

Gutachterausschuss Kehl - Appenweiler - Willstätt

GUTACHTEN NR. G2024016



Tag der Ortsbesichtigung:

21.08.2024

Wertermittlungstichtag:

21.08.2024

Objekt:

**Rastatter Str. 4a, 77694 Kehl-Bodersweier
Flst. Nr. 1713/5**

Dachgeschosswohnung Nr. 5

Garage Nr. GA3

Sondernutzungsrechte:

PKW-Abstellplatz SP3

Speicherfläche in der Dachgeschoss-Spitze Nr. 5

Miteigentumsanteil: 158,383/1000

Eigentümer:

Verkehrswert:

210.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. Beschreibung der Bebauung	9
3.1. Allgemeine Beschreibung	9
3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum	9
3.3 Beschreibung Außenanlage	10
3.4 Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 3	10
4. Wertermittlung	
4.1. Wertermittlungsgrundsätze	12
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.3 Bodenwertermittlung	13
4.4 Ertragswertermittlung	14
4.5 Verkehrswert	18
5. Verzeichnis der Anlagen	20
6. Literaturverzeichnis	21
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
6.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht -Vollstreckungsgericht- Hermann-Dietrich-Str. 6 77694 Kehl K 15/23 Beschluss vom 23.05.2024
Objekt:	Rastatter Str. 4a, 77694 Kehl-Bodersweier Flst. Nr. 1713/5 Miteigentumsanteil: 158,383/1000 Wohnung Nr. 5 (Dachgeschoss) Garage Nr. GA3 Sondernutzungsrechte: PKW-Abstellplatz SP3 Speicherfläche Nr. 5 (Dachgeschoss-Spitze)
Eigentümer:	
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung der Wohnung inkl. Garage und Zeitwert des Zubehörs für Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen: Wertermittlungsrichtlinien	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Ertragswertrichtlinie
Tag der Ortsbesichtigung:	21.08.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>Mitglieder des Gutachterausschusses:</u> Christine Nagel-Oechler, Dipl. Ing. Architektur und Dipl. Wirtsch. Ing. Grundstücksbewertungen Farideh Nowrousi, Freie Architektin Jörg Schwing, Bauunternehmer
Besondere Vorkommnisse:	Aufgrund eines Hundes konnte die Dachterrasse nur durch ein Fenster besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.08.2024
Wertermittlungszeitraum:	Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurden am 22.08.2024 abgeschlossen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer: 1713/5

Ort und Einwohnerzahl: Kehl, Ortsteil Bodersweier
Einwohner: Kehl: Ca. 37000
Bodersweier Ca. 2000

Lage/ Entfernungen: Verkehrsanschlüsse (PKW):

Straßburg (Stadtmitte)	Ca. 12 km
Offenburg	Ca. 22 km
Freiburg	Ca. 84 km
Karlsruhe	Ca. 69 km

Landstraße L 75	Ca. 800 m
B 28	Ca. 6,0 km
B3 (Nord-Süd Richtung)	Ca. 20,5 km
BAB A5 (Basel – Frankfurt)	Ca. 17,5 km

ÖPNV-Anschluss:	Fussläufig
Stadtmitte Kehl:	Ca. 7,5 km

Bahnanschlüsse:	
Rheintalstrecke Haltestelle Kehl:	Ca. 7,5 km
Bahnhof Kork:	Ca. 4,5 km
Verkehrsanschlüsse Flughafen:	
Straßburg - Entzheim	Ca. 28 km
Baden Airport	Ca. 32 km
Basel/Mulhouse	Ca. 148 km
Stuttgart:	Ca. 138 km

Hafen:	
Rheinhafen Kehl:	Ca. 8,0 km

Lage Bewertungsgrundstück: Ortsteil Bodersweier, Ortsmitte

Wohnlage: Gute bis mittlere Wohnlage

Nutzungen und Zustände in der näheren Umgebung: Wohngebäude (überwiegend 1 ½ -2-geschossig)

