



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 Verkehrswertes

Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garageneinbau in Fertighausbauweise
(Fabrikat OKAL, Typ 92 SPI), Baujahr 1973/1974



Grundstück: Aternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025: 90.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Kehl
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: K 18/24, Beweis- Beschluss vom 02.10.2024
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 20.01.2025

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

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Objektart - Kurzbeschreibung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)	5
1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss	5
1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II	6
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte	6
2 Lagebeschreibung	7
2.1 Ortsangaben	7
2.2 Angaben zur Wohnlage	7
3 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage	9
3.2 Bodenbeschaffenheit	9
3.3 Oberflächenbeschaffenheit	9
3.4 Erschließung und Parkplatzsituation	9
4 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation	10
4.2 Denkmalschutz	11
4.3 Baulastenverzeichnis	11
4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes	11
4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	11
4.6 Hinweise zu Altlasten	11
5 Gebäudebeschreibung	12
5.1 Baujahr	12
5.2 Bauweise, Baukonzeption	12
5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	12
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren	15
5.5 Baubeschreibung	17
6 Energetische Bauqualität	19
7 Flächen- und Massenangaben	20
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	20
7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	20
7.3 Bauzahlen	20
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
8.1 Sachwertverfahren	21
8.2 Ertragswertverfahren	22
8.3 Vergleichswertverfahren	23
8.4 Begründung der Verfahrenswahl	23

Inhaltsverzeichnis

9	Bodenwertermittlung	24
9.1	Bodenrichtwerte	24
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte	24
9.3	Bodenwertermittlung	25
10	Sachwertverfahren	27
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	27
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	27
10.3	Bewertung der Außenanlagen	27
10.4	Sachwertermittlung	28
11	Ertragswertverfahren	37
11.1	Darstellung des Mietbegriffes	37
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)	37
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	37
11.4	Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH	38
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	41
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	41
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)	43
11.8	Ertragswertermittlung	44
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen	45
12.1	Nicht normiertes Verfahren – Vervielfältiger und weitere Kontrollrechnung	45
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	45
13	Verkehrswert	46
13.1	Beurteilung zum Verkehrswert	46
13.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	46
13.3	Zusammenfassung	47
13.4	Angabe des Verkehrswertes	47
14	Datum, Stempel, Unterschrift	47
15	Besondere Bemerkungen	48
16	Stadtplanauszug	50
17	Lageplan	51
18	Baupläne	52
19	Berechnung Wohn- und Nutzfläche	53
20	Fotodokumentation	62

Der Umfang des Gutachtens beträgt 76 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 30 Aufnahmen.

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

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

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: Aternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garageneinbau in Fertighausbauweise (Fabrikat OKAL, Typ 92 SPI), Baujahr 1973/1974		
Wertermittlungstichtag:	17.01.2025		
Ortstermin	17.01.2025		
Art der Bewertung:	Innenbesichtigung		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd- und Dachgeschoss ca. 115 m²		
Grundstücksfläche, Flst. Nr. 830/61	539 m²		
Bodenwert (relativ), Bauland, ger.	160,38 €/m²		
Bodenwert (absolut), Bauland, ger.	86.445,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	94.000,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	180.000,-- €		
Marktanpassung / Sachwertfaktor	1,20		
Instandhaltungsrückstau	127.000,-- €		
Sachwert	90.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	12.2100,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	rd. 20 %,-- €, 2.465,-- €		
Jahresreinertrag	9.745,-- €		
Liegenschaftszinssatz	3,0 %		
Gesamtnutzungsdauer, Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, Wohnhaus	28 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	---		
Ertragswert	94.000,-- €		
Verkehrswert	90.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert/ Rohertrag:	90.000,-- €	12.210,-- €	7,4- fache
Verkehrswert/ vermietbare Wohnfläche	90.000,-- €	115 m²	783,-- €/m²

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: Aternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Amtsgericht:	Kehl
Gemeinde:	Willstätt
Grundbuch von:	Eckartsweier
Blatt Nr.	2173
Flurstück Nr.:	2211
Grundstücksgröße:	539 m ²
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Aternweg 7
Abteilung II:	Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Gemeinde Willstätt eingeholt:

- Planungsrechtliche Gegebenheiten, Bauamt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt
- Auskunft über Bodenrichtwerte, Bauamt
- Bauakte ohne Typenbaubeschreibung Fa. Okal

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten aus dem Beweis-Beschluss, Amtsgericht Offenburg
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan
- Fa. Ok Bauservice GmbH, xxxxxxxxxxxxxxxx, Titisee-Neustadt, Angaben zu Kontaminierung von Baustoffen

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag, Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 18.12.2024 und 17.01.2025

Teilnehmer:

- Dipl.- Bauing. (FH) Scherr, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Mitarbeiter Sachverständigenbüro Scherr

1.8 Vorbewertungen/ Gebäudeversicherungswerte

Vorbewertungen und Gebäudeversicherungswerte sind nicht bekannt.

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.338.000 Einwohner; Landkreis Ortenaukreis, rd. 444.400 Einwohner.

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

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

Infrastruktur: Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe des Ortes entsprechend in gewissem Umfang vorhanden, ländliche Infrastruktur.

Entfernung zu den nächsten größeren Städten: nach Kehl und nach Offenburg ca. 12 km, nach Straßburg in Frankreich ca. 17 km. Die Autobahnanschlussstellen Appenweier und Offenburg der Bundesautobahn A 5 sind jeweils ca. 8 km entfernt; der Black Forest Airport in Lahr und der Airport Straßburg in Frankreich sind jeweils ca. 28 km entfernt.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Eckartsweier, ca. 4 km westlich des Kernortes Willstätt, ca. 3,5 km östlich des Ortsteils Marlen.

Der Größe des Ortsteils Eckartsweier entsprechend sind Geschäfte nur in geringem Umfang vorhanden, Kindergarten und Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Verschiedene Naherholungsmöglichkeiten am Rhein bzw. Altrhein, ca. 4,5 km von Eckartsweier entfernt.

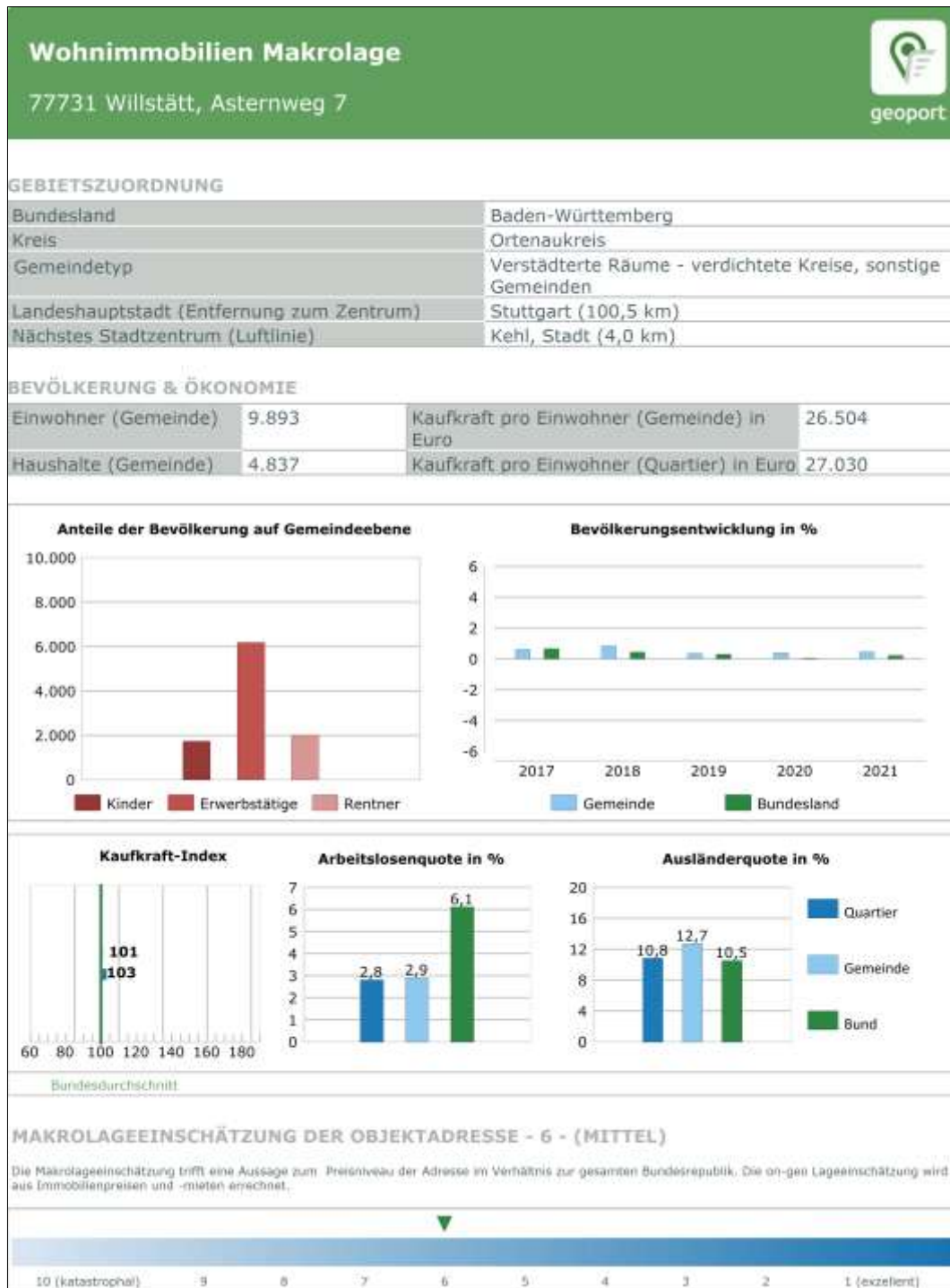
Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Angenehme und ruhige Lagequalität der Wohnlage (Lage 6 von 10, siehe Skala S. 8) in einer Wohnanliegerstraße im Osten von Eckartsweier in einem Bestandswohngebiet der 1960/1970er Jahre, die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit Hausgärten, Stichstraße. Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr wurden beim Ortstermin nicht registriert, die Kehler Straße und die Willstätter Straße, die die Straße erschließen, liegen jeweils ca. 350 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Angaben zur Wohnlage



Quelle: on-geo, Makrolage Wohnimmobilien

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Reihengrundstück hat eine rechteckige Grundstücksform, Grundstücksbreite am A sternweg ca. 21,0 m, Grundstückstiefe ca. 25,5 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Es wird unterstellt, dass der Baugrund für die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ausreichend tragfähig ist, besondere Gründungsmaßnahmen für die Bauwerke sind nicht bekannt.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück in erster Reihe liegt in ebener Lage.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Annahme: Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss.
Das Bewertungsgrundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Annahme: Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben sind entrichtet.

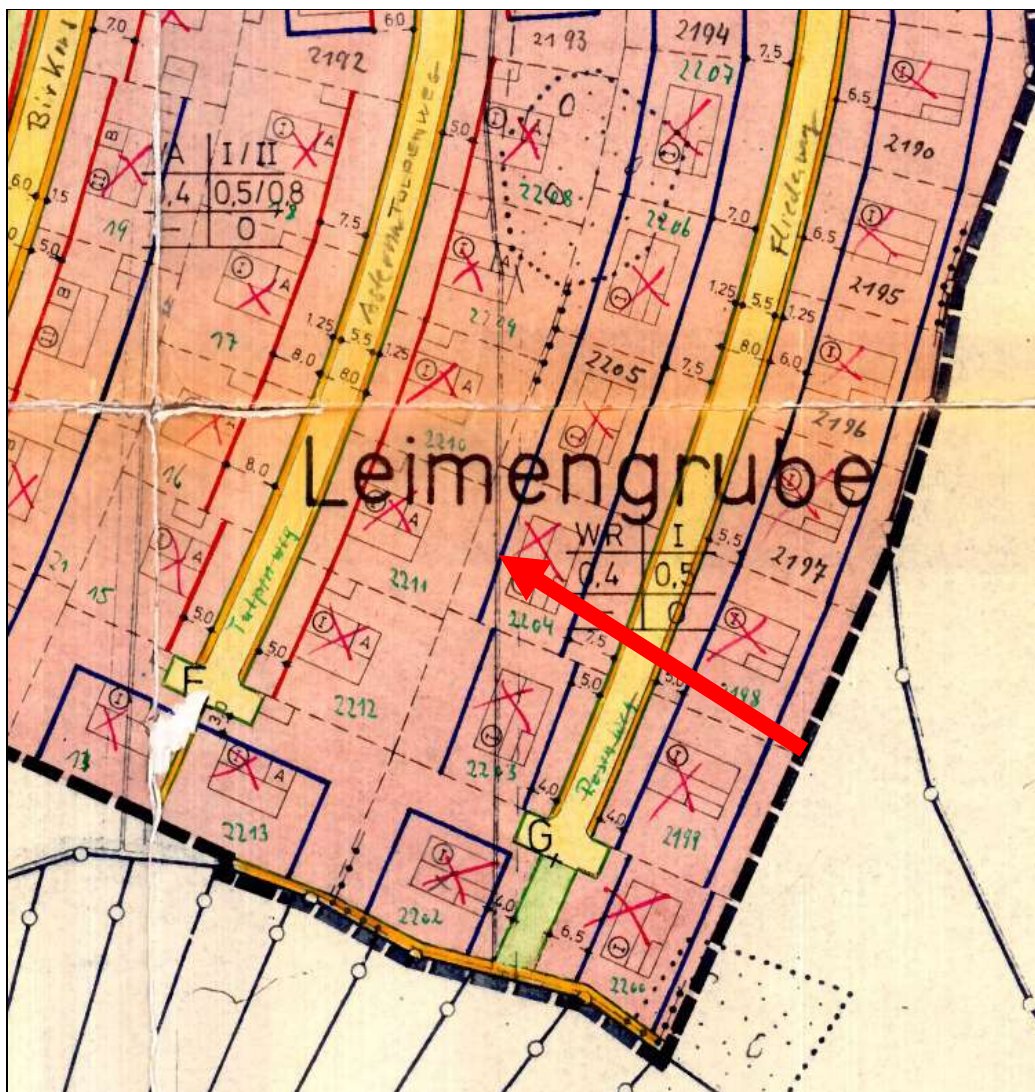
Parkplatzsituation:

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen Pkw- Garageneinbau und einen Pkw-Stellplatz im Freien, das Parken im öffentlichen Straßenraum ist möglich.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Gemeinde Willstätt liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leimengrube II“, Festsetzungen: Reines Wohngebiet, Grundflächenzahl = 0,40, Geschossflächenzahl = 0,50, offene Bauweise



Auszug Bebauungsplan „Leimengrube II“ vom 20.07.1971

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen und Bestandschutz für die baulichen Anlagen gilt. Die Legalität der baulichen Anlagen nach dem bestehenden Baurecht wird unterstellt.

