



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 als Fertighaus (Fa. Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000),
Baujahr 1978 und Pkw-Fertigteilgarage



Grundstück: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025: 330.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Kehl
- Vollstreckungsgericht -
Aktenzeichen: K 10/24
Beweis- Beschluss vom 04.11.2024
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 23.04.2025

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.....	10
3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage	10
3.2 Bodenbeschaffenheit	10
3.3 Oberflächenbeschaffenheit	10
3.4 Erschließung und Parkplatzsituation	10
4 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation	11
4.2 Denkmalschutz	12
4.3 Baulastenverzeichnis.....	12
4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes	12
4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten.....	12
4.6 Hinweise zu Altlasten.....	12
5 Gebäudebeschreibung	13
5.1 Baujahr.....	13
5.2 Bauweise, Baukonzeption	13
5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).....	14
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren	15
5.5 Baubeschreibung	17
6 Energetische Bauqualität	21
7 Flächen- und Massenangaben.....	22
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	22
7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß.....	22
7.3 Bauzahlen	22
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
8.1 Sachwertverfahren.....	23
8.2 Sachwertverfahren	24
8.3 Ertragswertverfahren	24
8.4 Ertragswertverfahren	25
8.5 Vergleichswertverfahren	25
8.6 Begründung der Verfahrenswahl	25

Inhaltsverzeichnis

9	Bodenwertermittlung	26
9.1	Bodenrichtwerte	26
9.2	Beurteilung der Bodenrichtwerte	26
9.3	Bodenwertermittlung	27
10	Sachwertverfahren	29
10.1	Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag	29
10.2	Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer	29
10.3	Bewertung der Außenanlagen	29
10.4	Sachwertermittlung	30
11	Ertragswertverfahren	40
11.1	Darstellung des Mietbegriffes	40
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)	40
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	40
11.4	Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH	40
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	44
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	44
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)	46
11.8	Ertragswertermittlung	47
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen	48
12.1	Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger	48
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	48
13	Verkehrswert	49
13.1	Beurteilung zum Verkehrswert	49
13.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	49
13.3	Zusammenfassung	50
13.4	Angabe des Verkehrswertes	50
14	Datum, Stempel, Unterschrift	50
15	Besondere Bemerkungen	51
16	Stadtplanauszug	53
17	Lageplan	54
18	Baupläne	56
19	Flächenaufstellung	59
20	Fotodokumentation	60

Der Umfang des Gutachtens beträgt 74 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 29 Aufnahmen.

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

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

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Einfamilienwohnhaus als Fertighaus (Fa. Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000), Baujahr 1978 und Pkw-Fertigteilgarage		
Wertermittlungstichtag:	02.04.2025		
Ortstermin	02.04.2025		
Art der Bewertung:	Innen- und Außenbesichtigung		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erdgeschoss ca. 115 m²		
Grundstücksfläche, Flst. Nr. 4254	625 m²		
Bodenwert (relativ), Bauland, ger.	162,75 €/m²		
Bodenwert (absolut), Bauland, ger.	101.719,-- €		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	150.007,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	251.726,-- €		
Marktanpassung / Sachwertfaktor	1,30		
Instandhaltungsrückstau	---		
Sachwert	327.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	14.280,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	rd. 20 %,-- €, 2.324,-- €		
Jahresreinertrag	11.956,-- €		
Liegenschaftszinssatz	2,00 %		
Gesamtnutzungsdauer, Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, Wohnhaus	33 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	---		
Ertragswert	340.000,-- €		
Verkehrswert	330.000,-- €		
Vergleichszahlen:			
Verkehrswert/ Rohertrag:	330.000,-- €	14.280,-- €	23,1- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	14.280,-- €	330.000,-- €	4,3 %
Reinertrag/ Verkehrswert	11.956,-- €	330.000,-- €	3,6 %
Verkehrswert/ vermietbare Wohnfläche	330.000,-- €	115 m²	2.870,-- €/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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus in Fertigbauweise, Fa. Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000, mit Pkw- Einzelgarage, Baujahr 1978.

Die Grundstücksfläche beträgt 625 m², Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1970er Jahre. Der Bauzeit entsprechende Architektur des eingeschossigen Wohnhauses mit nicht ausgebautem Walmdach ohne Dachaufbauten, rd. 115 m² Wfl.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über Wohnzimmer, ca. 30,79 m² Wfl. angrenzende Terrasse, Essdiele, ca. 9,21 m² Wfl., Kochküche, ca. 7,48 m² Wfl., Flur/ Diele, ca. 15,97 m² Wfl., zwei Kinderzimmer, jeweils ca. 11,31 m² Wfl., Badezimmer, ca. 5,93 m² Wfl., Gäste-WC, ca. 1,55 m² Wfl., und Schlafzimmer, ca. 15,66 m² Wfl.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume, ein Hobbyraum, der Heizungsraum, der Öltankraum, der Flur und eine Dusche/ WC, ca. 110 m² Nutzfläche.

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als baujahresentsprechend zu beurteilen, es besteht erheblicher Modernisierungsbedarf.

Gute Wohnlage in Kehl im Ortsteil Neumühl in einem Bestandswohngebiet, gute Belichtung und Besonnung, nach Osten und Süden schließt sich ein Gewerbegebiet an. Die Bundesstraße B 28, die die Bundesautobahn A 5 mit Kehl/ Straßburg verbindet, verläuft ca. 200 m südlich.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 04.11.2024, Aktenzeichen: K 10/24, ein Verkehrswertgutachten für das o.g. Grundstück zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkte der Ortsbesichtigung: 02.04.2025.

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxx ./ xxxxxxxxxxxx, wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, Amtsgericht Kehl, Az.: K 10/24, benötigt.

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Amtsgericht:	Kehl
Gemeinde:	Kehl
Grundbuch von:	Neumühl
Blatt Nr.	3775
Flurstück Nr.:	129/6
Grundstücksgröße:	625 m ²
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Reichsstr. 3
Abteilung II:	Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Kehl eingeholt:

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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundbuchdaten aus dem Beweis-Beschluss, Amtsgericht Offenburg
- Baupläne: Grundrisse KG, EG, DG, Schnitt, Wohnflächenaufstellung
- Online-Anbieter, Fa. on-geo GmbH: Auskunft zu Mieten und Kaufpreisen, Stadtplan, Lageplan

1.7 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Feststellung des Verkehrswertes nach BauGB § 194 zum Wertermittlungstichtag, Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 02.04.2025

Teilnehmer:

- Frau xxxxxxxxxxxx
- Herr xxxxxxxxxxxx
- Dipl.- Bauing. (FH) Scherr, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.340.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, rd. 2.340.000 Einwohner, Landkreis Ortenau, rd. 444.400 Einwohner.

Die Große Kreisstadt Kehl hat rund 35.000 Einwohner und ist nach der Kreisstadt Offenburg und Lahr/ Schwarzwald die drittgrößte Stadt im Ortenaukreis. Zur Stadt Kehl gehören die Stadtteile Sundheim, Auenheim, Bodersweier, Goldscheuer, Hohnhurst, Kork, Leutesheim, Neumühl, Odelshofen, Querbach und Zierolshofen.

Die Stadt ist Grenzstadt nach Frankreich, Rheinübergang direkt nach Straßburg, Europabrücke. Alle Schuleinrichtungen sind in Kehl vorhanden, gute Infrastruktur, Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Die Entfernung zur Bundesautobahn-Auffahrt A 5 Appenweier beträgt ca. 11 km, Entfernung zum Stadtzentrum Straßburg ca. 5 km, nach Offenburg ca. 22 km, nach Karlsruhe ca. 75 km, nach Freiburg ca. 80 km.

Entfernung zu den nächsten größeren Städten: ca. 12 km nach Kehl, ca. 17 km nach Achern und nach Straßburg in Frankreich, ca. 29 km nach Bühl und Offenburg, ca. 40 km nach Baden-Baden, ca. 65 km nach Karlsruhe und ca. 88 km nach Freiburg.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Neumühl. Der Ortsteil liegt im Südosten der Kernstadt, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt jenseits der Kinzig. Neumühl hat einen Kindergarten, die nächste Grundschule liegt im östlichen Nachbarortsteil Kork, Tulla-Realschule und Einstein-Gymnasium im westlichen Nachbarortsteil Sundheim, jeweils ca. 3 km entfernt.

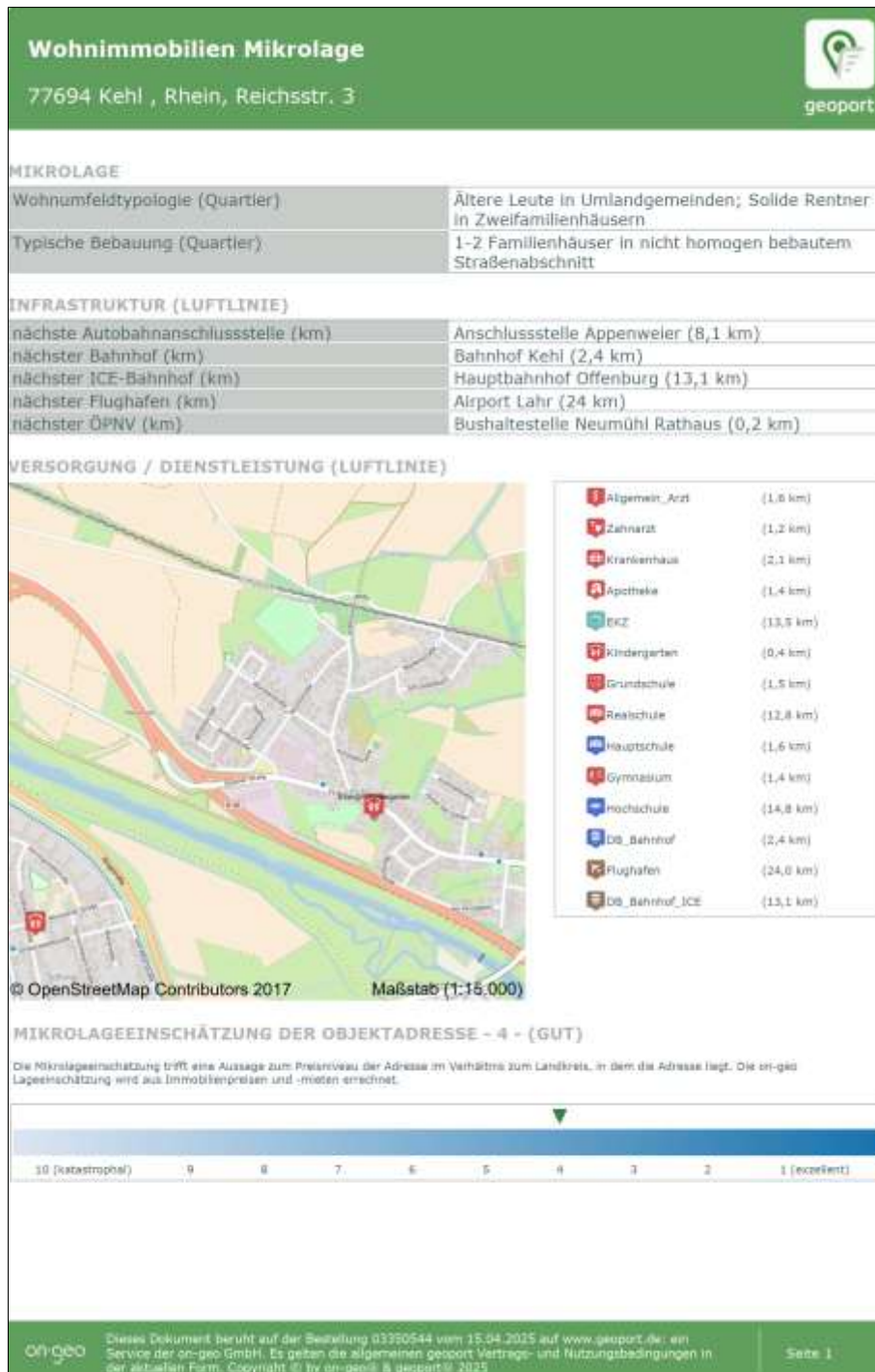
Wohnlage, Wohnumfeld, Art der Nachbarschaftsbebauung

Lage im Ortsteil Neumühl, ca. 200 m nördlich der von der Bundesautobahn A 5 Richtung Straßburg verlaufenden Bundesstraße B 28.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit Hausgärten sowie ein Gewerbegebiet östlich der Reichsstraße, angenehme ruhige Wohnlage mit homogener Bestandswohnbebauung.