Topografie: Nahezu eben

Immissionen: Lärmbelästigung durch Straßenverkehr

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	1015 m ²
Gestalt:	Nahezu rechteckig
Mittlere Tiefe:	Ca. 27,00 m
Mittlere Breite:	Ca. 39,00 m
Straßenfront:	Ca. 40,00 m

2.3 Erschließung

Straßenart:	L 75 Ortsstraße, asphaltiert, Gehweg beidseitig (Pflasterbelag)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die beiden Garagengebäude befinden sich jeweils an den Grundstücksgrenzen. Die südliche Garage ist an die bestehende Garage des südlichen Nachbargrundstücks angebaut.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Bodersweier, Nr.8548 Miteigentumsanteil: 158,383/1000 an Gebäude- und Freifläche Rastatter Str. 4a, 77694 Kehl-Bodersweier, Flst. Nr. 1713/5 Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und einer Garage GA3. Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zu- geordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit SP3 bezeichnetem PKW- Abstellplatz sowie an der Dachterrasse und an dem Speicherraum im Dachspitz, jeweils mit Nr. 5 bezeich- net.
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastung:	In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Rechte und Belastungen eingetragen: Lfd. Nr. 2 der Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...“</i> Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Es wurden auf keinerlei weitere eingetragenen Rechte und Belastungen hingewiesen, demzufolge wird Las- tenfreiheit unterstellt. Es wurden keine weiteren Nach- forschungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Eine Einbeziehung des Grundstücks in ein Boden- ordnungsverfahren oder in städtebauliche Maßnahmen liegt nicht vor.
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz
Entwicklungszustand:	Baureifes Land

Rechtliche Festsetzungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Rastatter Straße“.

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO), mit folgenden zulässigen Nutzungsarten:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Beschreibung

Zustand zum

Wertermittlungstichtag:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohngebäude sowie zwei Garagengebäude und ein Fahrradschuppen.

Wohngebäude:

Freistehend, Massivgebäude, 2 ½-geschossig, Satteldach, ausgebautes Dachgeschoss, ohne Unterkellerung. Zweispänner – pro Etage 2 Wohnungen.

Nutzung:

Wohnen (6 Wohneinheiten)

Garagengebäude 1:

Garagengebäude mit drei PKW-Stellplätzen in Massivbauweise, eingeschossig, ohne Unterkellerung.

Nutzung:

Garage 3 Stellplätze

Garagengebäude 2:

Garagengebäude mit zwei PKW-Stellplätzen in Massivbauweise, eingeschossig, ohne Unterkellerung.

Nutzung:

Garage 2 Stellplätze

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum Grundstücksteil Flurstücknummer 1713/1:

Baujahr:	2017
Modernisierungen:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Raumaufteilung Gemeinschaftsräume:	Lage: Erdgeschoss-Ebene Fahrrad-Abstellraum, Waschmaschinenraum, Heiz- und Installationsraum
Außenansicht:	Außenputz, Sockelputz, Schneefanggitter
Konstruktion:	Massivbauweise, überwiegend Mauerwerk (Porenbeton und Kalksandstein), Stahlbeton-Fertigdecken, Satteldach in Holzkonstruktion, Ziegeldeckung, Wärmedämmung, keine Dachaufbauten.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden.
Türen:	Hauseingang: Einflüglig, Aluminium mit Lichtausschnitt, gute Ausführung.
Heizung:	Luft-Wärmepumpe, Warmwasser zentral
Elektroinstallation:	Überwiegend mittlere Ausstattung
Haustechnik:	Keine
Treppe:	EG bis DG: Betontreppen mit Steinbelag, Stahlgeländer
Besondere Einbauten, Einrichtungen:	Keine
Bauschäden/ Baumängel:	Defekte Klingelleitung, beschädigtes Vordach, kleinere Risse in Wand Treppenhaus. Sonstige diverse Abnutzungen, unvollständige Anschlüsse von Bauteilen und kleinere Beschädigungen an Bauteilen sind im Ansatz der Miete sowie der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