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

4.2 Denkmalschutz

Denkmalschutz ist nicht relevant.

4.3 Baulastenverzeichnis

Definition:

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

Es wurde eine schriftliche Anfrage bei der Gemeinde Willstätt gestellt, im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück keine Baulasteneintragung vorhanden.

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche.

4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: Keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

4.6 Hinweise zu Altlasten

Das Grundstück wird wohnwirtschaftlich genutzt, Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung vor.

Eine Schadstoffbelastung ist bei Okal-Fertighäusern der Baujahre 1970 bis 1979 anzunehmen.

Nach Angaben der Fa. Ok BAUSERVICE GmbH wurden Pentachlorphenol (PCP) – haltige Mittel bei der Herstellung von Okal- Häusern bis 1978 eingesetzt.

Weit verbreitet war in Deutschland bis zum PCP- Verbot 1989 die Verwendung von PCP als Fungizid in Holzschutzmitteln.

Eine Sanierung ist laut Angaben der Fa. Ok Bauservice möglich und wird auch in der Praxis durchgeführt, es werden dann alle Bauteile erneuert.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Einfamilienwohnhaus mit Pkw-Garageneinbau in Fertighausbauweise (Fabrikat OKAL, Typ 92 SPI), Baujahr 1973/1974

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Architektur und Grundstück

Die Grundstücksfläche beträgt 539 m², ansprechendes Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1960/1970er Jahre. Der Bauzeit entsprechende Architektur des eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Satteldach ohne Dachaufbauten, ca. 115 m² Wfl. im Erd- und Dachgeschoss.

Ruhige Wohnlage und guter Nutzwert des Grundstücks.

Grundriss- und Raumkonzeption, Ausstattung

Die Grundstücksfläche beträgt 539 m², ansprechendes Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1960/1970er Jahre. Der Bauzeit entsprechende Architektur des eingeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Satteldach ohne Dachaufbauten, ca. 115 m² Wfl. im Erd- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss ist ein großes Wohnzimmer vorhanden, ferner ein Zimmer, Bad und Küche, Windfang, Terrasse und Flur, ca. 70 m² Wfl. Im Dachgeschoss befindet sich zwei Zimmer, eine Diele und ein Badezimmer, ca. 45 m² Wfl. im Dachgeschoss. Im Kellergeschoss ist ein Kellerabstellraum, die Garage und der Heizungs- und Öltankraum vorhanden, ca. 70 m² Nfl.

5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als desolat zu beurteilen, Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt, die Wohnräume stehen leer, die Ölzentralheizung entspricht der Bauzeit.

Das Haus ist völlig vermüllt, eine intensive Räumung ist erforderlich.

Das Haus ist komplett zu sanieren, oder abzurechen, der Keller kann vermutlich erhalten bleiben.

Nach Angaben der Nachbarin kommt es wiederholt bei Starkregen zu Überschwemmungen, auch über die Rampe zur Garage im Kellergeschoss, dies sei auch unlängst der Fall gewesen.

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Die Zustand der Außenlagen ist als desolat zu beurteilen.

Eine Komplettsanierung des Wohnhaus ist nach Angaben der Fa. Ok Bauservice GmbH prinzipiell möglich, die Kosten sind mit überschlägisch mit rd. 200.000,-- € zu veranschlagen.

Bei einer Sanierung wird die Außenhülle und das Dach, sowie die Innenwände und die Decken komplett neu aufgebaut.

Eine Schadstoffbelastung ist bei Okal-Fertighäusern der Baujahre 1970 bis 1979 anzunehmen.

Nach Angaben der Fa. Ok BAUSERVICE GmbH wurden Pentachlorphenol (PCP) – haltige Mittel bei der Herstellung von Okal- Häusern bis 1978 eingesetzt.

Weit verbreitet war in Deutschland bis zum PCP- Verbot 1989 die Verwendung von PCP als Fungizid in Holzschutzmitteln.

Eine Kontaminierung mit Formaldehyd in den Holzfaserplatten und eine Belastung durch Asbest in verschiedenen Bauteilen (u.a. Außenwände) ist nach Angaben der Fa. ok Bauservice GmbH, (Niederlassung Titisee-Neustadt, xxxxxxxxxxxxxx, Glasbergweg 9, 79822 Titisee-Neustadt) aufgrund des Baujahrs recht wahrscheinlich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Wertabschlag auf Grund des Bauunterhaltungszustandes und evtl. verborgene Mängel in Höhe von 127.000,-- € vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-127.000,00 €
Instandhaltungsrückstau: 115 m² x 1.100,-- €/m²	-127.000,00 €	
Summe		-127.000,00 €

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückstau, Modernisierungsrückstau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume mit Vermietungsoption u.a. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), sind die Kosten der Mängelbeseitigung nur ein Indiz für eine Wertminderung, die Höhe der Wertminderung orientiert sich am Nachfrageindex auf dem Immobilienmarkt, d.h. der Immobilienmarktlage.

Bei einem bestimmten Alter von baulichen Anlagen sind Bauschäden baujahresentsprechend üblich und keine besonderen Merkmale, während bei neueren baulichen Anlagen sich Bauschäden in der Regel direkt wertmindernd auswirken, insbesondere wenn keine Versicherungs- oder Gewährleistungsansprüche in Anspruch genommen werden können.

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Erläuterung:

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen auf Schadstoffe vorgenommen. In 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 Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die durchschnittliche Abnutzung der baulichen Anlagen; sie setzt eine normale Nutzung und normale Instandhaltung voraus. Baumängel und Bauschäden werden nach ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt. Bauliche Anlagen können aber wegen besonderer Umstände erheblich von dem normalen Zustand abweichen, den vergleichbare Anlagen gleichen Alters aufweisen, weil bei ihnen Baumängel und Bauschäden vorliegen.

Maßgebend für die Beurteilung eines normalen Zustandes ist nicht der einwandfreie Zustand der baulichen Anlagen, sondern der ortsübliche Zustand vergleichbarer Objekte.

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

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

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

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

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre begrenzt. Entsprechend den obigen Ausführungen wird die Restnutzungsdauer gemäß dem Alter der baulichen Anlagen und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag ermittelt.

Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, Anlage 1, ImmoWertV 21, vom 14.07.2021:

Gesamtnutzungsdauer = 80 Jahre

Restnutzungsdauer = 28 Jahre

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

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, Freibäder, 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.	

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

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

Fertighaus, Fabrikat OKAL, Typ 92 SPI

Rohbau

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte:	Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	KG: Stahlbeton EG/ DG: Holzständerkonstruktion, d = 11,5cm
Innenwände:	KG: Mauerwerkskonstruktion, EG/DG: Holzständerkonstruktion
Außenwandflächen:	Putz mit farblich abgesetztem Sockelbereich, Holzverschalung der Giebelflächen
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecke über KG, Holzbalkendecke über EG/DG
Kamin:	Formsteinkamin
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Satteldach, mit Zwischensparren- Wärmedämmung
Dacheindeckung:	Betondachpfannen
Dachentwässerung:	außen liegende Blech-Dachrinnen und -Fallrohre. gestrichen

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Baubeschreibung

Fertighaus, Fabrikat OKAL, Typ 92 SPI

Ausbau

Treppen:	Außentreppe: Massivkonstruktion mit Waschbeton-Trittstufen ohne Setzstufen, Holzhandlauf, EG- DG: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, gewandelt KG- EG: Massivkonstruktion, gewandelt, ohne Auflagen
Fenster:	Holzisolierverglasung, zweifach, Kunststoffrollläden mit Gurtzug
Türen:	Haustüre in Holzrahmenkonstruktion mit Glaseinsatz, Innentüren: glatt abgespernte Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glaseinsatz
Wand- und Bodenbeläge:	Parkett-, Fliesenbeläge, Laminatbeläge u.a.
Wände / Decken:	Innenputz mit Anstrich, Tapezierung, Fliesen
Sanitär:	Handwaschbecken, Stand-WC, Unterputzspülkasten Badezimmer: Waschbecken, Einbauwanne, WC mit Unterspülkasten
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahresentsprechende Altausstattung
Heizung:	Warmwasser- Ölzentralheizung, Kompaktheizkörper, Kunststoffbatterietanks, Heizungskessel Baujahr vor 1990
Besondere Bauteile:	Pkw-Garageneinbau: Betonbodenplatte, Metall-Schwenktor, manuelle Bedienung.

Außenanlagen

Einfriedung zur Straße mit Hecken und Metallzaun, Stellplatz mit Rasengittersteinen befestigt, hohe Hecken, verwilderter und vermüllter Hausgarten, Bäume und Büsche.

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

6 Energetische Bauqualität

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

Der Primärenergiebedarf liegt mit 330 kWh Endenergie je qm und Jahr im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude, regenerative Energien werden nicht verwendet.

Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Der Primärenergiebedarf von Wohngebäuden liegt bei ca. 170 kWh pro Jahr in Deutschland im statistischen Mittelwert.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse H zuzuordnen.

¹Klassifizierung 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 Verteilleitungen.

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

7 Flächen- und Massenangaben

7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt:

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

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächenaufstellung erfolgt überschläg lich in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, bzw. auf der Basis der vorgelegten Unterlagen.

7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß

Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt: Für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden die Maße aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen. Abweichungen zum Bestand können deshalb auftreten. Die Berechnungen dienen als Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn- und Nutzflächen: Die Wohnflächen wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen und vom Sachverständigen plausibilisiert. Die Wohnflächenberechnungen dienen als Grundlage der Wertermittlung, für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. In Ermangelung ausreichend genauer Unterlagen können Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF) lt. überschläglicher Berechnung anhand der Planunterlagen durch den Sachverständigen						
Wohnhaus	m		m			m ²
KG	ca. 8,96	x	ca. 9,97	x	1	
EG, DG	ca. 9,292	x	ca. 10,302	x	2	
BGF gesamt						BGF gesamt ca. 280,78 m ²

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

8.1 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) so- wie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ertragswertverfahren

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten 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 Vergleichswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich sowohl für die Wertermittlung unbebauter als auch bebauter Grundstücke. Es wird regelmäßig verwendet um Bodenwerte unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus den zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke ermittelt.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch unmittelbaren Preisvergleich ein Vergleichswert ermittelt, der als Grundlage zur Bemessung eines Verkehrswertes dient. Um einen unmittelbaren Preisvergleich durchführen zu können bedarf es vergleichbarer Objekte, deren Vergleichspreise entsprechend den Zustandsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung etc.) des Bewertungsobjekts angepasst werden müssen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem bei der Wertermittlung von Wohnungseigentum statt, da hierzu meist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbaren Wohneigentums vorhanden ist, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend übereinstimmen bzw. mittels Vergleichsfaktoren angepasst werden können.

Die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV 21 für das Wohnhaus liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

8.4.1 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Einfamilienwohnhaus entsprechend das Sachwertverfahren zugrunde gelegt, Plausibilitätsprüfung anhand des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert.

9 Bodenwertermittlung

9.4 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Der Bodenrichtwert beträgt laut dem Portal „Boris-BW“:

W (Wohnbaufläche): 135,-- €/m², einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023

9.5 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. Die Lagequalität und die Grundstücksgröße, sowie der Grundstückszuschnitt sind bei der Bemessung des Bodenwertes berücksichtigt worden.

Es wird ein Bodenrichtwert für die Baulandfläche zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 von 135,-- €/m² gewählt.

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

9.6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2014**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	539,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 135,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 135,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2014	15.01.2025	× 1,08	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 145,80 €/m ²		
Fläche (m ²)		539,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,10	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 160,38 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		– 0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 160,38 €/m²		

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweiler, Flst. Nr. 2211

Bodenwertermittlung

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 160,38 €/m ²	
Fläche	× 539,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 86.444,82 € <u>rd. 86.445,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 insgesamt **86.445,00 €**.