Gute Wohnlagequalität, Stufe 7 nach der Tabelle Mikrolage, Stufe 6 nach Makrolage, siehe S. 8/9.

Angaben zur Wohnlage

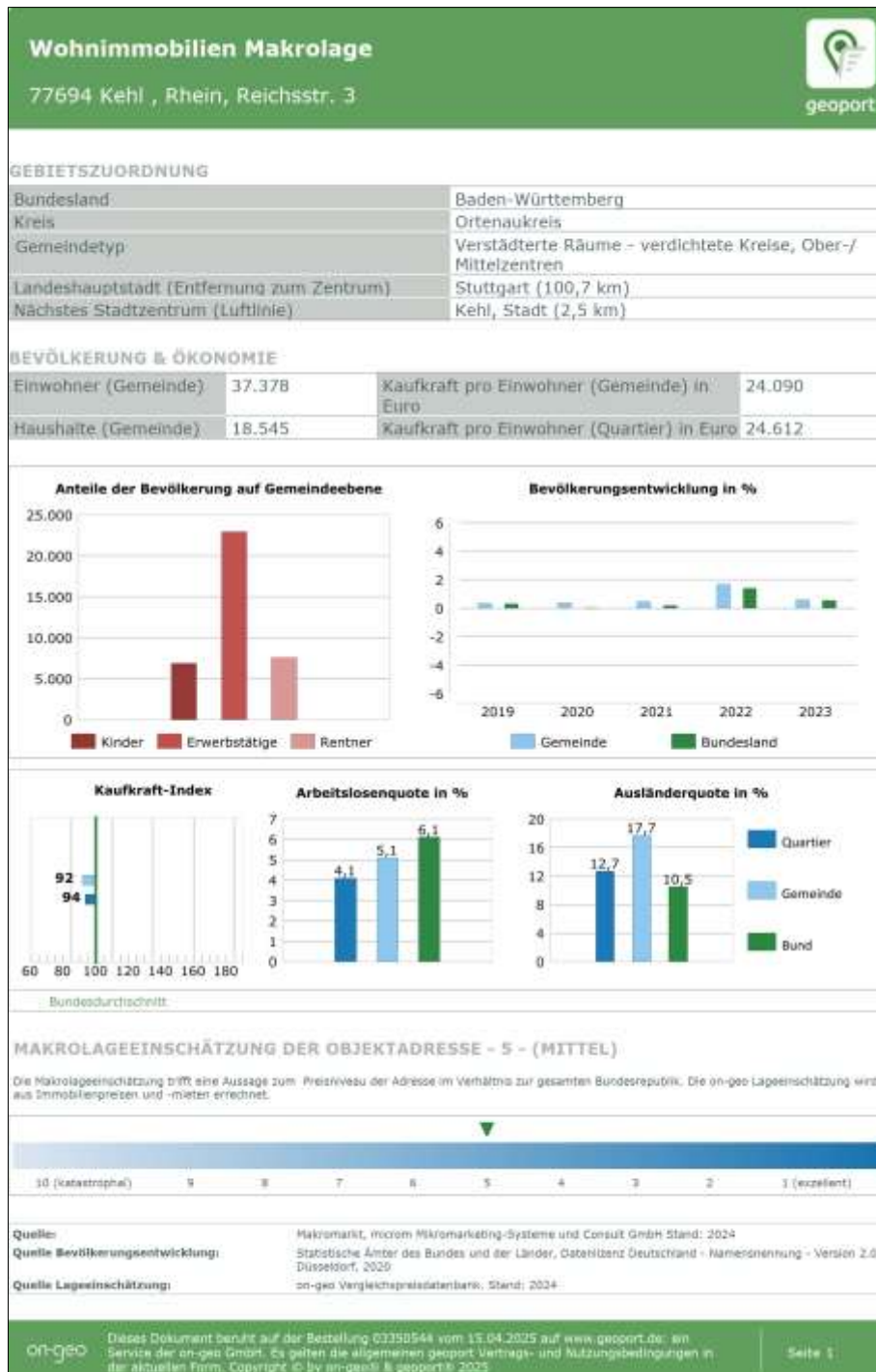


Mikrolage Stadt Kehl, Bereich Neumühl, Quelle: ongeo GmbH

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Angaben zur Wohnlage



Mikrolage Stadt Kehl, Quelle: ongeo GmbH

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Reihengrundstück hat eine quadratische Grundstücksform, Grundstücksbreite an der Reichsstraße und Grundstückstiefe jeweils ca. 25 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:

Es ist eine Pkw-Einzelgarage auf dem Grundstück vorhanden, vor der Garage besteht eine Parkmöglichkeit für Besucher. Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist beim Grundstück möglich.

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

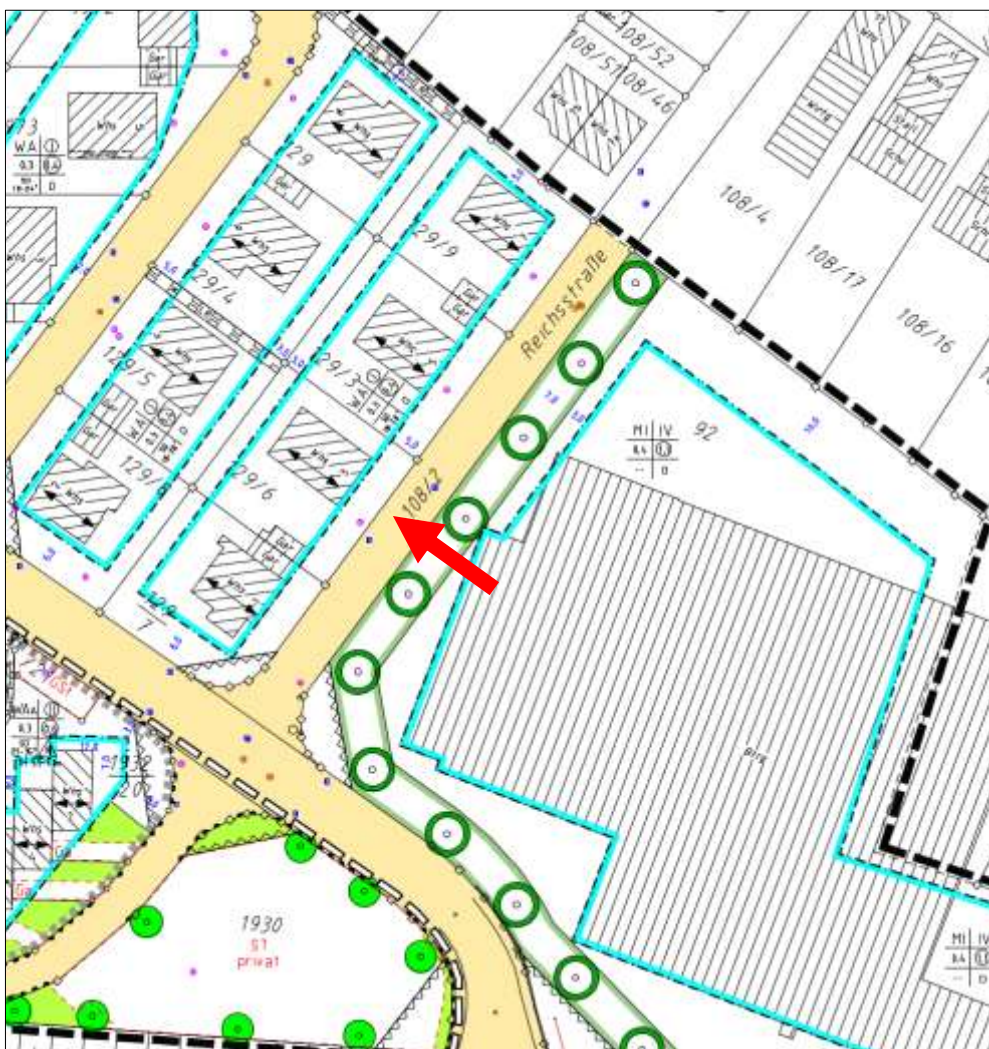
4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Stadt Kehl liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gutleutfeld, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 08.06.1977, mit folgenden Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet, Zahl der Vollgeschosse: I, GRZ 0,3, GFZ 0,4, offene Bauweise.

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



Auszug Bebauungsplan „Gutleutfeld, 1. Änderung“, rechtskräftig ab 08.06.1977

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.

Baulastenverzeichnis sind nicht registriert.

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 nicht vor.

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Einfamilienwohnhaus Baujahr 1978

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Architektur und Grundstück

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus in Fertigbauweise, Fa. Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000, mit Pkw- Einzelgarage, Baujahr 1978.

Die Grundstücksfläche beträgt 625 m², Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet der 1970 er bis 1990er Jahre. Der Bauzeit entsprechende Architektur des eingeschossigen Wohnhauses mit nicht ausgebautem Walmdach ohne Dachaufbauten, rd. 115 m² Wfl..

Ansprechende Architektur des Wohnhauses entsprechend der Bauzeit ohne architektonische Besonderheiten.

Grundriss- und Raumkonzeption, Ausstattung

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über Wohnzimmer, ca. 30,79 m² Wfl. angrenzende Terrasse, Essdiele, ca. 9,21 m² Wfl., Kochküche, ca. 7,48 m² Wfl., Flur/ Diele, ca. 15,97 m² Wfl., zwei Kinderzimmer, jeweils ca. 11,31 m² Wfl., Badezimmer, ca. 5,93 m² Wfl., Gäste-WC, ca. 1,55 m² Wfl., und Schlafzimmer, ca. 15,66 m² Wfl.

Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume, ein Hobbyraum, der Heizungsraum, der Öltankraum, der Flur und eine Dusche/ WC, ca. 110 m² Nutzfläche.

Das Kellergeschoss wurde zu Hobby- und Wohnzwecken ausgebaut, lichte Raumhöhe ca. 2,18 m, d.h. geringer als der Mindeststandard der Landesbauordnung für Wohnräume im Untergeschoss.

Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig, Nutzung für einfache Lagerzwecke.

Wohnhaus mit gutem Wohnwert und ansprechendem Hausgarten mit Terrasse in ebener Lage.

Die Ausstattung ist zu modernisieren, überwiegend Altausstattung.

Guter Nutzwert der Pkw-Garage und des Hausgartens.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als baujahresentsprechend zu beurteilen, es besteht erheblicher Modernisierungsbedarf.

Die Innenausstattung ist im Altzustand und zu modernisieren. Ölzentralheizung im Altzustand und Elektro- und Sanitärausstattung im Altzustand des Baujahres. Im Rahmen einer Modernisierung werden erhebliche Investitionen für die Haustechnik und die Innenausstattung erforderlich sein.

Altzustand der Garage mit Flachdach. Die Außenlagen sind in einem gepflegten Zustand, es wurden hier Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt.

Erläuterung:

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

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

Bei einem Immobilienmarkt der durch eine starke Nachfrage bei geringem Angebot geprägt ist, können die Mängelbeseitigungskosten im Einzelfall unberücksichtigt bleiben, da auch Objekte mit Mängeln in einem Verkäufermarkt auf Kaufinteressenten treffen. Bei einem Immobilienmarkt, der durch eine geringe Nachfrage bei 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 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 = 33 Jahre

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, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre
Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.	

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.

Einfamilienwohnhaus als Fertighaus (Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000)

Rohbau

Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte:	Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	KG: Stahlbeton, d = 30 cm EG/ DG: Holztafelkonstruktion, laut Bauunterlagen, d = 14 cm
Innenwände:	KG: Kalksandstein, d = 11,5 cm, 24 cm EG/ DG: Holztafelkonstruktion, laut Bauunterlagen, d = 12 cm - 21 cm
Außenwandflächen:	Putz mit farblich abgesetztem Sockelbereich
Geschossdecken:	über KG Stahlbetonmassivdecke, über EG Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Walmdach, Zwischensparren- Wärmedämmung im Altzustand
Dacheindeckung:	Tondachziegel, dunkel engobiert
Dachentwässerung:	außen liegende Dachrinnen und Fallrohre

Ausbau

Treppen:	Außentreppe: Massivtreppe mit Natursteinplattenbelag, KG- EG: Massivtreppe mit Fliesenbelag, Dachspeicher: Einschubtreppe, Holz
Fenster:	Holzisolierverglasung, zweifach, Kunststoffrollläden

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Baubeschreibung

Einfamilienwohnhaus als Fertighaus (Weber Haus, Typ 200-9 / 22/00/000)

Ausbau

Türen:	Haustür: Holztür, Seitenfeld mit Glaseinsatz, Klingelanlage und Briefschlitz, Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung, Glas-Trenntür im Windfang
Wand- und Bodenbeläge:	Bodenfliesen, Teppichbodenbeläge u.a., Laminatbodenbelag im Hobbyraum KG
Wände / Decken:	Innenputz, gestrichen, Raufaser, gestrichen, Tapeten, raumhohe Wandfliesen in den Sanitärräumen, Holzdecken in Diele und Wohnzimmer, Nut-und-Feder-Holzdecken im Kellergeschoss
Sanitär:	WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Badezimmer: Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Einbauwanne, zwei Waschbecken, Dusche/ WC im KG: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Duschwanne, teilweise Einhandarmaturen
Elektroinstallation:	Standardausstattung mit Kippschaltautomaten
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Kunststofftank, Fabrikat Buderus, Kompaktheizkörper
Besondere Bauteile:	Eingangsvordach

Pkw-Einzelgarage

Fertig-Garage mit Flachdach, Blechschwenktor mit manueller Bedienung.

Außenanlagen

Ziergartenische Anlage des Hausgartens mit Rasen, Bäumen und Büschen, keine Einfriedung des Grundstücks zur Straße, teilweise Einfriedung mit Hecke zu den Nachbargrundstücken. Befestigung der Gartenwege und der Zuwegung zum Hauseingang mit Natursteinplatten, erhöhte Terrasse mit Naturstein-Stützmauer.

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Baubeschreibung

1. Fertigung

Anlage zum Bauantrag

Bauherr <small>(Vor- und Zuname)</small>		Verz. Nr. 560/77
Bauort	Kehl - Neumühl, Gutleutfeld	

Baubeschreibung

Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Baurechtsbehörde
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen?	Wohnhaus	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besondere Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorIVO erforderlich *)	-, -	
3. Umbauter Raum (DIN 277)	671,341 cbm	
4. Reine Baukosten ohne Kosten nach Ziffer 5 (DIN 276)	175.000,- DM	
5. Kosten der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	5.000,- DM	
6. Beschaffenheit und Merkmale des Baugrundes	Kies-Sandboden	
7. Fundamente (Gründungsart und Baustoff)	Betonbodenplatte	
8. Außenwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß	30 cm Beton 14 cm Holztafelbauweise	
9. Trennwände (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschoß Dachgeschoß	Kalksandstein Holztafelbauweise	
10. Decken (Baustoff) über Untergeschoß über Erdgeschoß über Obergeschossen	Betonfertigbalken Holzbalken	
11. Dach (Konstruktion und Baustoff)	zimmermannsmäßiger Holzstuhl	
12. Dachdeckung (Baustoff, Farbe)	dunkle, engob. Ziegel	
13. Treppen (Baustoff) Untergeschoß Erdgeschoß Obergeschosse	Holztreppe Einschubtreppe	
14. Spül- oder Trockenaborte Art der Entlüftung innenliegender Aborte	Spülaborte <input checked="" type="checkbox"/> Trockenaborte <input type="checkbox"/>	
15. Besondere bauliche Einrichtungen (z. B. Aufzug oder dergleichen)	-, -	
16. Baustoff und Farbe der Außenflächen des Gebäudes	heller Putz	
17. Art der Einfriedigung	Pflanzen	

*) BOCHBERG Vordruck Nr. 3101/2 E - Zusätzliche Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen -

Auszug aus der Baubeschreibung, Baugenehmigungsverfahren Oktober 1977,
Quelle: Stadt Kehl

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Baubeschreibung

Baubeschreibung für Feuerungsanlagen und Heizöllagerbehälter		
Fragen	Antwort des Antragstellers bzw. Planverfassers	Bearbeitungsvermerke der Bauaufsichtsbehörde
18. Art der Raumheizung	Einzelheizung <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input checked="" type="checkbox"/> Fernheizung <input type="checkbox"/>	
19. Brennstoffe	fest <input type="checkbox"/> flüssig <input checked="" type="checkbox"/> gasförmig <input type="checkbox"/> elektr. Beheizung <input type="checkbox"/>	
20. Sammelheizung	bestehend <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Neueinrichtung <input checked="" type="checkbox"/>	
a) Handelt es sich um eine bestehende Feuerstätte oder um eine Neueinrichtung		
b) Wärmemitteiler	Niederdruckdampf <input type="checkbox"/> Hochdruckdampf <input type="checkbox"/> Warmluft <input type="checkbox"/> Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Heißwasser <input type="checkbox"/>	
c) Art der Feuerstätte	Heizkessel <input checked="" type="checkbox"/> Luft-erhitzer <input type="checkbox"/> Heiz-therme <input type="checkbox"/>	
d) Anzahl	1	
e) Nennheizleistung der einzelnen Feuerstätte (kcal/h)	30000	
f) Abmessungen der einzelnen Heizkessel in cm	Länge 62 Breite 60 Höhe 126	
g) höchstzulässige Vorlauftemperatur d. Kessel	85°	
21. Schornsteine		
a) Querschnitte	Durchmesser 16 cm i.L. 10 / 25 cm i.L. 8 cm Trommelkamin cm	
b) Bedachung des Gebäudes an den Schornsteinmündungen (Ziff. 12)	verzinktes Blech	
22. Heizöl		
a) Wie erfolgt die Lagerung?	oberirdisch <input checked="" type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/>	
b) Art der Behälter	Batterietanks	
Anzahl (Stück)	3	
Fassungsvermögen je Behälter (Liter)	1-500	
c) Schutzmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
d) Heizölsorte (EL = Extraleicht, L = Leicht, M = Mittel, S = Schwer)	EL <input type="checkbox"/> L <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/>	
23. Erläuterungen	Das Haus wird ab Kellerdecke als "WEBER-Fertighaus", System UHLIG von der [REDACTED] Fertighausbau GmbH, 7597 Rheinau-Linx errichtet. Diese Bauweise ist im Heft Nr. 92 im DEUTSCHEN FERTIGHAUSVERZEICHNIS aufgeführt!	
Neumühl, den 17. 10. 1977		
Der Planverfasser	Der Bauherr	

Auszug aus der Baubeschreibung, Baugenehmigungsverfahren Oktober 1977, Quelle: Stadt Kehl

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

6 Energetische Bauqualität

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

Der Primärenergiebedarf liegt mit 280 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. Regenerative Energien werden nicht verwendet.

Das Wohnhaus ist vermutlich dem Gebäudebestand der Effizienzklasse G zuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



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

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

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

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

J - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten 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 überschläglich. Die Berechnung ist nur im Rahmen der Grundstücksbewertung zu verwenden. Abweichungen zur DIN 277 können bestehen, jedoch in einer für die Wertermittlung vernachlässigbaren Größenordnung.

Wohn- und Nutzflächen:

Die Wohnflächenaufstellung erfolgt überschläglich 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. 13,335	x	ca. 8,96	=		
EG	ca. 13,405	x	ca. 9,03	=		
BGF gesamt						BGF gesamt ca. 240,53 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) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag 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.

8.2 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).

8.3 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.

8.4 Vergleichswertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 Immo-WertV 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 Immo-WertV 21 für das Wohnhaus liegen hier nicht vor. Vergleichswertobjekte sind nicht in ausreichender Zahl bekannt.

8.5 Begründung der Verfahrenswahl

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

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bodenrichtwerte

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

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

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): 155,-- €/m²

einschließlich Erschließungskosten, Stand: 01.01.2023

9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen, eingeteilt in Bodenrichtwertezonen. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund individueller Bebauung und Lagefaktoren wird vorgenommen. 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 von 155,-- €/m² gewählt.