3.3 Beschreibung Wohnungseigentum Nr. 5 **(Dachgeschosswohnung, Dachterrasse, Speicherfläche in der Dachgeschoss-Spitze)**

Lage Wohnung:	Dachgeschoss-Ebene (Westseite) Wohnungsausrichtung: Süd-West
Raumaufteilung:	3 Zimmer – davon ein großer Wohnraum mit integriertem Kochbereich und Treppenaufgang zur DG-Spitze, - Bad/WC, Abstellraum, Dachterrasse.
Wohnfläche:	75,71 qm (Angabe aus Unterlagen der Abgeschlossenheitserklärung vom 11.07.2016).
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen Beginn mit dem Innenausbau der Dachgeschoss-Spitze Großspan-Verlegeplatten Gipskartonplatten in den Dach-Schrägen, Elektroanschlüsse. Der Ausbau ist jedoch zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags nicht fertiggestellt.
Ausstattung: Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür in mittlerer Ausführung Innentüren: Holztüren in mittlerer Ausführung.
Sanitäre Installation:	Mittlere, neuwertige Ausstattung: Bad/WC: Einzelwaschbecken (Einhandmischer), WC wandhängend, Dusche mit Spritzschutz, Badewanne ohne Spritzschutz. (Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftsraum EG)
Elektroinstallation:	Hauptsächlich mittlere Ausstattung, Sprechanlage.
Bodenbeläge:	Überwiegend Bodenfliesen und Kunststoffbelag (Vinyl)
Wandbeläge:	Überwiegend Wandputz; Bad: Wandfliesen raumhoch.
Deckenbeläge:	Überwiegend Deckenputz
Dachterrasse:	Betondecke, Mauerbrüstung, Plattenbelag.
Treppe:	DG bis DG-Spitze Fertigteiltreppe Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Stahlgeländer und Handläufe an Wand in Edelstahl.

Besondere Einbauten,
besondere Einrichtungen:

Keine

Bauschäden/
Baumängel:

Schadhafte Treppenstufe
Sonstige geringfügige Abnutzungen und kleinere Beschädigungen an Bauteilen wie z.B. kleine Putzrisse sind im Ansatz der Mieten sowie der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude hat neuwertige Baustoffe, manche Anschlussbereiche von Installationen oder Mauerwerk sind jedoch nicht fachgerecht verlegt.

Zur Dachgeschoss-Spitze Nr. 5 führt eine halbgewendelte Treppe, die Dachgeschossspitz-Ebene ist aufgrund der Dachneigung und Höhe gut nutzbar, jedoch ist die Fläche in der DG-Spitze nicht beheizbar. Zum Wertermittlungstichtag ist der Ausbau noch nicht vollendet. Der Speicherraum ist noch nicht nutzbar.

Durch den Einbau der Geschosstreppe zur DG-Spitze fehlt der ursprünglich geplante Abstellraum. Ein zur Wohnung zugehöriger sonstiger Nebenraum (z.B. auf der EG-Ebene) ist nicht vorhanden.

Im EG befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Briefkastenanlage ist veraltet und abgenutzt (vermutlich älter als das Baujahr).

Das Gebäude hat zweckmäßige Grundrisse, die Ausführung ist funktionell; Architektonische Gestaltungselemente fehlen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Ortsdurchfahrtsstraße (L 75). Diese ist sehr befahren, wodurch es zu Lärmimmissionen kommt.

3.4 Beschreibung Garage Nr. 5

Lage:

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Beschreibung Gebäudetyp:

Garagengebäude in Holzbauweise, drei PKW-Stellplätze mit Abtrennung durch Stegmattenzaun. Betonboden, Holzstützen, Wandputz, Deckenunterseite mit Holzschalung; Flachdach in Holzkonstruktion, Dämmung, Dachbegrünung. Außenputz (ohne Sockelputz), Attika mit Blech; Garagenkipptore (3 Stück) manuell bedienbar (elektrischer Anschluss zur Aufrüstung vorhanden), Elektroleitungen, Entwässerung Regenwasser durch innenliegenden Fallrohre.

