



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, Baujahr nicht bekannt, Umbau mit Aufstockung 1966/1967,
Ökonomiegebäudeanbau mit Garageneinbau, Schuppen mit überdecktem Freisitz,
Pkw-Doppelgarage und Pkw-Einzelgarage



Grundstück: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025: 375.000,-- €

Auftraggeber: Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: K 21/24
Beweis- Beschluss vom 22.01.2025
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 26.05.2025

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	10
4.1 Planungs- und baurechtliche Situation.....	10
4.2 Denkmalschutz	11
4.3 Baulastenverzeichnis	11
4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes.....	11
4.5 Erforderliche Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten	12
4.6 Hinweise zu Altlasten	12
5 Gebäudebeschreibung	12
5.1 Baujahr	12
5.2 Bauweise, Baukonzeption	12
5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	14
5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren.....	16
5.5 Baubeschreibung	18
6 Energetische Bauqualität	20
7 Flächen- und Massenangaben.....	21
7.1 Angewandte Berechnungsgrundlagen	21
7.2 Verwendete Unterlagen oder örtliches Aufmaß	21
7.3 Bauzahlen.....	21
8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
8.1 Sachwertverfahren	22
8.2 Sachwertverfahren	23
8.3 Ertragswertverfahren	23
8.4 Ertragswertverfahren	24
8.5 Vergleichswertverfahren.....	24
8.6 Begründung der Verfahrenswahl.....	24
9 Bodenwertermittlung	25
9.1 Bodenrichtwerte.....	25
9.2 Beurteilung der Bodenrichtwerte	25
9.3 Bodenwertermittlung bebaute Teilfläche	26
9.4 Bodenwertermittlung unbebaute Teilfläche	28

Inhaltsverzeichnis

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	42
11.1	Darstellung des Mietbegriffes.....	42
11.2	Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV 21)	42
11.3	Marktüblich erzielbare Mieterträge	42
11.4	Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH	43
11.5	Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen	46
11.6	Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz	46
11.7	Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21).....	48
11.8	Ertragswertermittlung	49
12	Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen.....	50
12.1	Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger	50
12.2	Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche	50
13	Verkehrswert	51
13.1	Beurteilung zum Verkehrswert	51
13.2	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	51
13.3	Zusammenfassung	52
13.4	Angabe des Verkehrswertes	52
14	Datum, Stempel, Unterschrift	52
15	Besondere Bemerkungen	53
16	Stadtplanauszug	55
17	Lageplan.....	56
18	Fotodokumentation	56

Der Umfang des Gutachtens beträgt 80 Seiten, einschließlich Anlagen und Fotodokumentation mit 48 Aufnahmen.

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

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

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Zusammenstellung wertrelevanter Daten der Wertermittlung

Objekt:	Einfamilienwohnhaus, Baujahr nicht bekannt, Umbau mit Aufstockung 1966/1967, Ökonomiegebäudeanbau mit Garageneinbau, Schuppen mit überdecktem Freisitz, Pkw-Doppelgarage und Pkw-Einzelgarage		
Wertermittlungsstichtag:	27.03.2025		
Ortstermin	27.03.2025		
Art der Bewertung:	Innenbesichtigung		
Denkmalschutz:	Nein		
Nutzung:	Wohnnutzung		
Wohnfläche:	Erd- und Dachgeschoss ca. 176 m ²		
Grundstücksfläche, Flst. Nr. 29	1.637 m ²		
Bodenwert (relativ), Bauland, ger.	185,44 €/m ²		
Bodenwert (absolut), Bauland, ger.	153.326,-- € bebaute Teilfläche + 124.000,-- € unbebaute Teilfläche+ 5.600,-- € Gartenland		
Sachwert			
Wert der baulichen Anlage, ger.	166.210,-- €		
vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung, ger.	319.535,-- €		
Marktanpassung / Sachwertfaktor	0,95		
Instandhaltungsrückstau	45.000,-- €		
Sachwert	253.000,-- €		
Ertragswert			
Jahresrohertrag	14.856,-- €		
Bewirtschaftungskosten, prozentual, absolut	rd. 25 %,-- €, 3.723,-- €		
Jahresreinertrag	11.133,-- €		
Liegenschaftszinssatz	2,00 %		
Gesamtnutzungsdauer, Wohnhaus	80 Jahre		
Restnutzungsdauer, Wohnhaus	20 Jahre		
Instandhaltungsrückstau	---		
Ertragswert	239.000,-- €		
Ausgangswert bebaute Teilfläche	253.000,-- €		
Ausgangswert unbebaute Teilfläche	124.000,-- €		
Verkehrswert	375.000,-- €		
Vergleichszahlen bebaute Teilfläche			
Verkehrswert/ Rohertrag:	253.000,-- €	14.856,-- €	17,0- fache
Rohertrag/ Verkehrswert:	14.856,-- €	253.000,-- €	5,9 %
Reinertrag/ Verkehrswert	11.133,-- €	253.000,-- €	4,4 %
Verkehrswert/ vermietbare Wohnfläche	253.000,-- €	176 m ²	1.438,-- €/m ²

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus, Baujahr nicht bekannt, Umbau mit Aufstockung 1966/1967 mit Ökonomiegebäudeanbau mit Garageneinbau, Schuppen mit überdecktem Freisitz und eine Pkw-Doppelgarage, bzw. Pkw-Einzelgarage.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.637 m², ansprechendes Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet mit Haupterschließung von der Schulstraße.

Das Grundstück ist in den bebauten Teilbereich und einen unbebauten Teil zu unterteilen, der als Wohnbaufläche zu beurteilen ist. Der bebaute Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 60 % des Gesamtgrundstück mit ca. 967 m², die Wohnbaufläche hat eine Fläche von ca. 670 m², diese Fläche kann nach Abbruch der Doppelgarage als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Der Bauzeit entsprechende Architektur des zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Satteldach ohne Dachaufbauten und Teilkeller, ca. 176 m² Wfl. im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, laut Vorgutachten.

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich zu beurteilen, es besteht ein Instandhaltungsrückstau. Der Außenputz ist gealtert und teilweise erheblich verschmutzt, die Innenausstattung ist teilweise deutlich „abgewohnt“ und in die Jahre gekommen.

Durchschnittliche Wohnlage im Zentrum des Ortsteils in zweiter Baureihe zur Dorfstraße.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Kehl, Vollstreckungsgericht, beauftragte mich schriftlich mit Beschluss vom 22.01.2025, Aktenzeichen K 21/24, 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 27.03.2025

1.4 Verwendungszweck, bzw. Beweisbeschluss

Das Gutachten wird in Sachen xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ./ . xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx u.a. wegen Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, erstattet.

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. II

Gemeinde: Rheinau
Grundbuch von: Helmlingen
Blatt Nr. 234
Flurstück Nr.: 29
Grundstücksgröße: 1.637 m²
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Dorfstr. 46
Abteilung II: Annahme: keine wertrelevanten Eintragungen

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Es wurden Informationen bei der Stadt Rheinau 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
- Gutachten Stadt Rheinau vom 26.04.2021
- 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 Wertermittlungsstichtag, Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 27.03.2025.

Teilnehmer:

- Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Herr xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Frau xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.280.000 Einwohner, Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.320.000 Einwohner, Landkreis Ortenau, rd. 444.000 Einwohner.

Die Stadt Rheinau hat mit den neun Ortsteilen Freistett, Diersheim, Hausgereut, Helmlingen, Holzhausen, Honau, Linx, Membrechtshofen und Rheinbischofsheim insgesamt rd. 11.300 Einwohner und liegt rd. 15 km nördlich der Stadt Kehl, an der Bundesstraße B 36. Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn A 5, Entfernung ca. 7 km zur Anschlussstelle Achern. Entfernung zum Rheinübergang nach Frankreich ca. 3 km. Hauptort und Verwaltungszentrum der Stadt Rheinau ist der Ortsteil Freistett.

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

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

2.2 Angaben zur Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Helmlingen, dem nördlichsten Ortsteil, ca. 6,5 nordöstlich des Hauptortes Freistett.

Helmlingen gehörte bis 1973 zum Landkreis Kehl und ist heute die nördlichste Siedlung des Ortenaukreises, seit 1975 gehört der Ort zur Stadt Rheinau, Helmlingen hat rd. 880 Einwohner. Im Ortsteil sind ein Kindergarten und Grundschule vorhanden, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind der Größe des Ortsteils entsprechend nur in geringem Maße vorhanden. Regelmäßige Busverbindungen zum Regional-Haltepunkt Bühl, von dort Regionalverbindungen der Bundesbahn.

Lagequalität der Wohnlage

Durchschnittliche Wohnlage im Zentrum des Ortsteils in zweiter Baureihe zur Dorfstraße, Erschließung hauptsächlich von der Schulstraße.

Die Schulstraße wird vom Anliegerverkehr in mittlerem Umfang frequentiert. Die Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauung im Bestand geprägt.

Die nördliche Teilfläche des Grundstücks ist voraussichtlich zusätzlich bebauungsfähig, gute Wohnlage.

Einstufung „einfach“ nach der Mikrolage, Stufe 7 nach der Tabelle Mikrolage, Einstufung „mittel“ nach der Makrolage Stufe 6 nach der Tabelle.