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

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	625,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 155,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	02.04.2025	× 1,05	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 162,75 €/m²	
Fläche (m²)		625,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 162,75 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 162,75 €/m²	

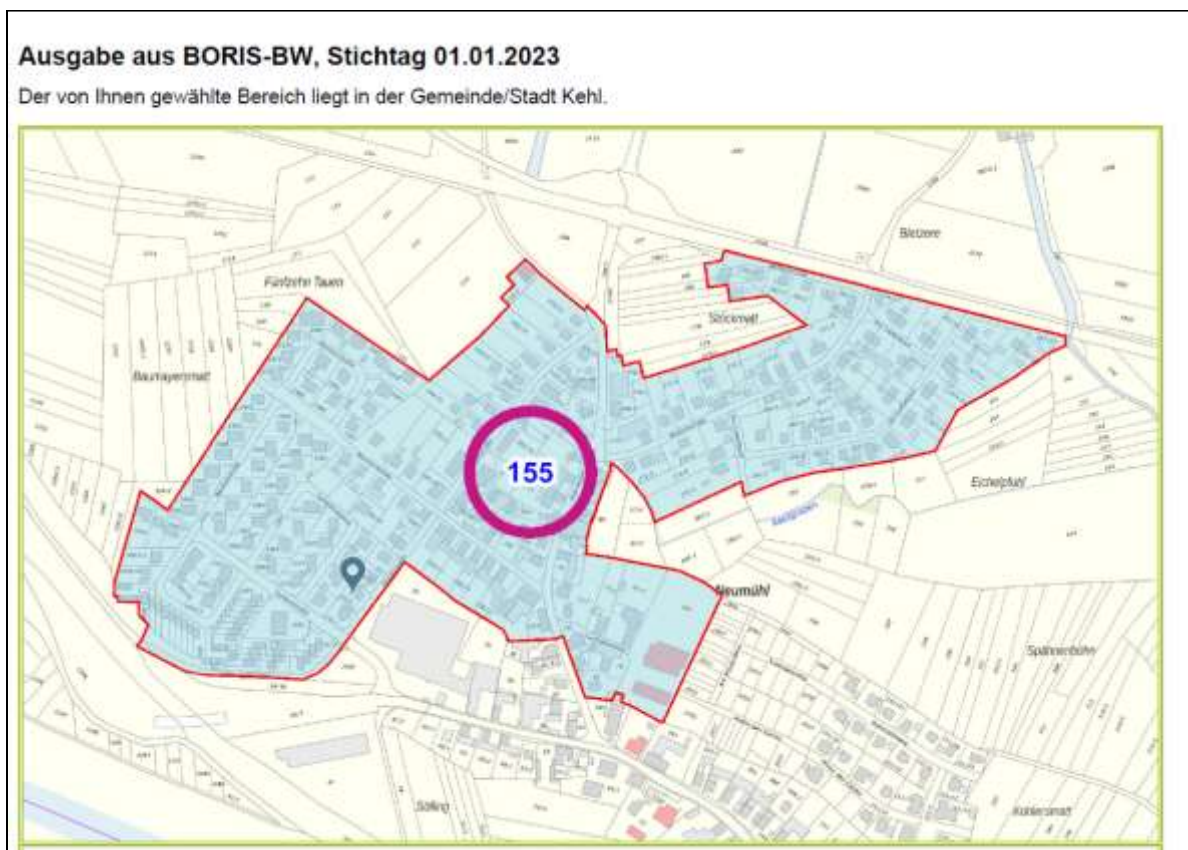
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Bodenwertermittlung

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		g
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 162,75 €/m²	
Fläche	× 625,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 101.718,75 €	
	rd. 101.719,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt **101.719,00 €**



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

10 Sachwertverfahren

10.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten zum Stichtag

Es werden die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, Anlage 1) auf der Basis des Bruttorauminhaltes/ der Bruttogrundfläche nach DIN 277 unter Berücksichtigung des Ausbaustandards des Gebäudes angesetzt.

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

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

10.2 Angaben zu Baunebenkosten und Umsatzsteuer

Die Baunebenkosten und die Umsatzsteuer sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 (SW-RL, Punkt 4.1.1.1. Absatz 3) enthalten.

10.3 Bewertung der Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Stützmauern und Einfriedungen berücksichtigt, sie werden pauschal mit 10 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Pkw-Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	241,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 22.04.2025 (2010 = 100)	188,5	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	635,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.196,98 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	288.472,18 €	
• Zu-/Abschläge	30.000,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	318.472,18 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	
• prozentual	58,75 %	
• Betrag	187.102,41 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	131.369,77 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	131.369,77 €	5.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		136.369,77 €
Sachwert der Außenanlagen	+	13.636,98 €
	=	150.006,75 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		
	+	101.719,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		
	=	251.725,75 €
vorläufiger Sachwert		
	×	1,30
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		
	=	327.243,47 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		
	–	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (marktangepasster) Sachwert		
	=	327.243,47 €
	rd.	327.000,00 €

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

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 %	0,0 %	67,0 %	33,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Sachwertermittlung

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudeart: KG, EG, n. ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäud e- standar danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	67,0	405,35
3	695,00	33,0	229,35
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 634,70
			gewogener Standard = 2,3

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 634,70 €/m² BGF
rd. 635,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Ausbau Kellergeschoss, pauschale Schätzung	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der Gebäudesachwerte insg. (136.369,77 €)	13.636,98 €
Summe	13.636,98 €

Sachwertermittlung

Bundesanzeiger
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei
Landesamt für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei

Bekanntmachung
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei
Landesamt für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei

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 in 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	
Äußere Wände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzputz, Putzverblendung mit Faserzementplatten, Blumen-schneiden oder einfachen Kunststoffscheiben; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeschutzverbundsystem oder Wärmeschutzputz (nach ca. 1995)	Verblendsmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmeschutz (nach ca. 2000)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gitterung (Stützelemente, Ecken etc.), Sichtbeton-Fensterrahmen, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Edelstahl, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wolplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Stummelziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Fliesen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse; Konstruktion in Dreifachschicht; schwere Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufpandämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; belüftetes Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogen- oder Kuppelkonstruktionen; Fliesen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	10
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden elektr.; höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenstiel, besonderer Einbruchschutz	große freistehende Fensterelemente, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkputze, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Deckungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsplatten, leichte Türen, Stützpfeiler)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzregale	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel, Massivholz, Schiefer, Klinker, Glasstein, strukturierte Türblätter)	gestaltete Wandverkleidungen (z. B. Plattenverkleidungen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall, Kunstputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	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, Füll- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holztafeldecken mit Trittschalldämmung (z. B. schwimmender Estrich); gestrichelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettent); gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, geklebte, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen in besserer Art und Ausführung	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, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberbodenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glase-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bis zwei Waschbecken, bis zwei Urinal, Glase-WC, Boden-gleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in hoherer Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Glase-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenbeläge)	8
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gas- oder Ölheizkörper, Nachströmheizkörper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	8
Sonstige technische Ausstattung	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Falschstromschutzschalter (FI-Schalter), Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausblenden, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippvorrichtungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtausblenden, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LÄH- und Fernwärman-schlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	8

Bundesanzeiger
Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei
Landesamt für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei

Bekanntmachung
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei
Landesamt für Wirtschaft und Klimaschutz
Verkehrsministerium
Bayerische Staatskanzlei

Bundesanzeiger
Veröffentlichung am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BauZ AT 16.10.2012 B1
Seite 21 von 49

	Standardstufe					Wärmepunktwert
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holztafeldecken ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holztafeldecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Holztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holztafeldecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); gestützte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartestritte, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassett); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartestritte; Treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Holzestritte; Treppenanlage 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, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fliesen, hochwertiges Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertiges Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofenbodenstrich, 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 gebotener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Fliesenklebung)	8
Heizung	Erkölöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandkessel, Nachströmheizkörper, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	8
Sonstige technische Ausstattung	wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerrahmen (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippverteilungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LÄR- und Fernabschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	8

© Bundesanzeiger Verlag

www.bundesanzeiger.de

Bundesanzeiger

Veröffentlichung im Bundesanzeiger

Veröffentlichung am Donnerstag, 10. Oktober 2012

Bund AT 16.10.2012 61

Seite 22 von 49

Bundesanzeiger
Veröffentlichung am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BauZ AT 16.10.2012 B1
Seite 22 von 49

Sachwertermittlung

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

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig ein Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert von 1,30 aufgrund der Immobilienmarktlage in diesem Kaufpreissegment angesetzt.

Vergleich mit örtlichen Marktdaten:

In Kehl werden vom Gutachterausschuss Sachwertfaktoren ausgewertet, bei Einfamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 250.000,-- € liegt der Sachwertfaktor bei ca. 1,50, Stand 2021/2022. Die Sachwertfaktoren stammen aus der Zeit 2019/2020 und sind nur ein Orientierungswert, da sich die Immobilienmarktlage zum Stichtag deutlich verändert hat.

Weitere Kriterien sind:

- stabile Nachfrage für Bestandsobjekte auf reduziertem Niveau
- nachteilig ist der bauzeitlich mäßige energetische Standard des Altbaubjektes mit Modernisierungsbedarf der Innenausstattung und Haustechnik, die Zinssituation auf dem Kapitalmarkt und die Kostendurch die Inflation, bzw. Kostensteigerungen beim Bauhandwerk sind weitere preisreduzierende Faktoren.



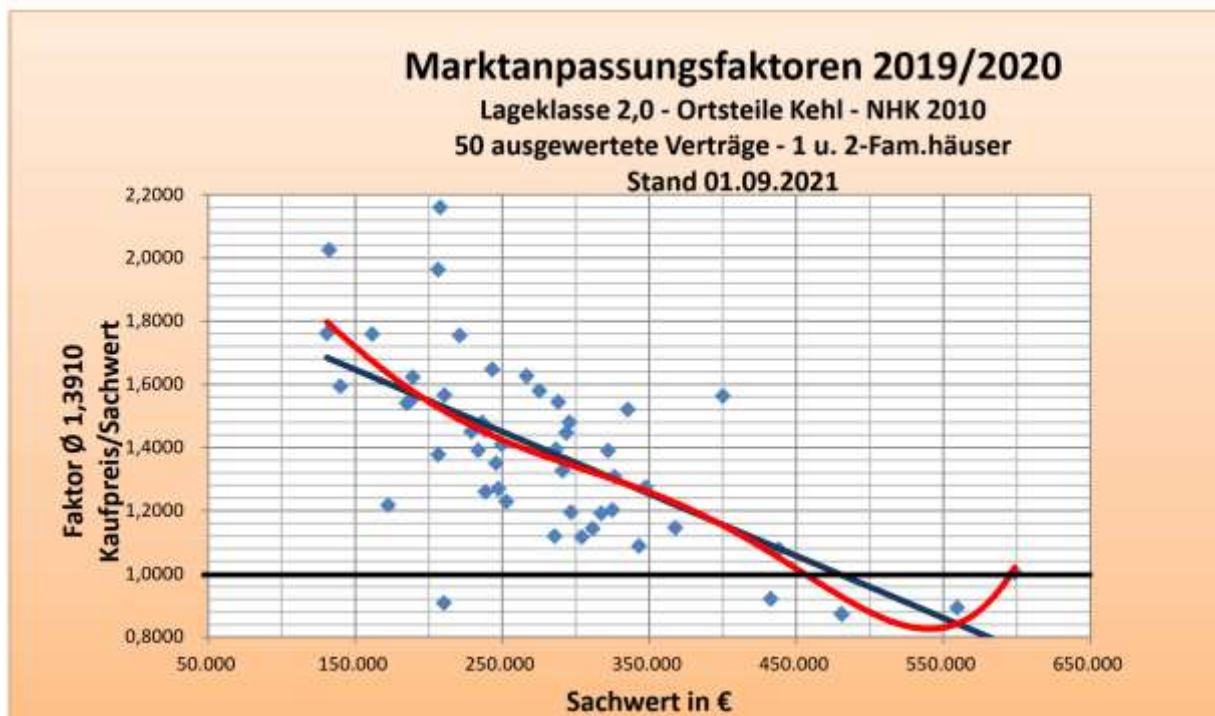
Marktentwicklung Hypothekenzinsen
Quelle: Finanzpartner.DE GmbH, Siegburg

