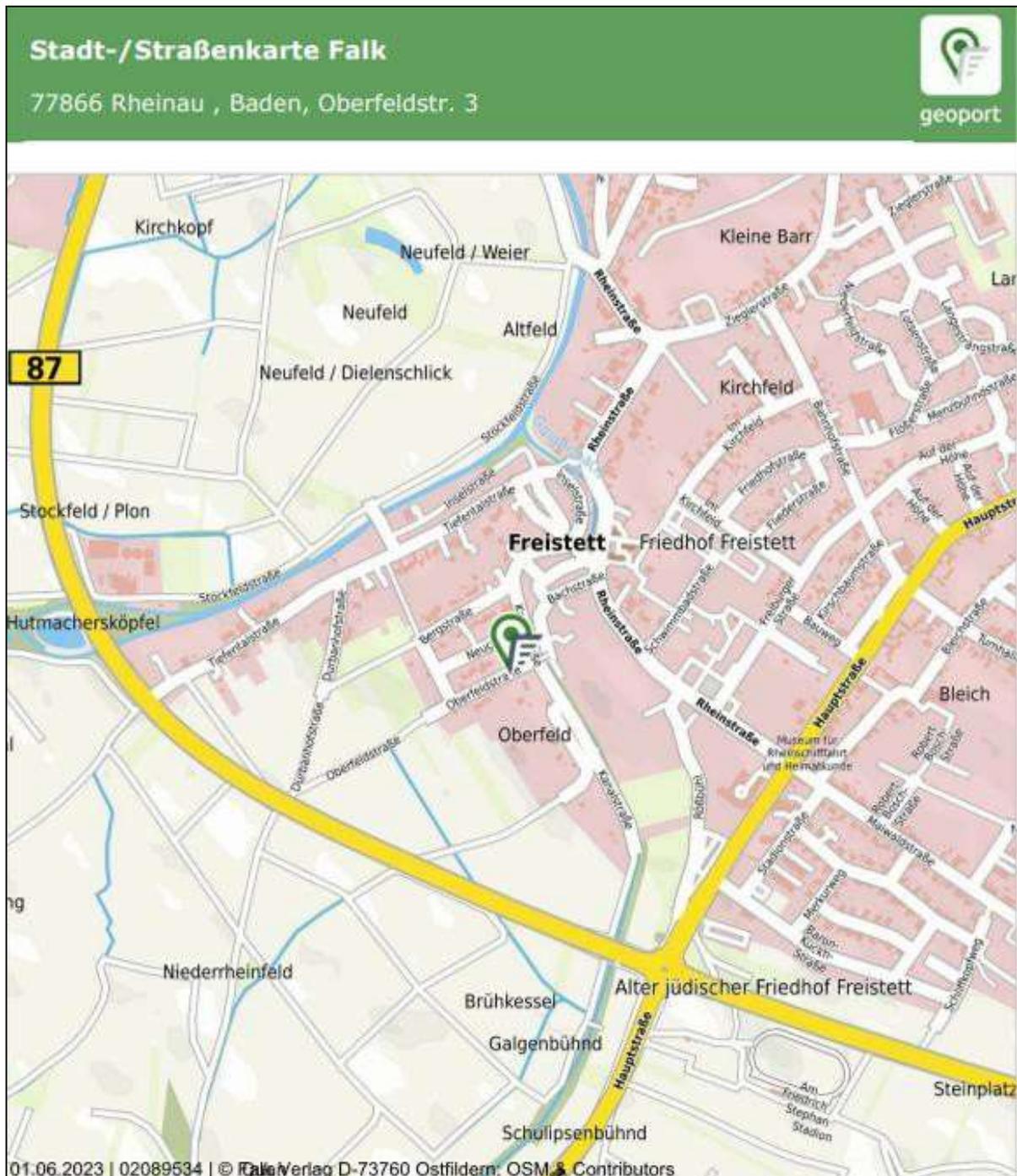
14.15 Rechtsgrundlagen

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

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

15 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

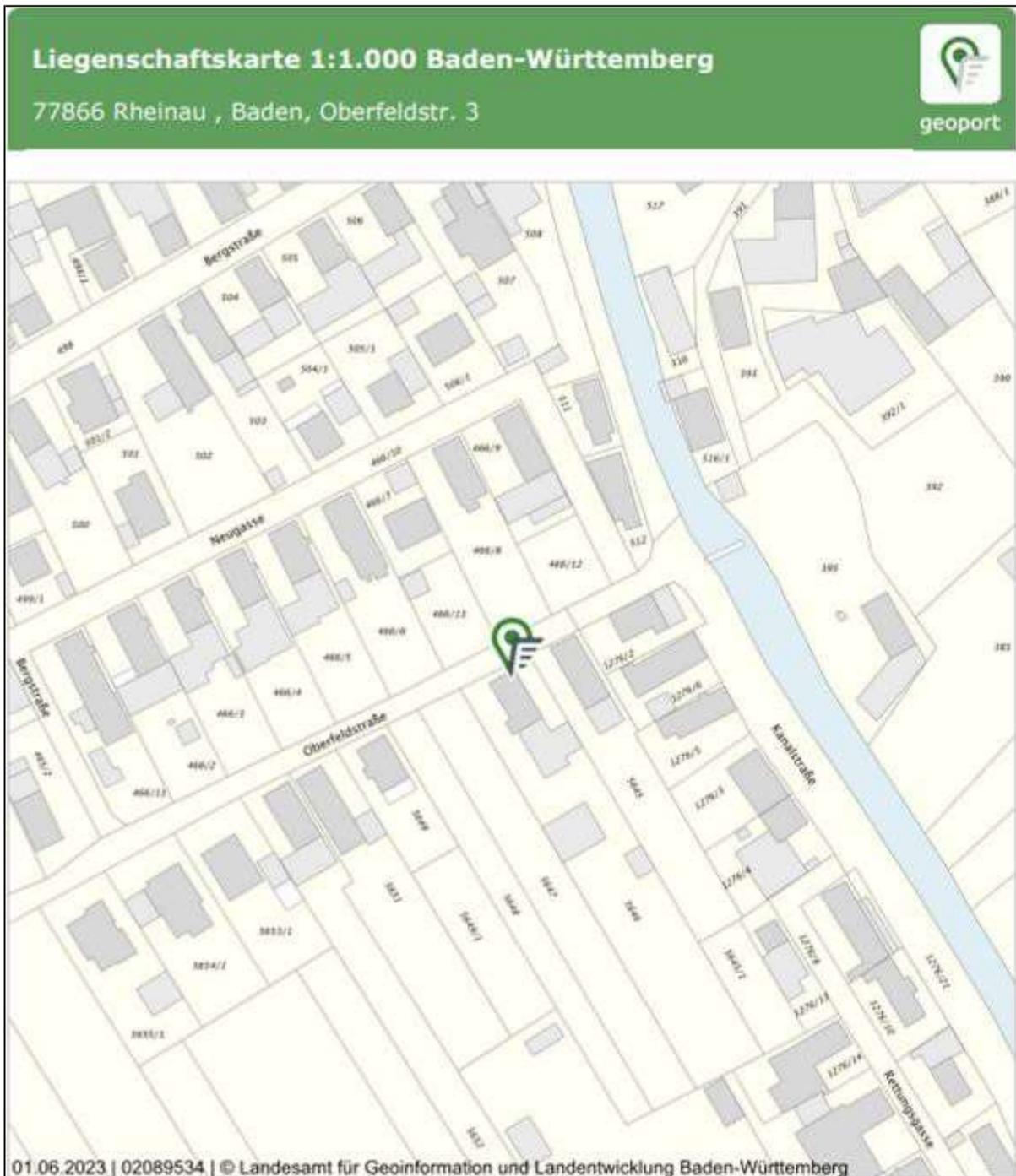
Aktualität: 2023

Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

16 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage

Quelle: geoport

Aktualität: 2022

Lizenziert über: on-geo

17 Luftbilder



Luftbilder mit Markierung der Lage

Quelle: LGL, www.lgl-bw.de unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

18 Bauunterlagen

GA 6325

- 2 -

Verz.-Nr.: 98035443/4

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

mit Nummer 1	bis 2	bezeichneten Wohnungen
mit Nummer 1	bis --	bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden + zu errichtenden +) Gebäude auf dem Grundstück in 77866 Rheinau-Freistett, Oberfeldstraße 3

Flurstück Nr.: 5646

Grundbuch von: Rheinau

Band: .

Heft/Blatt: .

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen.