Angaben zur Wohnlage

Wohnimmobilien Mikrolage

77866 Rheinau , Baden, Dorfstr. 46

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten; Gering qualifizierte Arbeiter
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Achern (8,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Achern (10,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Baden-Baden (18,8 km)
nächster Flughafen (km)	Baden-Airpark (11,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Helmlingen Molkerei (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

🏠 Allgemein_Acht	(3,2 km)
🚒 Feuerwehr	(2,9 km)
🏥 Krankenhaus	(11,6 km)
🏪 Apotheke	(3,7 km)
🏫 Kfz	(10,0 km)
🎒 Kindergarten	(0,2 km)
🎓 Grundschule	(0,1 km)
🎓 Musikschule	(5,4 km)
🎓 Privatschule	(6,7 km)
🎓 Gesamtschule	(44,3 km)
🎓 Gymnasium	(8,9 km)
🎓 Hochschule	(27,8 km)
🚆 DB_Bahnhof	(10,0 km)
🚇 Flughafen	(11,8 km)
🚆 ICE_Bahnhof_ICE	(18,8 km)

© OpenStreetMap Contributors 2017 Maßstab (1:15.000)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

7

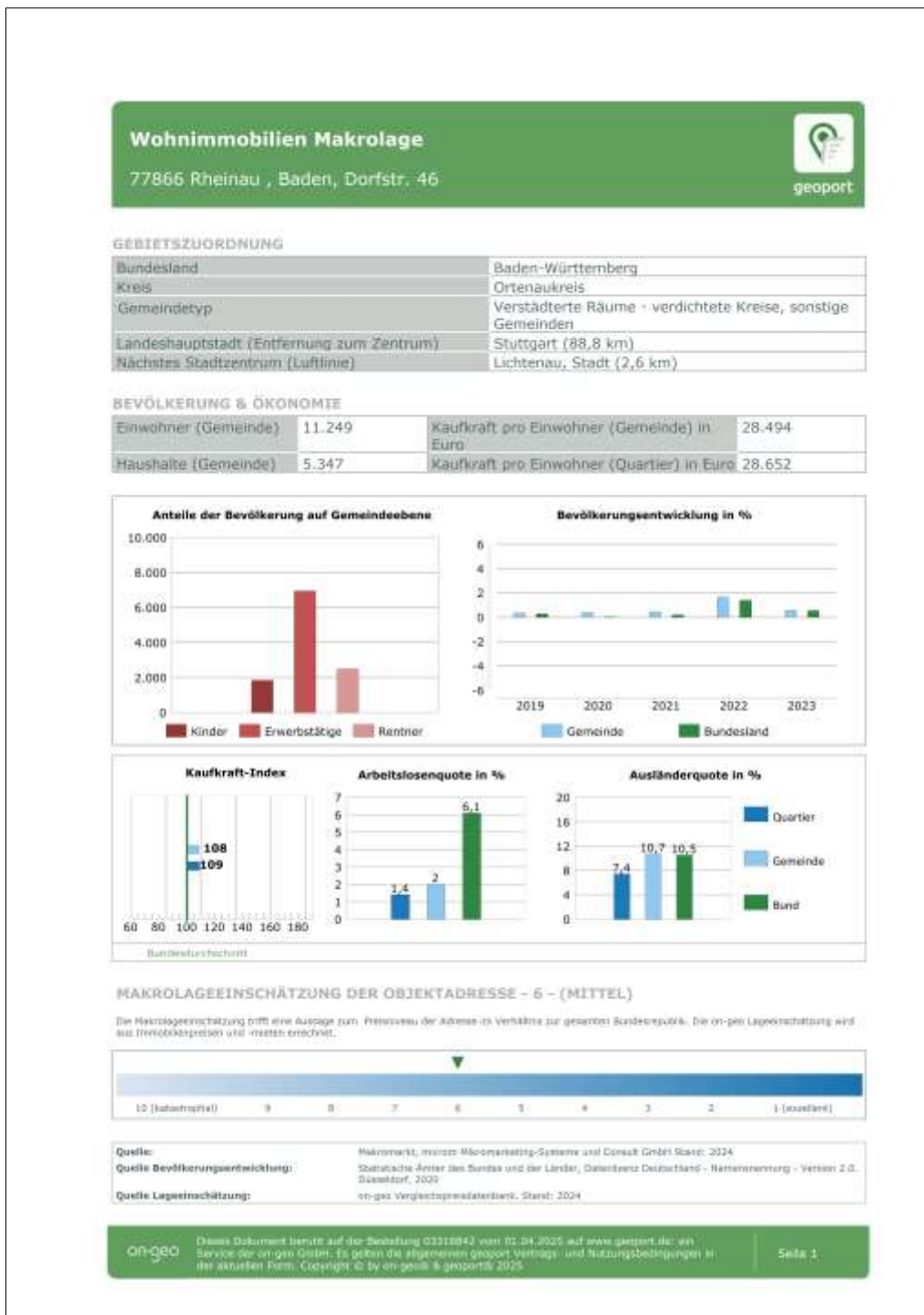
10 (katastrophal)
9
8
7
6
5
4
3
2
1 (exzellent)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 0311642 vom 01.04.2025 auf www.geoport.de. Mit Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport® 2025.

Seite 1

Quelle: on-geo GmbH

Angaben zur Wohnlage



3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt, Nivellement, Lage

Das Reihengrundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform in ebener Lage.

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 und zweiter Baureihe, normale Oberflächenbeschaffenheit.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

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

Parkplatzsituation:

Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist beim Grundstück uneingeschränkt möglich.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Angaben der Stadt Rheinau liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, es gilt zum Stichtag § 34 Baugesetzbuch, die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ regelt sich nach den Kriterien, in welcher Weise sich ein Gebäude in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ und setzt eine gesicherte Erschließung voraus.

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

Das Grundstück ist in den bebauten Teilbereich und einen unbebauten Teil zu unterteilen, der als Wohnbaufläche zu beurteilen ist. Der bebaute Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 60 % des Gesamtgrundstück mit ca. 967 m², die Wohnbaufläche hat eine Fläche von ca. 670 m², diese Fläche kann nach Abbruch der Doppelgarage voraussichtlich als Wohnbaufläche entwickelt werden.

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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 von Helmlingen Flurstück Nr. 2, Baulastenblatt Nr. 2:

Der Eigentümer des Grundstücks Lgb.Nr. 28 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 die Verpflichtung sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Lgb.Nr. 29 in einem Abstand von mindestens 6,00 m von dem auf diesem geplanten Umbau eines Zweifamilien-Wohnhauses dauernd unüberbaut zu lassen. Ein zusätzlich erforderlicher Abstand wegen mehr als 2-geschossiger Bauweise oder wegen weitergehend notwendiger Fensterabstände bleibt unberührt. § 7 Abs. 3 LBO bleibt unberührt. Die Abstände werden nach den Vorschriften der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung gemessen.

Baulastenverzeichnis von Helmlingen Flurstück Nr. 2, Baulastenblatt Nr. 2:

Eintragungsverfügung des Landratsamts Offenburg vom 9.8.1974 OZ: 1127/74

Der Eigentümer des Grundstücks, Flurstück Nr. 29 übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Flurstück Nr. 30 in einem Abstand von mindestens 6,00 m von dem auf diesem geplanten Umbau des Wohnhauses dauernd unüberbaut zu lassen. Ein zusätzlich erforderlicher Abstand wegen mehr als 2-geschossiger Bauweise oder wegen weitergehend notwendiger Fensterabstände bleibt unberührt. § 7 Abs. 3 LBO bleibt unberührt. Die Abstände werden nach den Vorschriften der LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung gemessen.

Baulastenverzeichnis von Helmlingen Flurstück Nr. 2, Baulastenblatt Nr. 24:

Die im Baulastenverzeichnis ist für das Grundstück registrierten Baulasteneintragung sind für den Ist-Zustand der Bebauung als wertrelevant einzustufen und wurden bei der Bemessung des Bodenwertes 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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

4.4 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche, Gartenland.

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.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Wohnhaus Baujahr nicht bekannt, Umbau mit Aufstockung 1966/1967, Nebengebäude vermutlich vor 1960

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienwohnhaus, Baujahr nicht bekannt, Umbau mit Aufstockung 1966/1967 mit Ökonomiegebäudeanbau mit Garageneinbau, Schuppen mit überdecktem Freisitz und eine Pkw-Doppelgarage, bzw. Pkw-Einzelgarage.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.637 m², ansprechendes Reihengrundstück in ebener Lage in einem Bestandswohngebiet mit Haupteinschließung von der Schulstraße.

Das Grundstück ist in den bebauten Teilbereich und einen unbebauten Teil zu unterteilen, der als Wohnbaufläche zu beurteilen ist. Der bebaute Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 60 % des Gesamtgrundstück mit ca. 967 m², die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 670 m².

Die Wohnbaufläche von 967 m² enthält einen Gartenanteil von ca. 140 m² in Richtung Dorfstraße, dieser Bereich wird als reine Gartenfläche angesetzt, der Wertanteil der Wohnbaufläche reduziert sich auf 827 m². Der nördliche Teil des Grundstücks zur Schulstraße ist als Wohnbaufläche anrechenbar.

Der Bauzeit entsprechende Architektur des zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Satteldach ohne Dachaufbauten und Teilkeller, ca. 176 m² Wfl. im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Bauweise, Baukonzeption



Lageplanausschnitt: nördliche Teilfläche, diese Fläche kann nach Abbruch der Doppelgarage voraussichtlich als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die Baukonzeption des Wohnhauses ist als Baujahres entsprechend einfach zu beurteilen, der energetische Zustand ist mäßig.

Wohnhaus mit einfachem Wohnwert und der Bauzeit entsprechendem Grundriss, teilweise Durchgangszimmer, teilweise kleinteilige Wohnräume.

Die Wohnung besteht aus insgesamt acht Wohnräumen im EG/OG/DG, einer großen Wohnküche, einer nahezu bodenebenen Dusche mit separatem WC im Erdgeschoss sowie einem Badezimmer mit Einbauwanne im Obergeschoss.

KG: Das Kellergeschoss ist über die Küche erreichbar und besteht aus zwei Räumen mit einer lichten Raumhöhe von circa 1,60 - 1,70 m. Der erste Raum dient als Vorratsraum, im zweiten Raum ist die Ölheizung eingebaut und der dazugehörige Warmwasserpufferspeicher.