Auszug Bodenrichtwertkarte, Informationssystem BORIS-BW, Stand 01.01.2023

10 Sachwertverfahren

10.4 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.

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

10.5 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.

10.6 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 3 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.7 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	281,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.01.2025 (2010 = 100)	129,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	719,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	927,51 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	260.630,31 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	260.630,31 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
• prozentual	65,00 %
• Betrag	169.409,70 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	91.220,61 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	91.220,61 €

Gebäudesachwerte insgesamt	91.220,61 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 2.736,62 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 93.957,23 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.445,00 €
vorläufiger Sachwert	= 180.402,23 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 216.482,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 127.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 89.482,67 €
	rd. 90.000,00 €

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

Herstellungskosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	68,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	23,0	150,65
2	725,00	68,0	493,00
3	835,00	9,0	75,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			718,80
gewogener Standard = 1,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 718,80 €/m² BGF
 rd. 719,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (91.220,61 €)	2.736,62 €
Summe	2.736,62 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-127.000,00 €
Instandhaltungsrückstau: 115 m² x 1.100,-- €/m² -127.000,00 €	
Summe	-127.000,00 €

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung



Bundesanzeiger
Veröffentlichungsorgan des Bundes
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlichung am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BldV AT 18.10.2012 BT
Seite 21 von 49

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wärmepunkt
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugengipsputz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumentrostern oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-/zweifamilienhaus Mauerwerk, z. B. Gittermauerwerk oder Holzbauweise; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zugehöriger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweifamilienhaus Mauerwerk, z. B. aus Leichtbauelementen, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Erdbeizputz, Wärmedämmverputzsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbleibendes Mauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangslasse (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Dämmung (Stahlschichten, Eiser etc.), Schuttbeton-Fensterrahmen, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisenzugblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachstuhl- oder Tondachstuhl, Stroh- oder Strohziegel; nicht zugehörige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachstuhl- und Tondachstuhl, Folienabdichtung; Fliesen und Falzrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachstuhl, Flachdachausbildung (z. B. als Dachterrasse), Konstruktion in Dreifachschicht, schwere Massivdach, besonders Dachknoten, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufputzdämmung, Überdachungsdämmung (nach ca. 2000)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, belüfteter Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schräge Bogendachkonstruktionen; Fliesen und Falzrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	10
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zugehörigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit zugehörigem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.); höfere Wertige Türanlage z. B. mit Seitenflügel, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fenster, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkputze, Folienputze, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsstein, leichte Türen, Stützträger)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgerüste	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schieberegler, Glastüren, strukturierte Türlinien	gestaltete Wandbereiche (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Verkleidungen (Eiche, Metall, Kunstputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente)	11



Bundesanzeiger
Veröffentlichungsorgan des Bundes
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlichung am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BldV AT 18.10.2012 BT
Seite 22 von 49

	Standardstufe					Wärmepunkt
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holztafeldecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holztafeldecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holztafeldecken mit Trittschalldämmung (z. B. schwimmender Estrich); gestützte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppen, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettentüren); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Eiche, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststoffplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eicheholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberflächenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit bis zu zwei Waschbecken, f.w. Bad-/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebührender Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert), Einzel- und Röhrendekore	8
Heizung	Einkessel-, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Wasserversorgung, elektrische Heizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss	Solaranlagen für Wasserversorgung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	8
Sonstige technische Ausstattung	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zeitnahe Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere Lüft- und Fernwärmschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	8

Typ: NHK 2010, Standardstufe ca. 1,9

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

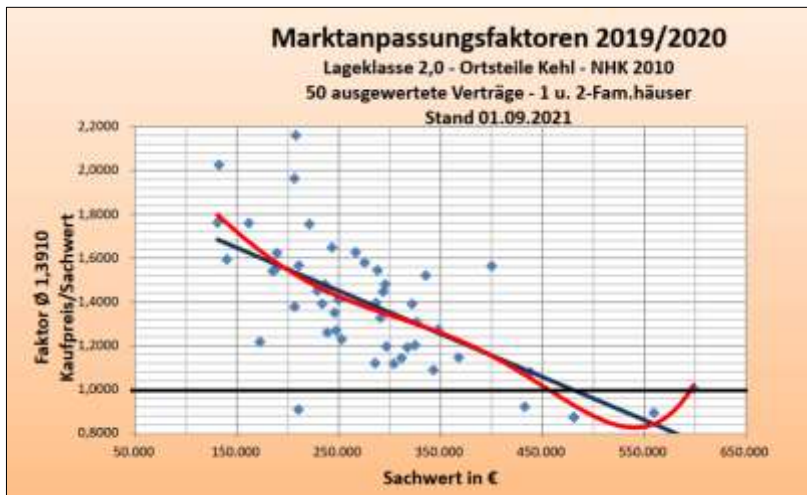
Gutachten: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

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

Die Stadt Kehl hat keinen örtlichen Regionalfaktor ermittelt.

Die Stadt Kehl hat Sachwertfaktoren ermittelt, der Sachwertfaktor für die Ortsteile beträgt bei einem vorläufigen Sachwert von 180.000,-- € rd. 1,45 - Veröffentlichung 2021/2022, einer ähnlicher Sachwertfaktor wurde auch für Offenburg mit Umlandgemeinden ermittelt.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Kehl 2021/2022

Die Sachwertfaktoren stammen aus der Zeit 2021 und 2022 und sind nur ein Orientierungswert, da sich die Immobilienmarktlage zum Stichtag deutlich negativ verändert hat.

Die Kapitalmarktzinsen liegen aktuell deutlich höher als das Zinsniveau, dass die Immobilienmarktlage 2021/2022 repräsentiert hat. Bei Sanierungsobjekten sind erhebliche Kostensteigerungen im Handwerk festzustellen, diese Entwicklung wirkt dämpfend auf das Kaufpreisniveau.

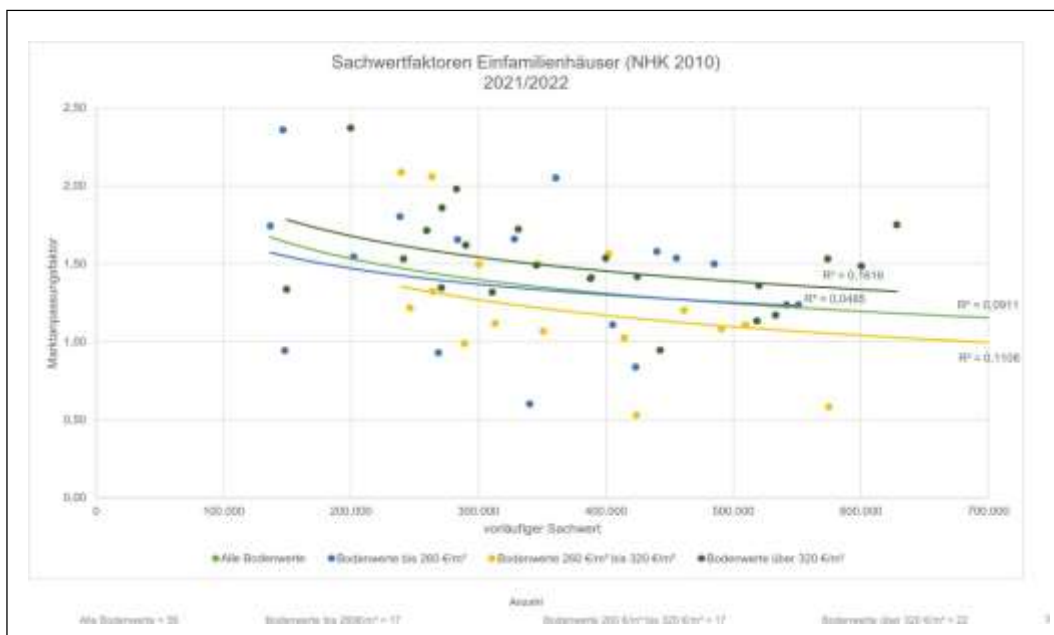
Im Rahmen der sachverständigen Abwägung wird eine Markteinschätzung vorgenommen, sachverständig wird zum Wertermittlungsstichtag ein Sachwertfaktor von 1,20 auf den vorläufigen Sachwert NHK 2010, aufgrund der guten Immobilienmarktlage für freistehende Wohnhäuser in diesem Kaufpreissegment sachverständig angesetzt.

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: Astenweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

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



Quelle: Auszug aus der Veröffentlichung Grundstücksmarktbericht 2021/22, Stadt Offenburg



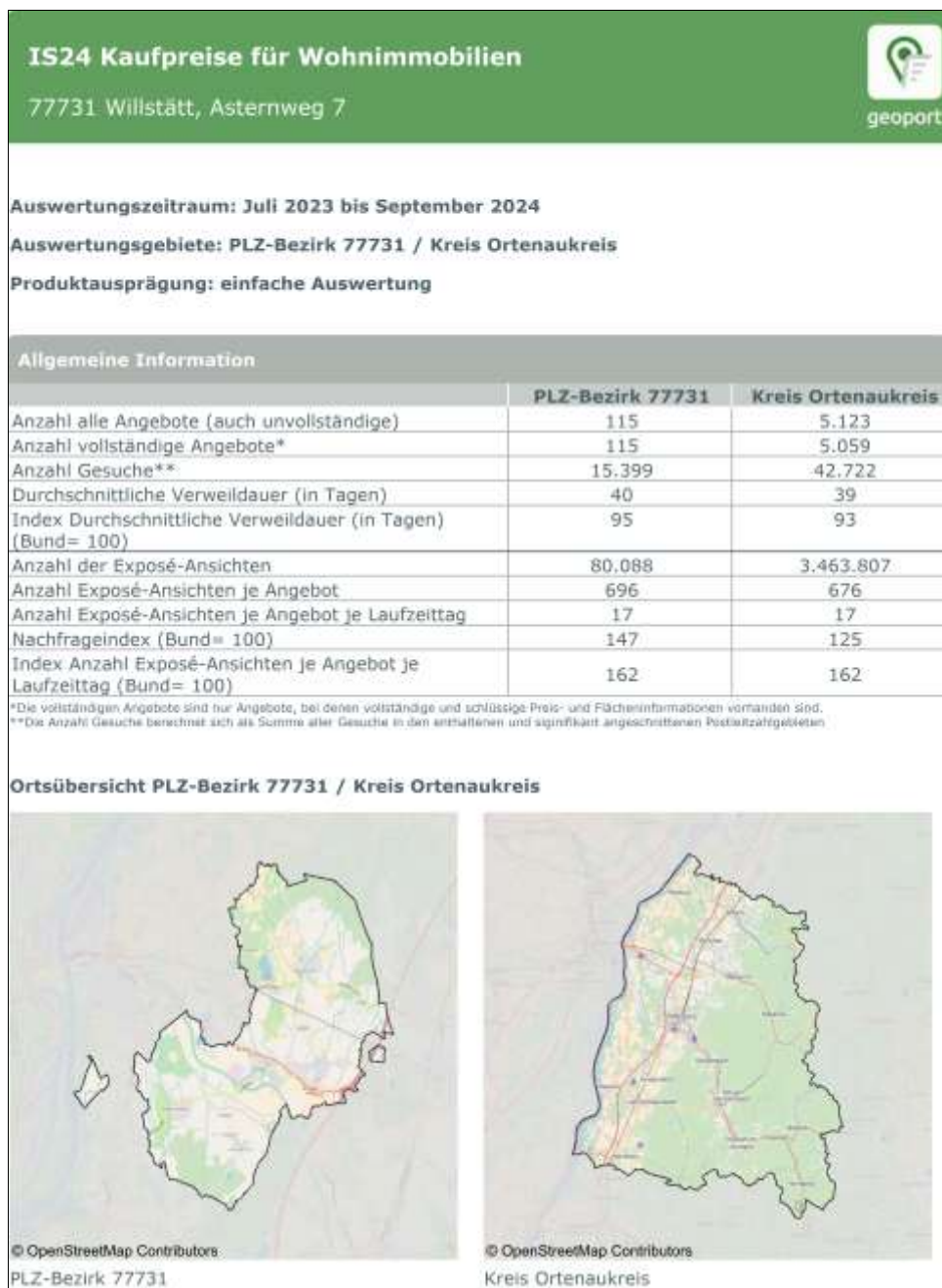
Marktentwicklung: deutlicher Anstieg der Bauzinsen seit 2022
Copyright © 1996-2022 by Finanzpartner.DE GmbH

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 77731 / Kreis Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Juli 2023 bis September 2024. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