77652 Offenburg, 10.05.99

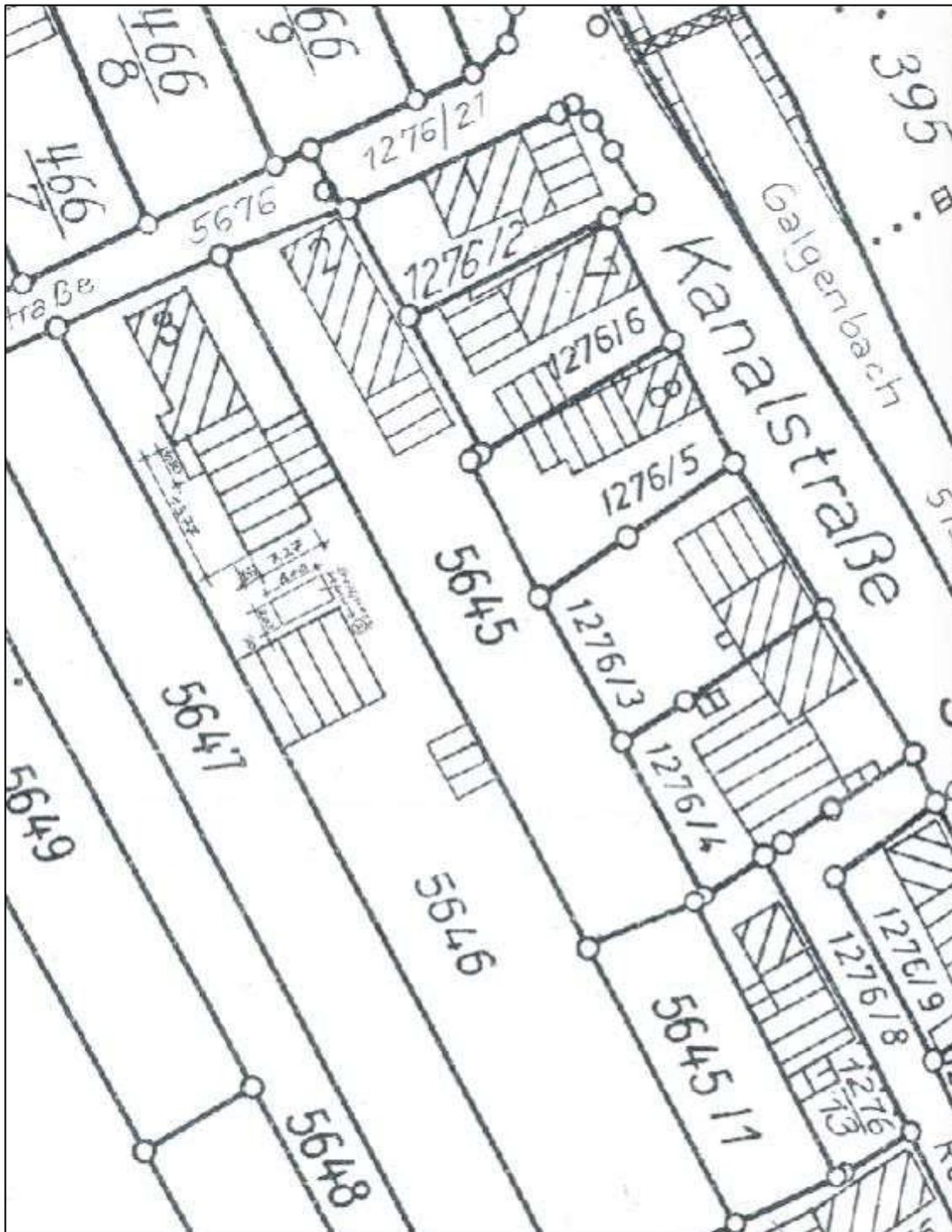
Macher

(Siegel)



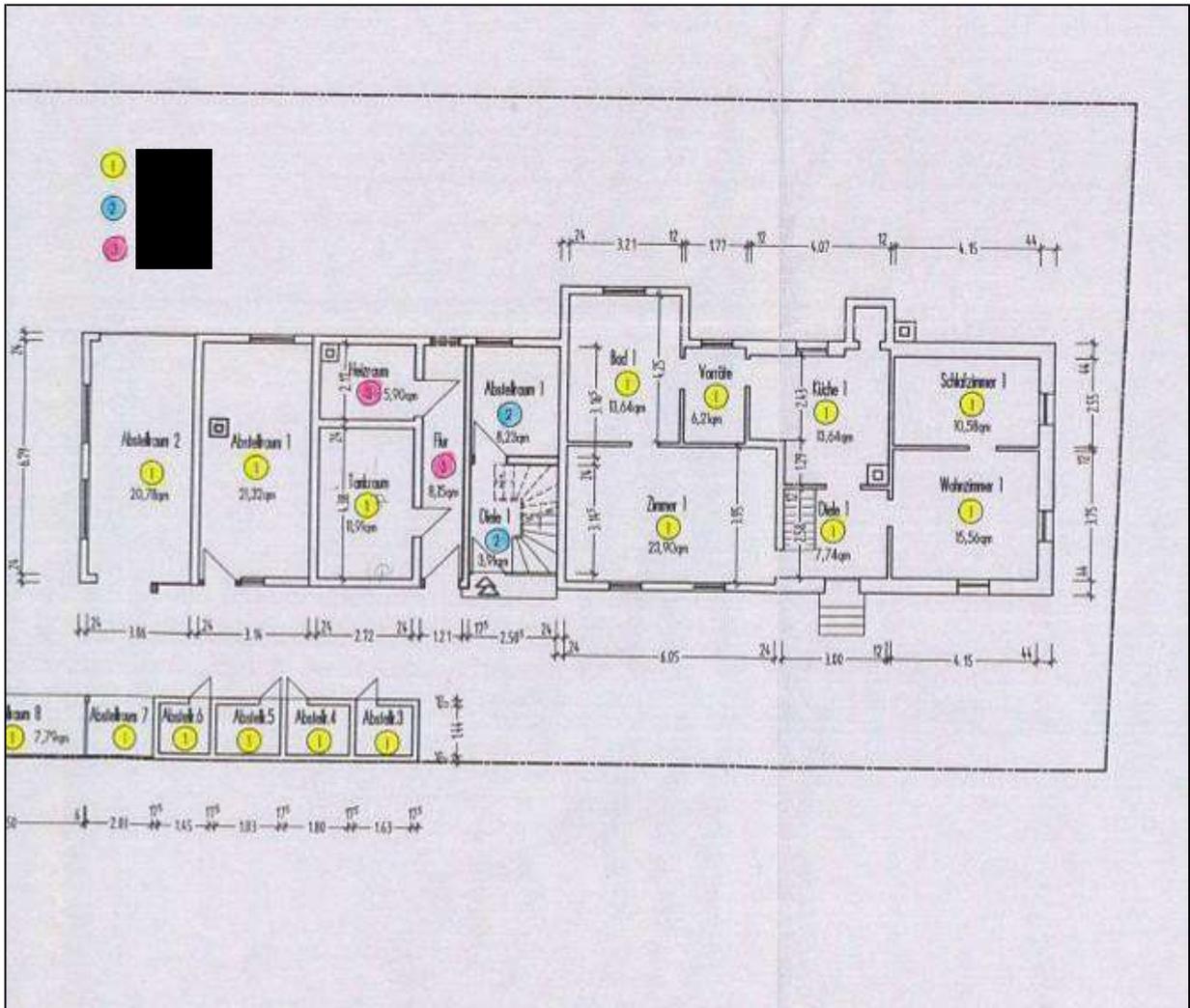
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Quelle: Grundbuchamt Achern