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6




Sachwertermittlung




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



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

NHK 2010

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ²																		
Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstyle		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	795	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder fach geneigtes Dach				
Standardstyle		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	665	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 280
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Die Berechnung der Gebührentabelle ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht als in der Praxis aufzunehmender Standardrechner aufzufassen. Merkmale der Tabelle sind beispielhaft, und zusätzlich schematisierung zu berücksichtigen. Sie können nicht als aufgenommene Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreswerte beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wirtschaftskreislaufrechnungen. In Bezug auf das folgende Berechnungsbeispiel ist zu prüfen, ob die Daten Wirtschaftskreislaufrechnungen entsprechen und. Die Berechnung der Gebührentabelle basiert auf dem Beispiel der MWG (Seite 20/21).

[illegible]

Beachtungsrichtung
Niederdruck am Donnerstag, 18. Oktober 2012
Rufzeit AT 00:00:20121018
Seite 21 von 28

Bundesanzeiger

Benamnung

Benamnung des Produktes, des Herstellers, des Herstellers
Stand: 22.05.2018

	Technische Daten					Piktogramm
	1	2	3	4	5	
Deckungs- materialien und Typen	Auslaufsicherheits- und Füllungs-Sicherheits- Materialien in einem Einzelteil (z.B. aus Kunststoff, Glas, Metall, Aluminium, etc.)	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil
Füllflächen	(siehe Bild)	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil
Bedien- einrichtungen	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil
Heizung	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil
Bemerkungen zur Anwendung	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil, aus Kunststoff, Aluminium, Glas, Metall, Aluminium, etc.	Einzelteil

Bekanntmachung
Verfahren zur Ermittlung der Emissionswerte
für die A 1 mit 15.03.12 Bst.
Seite 12 von 48


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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Sachwertermittlung

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 77694 / Kreis Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: April bis Dezember 2024:
Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien



geoport

77694 Kehl , Rhein, Reichsstr. 3

Auswertungszeitraum: April 2024 bis Dezember 2024


Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77694 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung


Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 77694	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	322	3.712
Anzahl vollständige Angebote*	316	3.659
Anzahl Gesuche**	499	1.841
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	42	40
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	98	93
Anzahl der Exposé-Ansichten	198.265	2.253.868
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	616	607
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	15	15
Nachfrageindex (Bund= 100)	139	135
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	160	166

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77694 / Kreis Ortenaukreis



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77694



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Ortenaukreis

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03388544 vom 15.04.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

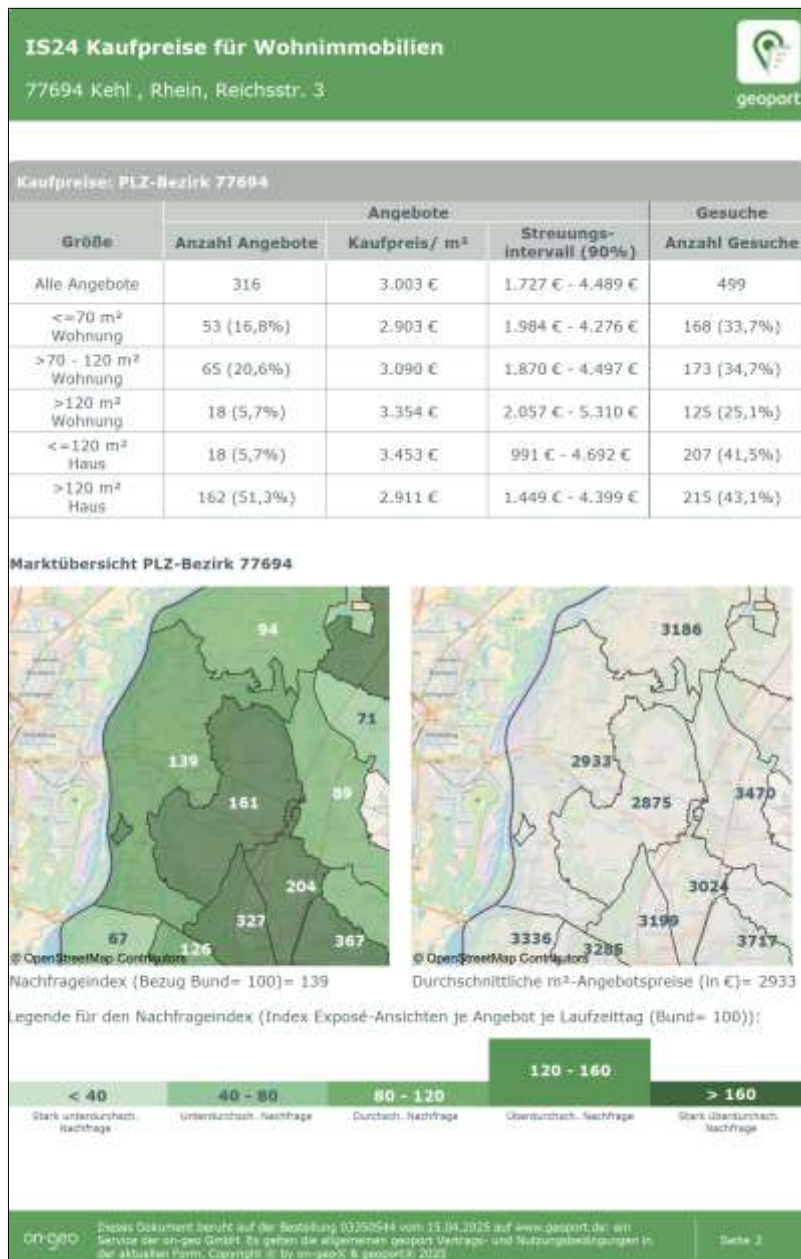
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77694, Auswertungszeitraum April bis Dezember 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit $\leq 120 \text{ m}^2$ Wohnfläche, (insgesamt 18 Angebote), lag bei 3.453,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 991,-- €/m² bis 4.692,-- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

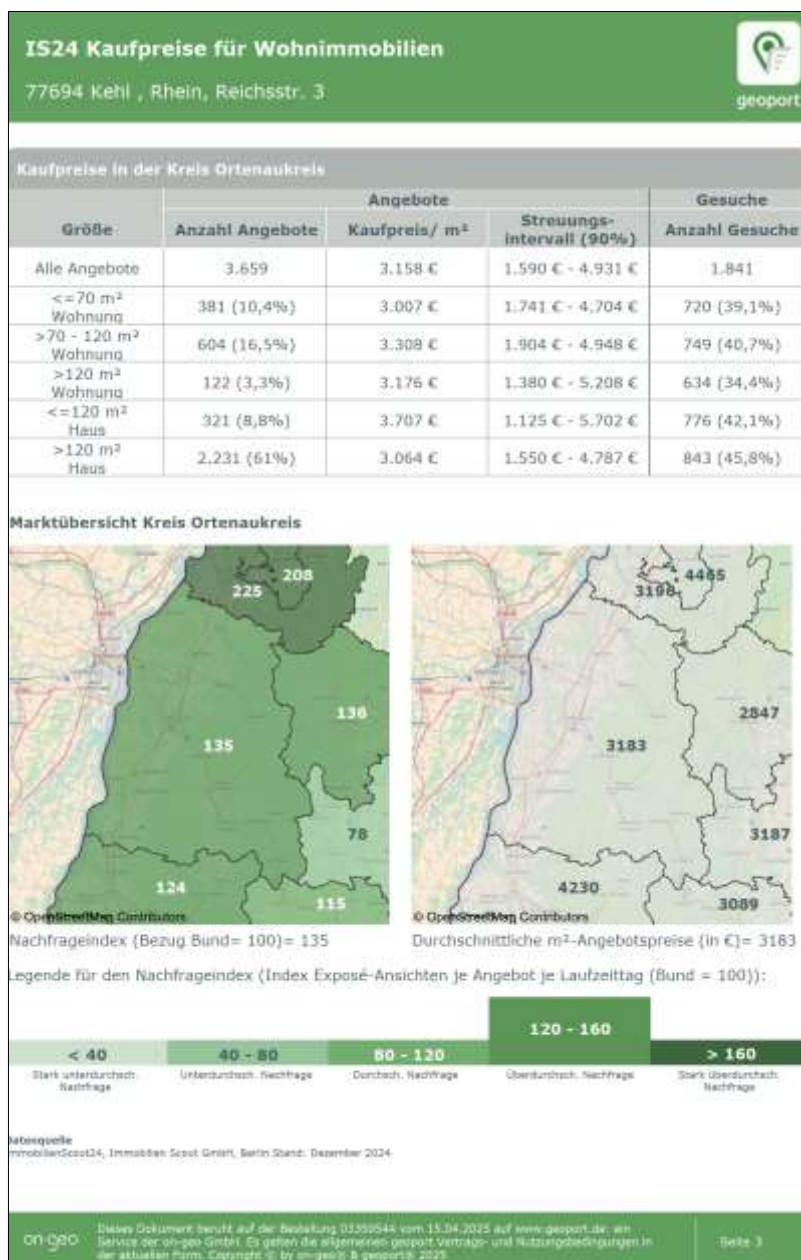
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Auswertungszeitraum April bis Dezember 2024, überdurchschnittliche Nachfrage (120 - 160). Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit ≤ 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 321 Angebote), lag bei 3.707,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 1.125,-- €/m² bis 5.702,-- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

11 Ertragswertverfahren

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Marktüblich erzielbare Mieterträge

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

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instand gehaltenen Grundstück ausgegangen. 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-EG	176,00		7,50	1.320,00	15.840,00
Pkw-Doppelgarage		EG		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			176,00	2,00		1.400,00	16.800,00

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

Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77694 und im Ortenaukreis, Auswertungszeitraum Januar bis Dezember 2024, wie folgt an: Nur zur Information, die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.