3.5 Beschreibung Außenanlage:

Beschreibung:	Westlicher Grundstücksbereich: Garagegebäude und Müllabstellplatz. Nordöstlicher Grundstücksbereich: PKW-Stellplatz Südlicher und südöstlicher Grundstücksbereich: Garten der Wohnungseigentümer Nr.1 und Nr.2. Nördlicher Grundstücksbereich: Kleiner Grünstreifen und Zugang zum Wohnhaus
Befestigte Flächen:	Hauptsächlich Pflasterbelag
Einfriedung:	Größtenteils Doppelstegmattenzaun
Begrünung:	Hauptsächlich Rasen, z.T. Sträucher Anmerkung: Der Gartenanteil des Gemeinschaftseigentums ist wenig gepflegt.

4 Wertermittlung

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Wertbeeinflussend ist hierbei insbesondere die Lage des Grundstücks, der Wert und die mögliche Nutzung der baulichen Anlagen, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben. Für die Preisbildung von Grundstücken ist insoweit die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende Regelung wie Angebot und Nachfrage, die allgemeine Wirtschaftssituation und der Kapitalmarkt im Bewertungszeitraum maßgebend.

Verkehrswert

Die Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt den Verkehrswert als den Preis, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Verkehrswertermittlung geht es darum, festzustellen, was jedermann, d.h., was der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, für das entsprechende Grundstück im Durchschnitt zu zahlen bereit wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes kann man folgende Wertermittlungsverfahren zu Grunde legen:

1. Vergleichswertverfahren (nach §§ 24 ff ImmoWertV)
2. Bodenwertermittlung (nach §§ 13 ff ImmoWertV)
3. Ertragswertverfahren (nach §§ 27 ff ImmoWertV)
4. Sachwertverfahren (nach §§ 35 ff ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Merkmalen (z.B. Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung, Größe, Ausstattung und Alter) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ImmoWertV). Da für das Wertermittlungsobjekt keine ausreichende Zahl von vergleichbaren Objekten vorhanden ist, scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hier aus.

Lediglich für die Bodenwerte können die veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachter-Ausschusses für Grundstücksbewertung, die nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurden, verwendet werden.

Das Sachwertverfahren ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. In der Regel ist bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein nach den Herstellungskosten zu errechnender Sachwert ausschlaggebend.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nachfolgenden Kriterien ausgewählt:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu bewerten.

Im Ertragswertverfahren steht bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Bodenwert (Nr. 4.4 SW-RL) wurde nach den Grundsätzen des § 16 ImmoWertV und der Vergleichswertrichtlinie (Nr. 9 VW-RL) ermittelt.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§16 ImmoWertV). Liegen aus dem Gebiet, in dem das Grundstück sich befindet, nicht genügend Kaufpreise von gleich geeigneten Grundstücken vor, können neben und an Stelle von Preisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichskaufpreise für den Bereich der Wertzone liegen nicht vor. Daher wird nachfolgend der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Kehl ermittelt.

Bodenrichtwerte:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst sind, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (§12 Abs.6 Gutachterausschussverordnung). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwertzone:	Ortskern Bodersweier
Zonenummer:	46822000
Bodenrichtwert:	155,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei
Richtwertgrundstück:	Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen

Bodenwert:

Die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung des Wohngebäudes entspricht der Nutzung der Bodenrichtwertzone.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Topographie des Bewertungsgrundstücks sowie des regionalen Grundstücksmarkts zum Wertermittlungsstichtag wird folgender Bodenwert festgesetzt:

Angesetzter Bodenwert: 155,00 €/m²

Grundstück 1713/1– Miteigentumsanteil: 158,383/1000:

Größe des Grundstücks: 1015 m²

Bodenwert: 1015 m² x 155,00 €/m² =

157.325,00 €

Anteiliger Bodenwert (158,383/1000):

= 24.917,61 €

Bodenwert des zu bewertenden Grundstück am Wertermittlungsstichtag einschl. Erschließung:	gerundet	= 24.918,00 €
--	-----------------	----------------------

4.4 Ertragswertermittlung nach § 27 ImmoWertV

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswerts bilden die marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Einnahmen gelten als marktüblich, wenn sie am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich und ortsüblich erzielbar sind oder waren.