Bauunterlagen



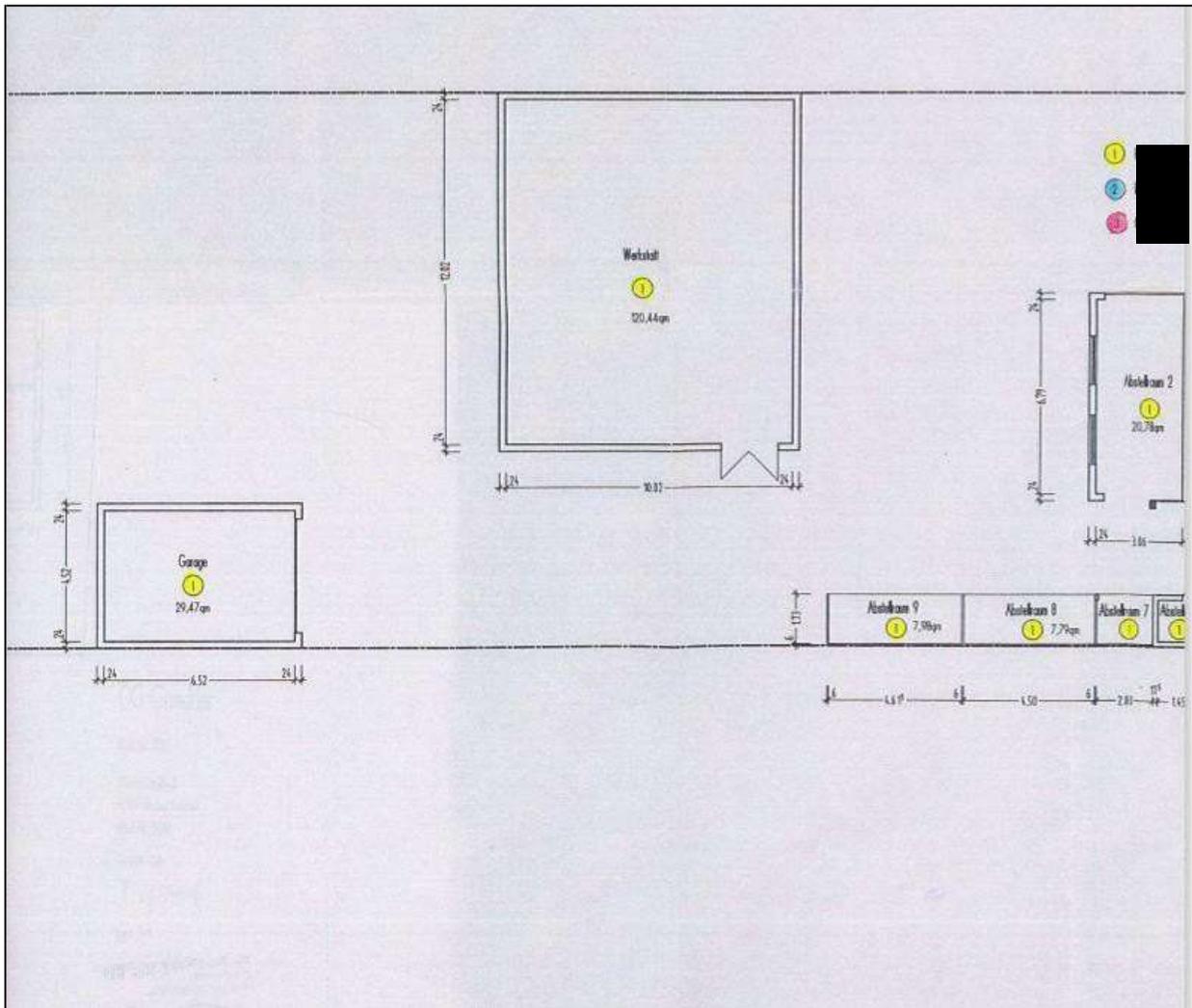
Lageplan
Quelle: Grundbuchamt Achern – unmaßstäblich