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Bauweise, Baukonzeption

EG: Vom Eingangsbereich der Diele schließt sich nach links ein Zimmer an, über dieses Zimmer erreicht man ein weiteres Zimmer, geradeaus befindet sich die Wohnküche; von dieser aus gibt es nach rechts Zugang zu einem großen Wohn-Esszimmer sowie zu einem Flur und Badezimmer.

Der Zugang zum ökonomischen Gebäude erfolgt u.a. über den Flur.

OG: Im Obergeschoss ist eine offene Treppenhausdiele vorhanden, von der Diele und dem Flur werden insgesamt fünf Zimmer erschlossen, davon sind zwei Zimmer als Durchgangszimmer konzipiert.

DG: Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine Holztreppe. Der linke Raum (Südgiebel) wurde bei der Aufstockung ausgebaut; dieser Raum ist im Zustand von 1967 und entspricht von der Belichtung noch von der Raumhöhe den Ansprüchen an einen Wohnraum. Der rechte Raum war nicht zugänglich, gemäß Angaben vor Ort ist dieser Raum nicht ausgebaut.

Das Ökonomiegebäude mit eingebauter Garage, die Pkw-Doppelgarage und die Pkw-Einzelgarage mit Flachdach sind im Altzustand. Das Ökonomiegebäude ist weitgehend außer Nutzung.

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

Der Bauunterhaltungszustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Der Außenputz ist gealtert und teilweise erheblich verschmutzt. Haarrisse sind im Außenputz vorhanden. Der Teilkeller ist evtl. feucht, es sind Putzabplatzungen vorhanden.

Die Innenausstattung ist teilweise deutlich „abgewohnt“ und in die Jahre gekommen.

Die Fenster sind überwiegend vor einiger Zeit erneuert worden.

Es wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, u.a. wurden die Bodenbeläge teilweise erneuert, das Duschbad im Erdgeschoss wurde modernisiert, das Badezimmer im Dachgeschoss ist weitgehend im bauzeitlichen Altzustand.

Altausstattung der Elektroinstallation.

Die Öl-Zentralheizung stammt aus 1991 und ist kurz- bis mittelfristig zu erneuern.

Altzustand der Nebengebäude und Garagen.

Die Außenlagen sind insgesamt in einem einfachen Zustand, Anlage der Freifläche als Hof und Wiese.

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

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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung beruhen.

5.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Gesamtnutzungsdauer =	80 Jahre
Restnutzungsdauer =	20 Jahre

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors: Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

Auszug aus der ImmoWertV 21, vom 14.07.2021, Anlage 1

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)	
Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer	
Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freibäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

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

5.5 Baubeschreibung

Hinweis:

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

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale und sind teilweise den Bauplänen und der Baubeschreibung entnommen.

Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Wohnhaus

Die Fundamente sind vermutlich als Streifenfundamente aus Stampfbeton ausgeführt. Das Kellergeschoss ist in Beton ausgeführt, während die Umfassungswände und Innenwände aus Ziegelmauerwerk bestehen. Die Geschosdecken sind Betonbalkendecken, über OG Holzbalkendecken. Die Außenansicht ist insgesamt verputzt und gestrichen.

Treppen: Innentreppe zum Keller in Beton, sowie Geschosstreppen aus Eichenholz, Außentreppe massiv. Der Eingangsbereich des Hauses ist durch eine Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt gestaltet. Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzdachkonstruktion ohne Aufbauten und ist als Satteldach ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tonziegel und ist ohne zeitgemäße Dämmung.

Die Wasserinstallation erfolgt zentral über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, während die Abwasserinstallation an das kommunale Abwasserkanalnetz angeschlossen ist. Die Elektroinstallation weist eine einfache Ausstattung auf, ist technisch überaltert und umfasst einfache Beleuchtungskörper sowie einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen.

Als Heizung dient eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 1991 installiert wurde. Die Öltanks sind aus Kunststoff und mit 4 Stück zu je 2000 Litern vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Die Bodenbeläge bestehen aus einem Mix von Textilbelag, PVC, Fliesen und Estrich, während die Wandbekleidung überwiegend aus Tapezierung und Anstrich besteht und teilweise mit Putz und Fliesen ausgeführt ist. Die Decken sind ebenfalls teilweise tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt oder mit Kunststoffpaneelen verkleidet.

Die Fenster sind teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und vereinzelt Holzfenster mit Verbundverglasung. Die Türen sind überwiegend einfache Holztüren, wobei einige mit Glaseinsatz versehen sind.

In der Sanitärinstallation sind ausreichend Einrichtungen vorhanden; im Erdgeschoss befinden sich ein WC und eine Dusche, während im Obergeschoss ein WC mit Wanne und ein WC mit unter Putz befindlichem Spülkasten vorhanden sind. Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden, die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Baubeschreibung

Ökonomiegebäudeanbau

Die Außenansicht ist insgesamt verputzt und gestrichen, im Dachgeschoss findet sich Holzverschalung. Das Erdgeschoss besteht aus drei Räumen, einer davon ist das Öllager, und es gibt eine Garage mit einer Scheuneneinfahrt, die einen Zugang zu den Geschossdecken (Heulager) bietet.

Pkw- Doppelgarage

Mauerwerk, Flachdach, bzw. Satteldach mit Wellplatteneindeckung.

Pkw Einzelgarage

Die Garage hat ein Betonflachdach und ist freistehend, die Außenansicht ist verputzt und gestrichen.

Außenanlagen

Einfriedung zur Straße mit Maschendrahtzaun, Metallschiebetor zur Schulstraße. Befestigung des Hofes mit Betonpflaster. Vor- und Hausgartenbereich ziergärtnerisch angelegt mit Rasen, Büschen und Bäumen.

Zwischen dem Schuppen und der Garage im südlichen Teilbereich ist ein einfacher Freisitz, der mit einer Überdachung aus Kunststoff versehen ist.

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

6 Energetische Bauqualität

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

Der Primärenergiebedarf liegt mit 350 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 - Hzuzuordnen.

¹ Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



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

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

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

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

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

F - typisch für komplett modernisierte Altbauten

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

H - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung

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

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

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 (Vorgutachten Stadt Rheinau) 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, EG, OG, DG					
BGF gesamt					BGF gesamt ca. 297,00 m ²

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

8.1 Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) so- wie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum 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.

8.4 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.

8.5 Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

8.6 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden 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): 180,-- €/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 Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 von 180,-- €/m² gewählt.

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

9.3 Bodenwertermittlung bebaute Teilfläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Teilfläche 967 m ² , abzüglich Gartenanteil von 140 m ² = 827,00 m ²

⁵ Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 180,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.03.2025	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 185,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		827,00	× 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			= 185,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 185,40 €/m²	

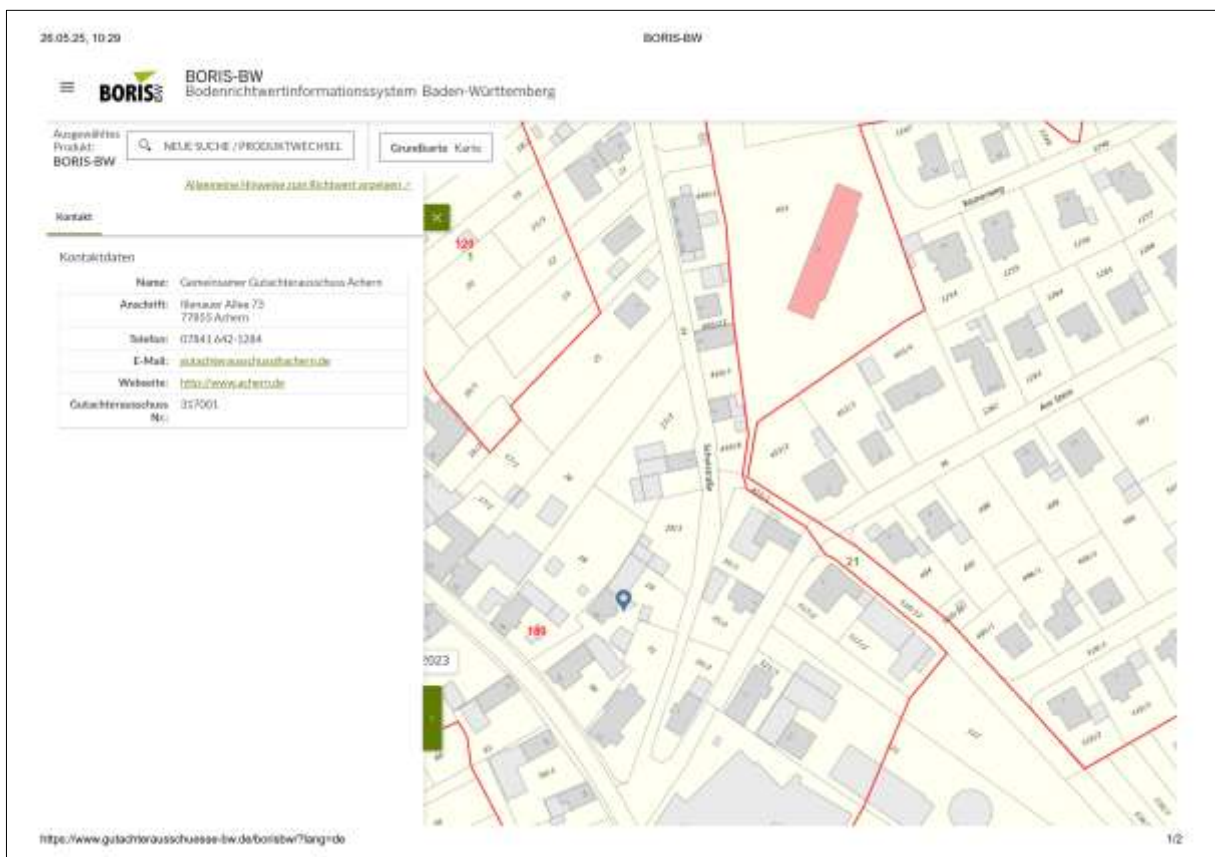
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Bodenwertermittlung bebaute Teilfläche

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 185,40 €/m²	
Fläche	× 827,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 153.325,80 € <u>rd. 153.326,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insgesamt **153.326,00 €**.



Auszug Bodenrichtwertkarte, Informationssystem BORIS-BW, Stand 01.01.2023

9.4 Bodenwertermittlung unbebaute Teilfläche

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Teilfläche 1.637 - 967 m ² = 670,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 180,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.03.2025	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,40 €/m ²	
Fläche (m ²)		670,00	× 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		=	185,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	185,40 €/m²	

Bodenwertermittlung bebaute Teilfläche

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 185,40 €/m²	
Fläche	× 670,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 124.218,00 € <u>rd. 124.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insgesamt **124.000,00 €**.

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 6 % des Gebäudesachwerts berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Ökonomiegebäude anbau	Pkw-Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	297,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 27.03.2025 (2010 = 100)	187,5		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	830,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.556,25 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	462.206,25 €		
• Zu-/Abschläge	25.000,00 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	487.206,25 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre		
• prozentual	75,00 %		
• Betrag	365.404,69 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	121.801,56 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	121.801,56 €	20.000,00 €	7.000,00 €

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Pkw-Doppelgarage		
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung		
• Brutto-Grundfläche (BGF)			
Baupreisindex (BPI) 27.03.2025 (2010 = 100)			
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)			
• NHK am Wertermittlungsstichtag			
Herstellungskosten			
• Normgebäude			
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)			
Alterswertminderung			
• Modell			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)			
• Restnutzungsdauer (RND)			
• prozentual			
• Betrag			
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	8.000,00 €		

Gebäudesachwerte insgesamt		156.801,56 €
Sachwert der Außenanlagen	+	9.408,09 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	166.209,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	153.326,00 €
vorläufiger Sachwert	=	319.535,65 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	299.758,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	252.758,87 €
	rd.	253.000,00 €

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	75,0 %	25,0 %	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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, n. unterkellert, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	75,0	600,00
3	920,00	25,0	230,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			830,00
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 = 830,00 €/m² BGF
 rd. 830,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Teilkeller: pauschale Schätzung	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (156.801,56 €)	9.408,09 €
Summe	9.408,09 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Heizungsanlage -30.000,00 €	
Instandhaltungsrückstau Fassade -15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	+ 5.600,00 €
Gartenfläche: 140 m ² x 40,-- €/m ² = 5.600,00 €	
Wertabschlag Doppelgarage wegen künftiger Bebauung -8000,00 €	
Grundstücksteil Nord	
Summe, ger.	-47.000,00 €

Sachwertermittlung

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

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzbohlenwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Fassadensteinplatten, Bläuen-schneideln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Lechtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Eckdputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hohlkammerförmig, Vorhangsmauerwerk (z. B. Natur-schiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Balkonverläufe, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Festschubstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserverzestputz/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Sturmenachstrich; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Foliendämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz; schwarzes Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufputzdämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; schräge Bögen- und Giebelkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Festschubstandard	10
Fenster und Außenüren	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßen Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßen Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitensturz, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterelemente, Spezialverglasung (Scheit- und Sonnenschutz); Außenüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -decken	Tafelwerkwände, einfache Putz-Lehmputz, einfache Kalkstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlträger	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzträger	Schmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebelenkente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Plattenrampen, abgestützte oder geschwungene Wandparter); Vertikalfugen (Edelholz, Metall, Akustikputz); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türsysteme	11

Bundesanzeiger
 Bekanntmachung
 Veröffentlicht am Donnerstag, 10. Oktober 2012
 BRV AT 18.10.2012 81
 Seite 21 von 49

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung; Spaltenputz; Weich- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holzbohlendecken mit Füllung; Kappdecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschalldämmung (z. B. schwimmender Estrich); gedämmte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartstieptreppen; Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettentreppe); gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartstieptreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten; gegliedert; Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartstieptreppenanlage 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, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8
Banliegeeinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Öfenbenutzstrich; 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 zu zwei Waschbecken, bis Bad/WC, Glase-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrfach großzügig; hochwertige Bäder; Glase-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert); Einzel- und Flächenheizung	8
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung; einzelne Gasaußenwandbrenner; Nachströmheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Radienheizung; Heizkörperkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kammeranschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kammeranlage	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 Lichtausblenden; Zählerkasten (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippisierungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtausblenden; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LÄH- und Fernabschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher; Klimaanlage; Bussystem	8

Bundesanzeiger
 Bekanntmachung
 Veröffentlicht am Donnerstag, 10. Oktober 2012
 BRV AT 18.10.2012 81
 Seite 22 von 49

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

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

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird sachverständig ein Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert von 0,95 aufgrund der durchschnittlichen Immobilienmarktlage in diesem Kaufpreissegment angesetzt.

Vergleich mit örtlichen Marktdaten:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Achern hat Sachwertfaktoren zur Immobilienbewertung ermittelt.

In Rheinau werden vom Gutachterausschuss Sachwertfaktoren ausgewertet, bei Einfamilienwohnhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von 320.000,-- € liegt der Sachwertfaktor bei ca. 1,20, Stand 2021/2022. Die Sachwertfaktoren für Offenburg liegen bei rd. 1,30 bis 1,40, Stand 2021/2022.

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

Weitere Kriterien sind:

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



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

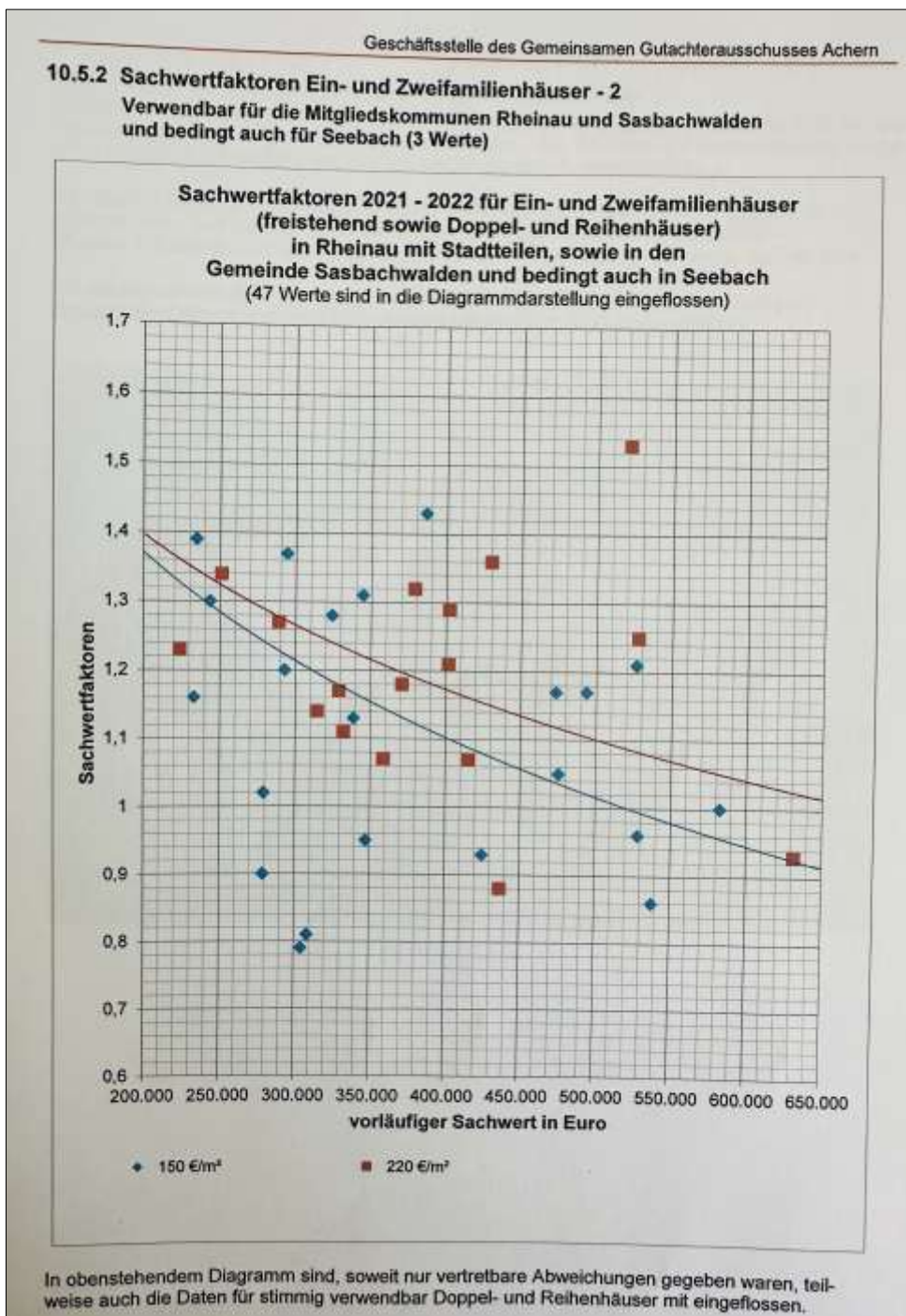
Quelle: Finanzpartner.DE GmbH, Siegburg

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

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



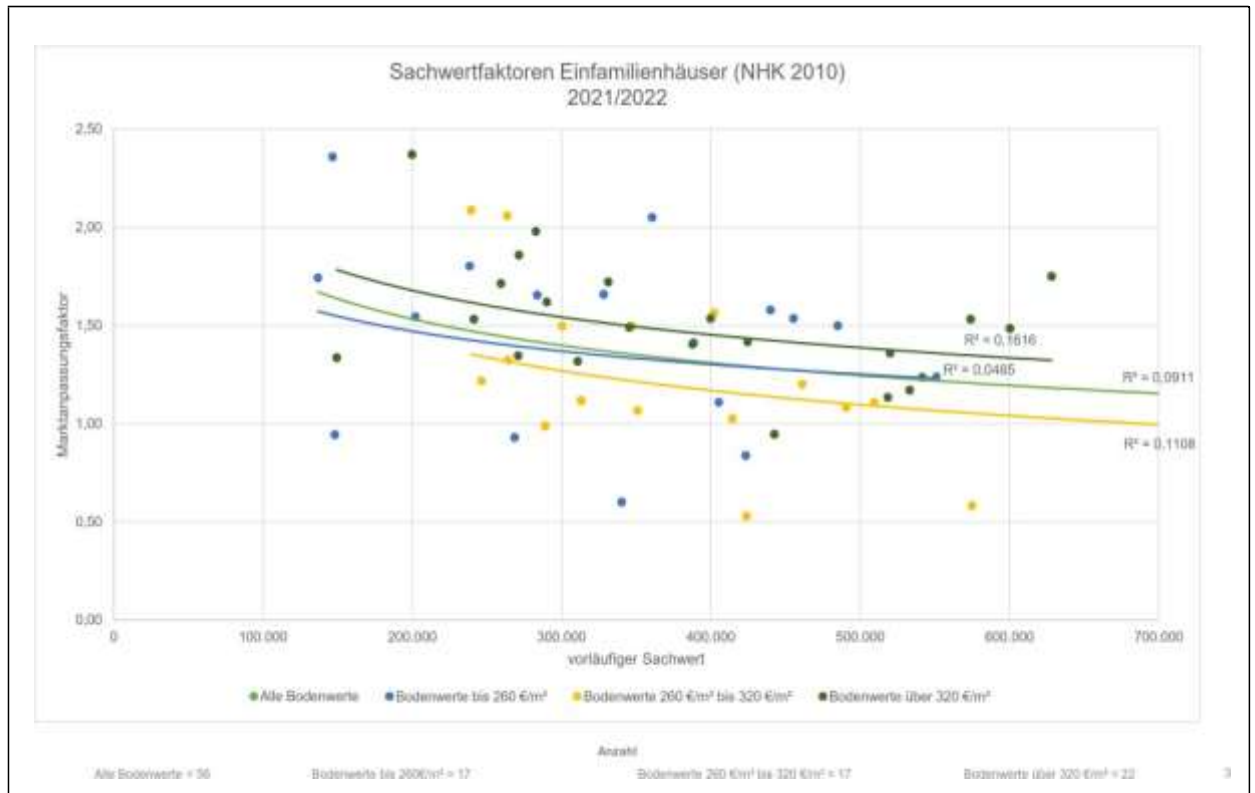
Quelle: Gemeinsamer Gutachterausschuss Achern 2023

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

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



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

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Kaufpreise im PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Jan.- Dez. 2024: Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.

1524 Kaufpreise für Wohnimmobilien

77866 Rheinau , Baden, Dorfstr. 46

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Dezember 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

Produktausprägung: einfache Auswertung

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 77866	Kreis Ortenaukreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	124	4.442
Anzahl vollständige Angebote*	124	4.373
Anzahl Gesuche**	379	2.080
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	52	40
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	124	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	79.169	2.852.443
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	638	642
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	12	16
Nachfrageindex (Bund= 100)	85	131
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	127	167

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

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis

© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 77866

© OpenStreetMap Contributors
Kreis Ortenaukreis

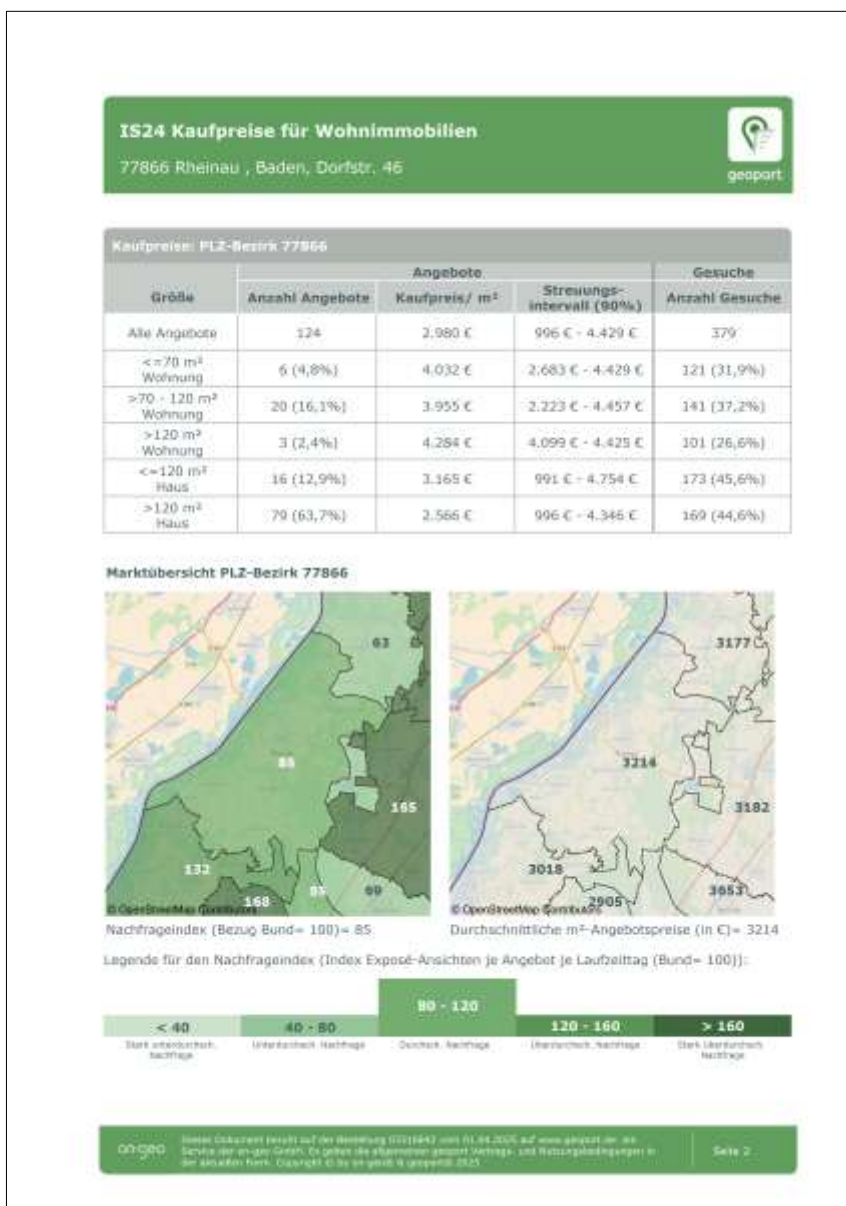
on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestimmung 03310642 vom 01.04.2025 auf www.geoport.de, ein Service der Bundeszentrale für Informationsdienste Geoportal. Es gelten die allgemeinen geoport-Vermittlungs- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2025
Seite 1

Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich, durchschnittliche Nachfrage. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit > 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 169 Angebote), lag bei 2.566,-- €/m² Wfl., Bandbreite: 996,-- €/m² bis 4.346,-- €/m² Wfl.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

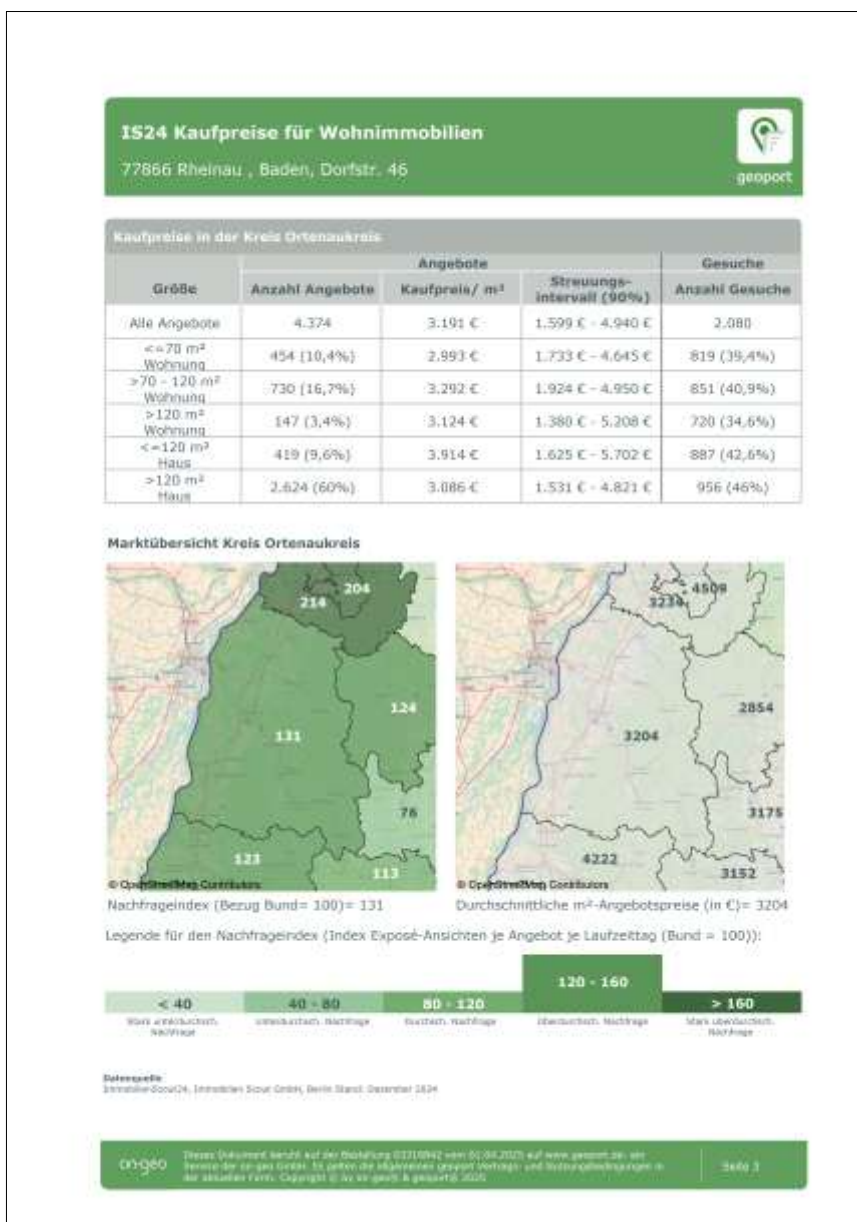
Helmut Scherr – Diplom - Bauingenieur - von der Industrie - und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Sachwertermittlung

Allgemeine Daten zu Kaufpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Kaufpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, überdurchschnittliche Nachfrage. Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnhäuser mit > 120 m² Wohnfläche, (insgesamt 956 Angebote), lag bei 3.086,- €/m² Wfl., Bandbreite: 1.531,- €/m² bis 4.821,- €/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:

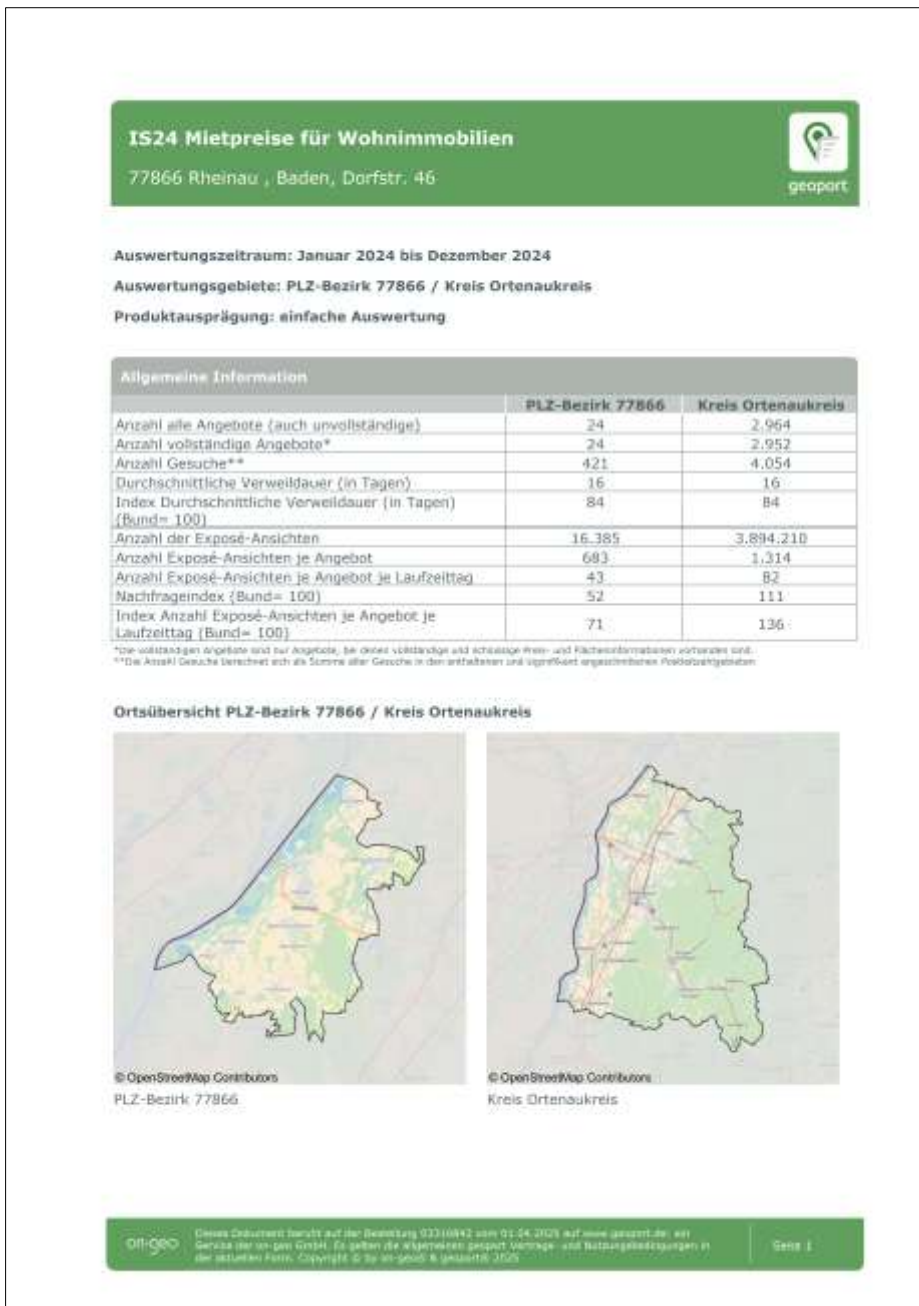
Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			176,00		5,50	968,00	11.616,00
Ökonomiegebäude und Nebengebäude				1,00	-	150,00	1.800,00
Pkw-Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Pkw-Doppelgarage				2,00	40,00	80,00	960,00
Summe						1.238,00	14.856,00

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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

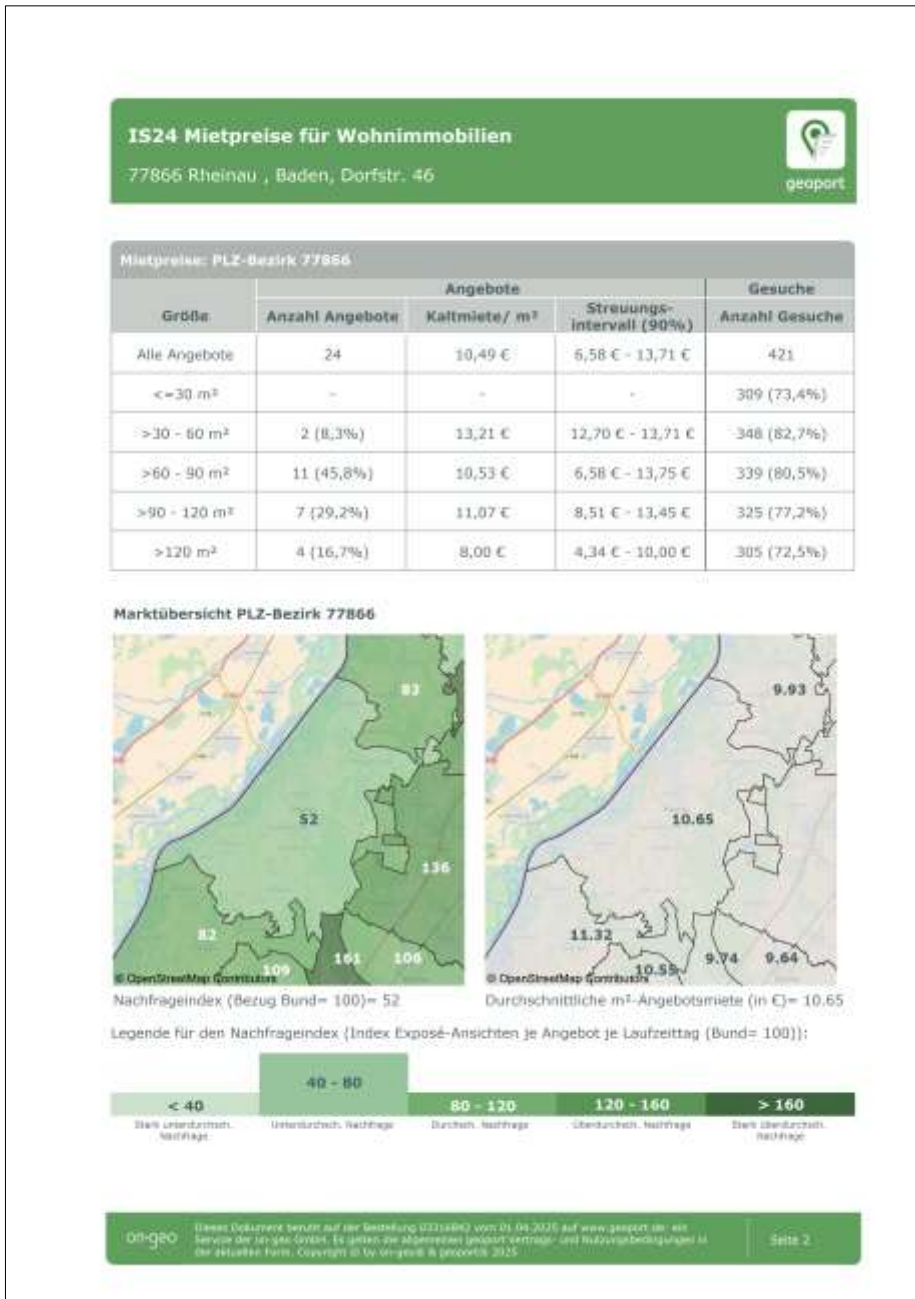
Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77866 und im Ortenaukreis wie folgt an: Nur zur Information: Der online-Dienst on-geo gibt Vergleichsmietpreise im PLZ-Bezirk 77866 / Kreis Ortenaukreis wie folgt an, Auswertungszeitraum: Jan. – Dez. 2024: Die Daten dienen der allgemeinen Informationen und sind unverbindlich.



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

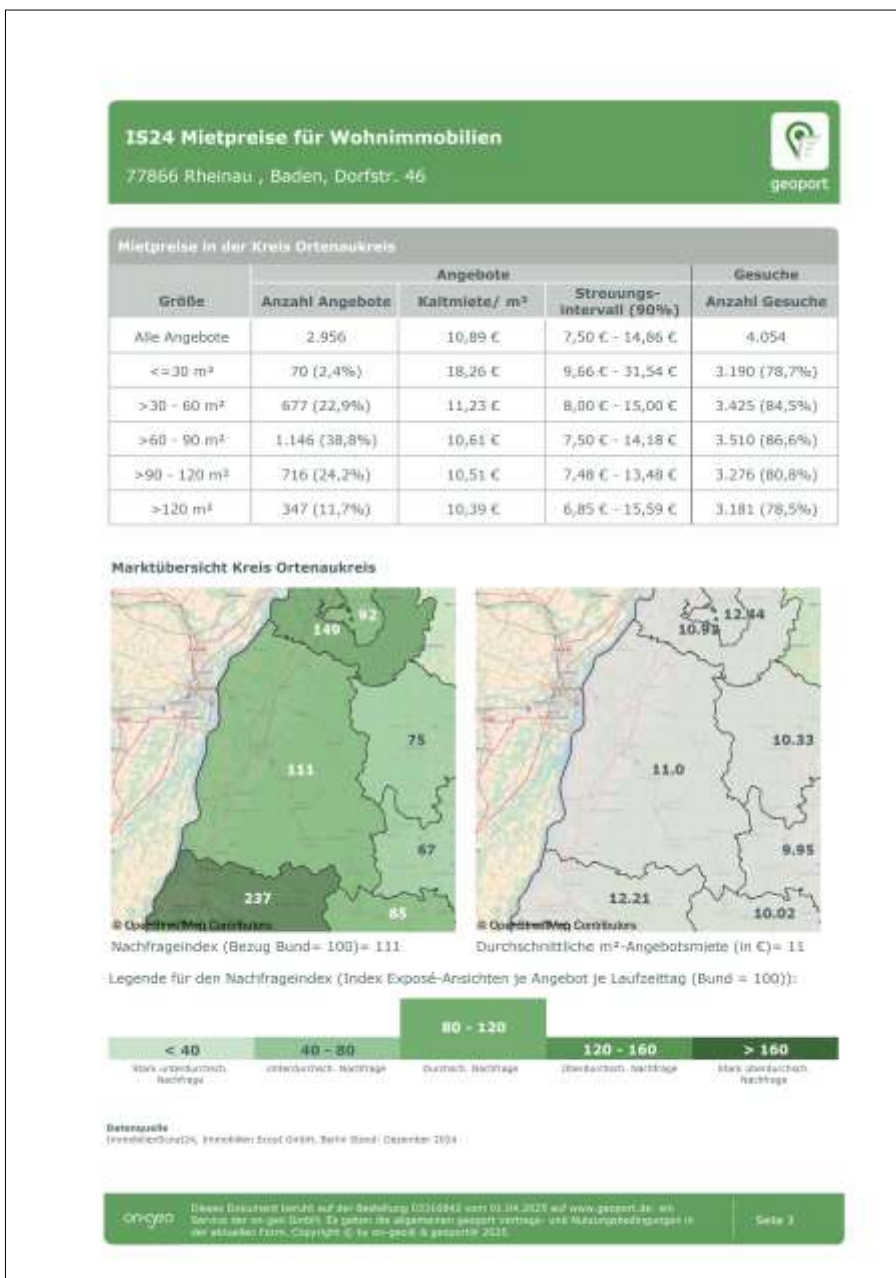
Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im PLZ-Bereich 77866, unterdurchschnittliche Nachfrage (40 - 80). Der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche, 4 Angebote, wurde ein Mittelwert von 8,00 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 4,34 €/m² bis 10,00 €/m².



Quelle: on-geo Vergleichsdatenbank

Allgemeine Daten zu Mietpreisangeboten der Fa. on-geo GmbH

Statistische Angaben der Fa. on-geo GmbH zu Mietpreisangeboten von Wohnimmobilien im Ortenaukreis, durchschnittliche Nachfrage (80 - 120), der statistische Mittelwert der Mietpreise für > 120 m² Wohnfläche, 347 Angebote, lag bei 10,39 €/m² Wfl. ermittelt, Bandbreite 6,85 €/m² bis 15,59 €/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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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 Markt-anpassungsfaktor 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

Die Stadt Offenburg gibt den Liegenschaftszinssatz von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit 1,8 % an, je nach Baualter, Lage und Zustand, Stand 2021/2022.

Grundstücksnutzung	Wertspanne		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Gewerbefläche [m ²]	mittlere Miete [€/m ²]	mittlere Bewirtschaftungskosten [%]	mittlerer Rohertrag, Vervielfacher
	Min	Max									
Wohnen											
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, bestehend											
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

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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 Einfamilienwohnhausaltbau sachverständig angesetzt.

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

11.7 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Betriebskosten: komplett umlagefähig auf die Mieter.

Bewirtschaftungskosten (BWK) für Wohnnutzung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	----	594,24
Instandhaltungskosten	----	16,00	2.832,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	297,12
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.723,36 (ca. 25 % des Rohertrags)

11.8 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			176,00		5,50	968,00	11.616,00
Ökonomiegebäude				1,00	-	150,00	1.800,00
Pkw-Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Pkw-Doppelgarage				2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			7,00	3,00		1.238,00	14.856,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.856,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.723,36 €
jährlicher Reinertrag	= 11.132,64 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 153.326,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.066,52 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.066,12 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,351
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 131.889,13 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 153.326,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 285.215,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 47.000,00 €
Ertragswert	= 238.815,13 €
	rd. 239.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Heizungsanlage	-30.000,00 €
Instandhaltungsrückstau Fassade	-15.000,00 €
Weitere Besonderheiten	+ 5.600,00 €
Gartenfläche: 140 m ² x 40,- €/m ² =	5.600,00 €
Wertabschlag Doppelgarage wegen künftiger Bebauung	-8000,00 €
Grundstücksteil Nord	
Summe, ger.	-47.000,00 €

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

12 Sonstige Verfahren - Plausibilitätskontrollen

12.1 Nicht normiertes Verfahren - Vervielfältiger

Sachwert : Jahresrohertrag

253.000,-- € : 14.856,-- € = rd. 17,0 – 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.

Grundstücksnutzung	Wertschere		durchschnittlicher Liegenschaftszins	mittlere RND	Anzahl	mittlerer Fehler	mittlere Wohnfläche [m ²]	mittlere Gewerbefläche [m ²]	mittlere Miete [€/m ²]	mittlere Bewirtschaftungskosten [%]	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

Fazit:

Der ermittelte Rohertragsvervielfältiger ist mit rd. 17,0 zum Stichtag für diesen Objekttyp als marktüblich anzusehen, in Offenburg liegen die Vervielfältiger entsprechend höher.

12.2 Nicht normiertes Verfahren - €/qm Wohnfläche

Sachwert : Wohnfläche

253.000,-- € : ca. 176 m² = rd. 1.438,-- €/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 Rheinau gilt als beliebter Wohnstandort mit gutem Freizeitwert im ländlichen Raum, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindungen über die A 5 und durch die Nähe zum Elsass in Frankreich.

Bebaute Teilfläche:

Die Nachfrage im PLZ-Bezirk 77866 ist unterdurchschnittlich, die Nachfrage im Ortenaukreis als durchschnittlich einzustufen. Insgesamt gute Wohnlage in Rheinau, im Ortsteil Helmlingen, in einem Bestandswohngebiet in zweiter Reihe zur Ortsstraße. 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 Instandhaltungsrückstau besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen in mittlerem Umfang, das Ende der Niedrigzinsphase und die Eurokrise sind preisindizierende Nachfrageindikatoren. Der Bodenwert beträgt rd. 60 % des Sachwertes, der Ertragswert liegt im Bereich des Sachwertes. Der Sachwert des Objektes wurde mit rd. 1.438,- €/m² Wohnfläche ermittelt und liegt in einer üblichen Bandbreite für Wohnhäuser, laut Statistik in Rheinau liegt die durchschnittliche Bandbreite der Angebote bei 2.566,- €/m² Wfl., Altbauobjekte mit Instandhaltungsrückstau haben einen vergleichsweise geringeres Kaufpreinsniveau. Diese Immobilienmarktentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,00 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Unbebaute Teilfläche:

Der Bodenwert der Wohnbaufläche wurde auf Basis des lagetypischen Bodenwertes ermittelt, rd. 124.000,- €, ruhige Wohnlage in der Schulstraße.

13.3 Zusammenfassung

Teilfläche bebaut

Bodenwertanteil, rd.	=	€	153.000,--
Sachwert	=	€	253.000,--
Ertragswert	=	€	239.000,--

Teilfläche unbebaut

Bodenwertanteil, rd.	=	€	124.000,--
----------------------	---	---	------------

13.4 Angabe des Verkehrswertes

Verkehrswert

Ausgangswert- Sachwert u. Bodenwert	=	€	377.000,--
Verkehrswert	=	€	375.000,--

in Worten: Dreihundertfünfundsiebzigtausend €

14 Datum, Stempel, Unterschrift

Lahr, den 26.05.2025

Dipl.- Ing. FH Scherr

15 Besondere Bemerkungen

15.1 Urheberrecht

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

15.2 Haftung und Ausschlüsse

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

15.3 Unterlagen/ Sonstiges

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

15.4 Wertermittlungstichtag

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

15.5 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

15.6 Bauliche Anlagen

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

15.7 Gebäudebeschreibung

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

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

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 Standicherheit und Statistik

Die Standicherheit 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.

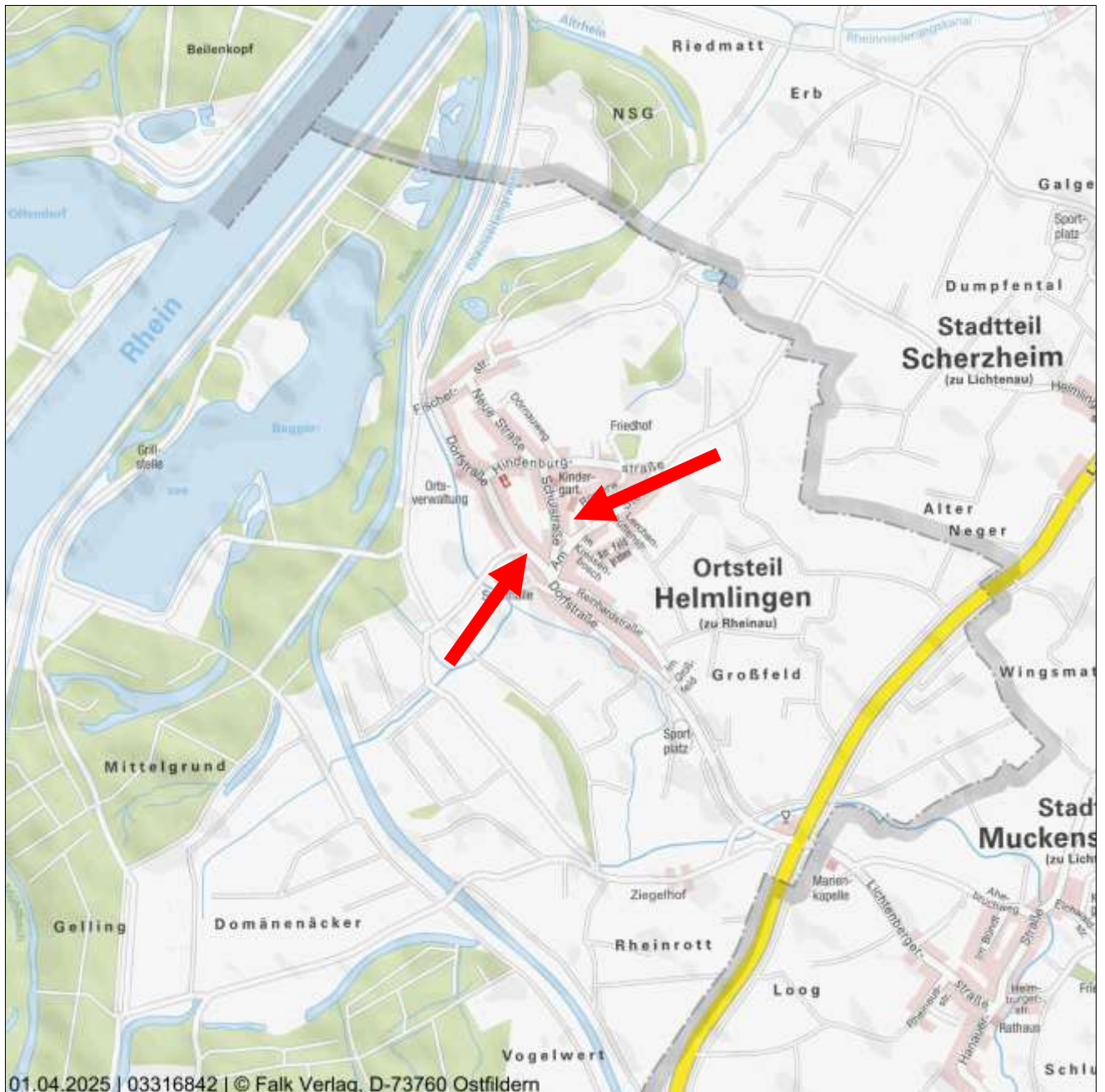
15.15 Rechtsgrundlagen

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

16 Stadtplanauszug

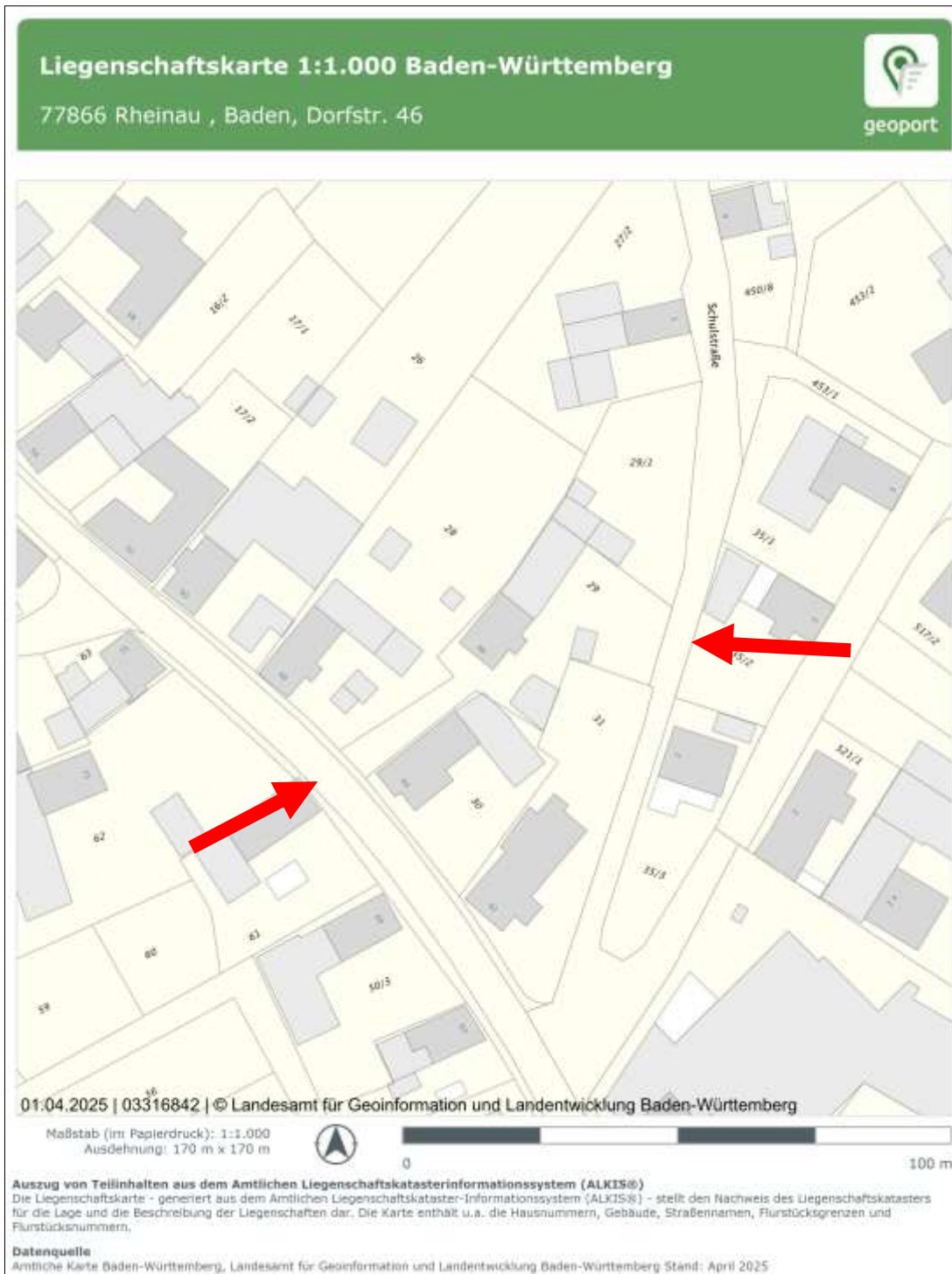


Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, Quelle: geoport, Aktualität: 2025, Lizenziert über: on-geo

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

17 Lageplan



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

18 Fotodokumentation



Bild 1: Blick zum Bewertungsgrundstück



Bild 2: Wohnhaus, Südwestfassade

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 3: Wohnhaus mit Ökonomiegebäudeanbau und Garage



Bild 4: Hof, Schuppen

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 5: Blick zum Hauseingang



Bild 6: Ökonomiegebäudeanbau

Fotodokumentation



Bild 7: Hof



Bild 8: angebaute Pkw-Doppelgarage

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 9: Schuppen, Freisitz



Bild 10: Freisitz

Fotodokumentation



Bild 11:EG, Diele, Geschosstreppe



Bild 12: EG, Wohnzimmer

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 13: EG, Küche



Bild 14: EG, Küche

Fotodokumentation



Bild 15: EG, Esszimmer



Bild 16: EG, WC

Fotodokumentation



Bild 17: EG, Badezimmer



Bild 18: EG, Badezimmer

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 19: EG Schlafzimmer



Bild 20: OG, Flur, Geschosstreppe

Fotodokumentation



Bild 21: OG, Flur, Geschosstreppe



Bild 22: OG, Wohnzimmer

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 23: OG, Badezimmer



Bild 24: OG, WC

Fotodokumentation



Bild 25: OG, Zimmer



Bild 26: OG, Zimmer mit Balkonzugang

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 27: OG, Balkon



Bild 28: OG, Schlafzimmer

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

Gutachten: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 29: OG, OG, Zimmer/ Abstellraum



Bild 30: DG, Geschosstreppe

Fotodokumentation



Bild 31: DG, Flur



Bild 32: DG, Giebelzimmer

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 33: KG, Kellerraum, Kellertreppe



Bild 34: KG, Kellerraum, Kellertreppe

Fotodokumentation



Bild 35: Ökonomiegebäude, Blick zum Tor



Bild 36: Ökonomiegebäude

Fotodokumentation



Bild 37: Ökonomiegebäude, Speicher



Bild 38: ehem. Stallung

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 39: Abstellraum



Bild 40: Abstellraum

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 41: Pkw-Garageneinbau



Bild 42: Pkw-Garagenanbau

Fotodokumentation



Bild 43: Lageranbau



Bild 44: Lageranbau

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: Dorfstr. 46, 77866 Rheinau, Ortsteil Helmlingen, Flst. Nr. 29

Fotodokumentation



Bild 45: Garage



Bild 46: Garage

Fotodokumentation



Bild 47: KG, Ölheizung



Bild 48: Öltankraum