Im Allgemeinen wird eine Miete je Quadratmeter Wohn- oder Gewerberaumfläche angesetzt.

Nutz-/Wohnflächenangaben beruhen auf groben Schätzungen und sind ohne Gewähr; Maßabweichungen sind möglich. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt mit einem für die Wertermittlung ausreichenden Maß der Genauigkeit.

Mietverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ist die zu bewertende Wohnung vermietet.

Marktübliche erzielbare Mieten pro Monat

Für die Festsetzung der marktüblichen erzielbaren Miete zum Wertermittlungsstichtag für mit dem Bewertungsobjekt bzw. den Nutzungseinheiten vergleichbare Flächen werden folgende Bewertungskriterien zu Grunde gelegt:

- Größe, Raumhöhe
- Ausstattung,
- Lage im Gebäude (Geschossigkeit)
- Lage des Grundstücks
- Garten/ Balkon
- Weiterverwendung
- Abgeschlossenheit
- Energieeffizienz
- Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt
- Weiche Faktoren (Lärm, Nachbarschaft...)

Unter Berücksichtigung der Lagemerkmale – insbesondere der Wohnungsgröße und Ausstattung - werden zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt folgende nachhaltig erzielbare monatliche Mieten festgesetzt:

Wohn- und Nutzfläche Wohnung Nr. 5	=	8,50 €/m²
Nutzung Fläche Dachgeschoß-Spitze (Nr.5)	=	50,00 € (pauschal)
Garagen-Stellplatz Nr.3	=	45,00 € (pauschal)
PKW-Stellplatz (im Freien)	=	20,00 € (pauschal)

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Nach Abs. 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung
4. die Betriebskosten

Angesetzte Bewirtschaftungskosten gemäß der Ertragswertrichtlinie (ErtragswertR):

Instandhaltungskosten:	Wohnungen:	13,49 €/m² (Wohnfläche)
	Garagenstellplatz	102,00 €/St
Verwaltungskosten:	Wohnungen:	412,00 €/ Eigentumswohnung
	Garagenstellplatz	45,00 €/St
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags (das Mietausfallwagnis für die Vermietung des Garagenstellplatzes ist in diesen angesetzten Kosten enthalten)	

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß der ImmoWertV (Anlage 1) und unter Berücksichtigung der Nutzung des Bewertungsobjekts sowie unter dem Aspekt der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer der Gebäudeteile wird folgende Gesamtnutzungsdauer angesetzt:

Angesetzt: **GND = 80 Jahre**

Restnutzungsdauer (RND)

Gebäudealter: bezugsfertig ca. 2018 → Alter = 6 Jahre
GND: 80 Jahre
Modernisierungen: Keine Modernisierungen
Modifizierte RND: Angesetzte **RND = 74 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung, des wirtschaftlichen Risikos und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes sowie in Anlehnung an den zum Wertermittlungstichtag ermittelten Liegenschaftszins für den Raum Kehl (vgl. Grundstücksmarktbericht 2019/2020) wird ein Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag auf
p = 3,0 % angesetzt.

Kapitalisierungsfaktor (KF)

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Kapitalisierungsfaktor:
RND = 74 Jahre, p = 3,0 % **KF = 29,59**

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung durch Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und
Wertminderung durch Reparaturkosten für beschädigte Bauteile (Klingelleitung, Vordach, kleinere Risse).