Bauunterlagen



Aufteilungsplan, Grundriss EG (nordwestlicher Teil)
Quelle: Grundbuchamt Achern – unmaßstäblich

Bauunterlagen

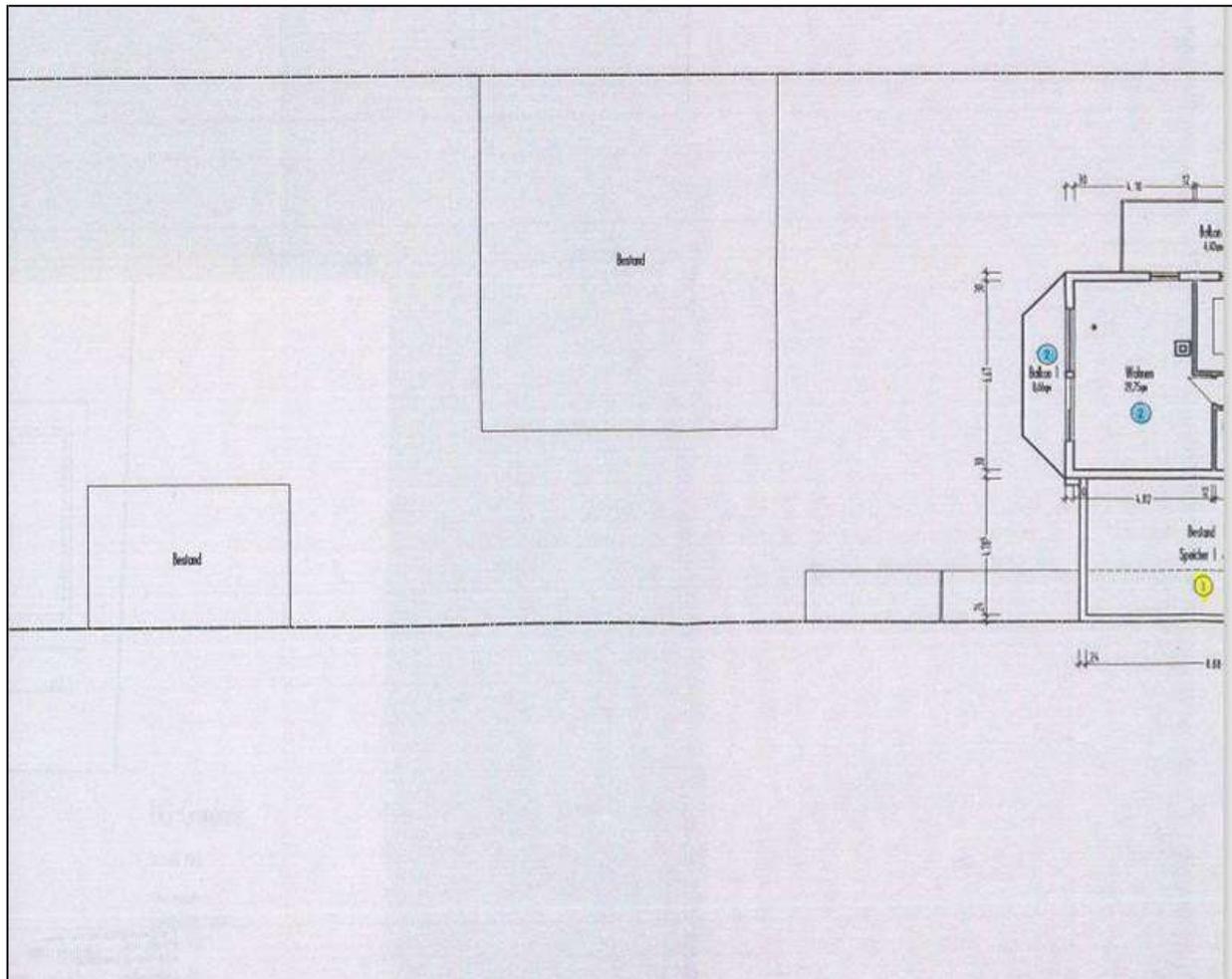


Aufteilungsplan, Grundriss EG (südöstlicher Teil)
Quelle: Grundbuchamt Achern - unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Bauunterlagen

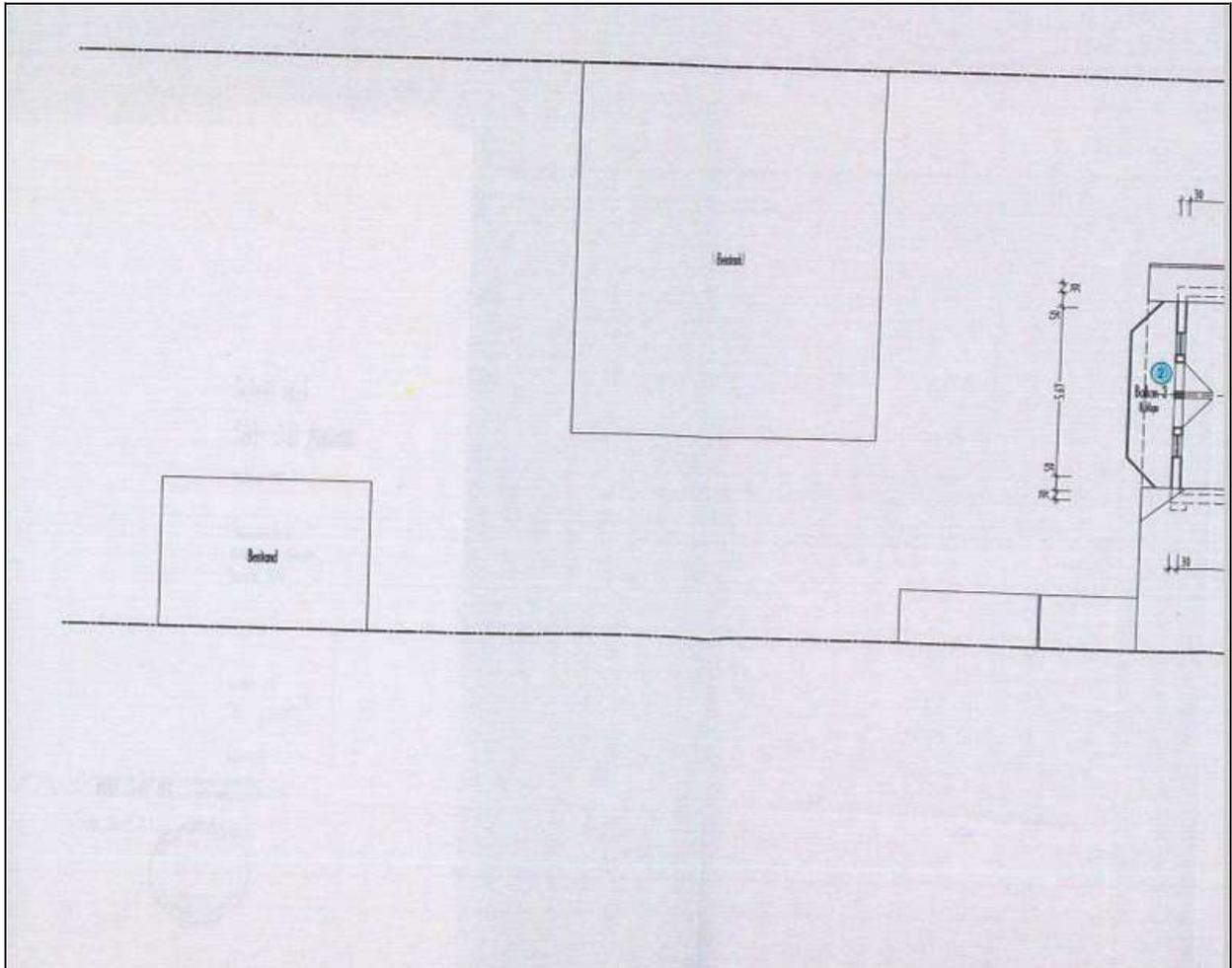


Aufteilungsplan, Grundriss OG (südöstlicher Teil)
Quelle: Grundbuchamt Achern - unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Bauunterlagen