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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

77694 Kehl , Rhein, Reichsstr. 3




Auswertungszeitraum: April 2024 bis Dezember 2024
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77694 / Kreis Ortenaukreis
Produktausprägung: einfache Auswertung


Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 77694	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	277	2.259
Anzahl vollständige Angebote*	273	2.248
Anzahl Gesuche**	755	3.406
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	18	17
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	90	85
Anzahl der Exposé-Ansichten	305.740	2.898.970
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.104	1.283
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	61	75
Nachfrageindex (Bund= 100)	93	111
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	104	128

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77694 / Kreis Ortenaukreis



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77694



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Ortenaukreis

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03350544 vom 19.04.2025 auf www.geoport.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2025

Seite 1

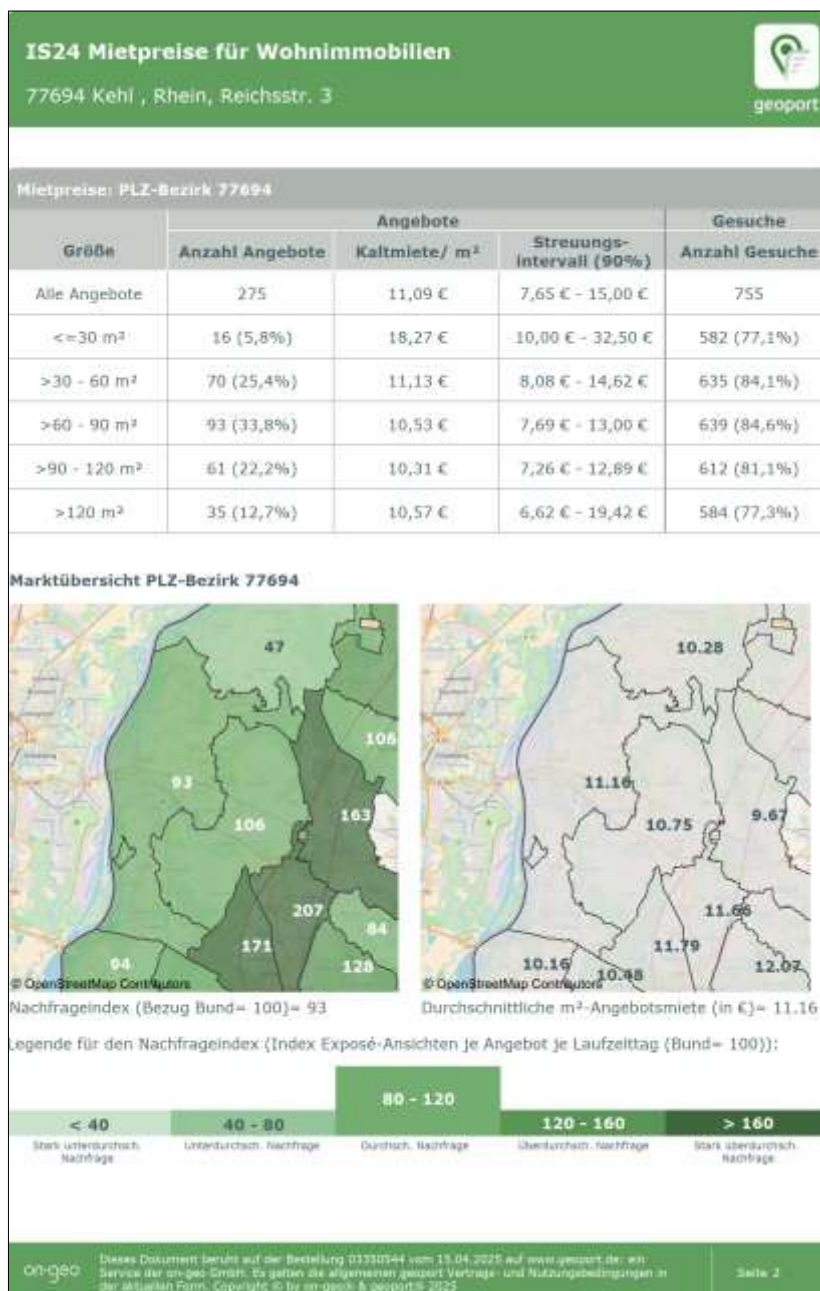
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77694, Auswertungszeitraum April bis Dezember 2024, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für Wohnhäuser mit 90 bis 120 m² Wohnfläche, 61 Angebote, wurde mit 10,31 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 7,26 €/m² bis 12,89 €/m².



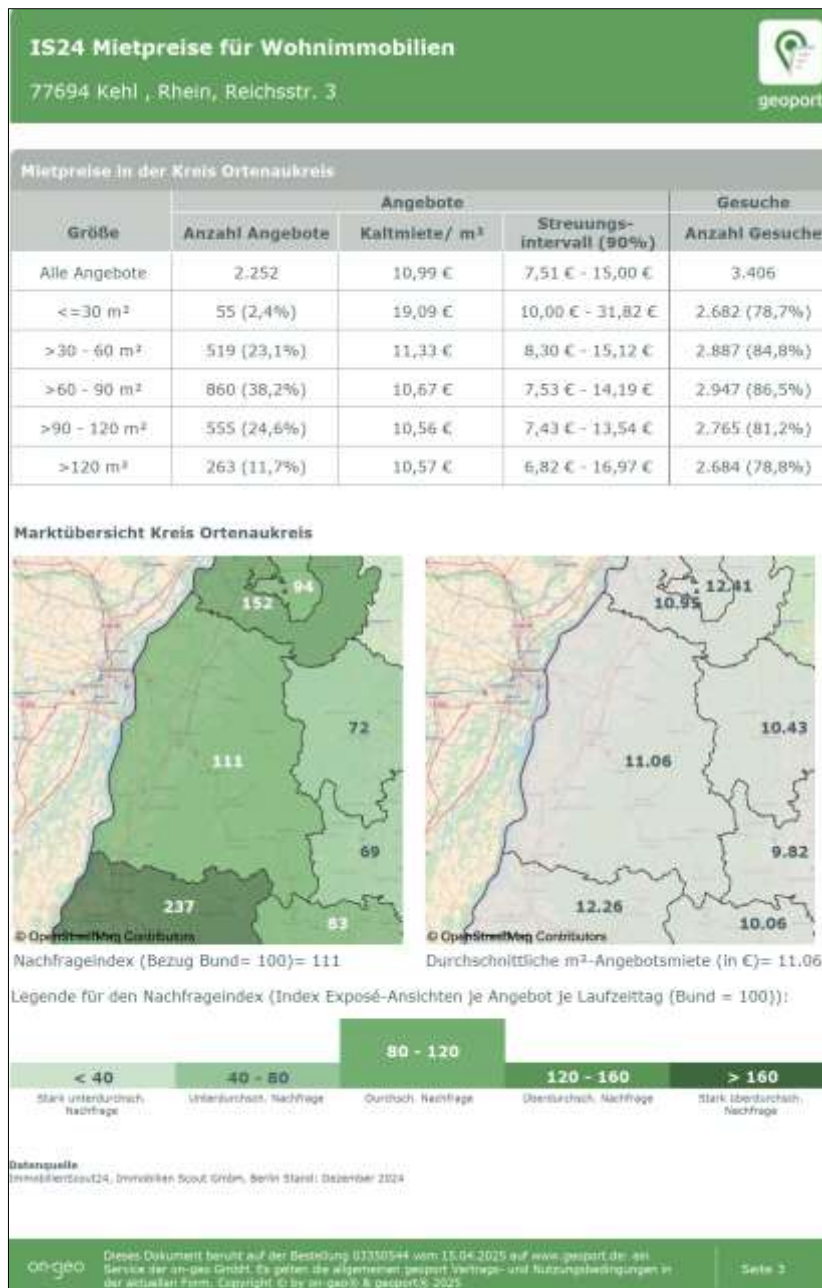
Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, Datenstand: Auswertungszeitraum April bis Dezember 2024, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für Wohnhäuser mit 90 bis 120 m² Wohnfläche, 555 Angebote, lag bei 10,56 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 7,43 €/m² bis 13,54 €/m².



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

11.5 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Keine Vermietung, Eigennutzung.

11.6 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Nr. 2 Satz 2 ImmoWertV 21).

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 zuständige Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Zum Vergleich: Veröffentlichung Gutachterausschuss der Stadt Offenburg 2021/22

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz von freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit 1,5 – 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand Jan. 2023. Die Stadt Offenburg gibt den Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit 1,8 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2021/2022. Der Vervielfältiger wird in Offenburg im Mittel mit 26,8 angegeben.

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		5,90	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,95	22%	28,8
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
2021/2022	-2,4	7,3	1,8	38	56	0,2	171		8,82	17%	26,8

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Ein-/Zweifamilienwohnhäuser im Wiederverkauf, 2019/2020: Liegenschaftszinssätze: Mittelwert: 1,2 %, bei einer Wertspanne von 0,01 bis 3,7 % Durchschnitt von 156 ausgewerteten Verkaufsfällen, mittlere RND: 40 Jahre, mittlere Wohnfläche: 167 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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2023, von Ein- bis Dreifamilienhäusern mit 1,5 - 4,5 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand.

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

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

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

Quelle: IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM)

Wahl des Liegenschaftszinssatzes

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für die Bebauung mit dem Einfamilienwohnhaus sachverständig angesetzt.

Begründung des Liegenschaftszinssatzes: Es wurde ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für das Objekt angesetzt, Fertighausobjekt im mittleren Kaufpreissegment, in guter Wohnlage. Allgemein gilt: Ende der Niedrigzinsphase mit abgeschwächter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bestand.

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten nach 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) für Wohnnutzung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	428,40
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.610,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	285,60
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.324,00 (ca. 16 % des Rohertrags)

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		KG-EG	115,00		10,00	1.150,00	13.800,00
Pkw-Garage		EG		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			115,00	1,00		1.190,00	14.280,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.324,00 €
	=	11.956,00 €
jährlicher Reinertrag		
Reinertragsanteil des Bodens	–	2.034,38 €
2,00 % von 101.719,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	=	9.921,62 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,989
	=	238.009,74 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		
	+	101.719,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	339.728,74 €
vorläufiger Ertragswert		
	–	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	339.728,74 €
Ertragswert	rd.	340.000,00 €

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag

327.000,-- € : 14.280,-- € = rd. 232,9- 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, bestehend											
2015/2016	0,2	3,6	1,3	37	103	0,1	159		5,96	26%	29,6
2017/2018	0,2	3,1	1,5	35	89	0,1	156		6,96	22%	28,8
2019/2020	0,0	3,7	1,2	40	156	0,1	167		7,50	19%	34,8
2021/2022	-2,4	7,3	1,8	38	56	0,2	171		8,82	17%	26,8

Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Offenburg 2021/2022

Fazit:

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 22,9 zum Stichtag für diesen Objekttyp als marktüblich anzusehen, in Offenburg liegen die Vervielfältiger entsprechend höher.

12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohnfläche

327.000,-- € : ca. 115 m² = rd. 2.844,-- €/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.

13.1 Beurteilung zum Verkehrswert

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

13.2 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 Stadt Kehl ist ein Mittelzentrum, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindungen über die A 5 und durch die Nähe zum Elsass in Frankreich.

Fertighaus Fa. Weber, Baujahr 1978, mit baujahrestypischer Architektur und gutem Wohnwert.

Die Nachfrage nach Fertighäusern der 1970er Jahre ist unterdurchschnittlich.

Gute Wohnlage in Kehl, im Ortsteil Neumühl, in einem Bestandswohngebiet in einem Wohngebiet nahe der Bundesstraße B 28.

Beurteilungsgrundlage ist der Sachwert, der ermittelte, marktangepasste Sachwert steht in einem adäquaten Verhältnis zum Ertragswert. Die Nachfrage orientiert sich an marktadäquaten Kaufpreisen, in den 12 Monaten ist ein reduziertes Preisgefüge festzustellen.

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

Der Bodenwert beträgt rd. 31 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt im Bereich des Sachwertes. Der Sachwert des Objektes wurde mit rd. 2.844,-- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser, laut Statistik in Kehl liegt die durchschnittliche Bandbreite der Angebote bei 2.911,-- €/m² Wfl., Fertighäuser der 1970er Jahre haben einen vergleichsweise geringeres Kaufpreisniveau.

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,0 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 1,30 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

13.3 Zusammenfassung

Bodenwertanteil, rd.	=	€	102.000,--
Ertragswert	=	€	340.000,--
Sachwert	=	€	327.000,--

13.4 Angabe des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes festgesetzt.

Ausgangswert- Sachwert		€	327.000,--
Verkehrswert:	=	€	330.000,--

in Worten: Dreihundertdreißigtausend €

14 Datum, Stempel, Unterschrift

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.

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.