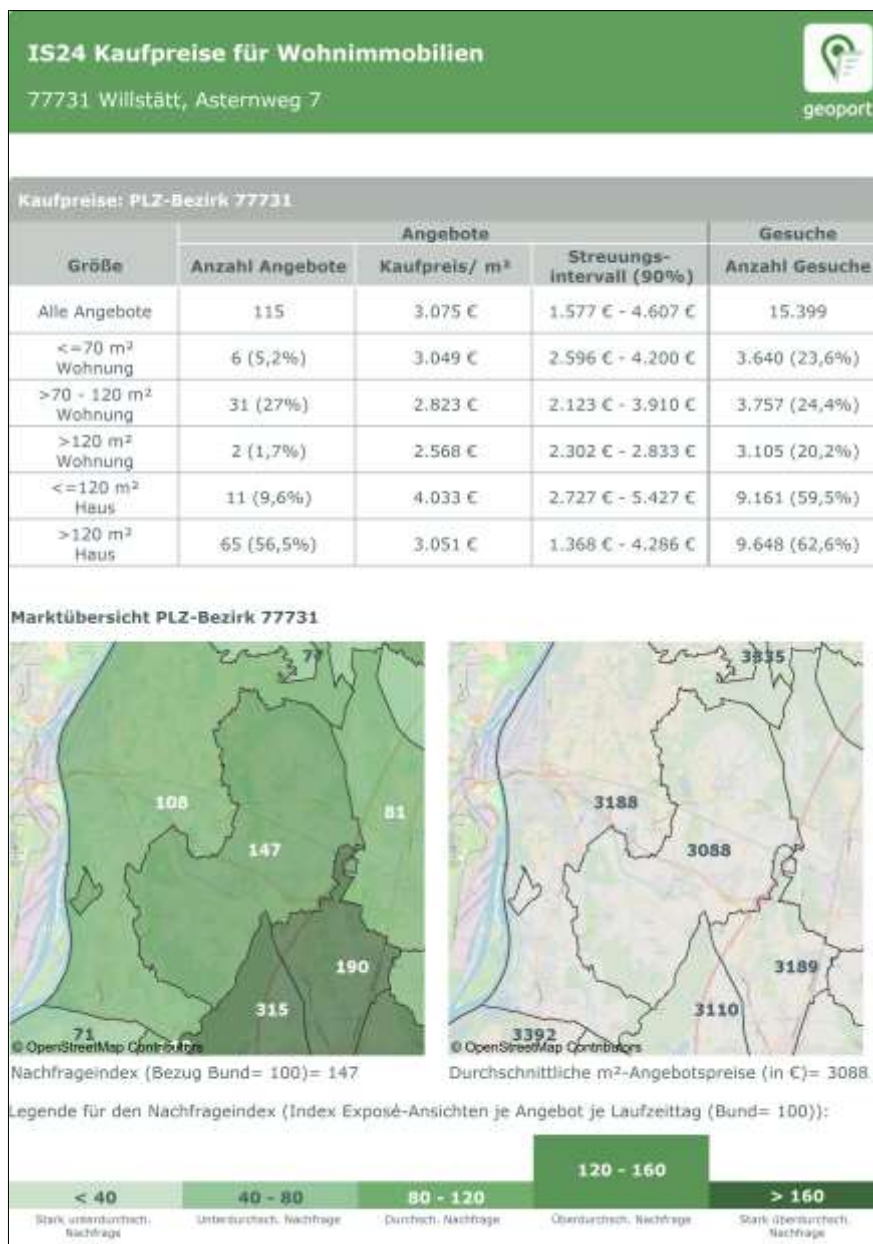
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77731, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit bis 120 m² Wohnfläche (insgesamt 11 Angebote) lag bei 4.033,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 2.727,-- €/m² bis 4.286,-- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Sept. 2024

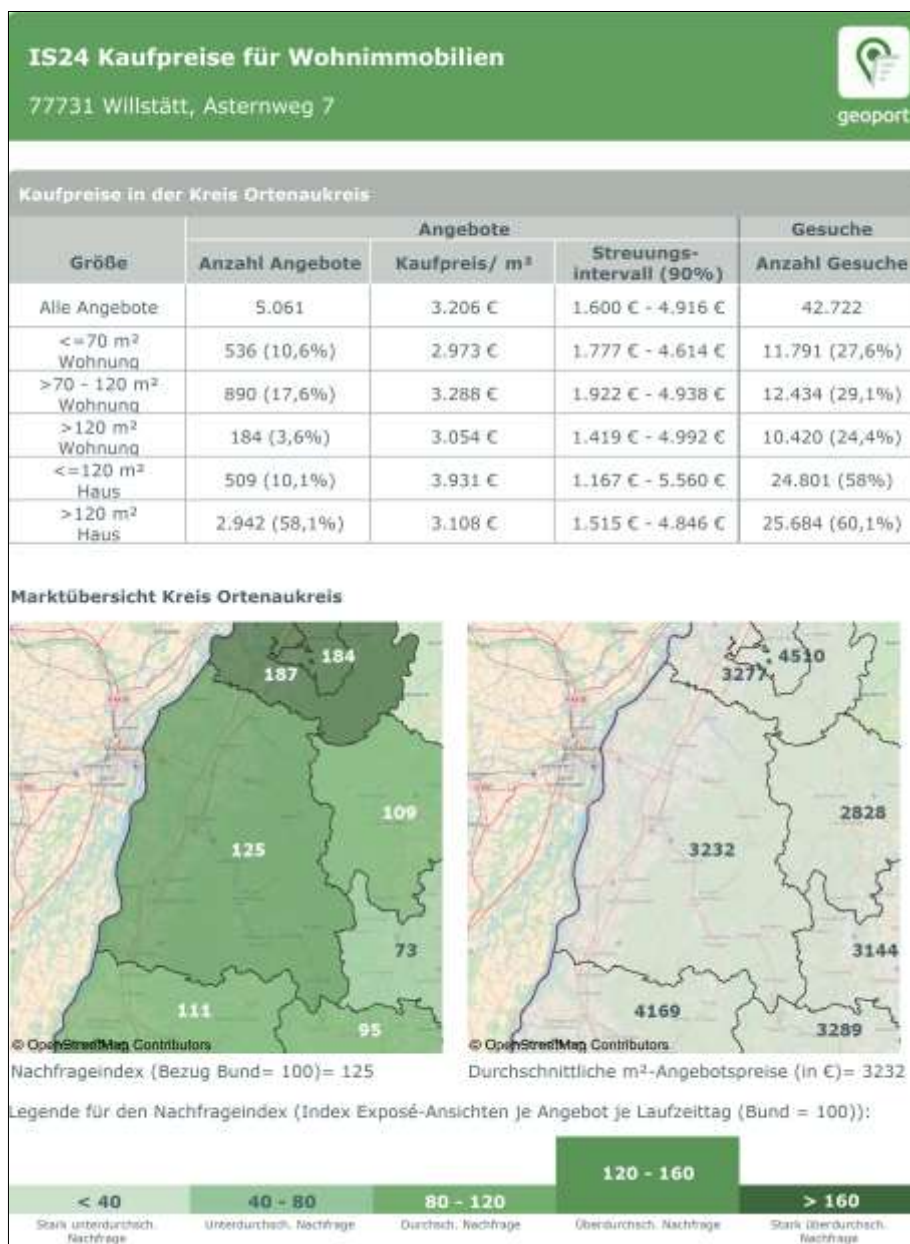
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit bis 120 m² Wohnfläche (insgesamt 509 Angebote) lag bei 3.931,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 1.167,-- €/m² bis 5.560,-- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis Sept. 2024

11 Ertragswertverfahren

11.4 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV 21, § 27. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 31, ImmoWertV 21 definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.5 Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)

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.

11.6 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen. Die Gemeinde hat keinen Mietspiegel für Wohnraummieten aufgestellt. Die Nettokaltmieten wurden nach sachverständigem Ermessen/Erfahrungswerten angesetzt:

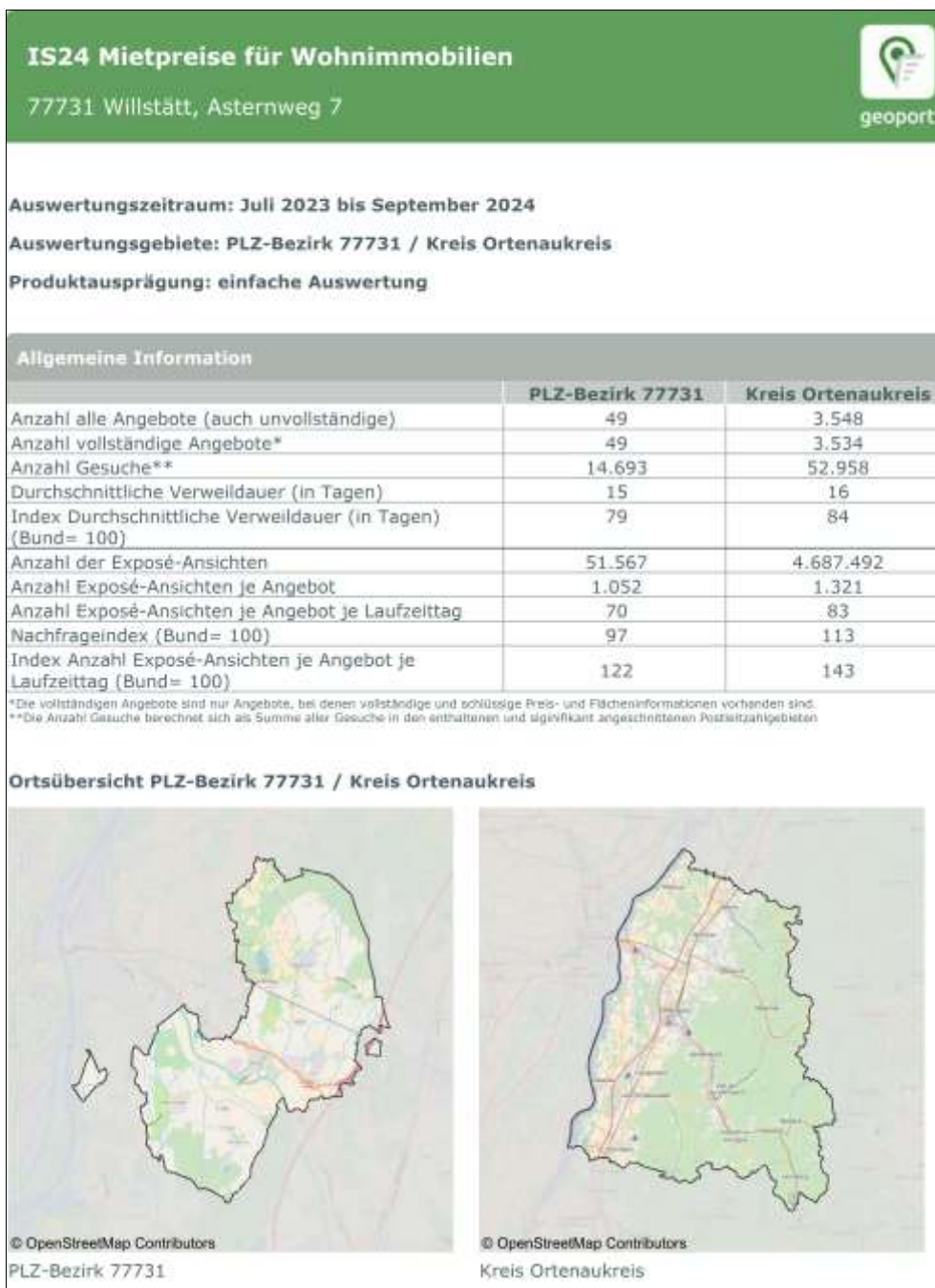
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		KG-DG	115,00		8,50	977,50	11.730,00
Pkw-Garageneinbau		KG		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			115,00	1,00		1.017,50	12.210,00

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

11.7 Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

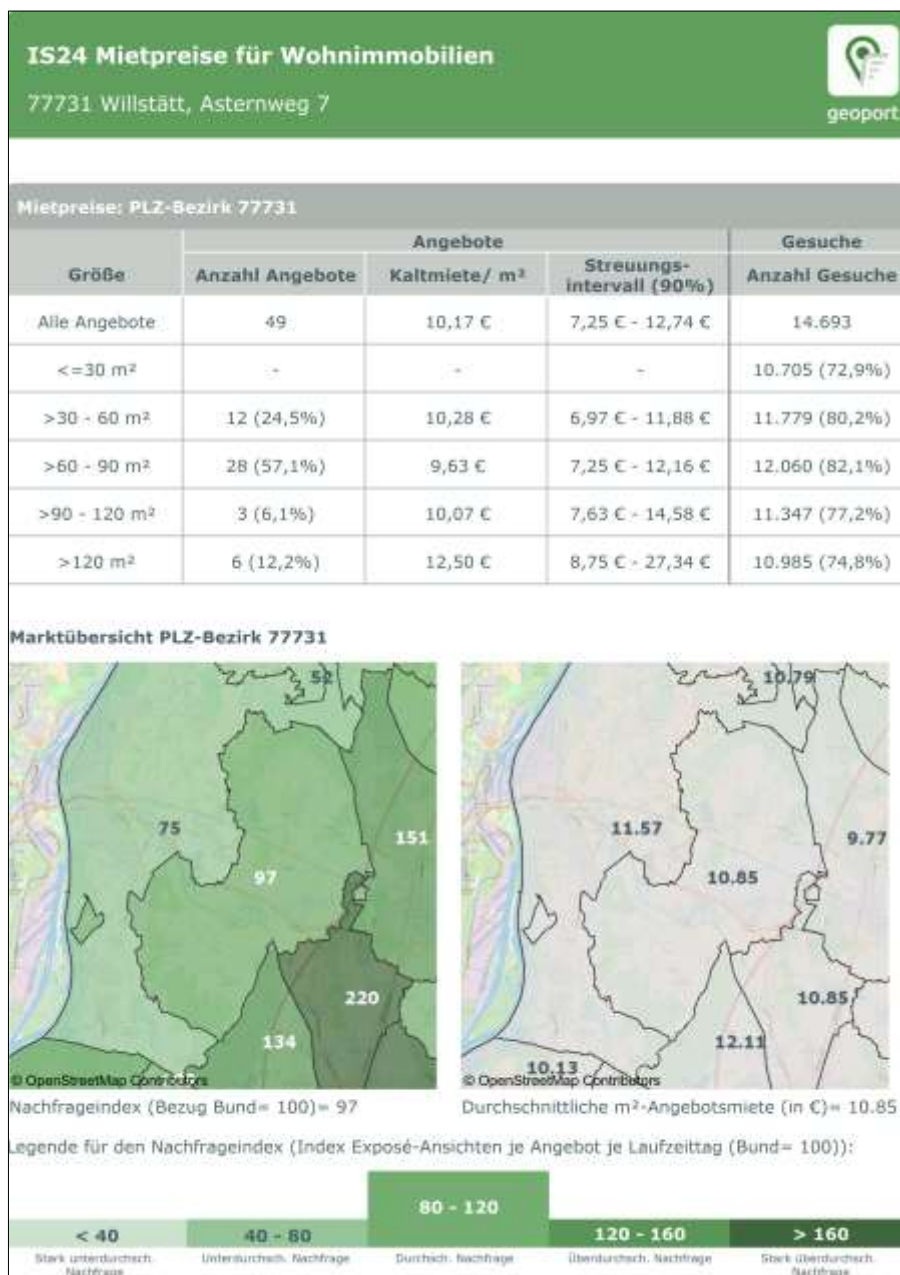
Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77731 und im Ortenaukreis wie folgt an. Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank,
Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

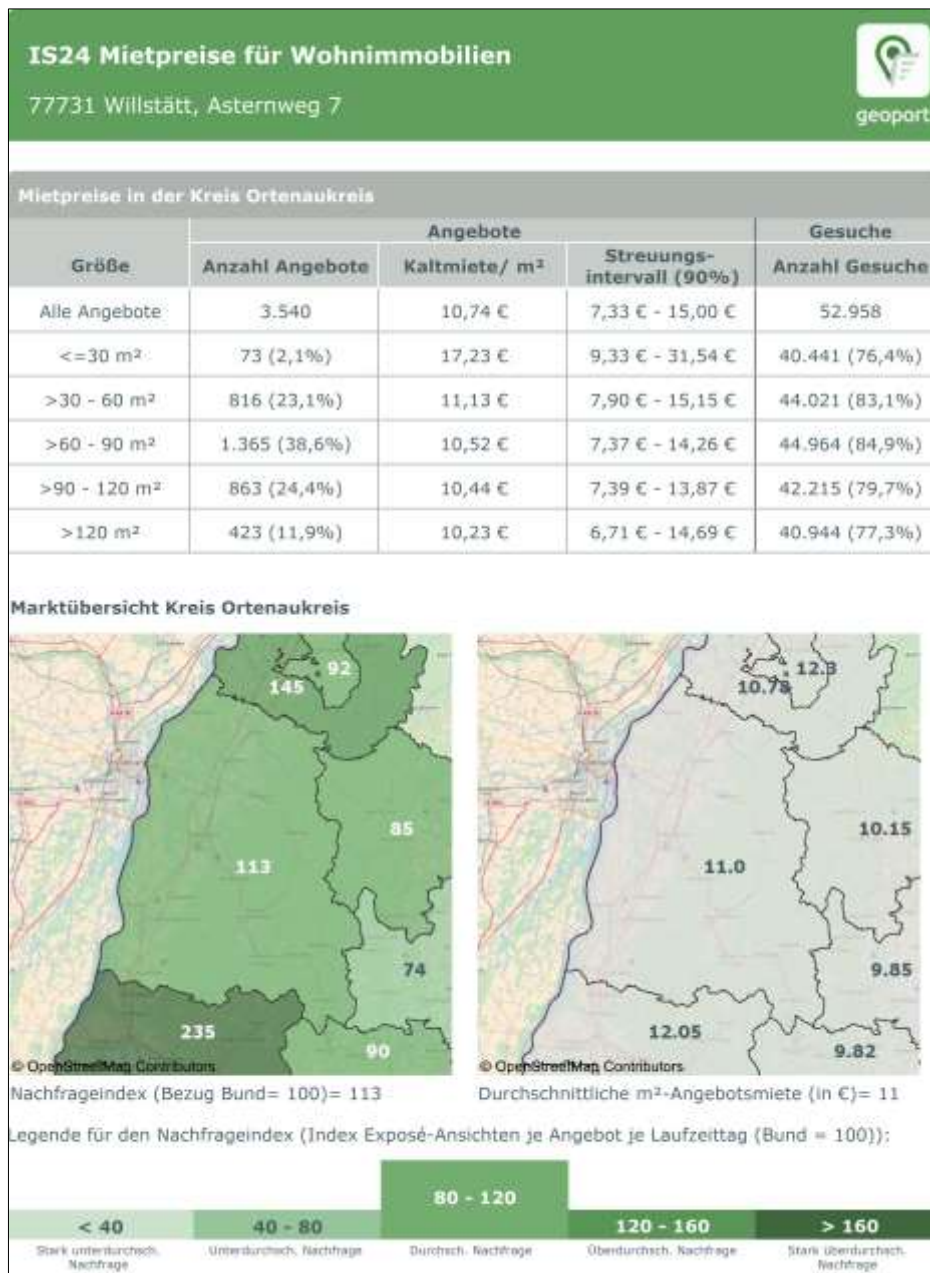
Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77731, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche (6 Angebote) wurde mit einem Mittelwert von 12,50 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 8,75 €/m² bis 27,34 €/m².



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank,
Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche (423 Angebote) wurde mit einem Mittelwert von 10,23 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 6,71 €/m² bis 14,69 €/m².



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank,
Auswertungszeitraum Juli 2023 bis September 2024

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

11.8 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Keine Vermietung, Leerstand.

11.9 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.

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

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

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten			
Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband			
Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinssätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,0 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 3,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	2,0 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	3,0 - 6,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 6,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,0 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,5 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,5 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	6,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 8,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	7,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0 - 6,5 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %
Erklärungen: Die empfohlenen Werte sind dann anzuwenden, wenn keine konkreteren Marktdaten bekannt sind. Die Einordnung innerhalb der Spannen hat unter Berücksichtigung des konkreteren Bewertungsgegenstandes zu erfolgen. Der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 – A 5) ist ca. 25 % höher festzusetzen. Die Gesamtnutzungsdauern beziehen sich auf konventionelle Bauweisen; Denkmale und Gründerzeitimmobilien sind individuell einzustufen.			

Liegenschaftszinssätze

Quelle: IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Zum Vergleich Veröffentlichung Gutachterausschuss Stadt Lahr 2022 (Daten von 2021)

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von pauschal 1,00 % für EFH, ZFH, DHH und RH und die nachfolgende Tabelle veröffentlicht.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Lahr 2022, S. 29

Wahl und Begründung des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % sachverständig festgesetzt.

- objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienfertighaus mit Sanierungsbedarf
- Objekt im unteren bis mittleren Kaufpreissegment in für die Nutzung geeigneter, guter Wohnlage
- Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit abgeschwächter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.10 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV 21 sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks, sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Instandhaltung sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzung aufgewendet werden müssen.

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	5,00	----	610,50
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.610,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	244,20
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.464,70 (ca. 20 % des Rohertrags)

11.11 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		KG-DG	115,00		8,50	977,50	11.730,00
Pkw-Garageneinbau		KG		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			115,00	1,00		1.017,50	12.210,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.210,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 9.745,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 86.445,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.151,95 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 134.199,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.445,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 220.644,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 127.000,00 €
Ertragswert	= 93.644,19 €
	rd. 94.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-127.000,00 €
Instandhaltungsrückstau: 115 m² x 1.100,-- €/m²	-127.000,00 €
Summe	-127.000,00 €

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.4 Nicht normiertes Verfahren – Vervielfältiger und weitere Kontrollrechnung

Sachwert : Jahresrohertrag
90.000,-- € : 12.210,-- € = rd. 7,4 – fache

Die Methode den Wert eines Grundstückes über Erträge zu ermitteln, bietet das Maklerverfahren. Ausgangspunkt ist der Grundstücksrohertrag pro Jahr, der mit einem Faktor (Erfahrungssatz) multipliziert wird. Der Gutachterausschuss der Stadt Offenburg hat in der vorläufigen Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes 2021/22 Rohertragsvervielfältiger veröffentlicht, für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der mittlere Rohertragsvervielfältiger mit 26,8 ermittelt.

Liegenschaftszinssätze bebaute Grundstücke 2021/2022											
Grundstücksnutzung	Wertspanne		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m²]	mittlere Gewerbefläche [m²]	mittlere Miete [€/m²]	mittlere Bewirtschaftungs- kosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfältiger
	Min	Max									
Wohnen											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, freistehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	159		5,98	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,6
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
2021/2022	-2,4	7,3	1,8	38	66	0,2	171		8,82	17%	26,8

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Fazit:

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 7,4 zum Stichtag für diesen Objekttyp mit Sanierungsbedarf als marktüblich anzusehen.

Plausibilitätskontrolle Sachwertberechnung	
Bodenwertanteil: ca. 87.000,- -€	
Abbruchkosten ab Oberkante Erdgeschoss mit Entsorgung Hausrat und Müll nach Rücksprache Fachfirma: : ca. 50.000,-- €	-
Zeitwert Kellergeschoss: ca. 50.000,-- €	
Summe	87.000,00 €

12.5 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohnfläche
90.000,-- € : ca. 115 m² = rd. 782,-- €/m²

13 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.

13.4 Beurteilung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist ein aus den Marktverhältnissen abzuleitender objektivierter Wert. Verkehrswert und Kaufpreis sind nicht zwangsläufig identisch. Ein Kaufpreis ist der durch die individuellen Wertvorstellungen des jeweiligen Käufers, aber auch des Verkäufers sich ergebende Tauschpreis. Die subjektive Risikobereitschaft des Käufers entscheidet über den Kaufpreis, jedoch auch die Angebotsdauer am Immobilienmarkt und andere Faktoren. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich am gewöhnlichen Grundstücksverkehr (z.B. bewertet der Verkäufer den Grundstückswert höher, als der potentielle Käufer).

13.5 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Werte wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, eine Anpassung an die Lage am Grundstücksmarkt ist entsprechend ImmoWertV 21 vorzunehmen.

Die Gemeinde Willstätt gilt als beliebter Wohnstandort mit gutem Freizeitwert im ländlichen Raum, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindungen über die A 5 und durch die Nähe zum Elsass in Frankreich und Richtung Kehl, Offenburg und Achern.

Fertighaus Fa. Okal, Baujahr 1973/1974, mit baujahrestypischer Architektur und mittlerem Wohnwert.

Die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern im PLZ-Bezirk 77731 und Ortenaukreis ist durchschnittlich, gute Wohnlage im Ortsteil Eckartsweier, in einem Bestandswohngebiet in einem Wohngebiet abseits von Ortsdurchgangsstraßen.

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

Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien mit Instandhaltungsrückstau besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren. In den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen, die Sanierungskosten sind vergleichsweise hoch.

Der Bodenwert beträgt rd. 96 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt im Bereich des Sachwertes. Der Sachwert des Objektes wurde mit rd. 782,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser, laut Statistik liegt die durchschnittliche Bandbreite der Angebote bei 3.108,-- €/m² Wfl., Fertighäuser der 1970er Jahre haben einen vergleichsweise geringeres Kaufpreisniveau.

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 3,00 % und mit einem marktdäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,20 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

13.6 Zusammenfassung

Bodenwertanteil	=	€	86.000,--
Ertragswert	=	€	94.000,--
Sachwert	=	€	86.000,--

13.7 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert - Sachwert	=	€	90.000,--
Verkehrswert	=	€	90.000,--

in Worten: Neunzigtausend €

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Helmut Scherr



Lahr, den 20.01.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

15 Besondere Bemerkungen

15.1 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 Gutachtens 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.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 Wertermittlungsstichtag

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

15.5 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.

15.6 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.

15.7 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.

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Besondere Bemerkungen

15.8 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.

15.9 Standssicherheit und Statistik

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

15.10 Bauphysik

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

15.11 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.

15.12 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.

15.13 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.

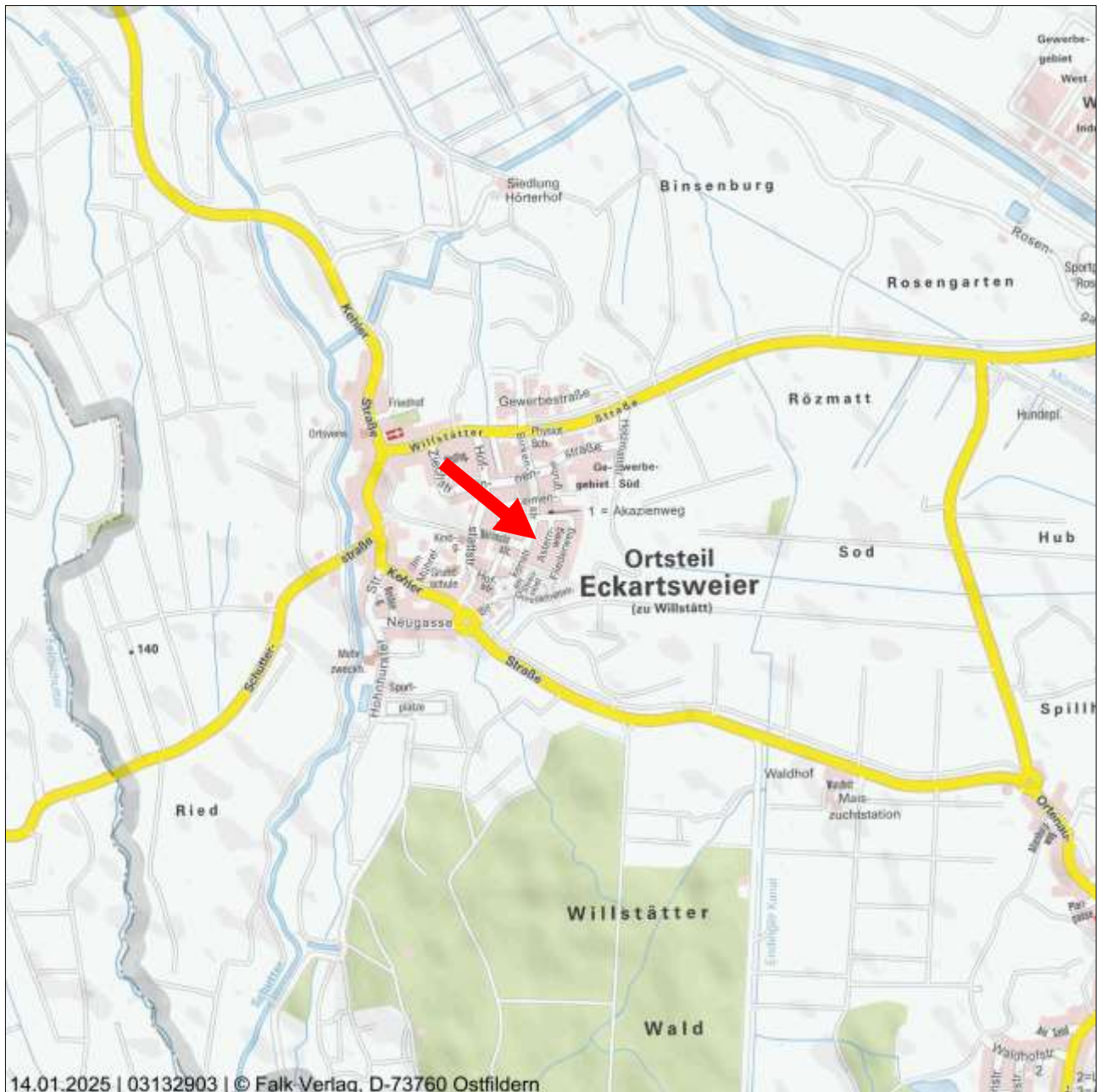
15.14 Rechtliche Aspekte

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.

15.15 Rechtsgrundlagen

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

16 Stadtplanauszug

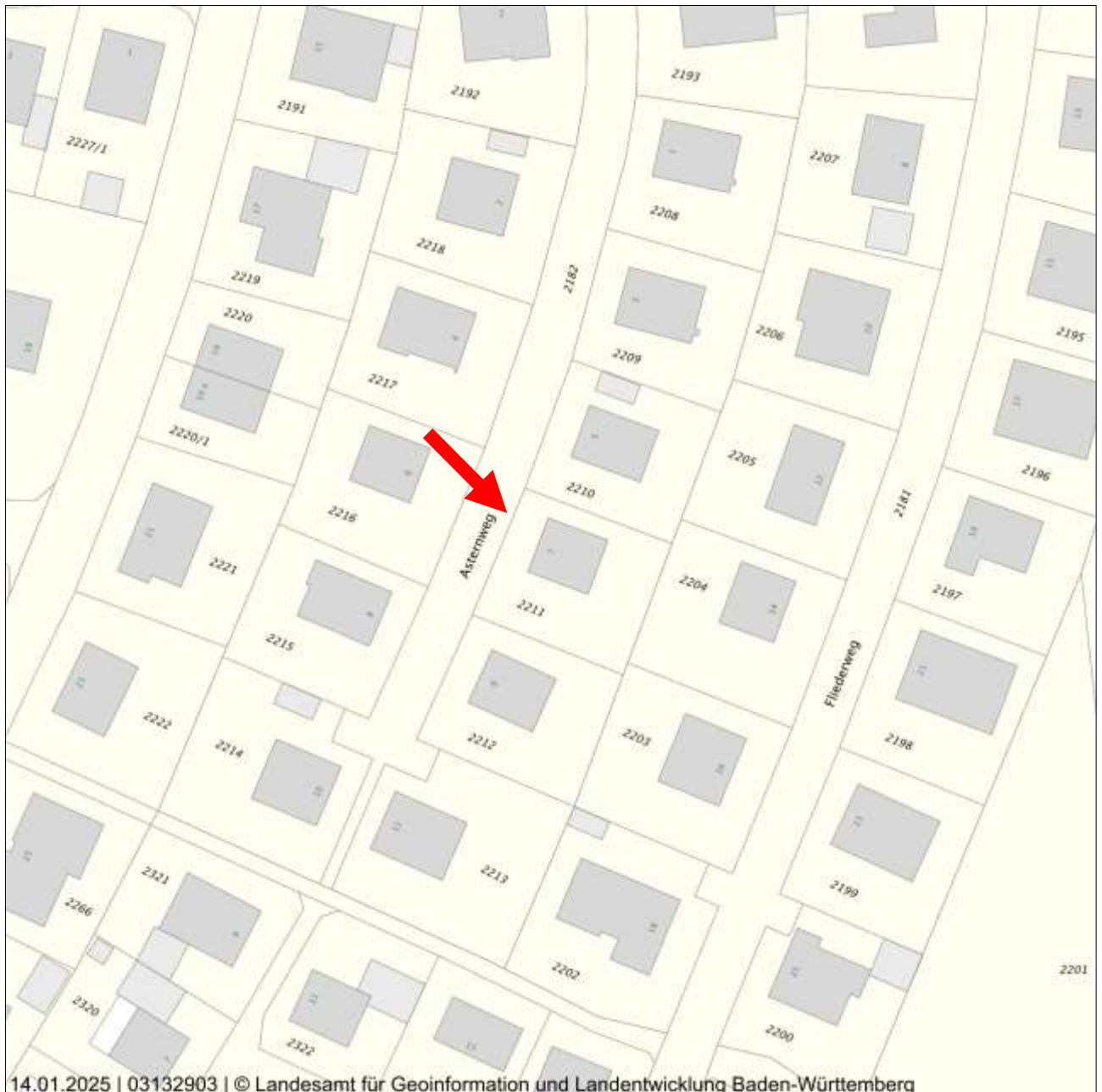


Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

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

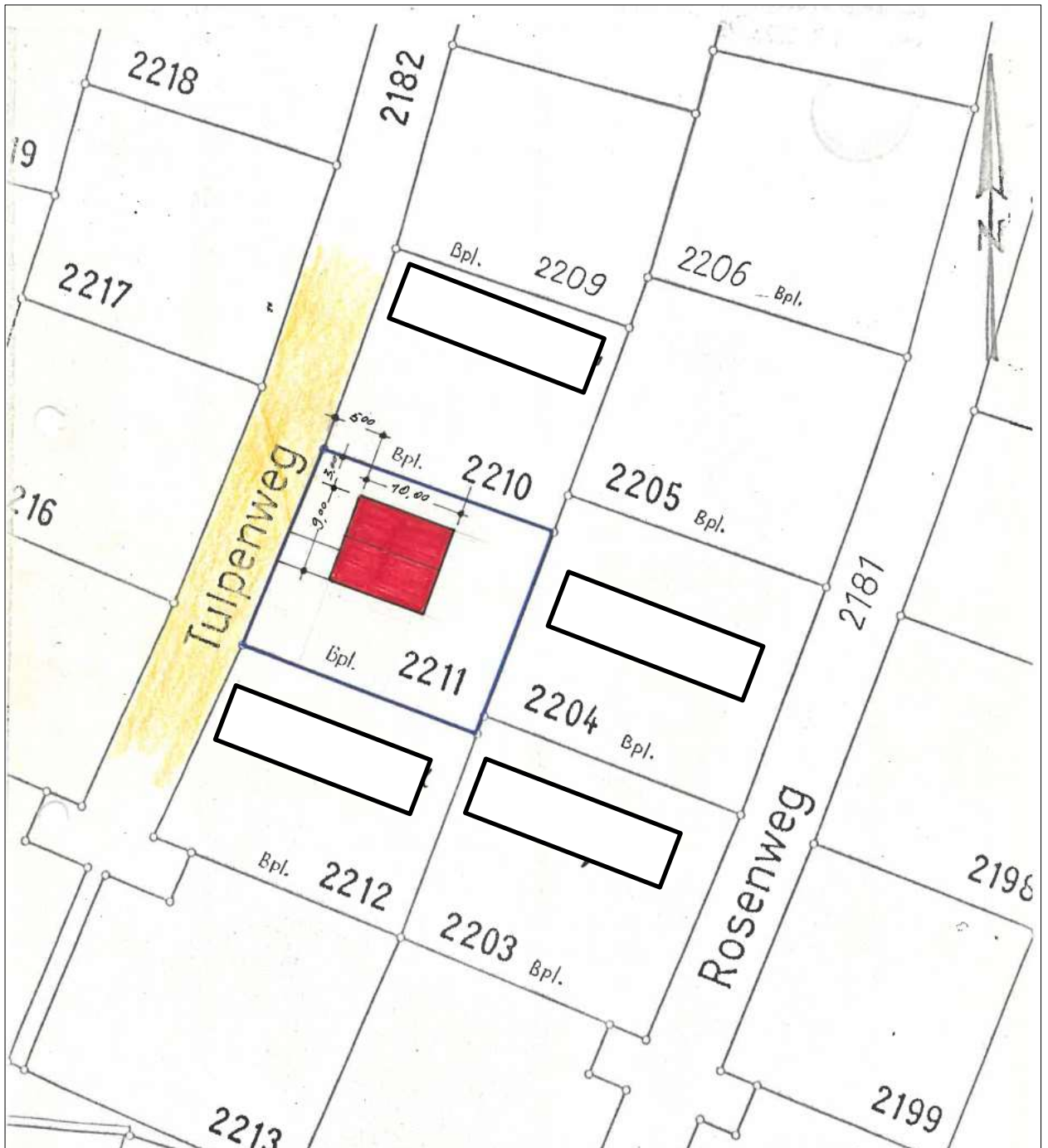
Gutachten: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweiler, Flst. Nr. 2211

17 Lageplan



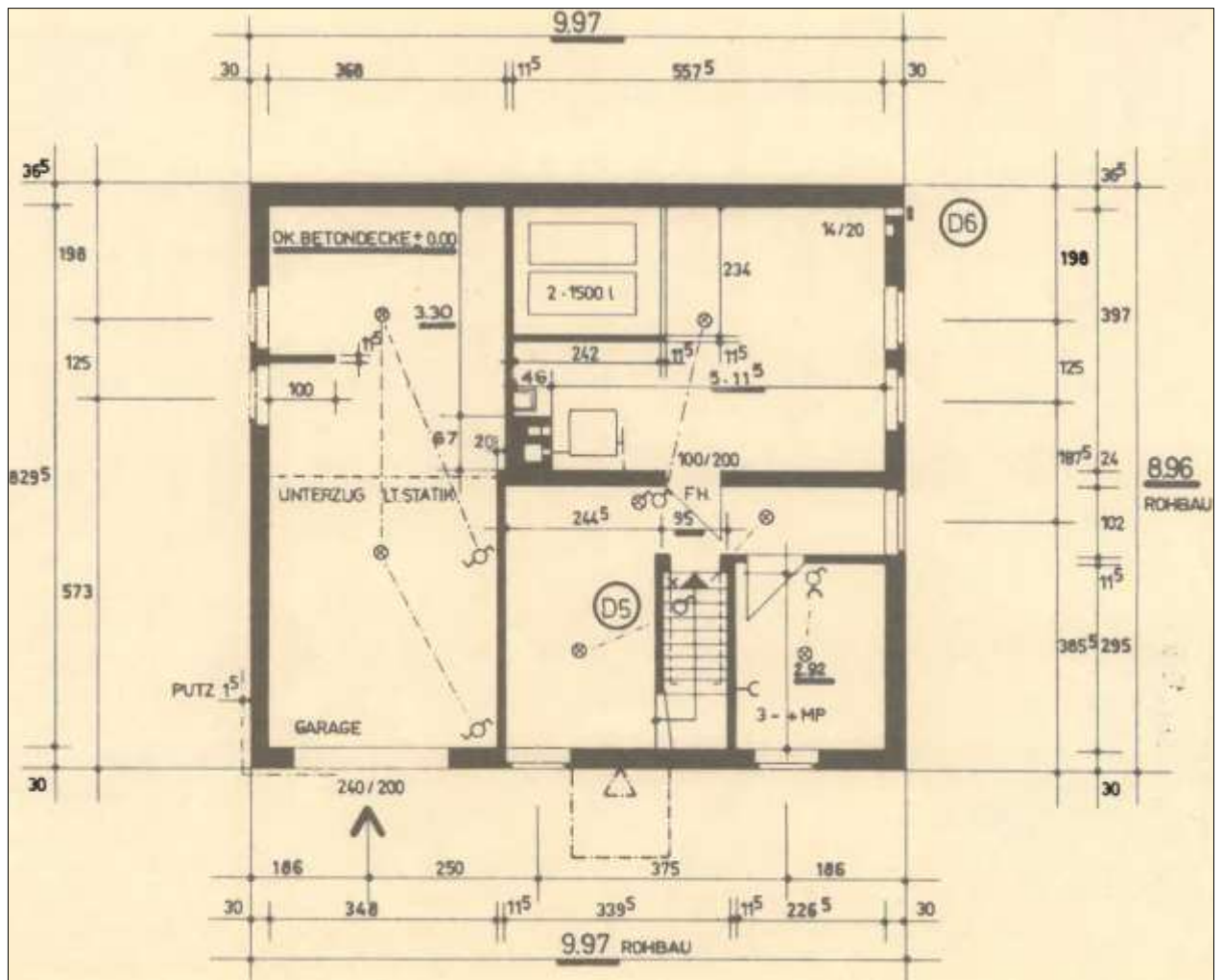
Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

Lageplan



Lageplanauszug, Baueingabeplanung März/ April 1973/1974

18 Baupläne

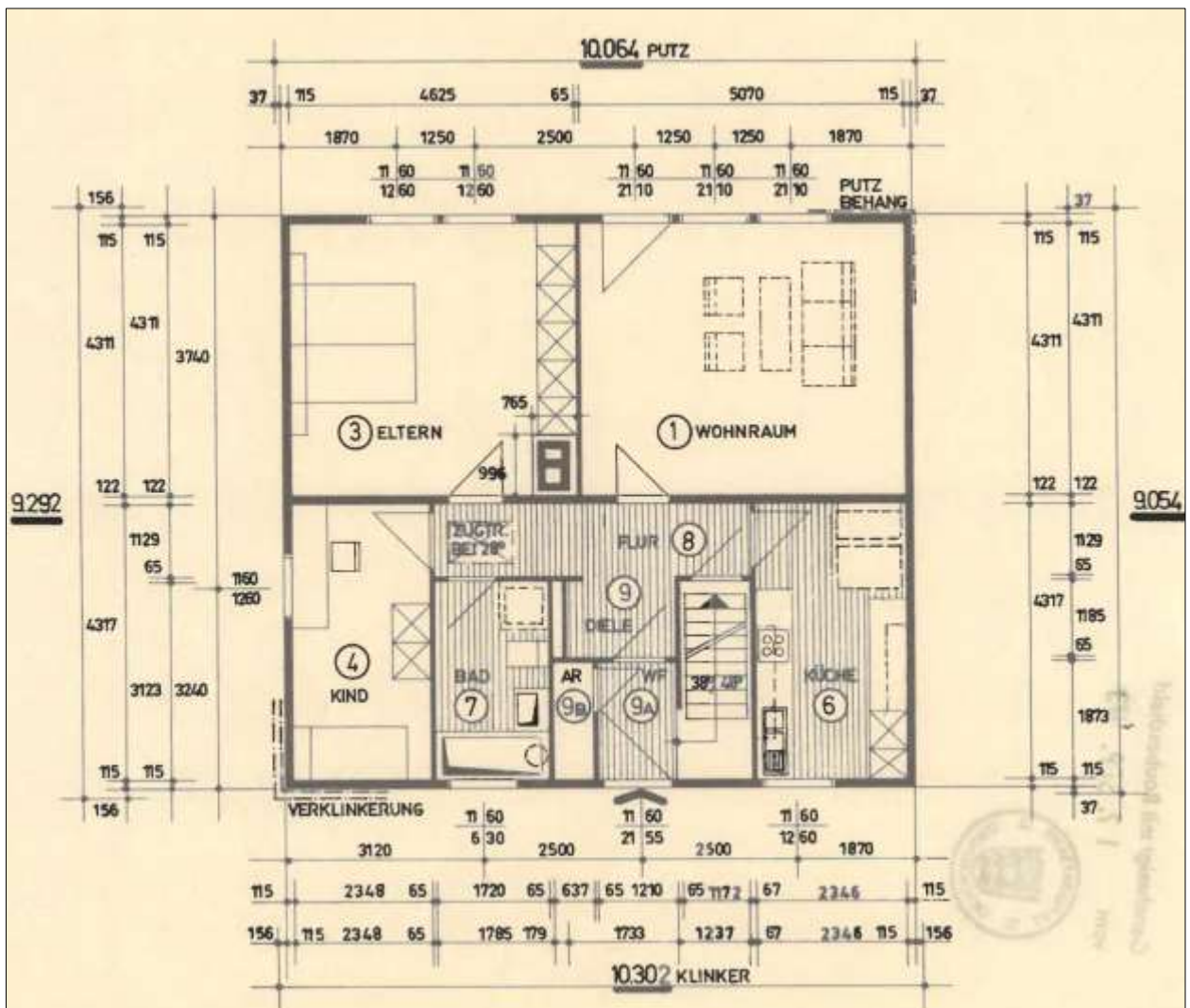


Grundriss Untergeschoss,
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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

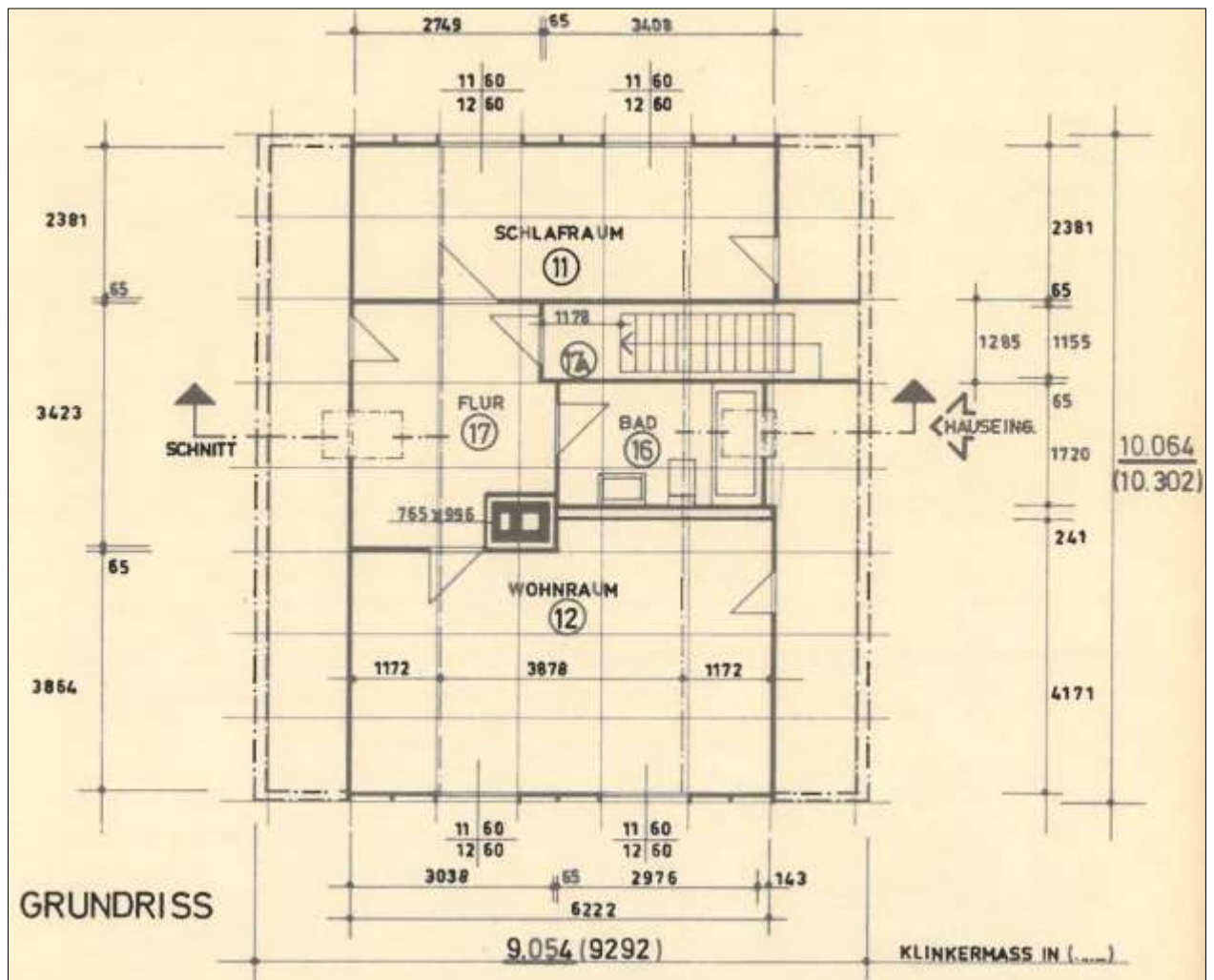
Gutachten: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Baupläne



Grundriss Erdgeschoss,
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

Baupläne

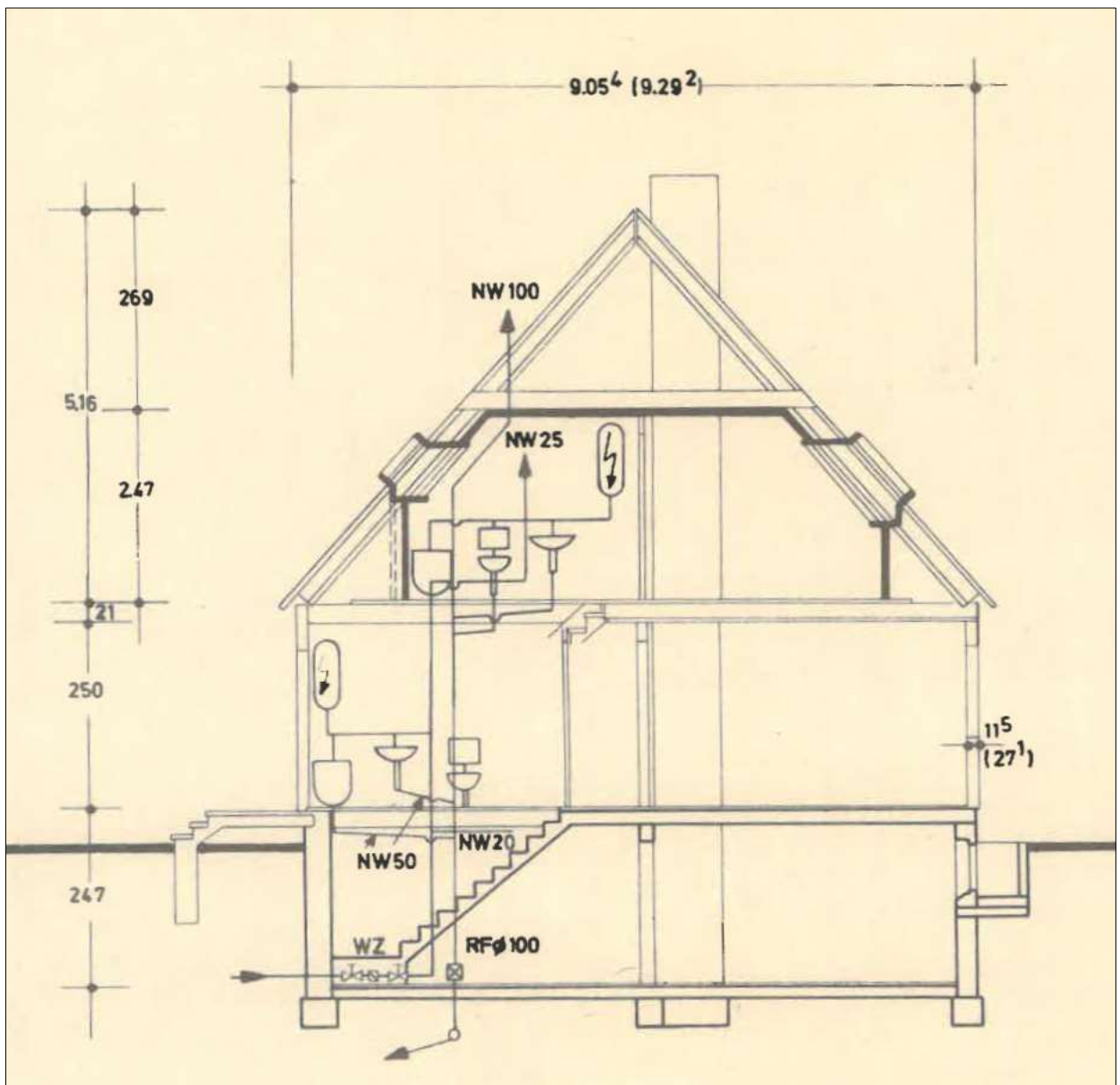


Grundriss Dachgeschoss,
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Baupläne

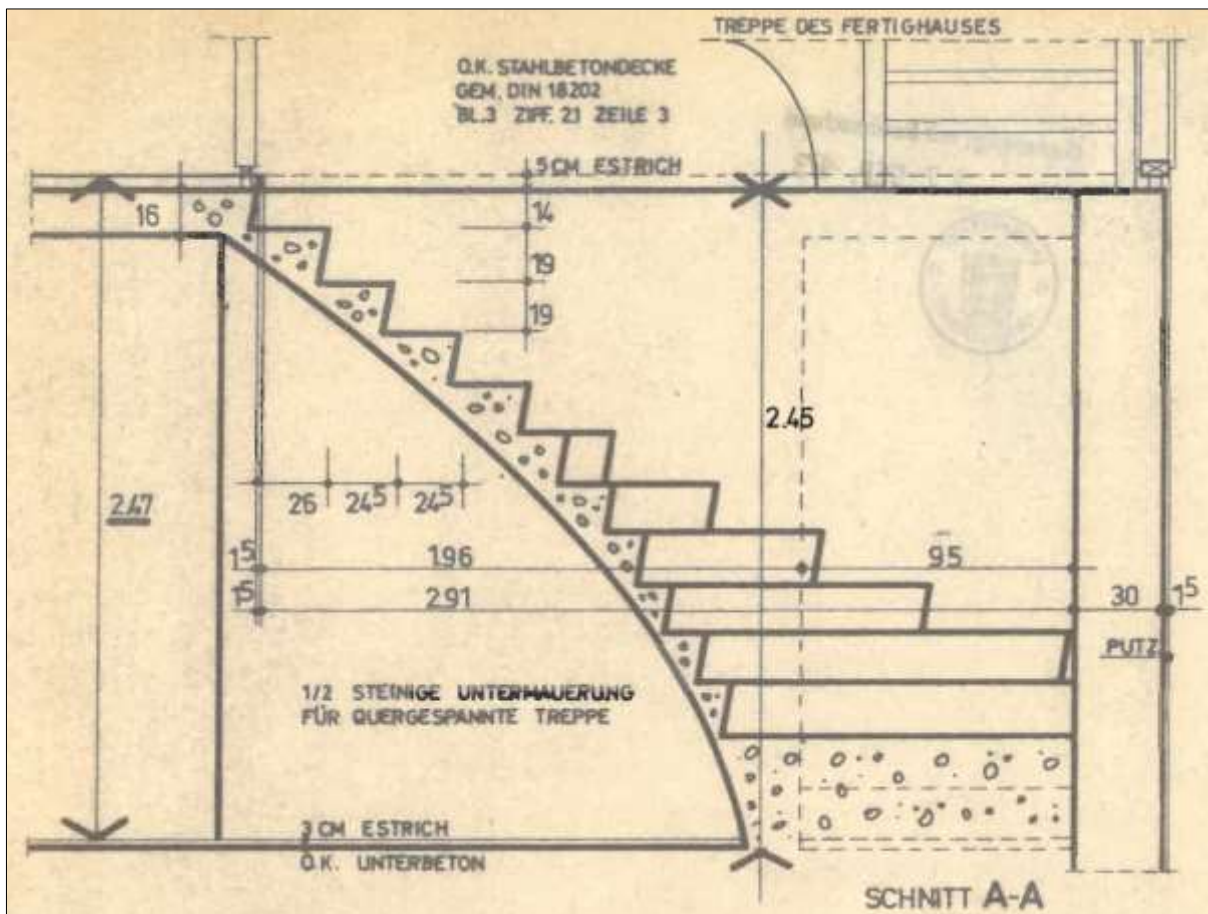


Schnitt
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: Aternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Baupläne

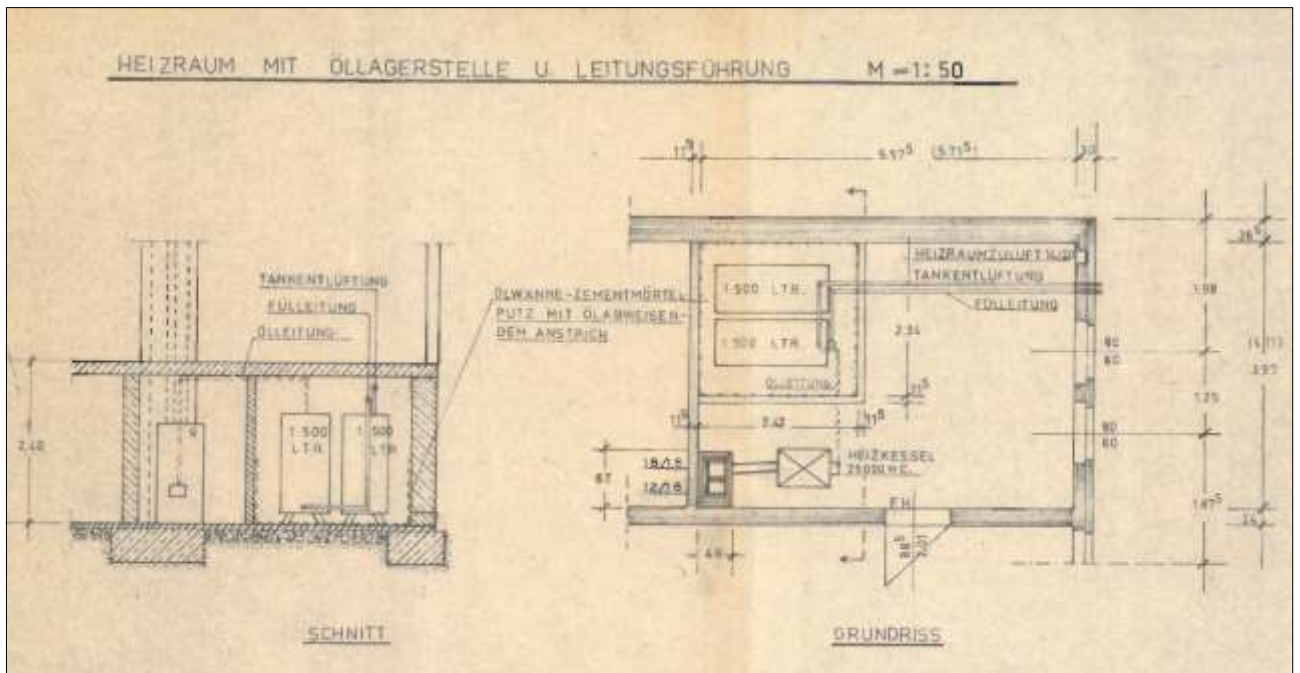


Treppenschnitt
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Baupläne



Treppenschnitt
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

19 Flächenaufstellung

VOLLGESCHOSS + KELLERGESCHOSS : $D \cdot C \cdot (A + B)$		
$10,064 \times 9,054 \times (2,710 + 2,470)$		
$= 91,119 \times 5,180 =$		472,00
(Anteil des Kellers = $91,119 \times 2,470 = 225,06 \text{ cbm}$)		
DACHGESCHOSS AUSGEBAUT : $D \cdot (K - J + \frac{K_1 + K_2}{2} \cdot J_1) = X$		
$10,064 \times (6,340 \times 1,651 + 1/2 \times (6,340 + 4,237) \times 1,169)$		
+ Treppenhauzwinkel $1/2 \times (9,054 - 6,340) \times 1/2 \times 1,651 \times 1,285$		
$= 10,064 \times (10,467 + 6,182) + 1,357 \times 1,060$		
$= 10,064 \times 16,649 + 1,438 =$		168,99
DACHGESCHOSS NICHT AUSGEBAUT : $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C - \frac{H}{2} \cdot X)$		
$1/3 \times (10,064 \times 9,054 \times 1/2 \times 5,159 - 168,993)$		
$= 1/3 \times (10,064 \times 23,354 - 168,993) = 1/3 \times (235,034 -$		
$168,993) = 1/3 \times 66,041 =$		22,01
SUMME NACH DIN 277 / 50		663,00 m ³
TYP <u>92</u> 48°S		Maßstab
BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES		

umbauter Raum
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Flächenaufstellung

RAUM NR.	BERECHNUNGSANSATZE	ANZAHL DER AUFENTHALTS-RAUME	WOHN- UND SCHLAF-RAUME m ²	KÜCHEN m ²	NEBENRAUME m ²
1	4,311 x 5,070	1	21,86		
3	4,311 x 4,625	1	19,94		
4	4,317 x 2,348	1	10,14		
6	4,317 x 2,346	1		10,13	
7	3,123 x 1,720				5,37
8	(1,237 + 1,733 + 0,179 + 1,785 =) x 1,129				5,57
9	(1,185 + 0,065 = 1,250) x 1,733				2,17
9 A	1,873 x 1,210				2,27
9 B	1,873 x 0,637				1,19
	- 0,996 x 0,765 (Schornstein)		-0,76		
		4	51,18	10,13	16,57
		GESAMTSUMME NACH DIN 283: 77,88			
NACH DER II. BERECHNUNGSVERORDNUNG FASSUNG VOM 14.12.1970 § 44, ZIFF. (3) 1. (≤ - 10 %)		70,09			
TYP 92		BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHEN			

Wohn- und Nutzflächen lt. Planunterlagen
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

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: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Flächenaufstellung

RAUM NR.	BERECHNUNGSANSATZE	ANZAHL DER AUFENTHALTS RÄUME	WOHN- UND SCHLAF- RÄUME m ²	KÜCHEN m ²	NEBENRÄUME m ²
11	$(6,222 - 0,749 = 5,473) \times 2,381$	1	13,03		
12	$(6,222 - 0,749 = 5,473) \times 3,864$ $+ (2,976 - 1/2 \times 0,749 = 2,601) \times 0,307$	1	21,15 0,80		
16	$(2,976 - 1/2 \times (0,749 - 0,143) = 2,673) \times 1,720$				4,60
17	$(3,038 - 1/2 \times 0,749 = 2,663) \times 3,423$ $- (3,038 - 2,749 = 0,289) \times (1,155 + 0,065 = 1,220)$				9,11 0,35
17 A	$1,178 \times 1,155$ $- 0,765 \times 0,996$ (Schornstein)				1,36 - 0,76
		2	34,98		14,66
GESAMTSUMME NACH DIN 283:					49,64
NACH DER II. BERECHNUNGSVERORDNUNG FASSUNG VOM 14.12.1970 § 44, ZIFF. (3) 1. ($\leq - 10 \%$)					44,68
TYP 92		BERECHNUNG DER WOHN - UND NUTZFLÄCHEN			
48°					

Wohn- und Nutzflächen lt. Planunterlagen
Baueingabeplanung 1972/ 1973/1974, OKAL-Werk Hessen

20 Fotodokumentation



Bild 1: Blick von Südwesten zum Bewertungsobjekt



Bild 2: Nachbarbebauung in nordöstlicher Richtung

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

Fotodokumentation



Bild 3: Zweifamilienwohnhaus in Fertigbauweise, Nord-/ Südwestfassade



Bild 4: Nordwestfassade

Fotodokumentation



Bild 5: Wohnhaus mit Pkw-Garageneinbau und Pkw-Stellplatz im Freien



Bild 6: Pkw-Stellplatz im Freien

Gutachten: Asternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweier, Flst. Nr. 2211

A photograph of a yellow building with a wooden porch and stairs, partially obscured by dense green foliage and bare trees in the foreground. The building has a dark roof and a small window. The foreground is filled with tall grass and bare branches, suggesting a rural or wooded setting.

A cluttered interior space, possibly a workshop or storage room. The floor is covered with various items, including boxes, bags, and tools. In the center, there are several chairs, including a black office chair and wooden chairs. To the left, there is a red corrugated metal structure, possibly a bike rack or storage unit. The walls are plain and the ceiling has exposed beams. A doorway is visible in the background on the right.

Seite 65 von 76

Fotodokumentation



Bild 9: Gartenbereich



Bild 10: Terrasse

Fotodokumentation



Bild 11: Detail Fassade (vermutlich mit Zementfaserplatten mit Asbestmaterial)



Bild 12: Hauseingang

Fotodokumentation



Bild 13: Abstellraum, Kellerraum mit Treppe



Bild 14: KG, Abstellraum

Fotodokumentation



Bild 15: Windfang, Treppe EG



Bild 16: EG, Flur

Fotodokumentation



Bild 17: EG, Wohnzimmer



Bild 18: EG, Wohnzimmer

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: A sternweg 7, 77731 Willstätt, Ortsteil Eckartsweiler, Flst. Nr. 2211

Fotodokumentation



Bild 19: EG, Wohnzimmer



Bild 20: EG, Zimmer

Fotodokumentation



Bild 21: EG, Küche



Bild 22: Treppe EG-DG

Fotodokumentation



Bild 23: DG, Diele



Bild 24: DG, Badezimmer

Fotodokumentation



Bild 25: DG, Giebelzimmer



Bild 26: DG, Zimmer

Fotodokumentation



Bild 27: KG, Kellerraum, Zugang zum Heizungsraum



Bild 28: KG, Kellerraum

Fotodokumentation



Bild 29: KG, Ölzentral-Heizung



Bild 30: KG, Heizungsraum mit Öltank