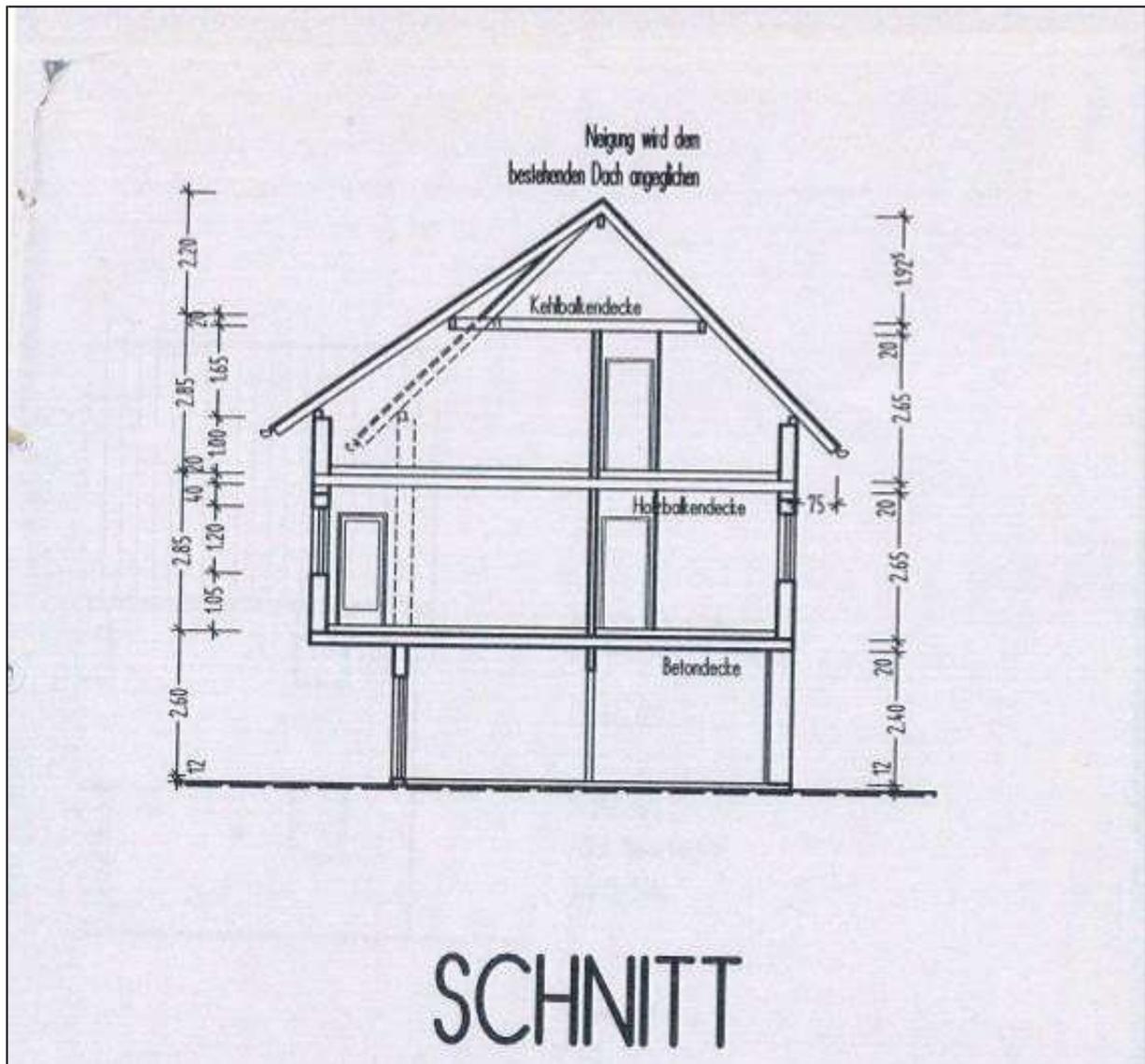


Aufteilungsplan, Grundriss DG (südöstlicher Teil)
Quelle: Grundbuchamt Achern - unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Bauunterlagen



Aufteilungsplan, Schnitt

Quelle: Grundbuchamt Achern - unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Bauunterlagen



Aufteilungsplan, Ansicht

Quelle: Grundbuchamt Achern – unmaßstäblich

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

18 Fotodokumentation



Bild 1: Blick aus Richtung Westen auf das Bewertungsobjekt



Bild 2: Nord- und Ostfassade des Wohngebäudes

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 3: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von der Oberfeldstraße



Bild 4: Südfassade des Wohngebäudes

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 5: Blick auf den Eingang zum Wohngebäude, Sondereigentum Nr. 1



Bild 6: Sondereigentum Nr. 1, EG Eingangsbereich mit Flur

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 7: Sondereigentum Nr. 1, KG, Lagerkeller



Bild 8: Sondereigentum Nr. 1, EG Küche

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 9: Sondereigentum Nr. 1, EG Wohnzimmer



Bild 10: Sondereigentum Nr. 1, EG Badezimmer

Fotodokumentation



Bild 11: Sondereigentum Nr. 1, EG Badezimmer (weitere Ansicht)



Bild 12: Sondereigentum Nr. 1, EG Schlafzimmer

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation

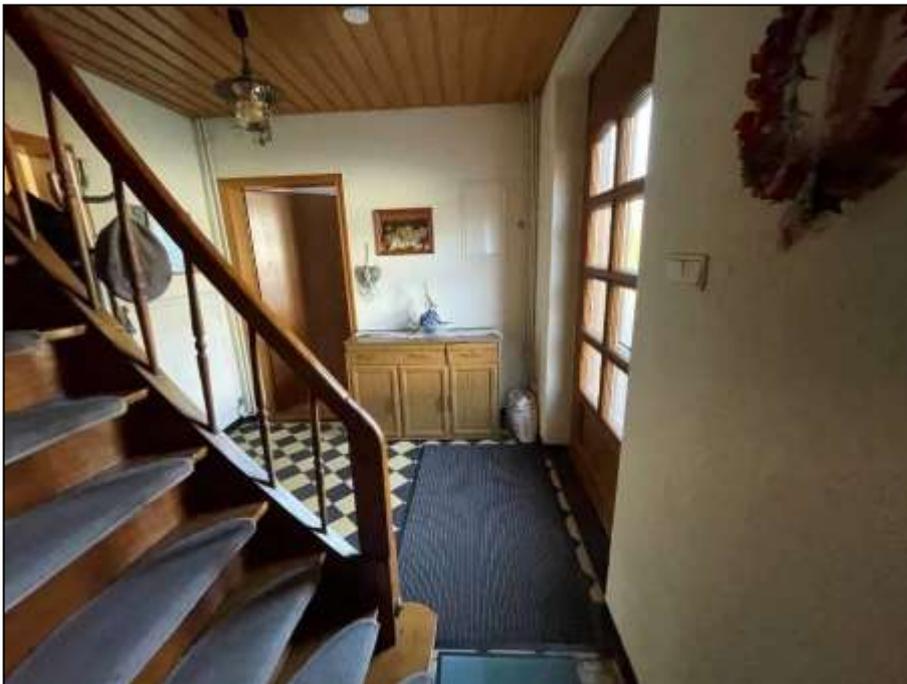


Bild 13: Sondereigentum Nr. 1, Geschosstreppe vom EG zu OG



Bild 14: Sondereigentum Nr. 1, OG Küche

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 15: Sondereigentum Nr. 1, OG Badezimmer



Bild 16: Sondereigentum Nr. 1, OG Badezimmer (weitere Ansicht)

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 17: Sondereigentum Nr. 1, OG Zimmer

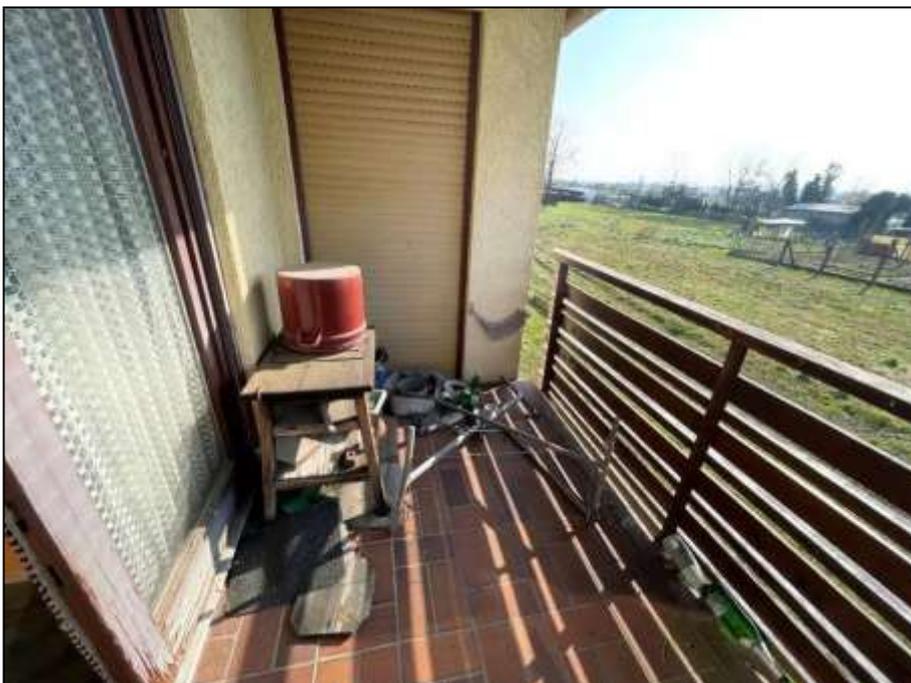


Bild 18: Sondereigentum Nr. 1, OG Balkon

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 19: Sondereigentum Nr. 1, DG Speicher



Bild 20: Sondereigentum Nr. 1, DG Speicher

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 21: Elektro-Verteilerschrank



Bild 22: Gemeinschaftseigentum, Heizraum im EG (Pelletheizung)

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 23: Sondereigentum Nr. 1, Werkstattgebäude



Bild 24: Sondereigentum Nr. 1, Innenansicht des Werkstattgebäudes

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

Gutachten: Oberfeldstr. 3, 3a, 77866 Rheinau, Ortsteil Freistett, Flst. Nr. 5646

Fotodokumentation



Bild 25: Sondereigentum Nr. 1, Dacheindeckung Wohngebäude, Ausblühungen



Bild 26: Sondereigentum Nr. 1, Fenster als Beispiel für den Instandhaltungstau