Angesetzte Wertminderung: 5 % des vorläufigen Gebäudeertragswerts

Gebäude-Ertragswert (gem. Nr. 4.1 EW-RL allgem. Ertragswertverfahren)

Nutzung	Fläche/ Einheit	Mietansatz	Monatliche Miete	Jahres-Netto-Kaltmiete
Wohnung Nr.5	75,71 qm	8,50 €/qm	643,54 €	7.722,48 €
Fläche Dachgeschoß-Spitze	pauschal	50,00 €	50,00 €	600,00 €
Garagen-Stellplatz	1 Stpl.	45,00 €/Stpl	45,00 €	540,00 €
Stellplatz	1 Stpl.	20,00 €/Stpl	20,00 €	240,00 €
Jahres-Rohrertrag				9.102,48 €

Jahresrohertrag: = 9.102,48 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
(Lt. Anl. 1 zu EW-RL)

- Instandhaltungskosten

Angesetzt:

Wohnung 75,71 m² à 13,49 €/m² = 1.021,33 €

1 Garagenstellplatz à 102,00 €/St = 102,00 €

- Verwaltungskosten

Angesetzt:

412,00 €/ Eigentumswohnung = 412,00 €

1 Garagenstellplätze à 45,00 €/St = 45,00 €

1 Stellplatz

- Mietausfallwagnis

Angesetzt: 2 % aus 9.102,48 € = 182,05 €

- 1.762,38 €

= 7.340,10 €

Jahresreinertrag

abzügl. Bodenwertanteil am Jahresreinertrag

(zu verzinsender Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

24.918,00 € davon 3,0 %

- 747,54 €

= 6.592,56 €

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag:

wirtschaftl. Restnutzungsdauer:

angesetzte RND = 73 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Kapitalisierungsfaktor: 29,59

(Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach Anl. 1 ImmoWertV)

Vorläufiger Gebäude-Ertragswert: 6.592,56 € x 29,59

= 195.073,85, €

Gerundet:

195.074,00 €

Zusammenstellung:

Bodenwertanteil 24.918,00 €

Gebäude-Ertragswert 195.074,00 €

Summe: 219.992,00 €

Vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile:

219.992,00 €

Marktanpassung:

(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV/Nr. 12 EW-RL)

Zu-/Abschlag für die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt: (Beim Ertragswertverfahren ist die Nachfrage bereits durch den Ansatz marktüblicher Ertragsverhältnisse und eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinses berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist im Regelfall nicht notwendig)

Vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile: 219.992,00 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV/Nr. 11 EW-RL)

Wertminderung auf Grund von Lärmimmissionen und (geringfügig)

Reparaturkosten

5% aus 195.074,00 € - 9.753,70 €

Ertragswert = 210.238,30,00 €

Ertragswert am Wertermittlungs-Stichtag -gerundet-:	210.000,00 €
--	---------------------

4.5 Verkehrswert

Verfahrensergebnis:

Ertragswert 210.000,00 €

Vergleichspreise für mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend vergleichbare Immobilien sind in der Region nicht in ausreichender Zahl vorhanden, um den Wert des Objekts mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Alternativ werden Grundstücke auf dem lokalen Grundstücksmarkt mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich ausschließlich am Ertragswert orientieren.

Wertung

In Anlehnung an den zum Wertermittlungsstichtag ermittelten Ertragswert und unter Beachtung aller sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren (Vergleichbarkeit hinsichtlich der Lage-merkmale: Lage, Größe, Topografie, Baugrund, Immissionen, Verkehrsanbindung) sowie hinsichtlich der Marktsituation auf dem lokalen Grundstücksmarkt wird zum Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks geschätzt:

Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag:	210.000,00 €
---	---------------------

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten und 12 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Es wird in dreifacher Ausfertigung überreicht.

Plausibilität

Kaufpreis / Jahresrohertrag: 210.000,00 € / ca. 8.000,- € = ca. 26 - fach
Kaufpreis / Wohnfläche: 210.000,00 € / ca. 76,00 m² = ca. 2.800,- €/m²

Bauschäden/Baumängel

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen kann nicht gehaftet werden.