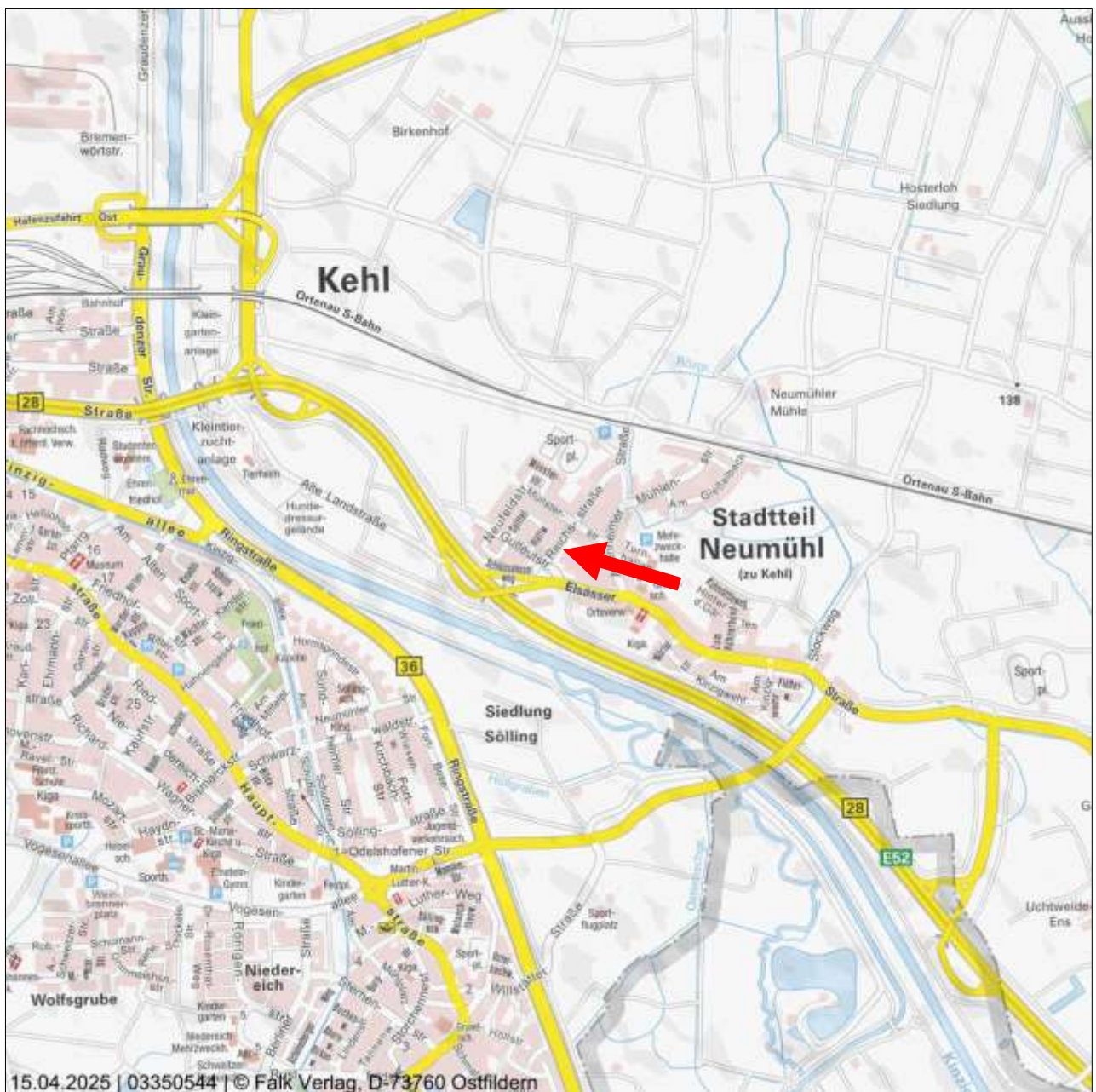
15.15 Rechtsgrundlagen

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

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

16 Stadtplanauszug



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

17 Lageplan

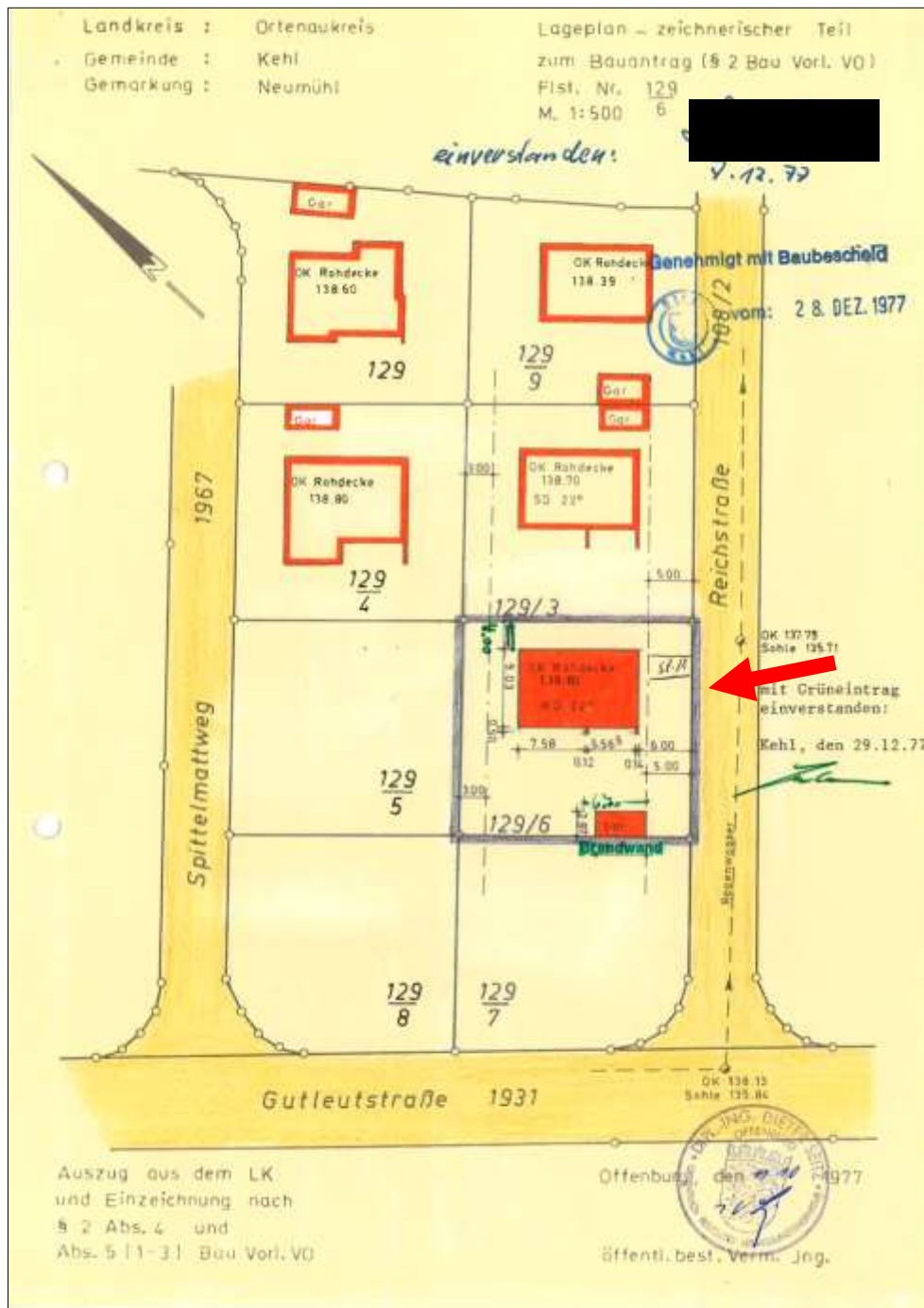


Lageplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

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

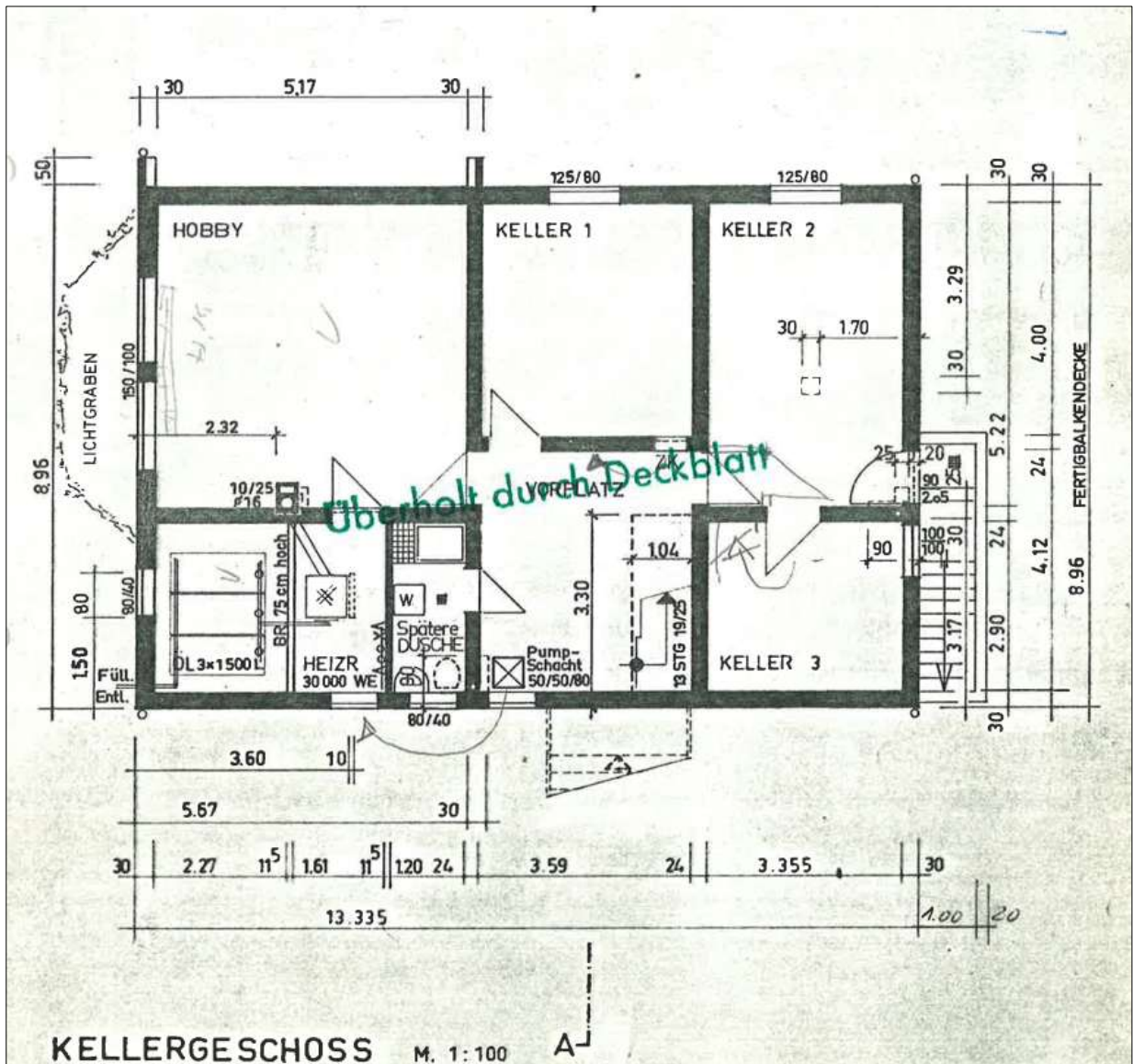
Gutachten: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Lageplan



Lageplanauszug, Baugenehmigungsverfahren vom Dezember 1977,
Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

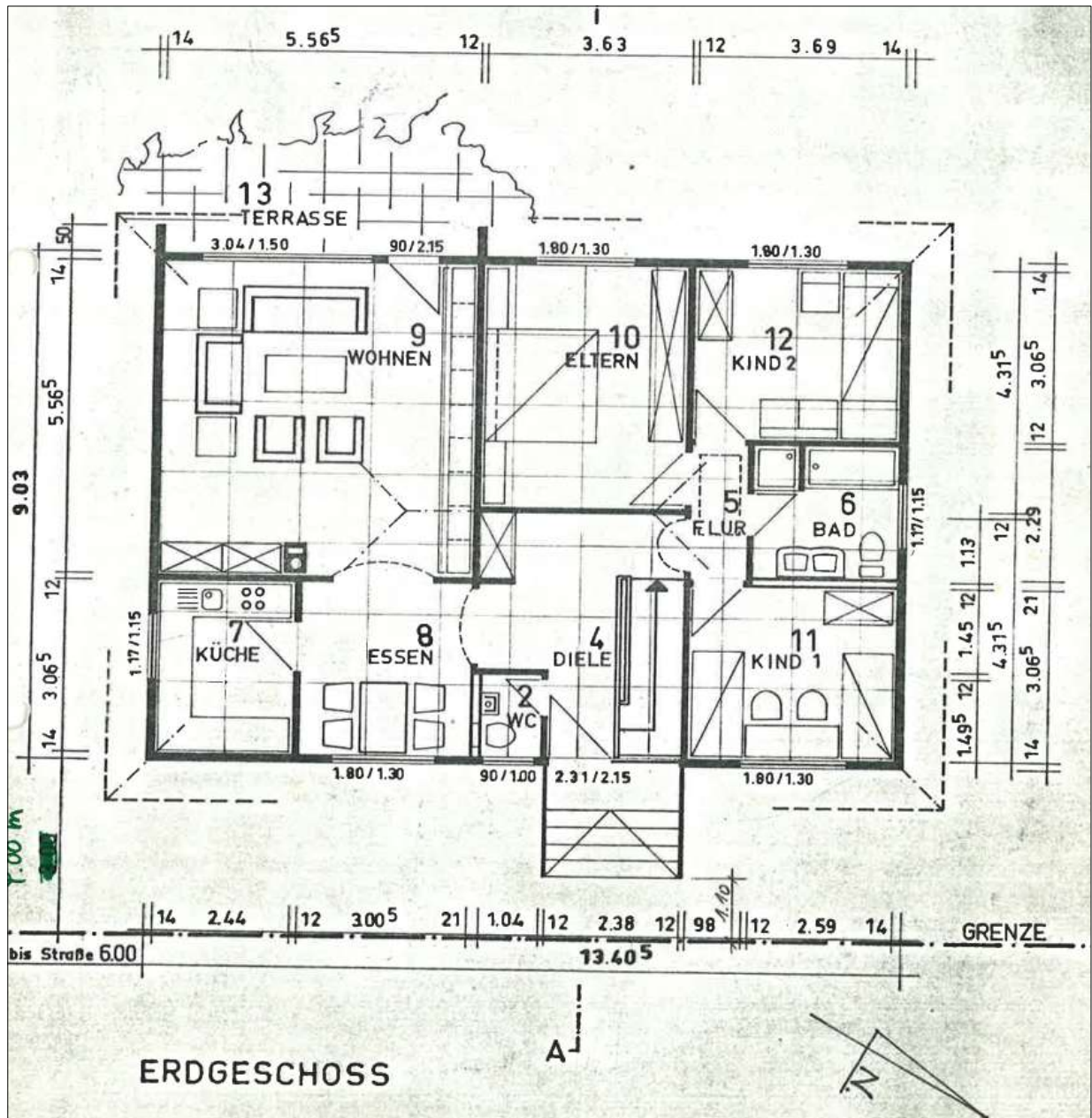
18 Baupläne



Grundriss Untergeschoss

Baueingabeplanung vom Dezember 1977, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Baupläne



Grundriss Erdgeschoss

Baueingabeplanung vom Dezember 1977, Planfertiger: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Gutachten: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Seite 58 von 74

19 Flächenaufstellung

Zum Baugesuch: [REDACTED] Kehl-Neumühl, Lgb. Nr. 129/6

Wohnflächenberechnung - D I N 283

Wohnen	$(5,565 \times 5,565) - (0,36 \times 0,50)$	= 30,79 qm
Terrasse	$5,565 \times 0,50 : 4$	= 0,70 qm
Küche	$2,44 \times 3,065$	= 7,48 qm
Essen	$3,005 \times 3,065$	= 9,21 qm
WC	$1,04 \times 1,495$	= 1,55 qm
Diele	$(3,63 \times 4,315) - (1,25 \times 1,615)$	= 13,64 qm
Kind 1	$3,69 \times 3,065$	= 11,31 qm
Flur	$0,98 \times 2,38$	= 2,33 qm
Bad	$2,59 \times 2,29$	= 5,93 qm
Kind 2	$3,69 \times 3,065$	= 11,31 qm
Eltern	$3,63 \times 4,315$	= 15,66 qm
Gesamte Wohnfläche		= 109,91 qm

Nutzflächenberechnung

Garage	$2,67 \times 5,50$	= 14,69 qm
--------	--------------------	------------

Umbauter Raum - D I N 277

KG	$13,335 \times 8,96 \times 2,50$	= 298,704 cbm
EG	$13,405 \times 9,03 \times 2,79$	= 337,722 cbm
DG	$1/3 \times (9,03 \times 2,25/6) \times (2 \times 13,405 + 4,40)$	= 34,915 cbm
Umbauter Raum Wohnhaus		= 671,341 cbm

Garage $2,87 \times 5,75 = 16,50 \text{ qm} \times 2,45$ = 40,425 cbm

Baukostenberechnung

Keller:	Massivbauweise	= 40.000,- DM
Wohnhaus:	Fertighaus	= 135.000,- DM
Garage:	Fertiggera	= 3.000,- DM
Außenanlage:	Garten, Zufahrt	= 7.500,- DM
Nebenkosten:	Gebühren, Zinsen	= 7.500,- DM
Gesamtkosten ca.		= 193.000,- DM

Flächenbeanspruchung

Bebaute Fläche	$13,405 \times 9,03$	= 121,05 qm
Grundstücksgröße		= 625,00 qm
Zulässige GRZ		= 0,3
Geplante GRZ :	$625 : 100 = 121,05 : X$	= 0,19

Neumühl, 17. 10. 1977
Der Bauherr: [REDACTED] Der Bauleiter: [REDACTED]

Wohnflächenaufstellung

Baueingabeplanung vom Oktober 1977, Architekt: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

20 Fotodokumentation



Bild 1: Einfamilienwohnhaus, Südostfassade



Bild 2: Nordostfassade, Hauseingang

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Fotodokumentation



Bild 3: Nordostfassade, Hauseingang



Bild 4: Terrasse, Hausgarten, nach Südwesten orientiert

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Fotodokumentation



Bild 5: EG, Eingangsbereich, Diele



Bild 6: EG, Gäste-WC

Fotodokumentation



Bild 7: EG, Esszimmer



Bild 8: EG, Esszimmer

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Fotodokumentation



Bild 9: EG, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Bild 10: EG, Wohnzimmer

Fotodokumentation



Bild 11: EG, Küche



Bild 12: EG, Diele

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Fotodokumentation



Bild 13: EG, Arbeitszimmer (Kinderzimmer lt Planunterlagen)



Bild 14: EG, Zimmer (Kinderzimmer lt. Planunterlagen)

Fotodokumentation



Bild 15: EG, Badezimmer



Bild 16: EG, Badezimmer

Fotodokumentation



Bild 17: EG, Schlafzimmer



Bild 18: Detail – Elektroinstallation

Fotodokumentation



Bild 19: Dachspeicher



Bild 20: KG, Flur

Fotodokumentation



Bild 21: KG, Elektroinstallation



Bild 22: KG, Hobbyraum lt. Planunterlagen

Fotodokumentation



Bild 23: KG, Heizungsraum



Bild 24: KG, Öltankraum

Fotodokumentation



Bild 25: KG, Dusche/ WC



Bild 26: KG, Dusche/ WC

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: Reichsstr. 3, 77694 Kehl, Ortsteil Neumühl, Flst. Nr. 129/6

Fotodokumentation



Bild 27: KG, Kellerraum



Bild 28: Pkw-Einzelgarage an der südwestlichen Grundstücksgrenze

Fotodokumentation



Bild 29: Pkw-Garage, Innenraum