Evtl. Altlasten

Im Gutachten sind evtl. vorhandene toxische Baustoffe sowie Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdische Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen usw.) nicht berücksichtigt.

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

Verkehrs- u. Geschäftslage

Vgl. Gutachten Seite 4

Baulicher Zustand:

Vgl. Seiten 8 + 10

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen:

Keine

Verdacht auf Hausschwamm:

Laut Auskunft der Hausverwalterin ist Verdacht auf Hausschwamm nicht gegeben.

Sonstige Feststellungen:

a)

Verdacht auf ökologische Altlasten:

Vgl.: Hinweis auf Seite 19

b)

Hausverwaltung/Wohngeld:

Zum Wertermittlungsstichtag beträgt das Wohngeld monatlich 250,00 €.

Hinweis: Seit Februar 2020 wurde das Hausgeld für die Wohnung Nr. 5 nicht mehr eingezahlt.

c)

Mieter:

Die Wohnung wird eigengenutzt.

e)

Gewerbebetrieb:

Das Bewertungsobjekt wird nicht gewerblich genutzt.

f)

Maschinen/ Betriebseinrichtungen:

Es gibt keine betrieblichen Einrichtungen oder Maschinen.

g)

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:

Nicht vorhanden

h)

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2013 vor. Dieser ist dem Verkehrswertgutachten als Anlage beigelegt. Ob ein aktuellerer Energieausweis vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Hinweise:

1. Dem Käufer oder (Neu-)Mieter ist der Energieausweis zugänglich zu machen.
2. Nach aktueller Rechtsprechung (BGH v. 27.03.2009, V ZR 30/08) ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer ungefragt auf Gesundheitsgefahren durch vorhandene, asbesthaltige Baustoffe hinzuweisen.
3. Es besteht im Rahmen der Gutachtenerstellung kein Anlass, sämtliche verwendeten Materialien und Gewerke im Einzelnen aufzulisten.
Zum einen würde dies den Rahmen des Gutachtens sprengen, zum anderen kommt es für die Wertermittlung und die Einordnung in die vorgegebenen Bewertungskriterien nur darauf an, welche Ausstattungsmerkmale vorliegen, nicht aber, wie diese in allen Details ausgestaltet sind.
Auflistungen über Bauteile und Baustoffe, die nicht sichtbar sind, basieren auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grund des Baujahrs entsprechenden Konstruktionen und technischen Standard.
Augenscheinlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind berücksichtigt. Weitere Mängel oder Schäden, die erst durch ein Abdecken oder Zerstören von Bauteilen erkennbar wären, bleiben für die Wertermittlung unberücksichtigt.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Installationen und Anlagen wurde nicht geprüft. Für die Wertermittlung wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Zur Beurkundung: 77694 Kehl, 29.08.2024

Vorsitzende des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl-Appenweiler-Willstät

Christine Nagel-Oechler

Ausgefertigt: 77694 Kehl, 29.08.2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl-Appenweiler-Willstät

Christine Nagel-Oechler

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Lagepläne (Übersicht, Plan 1:500)	2 Seiten
Anlage 2:	Planzeichnungen (Grundrisse/ Schnitte)	3 Seiten
Anlage 3:	Energieausweis	5 Seiten
Anlage 4:	Fotos	8 Seiten

7. Literaturverzeichnis

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber- Simon- Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch zur Ermittlung von Verkehrswerten:
10. Auflage

Sprengnetter
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (Loseblattsammlung), Stand V 2024

Kleiber
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Sachverständigenkalender), 2021

7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO: Baunutzungsverordnung- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke

WertR Wertermittlungsrichtlinien, Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

Bau NVO Baunutzungsverordnung

SW-RL Sachwertrichtlinie (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen)

NHK 2010 Normalherstellungskosten 2010 (Erlass des Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Wohnungswesen)

MHG: Miethöhengesetz- Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Mietwert-Richtlinien

Jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung