

Gutachterausschuss Kehl - Appenweier - Willstätt

GUTACHTEN NR. G2022041



Tag der Ortsbesichtigung:

05.12.2022

Wertermittlungstichtag:

05.12.2022

Objekt:

**Bebautes Grundstück
(Wohngebäude, Garage, Nebengebäude)
Rappengasse 8, 77694 Kehl**

Eigentümer:

Verkehrswert:

163.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. Beschreibung der Bebauung	7
3.1. Allgemeine Beschreibung	7
3.2 Beschreibung Gebäude A Wohngebäude	8
3.3 Beschreibung Gebäude B (Garage)	10
3.4 Beschreibung Nebengebäude C (Schopf)	11
3.5 Beschreibung Außenanlage	12
4. Wertermittlung	12
4.1. Wertermittlungsgrundsätze	12
4.2 Auswahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.3 Bodenwertermittlung	14
4.4 Sachwertermittlung	15
4.5 Verkehrswertermittlung	19
5. Sonstige Objektinformationen	19
5.1 Sonstige Feststellungen	20
5.2 Hinweise	20
6. Verzeichnis der Anlagen	22
7. Literaturverzeichnis	22
7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22

1. Vorbemerkungen

Beim vereinbarten Ortstermin war der Eigentümer nicht anwesend. Die Gebäude konnten deshalb lediglich von außen besichtigt werden. Die Wertermittlung basiert auf der Begutachtung von außen und auf einer Beschreibung im Zuge einer Besichtigung des Gutachterausschusses im Jahr 2012 (Gutachten Nr. G2012014).

Auftraggeber:

Amtsgericht Kehl
-Vollstreckungsgericht-
Hermann-Dietrich-Str. 8
77694 Kehl

K 7/22

Beschluss vom 28.09.2022

Objekt:

Bebautes Grundstück
(Einfamilienhaus, Garage)
Rappengasse 8, 77694 Kehl
Flist. Nr. 186

Eigentümer:

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen/
Wertermittlungsrichtlinien:

Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,
Ertragswertrichtlinie, Sachwertrichtlinie

Tag der Ortsbesichtigung:

05.12.2022

Teilnehmer am Ortstermin:

Hauseigentümer:

Mitglieder des Gutachterausschusses:

Christine Nagel-Oechler, Dipl. Ing. Architektur und
Dipl. Wirtsch. Ing. Grundstücksbewertungen
Farideh Nowrousi, Freie Architektin
Jörg Schwing, Bauunternehmer

Besondere Vorkommnisse:

Das Gebäudeinnere konnte nicht besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag:

05.12.2022

Wertermittlungszeitraum:

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten
Merkmale wurden am 08.12.2022 abgeschlossen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	186
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kehl Einwohner: Ca. 37000
Lage/ Entfernungen:	Stadt Kehl, östliche Innenstadt Verkehrsanschlüsse (PKW): Offenburg Ca. 17 km Freiburg Ca. 81 km Karlsruhe Ca. 80 km Landstraße L 75 Ca. 700 m B 28 Ca. 2,0 km B3 (Nord-Süd Richtung) Ca. 18,0 km BAB A5 (Basel – Frankfurt) Ca. 12,0 km ÖPNV-Anschluss: Stadtmitte: Fussläufig Ca. 1,0 km Bahnanschlüsse: Rheintalstrecke Haltestelle Kehl: Ca. 1,5 km Verkehrsanschlüsse Flughafen: Straßburg - Entzheim Ca. 22 km Baden Airport Ca. 42 km Basel/Mulhouse Ca. 141 km Stuttgart: Ca. 146 km Hafen: Rheinhafen Kehl: Ca. 2,5 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Nutzungen und Zustände in der näheren Umgebung:	Überwiegend 2 ½ - bis 3 ½-geschossige Wohngebäude
Topografie:	Nahezu eben
Immissionen:	Geringfügig Lärm des benachbarten Handwerkbetriebs

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgrößen:	449 m ²
Gestalt:	Schmale, nahezu rechteckige Form
Mittlere Tiefe:	Ca. 34,00 m
Mittlere Breite:	Ca. 13,00 m
Straßenfront:	Ca. 13,50 m

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße asphaltiert, Gehweg einseitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude grenzt an das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück Flurstücknr. 187. Die Garage steht an der östlichen Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	Grundbuch Stadt Kehl, Nr. 1056
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastung:	<i>Laufende Nr. 6 der Eintragungen:</i> „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet“
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Seitens der Beteiligten wurde auf keinerlei weitere eingetragenen Rechte und Belastungen hingewiesen, demzufolge wird Lastenfreiheit unterstellt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Eine Einbeziehung des Grundstücks in ein Bodenordnungsverfahren oder in städtebauliche Maßnahmen liegt nicht vor.
Denkmalschutz:	Die Gebäude sind nicht als Kulturdenkmal eingestuft.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Rechtliche Festsetzungen:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Objekt wird nach den Richtlinien des § 34 BauGB beurteilt. Art der baulichen Nutzung: Entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Beschreibung

Zustand zum

Wertermittlungstichtag:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich

3 Gebäude:

Gebäude A: Wohngebäude

Gebäude B: Garage

Gebäude C: Schopf

Wohngebäude:

Wohngebäude in Massivbauweise, 1 ½-geschossig, unterkellert (Kellerzugang von außen), ausgebautes Dachgeschoss sowie Dachgeschoss-Spitze, Mansarddach, Schleppdachgaube. Das Gebäude ist mit der westlichen Außenwand an das Nachbargebäude angebaut.

Nutzung:

EG bis DG: Wohnen (2 Wohneinheiten)

UG: Kellerräume

Garage:

Gebäude in Mauerwerk und z.T. in Holzkonstruktion, eingeschossig, Satteldach.

Nutzung:

Abstellfläche

Schopf:

Gebäude in Massivbauweise (EG) und Holzkonstruktion, 1 ½-geschossig, Satteldach. An der Südseite eingeschossiger Anbau mit Pultdach.

Nutzung:

Abstellfläche

3.2 Beschreibung Gebäude A (Wohngebäude):

Anmerkung:

Das Gebäude konnte nicht betreten werden, da der Eigentümer nicht vor Ort war.

Lage:	Nördlicher Grundstücksbereich
Bruttogrundfläche (BGF):	Ca. 269,05 m ² Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt. Für die Wertermittlung hat die ermittelte Fläche ein ausreichendes Maß an Genauigkeit.
Baujahr:	Ca. 1933, Ausbau Dachspitze ca. 1982
Modernisierungen:	In den letzten 25 Jahren: Keine erheblich wertrelevanten Modernisierungen erkennbar. Erkennbar sind die Erneuerung des Fassadenanstrichs und der Regenrinne sowie vereinzelt Austausch von Dachziegeln. Im Gutachten 2012 ist ein neuwertiges Bad im EG erwähnt.
Außenansicht:	Außenputz, Sockelputz, Fensterbänke in Stein.
Konstruktion:	Überwiegend Mauerwerk, Betonfertigbalkendecke über KG, Holzbalkendecken über EG und OG. Satteldach, Ziegeldeckung (Biberschwanz). Anmerkung: Ob eine Wärmedämmung im Dach vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden.
Türen:	Hauseingangstür: Einflügelige Tür Aluminium mit Ornamentglas.
Heizung:	Öl-Zentralheizung (1986) Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für das Wertgutachten 2012 war die Heizung nicht funktionsfähig. (Quelle „Gutachten 2012/2011 des Gutachterausschusses Kehl“). Ob die Heizung zum Wertermittlungsstichtag 2022 funktioniert, ist nicht bekannt. Dies wird im Zuge eines Risikoabschlags für eventuelle Bauschäden berücksichtigt.

Elektroinstallation:	Vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung
Haustechnik:	Keine bekannt
Ausstattung Wohnungen:	Aus dem Gutachten 2012: Bodenbeläge überwiegend mit Laminat und Textilbelag; Wände und Decken hauptsächlich mit Tapeten.
Bauteile:	Dachgauben: 1 Schleppdachgaube mit Putz und Ziegeldeckung. Eingangstreppe mit Stufen aus Ziegelsteinen.
Bauschäden/ Baumängel:	Sichtbare Mängel am Wohngebäude: - Nicht fachgerechte Blechabdeckung im Dach (Bereich Trennwand zum westlichen Nachbargebäude). - Schadhafte Eingangstreppe (Mauerabdeckung) - Ein vor der Fassade hängendes Elektrokabel (von Keller bis DG) lässt auf eine fehlerhafte oder nicht funktionierende Stromversorgung schließen. - Abnutzungen und leichte Beschädigungen an Holzfenstern und Haustür. Ob die im Gutachten 2012 aufgeführten Baumängel im Gebäudeinnern (nicht funktionierende Heizung, fehlendes Bad/WC im DG, schadhafte Wandbeläge) bereits behoben bzw. verbessert wurden, ist nicht bekannt. Für das Wertgutachten wird unterstellt, dass ein mittlerer bis großer Unterhaltungsstau besteht.

3.3 Beschreibung Gebäude B (Garage)

Anmerkung:

Das Gebäude konnte nicht betreten werden, da die Bodenfläche nahezu komplett mit Unrat bedeckt ist.

Baujahr: Ca. 1984

Modernisierungen: Keine

Bruttogrundfläche: Ca. 40,71 m²
Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt. Für die Wertermittlung hat die ermittelte Fläche ein ausreichendes Maß an Genauigkeit

Beschreibung/ Konstruktion: Betonboden. Mauerwerk, eine Seite überwiegend Holzwand und Holztür, Satteldach mit Ziegeldeckung - ohne Dämmung. Außenputz, Giebelschalung, Metalltür.

Bauschäden/
Baumängel: Das Gebäude ist in desolatem Zustand und augenscheinlich einsturzgefährdet. Die Dacheindeckung ist schadhaft, ein Dachbalken ist gebrochen, Pflanzen ragen durch die Bauteile, die Metalltür ist defekt, die Dachlatten biegen sich durch, die Paneele weisen erhebliche Beschädigungen auf, die Giebelschalung Süd und West ist schadhaft.

Zeitwert: **Das Gebäude ist auf Grund des desolaten Zustands und der Einsturzgefahr nicht mehr nutzbar.
Angesetzter Zeitwert: 0,00 €**

3.4 Beschreibung Nebengebäude (Schopf):

Anmerkung:

Das Gebäude konnte nicht betreten werden, da die Bodenfläche nahezu komplett mit Unrat bedeckt ist.

Baujahr: Unbekannt

Modernisierungen: Keine

Beschreibung/ Konstruktion: EG Mauerwerk, DG Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeldeckung.
Überwiegend Holzschalung, z.T. Außenputz, Holzfenster mit Einfachglas.
Anbau überwiegend in Holzkonstruktion, Holzfenster, Zwischendecke mit Paneelen (Styropor), Pultdach mit Ziegeldeckung.

Bauschäden/
Baumängel: Größtenteils marode Baustoffe, die Dachlattung ist durchgebogen und augenscheinlich nicht mehr tragfähig; Die Dachdeckung ist vollständig beschädigt, Pflanzen ragen aus der Ziegeldeckung, sämtliche Bauteile (Fenster, Tür, Holzschalung, Zwischendecke etc.) sind beschädigt.
Der Anbau ist komplett zerstört und einsturzgefährdet.

Zeitwert: **Das Gebäude ist auf Grund der starken Beschädigungen nicht mehr nutzbar.**
Angesetzter Zeitwert: 0,00 €

3.5 Beschreibung Außenanlage:

Beschreibung:	Nördlicher Grundstücksbereich: Vorgarten und Zufahrt/ Zugang Südlicher Grundstücksbereich: Garten
Befestigte Flächen:	Zufahrt: Pflasterbelag
Einfriedung:	Straßenseite: Niedrige Gartenmauer mit Holzzaun
Begrünung:	Hauptsächlich Rasen (ohne Pflege), z.T. Bäume und Sträucher

4 Wertermittlung

Anmerkung:

Die Wertermittlung basiert auf der Besichtigung des Bewertungsobjekts von außen, auf Angaben der Wertermittlung des Gutachterausschusses von 2012 und auf Annahmen aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des äußeren Zustands der Gebäude, der Planunterlagen und des Baujahrs.

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Wertbeeinflussend ist hierbei insbesondere die Lage des Grundstücks, der Wert und die mögliche Nutzung der baulichen Anlagen, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben. Für die Preisbildung von Grundstücken ist insoweit die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende Regelung wie Angebot und Nachfrage, die allgemeine Wirtschaftssituation und der Kapitalmarkt im Bewertungszeitraum maßgebend.

Verkehrswert

Die Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt den Verkehrswert als den Preis, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

1. Vergleichswertverfahren (nach § 15 ImmoWertV)
2. Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV)
3. Ertragswertverfahren (nach § 17 ImmoWertV)
4. Sachwertverfahren (nach § 21 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Merkmalen (z.B. Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung, Größe, Ausstattung und Alter) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 15 ImmoWertV). Da für das Wertermittlungsobjekt keine ausreichende Zahl von vergleichbaren Objekten vorhanden ist, scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hier aus. Lediglich für die Bodenwerte können die veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachter-Ausschusses für Grundstücksbewertung, die nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurden, verwendet werden.

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

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

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Wohnhäuser, die nicht als Renditeobjekt dienen, vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, da bei der Kaufpreisbildung nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag sondern ein besonderer persönlicher Nutzen (Annehmlichkeit des „schönen Wohnens“) im Vordergrund steht.

Aus diesem Grund wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Das Sachwertverfahren ermittelt die Ersatzbeschaffungskosten und beurteilt die qualitativen und technischen Merkmale und damit die Nachhaltigkeit des Wertes der baulichen Substanz.

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§16 ImmoWertV), dem Wert der Gebäude (inklusive dessen besondere Bauteile oder besonderen (Betriebs-) Einrichtungen sowie baulichen Außenanlagen) (§21 ImmoWertV) und dem Wert der sonstigen Anlagen (nichtbauliche Außenanlagen) ermittelt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwerte:

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

Bodenrichtwertzone:	Östliche Innenstadt (Friedhofstraße), Zonennummer 46800700
Bodenrichtwert:	240,00 €/m ² erschließungsbeitragsfrei
Richtwertgrundstück:	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (EFH/MFH)

Bodenwert:

Die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke entspricht den Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone.

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

Angesetzter Bodenwert: 240,00 €/m²

Grundstücksgröße = 449 m²

Bodenwert: = 240,00 €/m²

Bodenwert: 449 m² x 240,00 €/m² = 107.760,00 €

Bodenwert am Wertermittlungstichtag
--

einschl. Erschließung:	gerundet
-------------------------------	-----------------

107.760,00 €

4.4 Sachwertermittlung nach §§ 21 - 23 ImmoWertV

Ermittlungsgrundlagen

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, und der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten zu ermitteln.

Der Herstellungswert von Gebäuden ist unter Berücksichtigung ihres Alters, von Baumängeln und Bauschäden, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln.

Der Herstellungswert des Gebäudes ist durch Multiplizieren je Raum oder Flächeneinheit (Bruttogrundfläche) mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu ermitteln.

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Bauindexreihen auf die Preis-Verhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Die Baunebenkosten sind bereits im Ansatz der NHK berücksichtigt.

4.4.1 Erforderliche Daten

Gesamtnutzungsdauer (GND):

Wohngebäude:

Gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und unter Berücksichtigung der Nutzung des Bewertungsobjekts sowie unter dem Aspekt der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer des Gebäudes wird folgende Gesamtnutzungsdauer angesetzt:

Angesetzt: Ca. Standardstufe 1

→ GND = 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND):

Wohngebäude:

Angesetzte Standardstufe: 1

Angesetzte GND = 60 Jahre

Gebäudealter zum Stichtag: größtenteils älter als 60 Jahre

Modernisierungsgrad:

Keine wertrelevanten Modernisierungen

Modifizierte RND: Angesetzte **RND = 9 Jahre**

Alterswertminderung:

$$\frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Wohngebäude:

$$\frac{60 - 9}{60} \times 100 \rightarrow \text{AWM} = 85,00 \%$$

Baupreisindex zum
Wertermittlungstichtag
(Nov. 2022/ Basis: 2010 = 100)

167,7 %

Normalherstellungskosten (NHK 2010)
im Basisjahr 2010:

Wohngebäude:

Gebäudetyp:	2.01
Gebäude-Standardstufe:	1
Angesetzte Normalherstellungskosten aus Kostenkennwertermittlung:	615,00 €/m ²
Zu-/Abschlag:	Keiner
Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen:	
NHK:	615,00 €/m ²
Zu-/Abschlag	+ 0,00 €/m ²
Angesetzte NKH	<u>615,00 €/m²</u>

NHK zum Wertermittlungstichtag:
615,00 €/m² x 1,677 **=1.031,36 €/m²**

Wert der besonderen Bauteile sowie
der besonderen Einrichtungen
aus Punkt 3.1:

Keine

Werteinfluss sonstiger besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale:
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Wertminderung infolge von Abbruchkosten der einsturzge-
fährdeten Nebengebäude (Garage und Schopf).
Angesetzte Kosten für die Entsorgung einschließlich Entrüm-
pelung:
Angesetzt: 15.000,00 €

Risikoabschlag für nicht bekannte, eventuelle Bauschäden
und Baumängel im Gebäudeinnern (bei der Ortsbegehung
nicht zugängliche Räume).

Auf Grund der äußeren Begutachtung des Wohngebäudes
und der Beschreibung des Zustands zum Wertermittlungs-
stichtag 2012 (Quelle „Gutachten 2012011 des Gutachter-
ausschusses Kehl) wird von einem hohen Unterhaltungsstau
ausgegangen.

Angesetzte Wertminderung:
25 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

4.4.2 Gebäudewerte

4.4.2.1 Wohngebäude

Herstellungskosten des Gebäudeteils am	
Wertermittlungstichtag (ohne Baunebenkosten)	
Bruttogrundfläche x Normalherstellungskosten	
269,05 m ² x 1.031,36 €/m ²	= 277.487,41 €
Zu veranschlagende Bauteile und Einbauten: Keine	+ 0,00 €
Herstellungskosten (ohne BNK)	= 277.487,41 €
Abzügl. Wertminderung wegen Alters	
85,00 % aus 277.487,41 €	- 235.864,30 €
	= 41.623,11 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert	
(§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) Wohngebäude (gerundet)	= 41.623,00 €

4.4.2.3 Zusammenfassung der Gebäudesachwerte

Alterswertgeminderter Sachwert des Wohngebäudes	= 41.623,00 €
Zeitwert der Garage	= 0,00 €
Zeitwert Schopf	= 0,00 €
Alterswertgeminderte Gebäudesachwerte	= 41.623,00 €

Gebäudesachwerte 41.623,00 €

4.4.3 Sachwert der Außenanlagen (§21 Abs.3 ImmoWertV)

Wert der Außenanlage des Bewertungsgrundstücks zuzügl.
Wert der baulichen und nichtbaulichen Anlagen
(Befestigte Flächen, Grünanlagen, Baumbestand,
Einfriedungen, sonstige bauliche Anlagen)
unter Berücksichtigung des Zustands und von vereinzelt Schäden.
(ca. 2,0 % - 2,5 % des Gebäudesachwerts)

Summe Außenanlagen - pauschal - 1.000,00 €

4.4.4 Zusammenstellung Sachwert

Gebäudewerte	41.623,00 €
Zuzügl. Bodenwert	107.760,00 €
Zuzügl. Wert der Außenanlage	<u>1.000,00 €</u>

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks **150.383,00 €**

Sachwertfaktor

Zum Wertermittlungsstichtag ist eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Region Kehl gegeben. Das Grundstück befindet sich in zentraler und verkehrsberuhigter Lage. Zu berücksichtigen ist jedoch die fehlende Kenntnis über den Zustand im Gebäudeinnern. Hierdurch wird sich die Zahl der Kaufinteressenten reduzieren. Unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, der Grundstücksgröße, des Zustands, der Ausnutzung, der Weiternutzung und Erweiterungsmöglichkeit und der wirtschaftlichen Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag sowie der lokalen Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht Kehl 2021/2022) wird eine Marktanpassung in Höhe eines **Zuschlags von 25 %** angesetzt.
→ Sachwertfaktor = 1,25

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:

150.383,00 € x 1,25 = 187.978,75 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: = 187.978,75 €

Besondere objektspezifische Merkmale:

(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

Wertminderung infolge von Abbruchkosten

- 15.000,00 €

Risikoabschlag durch fehlende Ortsbesichtigung im Gebäudeinnern

25 % des alterswertgeminderten Gebäudewerts

25 % aus 41.623,00 €

- 10.405,75 €

= 162.573,00 €

Marktangepasster Sachwert (§ 21 Abs. 1 ImmoWertV) gerundet	163.000,00 €
---	---------------------

4.5 Verkehrswertermittlung

Verfahrensergebnis:

Sachwert des unbelasteten Grundstücks rd. 163.000,00 €

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

Deshalb werden Grundstücke auf dem lokalen Grundstücksmarkt mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich ausschließlich am Sachwert orientieren.

Wertung

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

Verkehrswert am Wertermittlungstichtag:	163.000,00 €
--	---------------------

5.0 Sonstige Objektinformationen:

a)

Beschreibung der Verkehrs- und Geschäftslage:

Vgl. Seiten 4 - 5

b)

Beschreibung des baulichen Zustands (und evtl. Reparaturen):

Vgl. Seiten 1 - 11

c)

Beschreibung evtl. Bauauflagen/ baubehördliche Beschränkungen:

Vgl. Seite 6

d)

Verdacht auf Hausschwamm:

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Auf Grund der Inaugenscheinnahme der Fassade ist ein Verdacht auf Hausschwamm im Wohngebäude nicht gegeben. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, ob sich eventuell im Gebäudeinneren Hausfäulepilze befinden. Das Dachgebälk des Nebengebäudes C (Schopf) ist augenscheinlich befallen.

5.1 Sonstige Feststellungen:

a)

Verdacht auf ökologische Altlasten:

Augenscheinlich sind keine Altlasten erkennbar. Der Hinweis auf Seite 19 ist jedoch zu beachten.

b) Hausverwaltung/ Höhe des Wohngeldes

Unbekannt (mit Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden)

c)

Mieter:

Der Name des/der Mieter/ Mieterin ist unbekannt.

Anmerkung: Auf dem „Klingelschild“ für die Fläche im EG ist kein Name vorhanden.

Angaben des Eigentümers hierzu sind nicht erfolgt.

d)

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:

Unbekannt

e)

Gewerbebetrieb:

Das Bewertungsobjekt wird nicht gewerblich genutzt.

f)

Maschinen/ Betriebseinrichtungen:

Es gibt keine betrieblichen Einrichtungen oder Maschinen.

g)

Energieausweis

unbekannt

5.2 Hinweise

1. In jüngster Zeit ist feststellbar, dass in der Region Kehl Wohn-Immobilien zu Preisen erworben werden, die im Ausnahmefall weit über den bisher üblichen Marktwerten liegen können. Dieser Umstand ist für den Gutachterausschuss nicht kalkulierbar und liegt im spekulativen Bereich.
2. Dem Käufer oder (Neu-)Mieter ist der Energieausweis zugänglich zu machen.
3. Nach aktueller Rechtsprechung (BGH v. 27.03.2009, V ZR 30/08) ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer ungefragt auf Gesundheitsgefahren durch vorhandene, asbesthaltige Baustoffe hinzuweisen.
4. Es besteht im Rahmen der Gutachtenerstellung kein Anlass, sämtliche verwendeten Materialien und Gewerke im Einzelnen aufzulisten.
Zum einen würde dies den Rahmen des Gutachtens sprengen, zum anderen kommt es für die Wertermittlung und die Einordnung in die vorgegebenen Bewertungskriterien nur darauf an, welche Ausstattungsmerkmale vorliegen, nicht aber, wie diese in allen Details ausgestaltet sind.
Auflistungen über Bauteile und Baustoffe, die nicht sichtbar sind, basieren auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grund des Baujahrs entsprechenden Konstruktionen und technischen Standard.

Augenscheinlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind berücksichtigt. Weitere Mängel oder Schäden, die erst durch ein Abdecken oder Zerstören von Bauteilen erkennbar wären, bleiben für die Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Installationen und Anlagen wurde nicht geprüft. Für die Wertermittlung wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Es wird in dreifacher Ausfertigung überreicht.

Zur Beurkundung: 77694 Kehl, 22.12.2022

Vorsitzende des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl

Christine Nagel-Oechler

Ausgefertigt: 77694 Kehl, den 22.12.2022

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl

Christine Nagel-Oechler

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Lagepläne (Übersicht, Plan 1:500)	2 Seiten
Anlage 2:	Planzeichnungen (Grundrisse/ Schnitte)	2 Seiten
Anlage 3:	Fotos	6 Seiten

7. Literaturverzeichnis

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Sprengnetter
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (Loseblattsammlung), Stand IV 2021

Kleiber
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Sachverständigenkalender), 2021

7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO: Baunutzungsverordnung- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke

WertR Wertermittlungsrichtlinien, Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

Bau NVO Baunutzungsverordnung

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

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

MHG: Miethöhengesetz- Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Mietwert-Richtlinien

Jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.



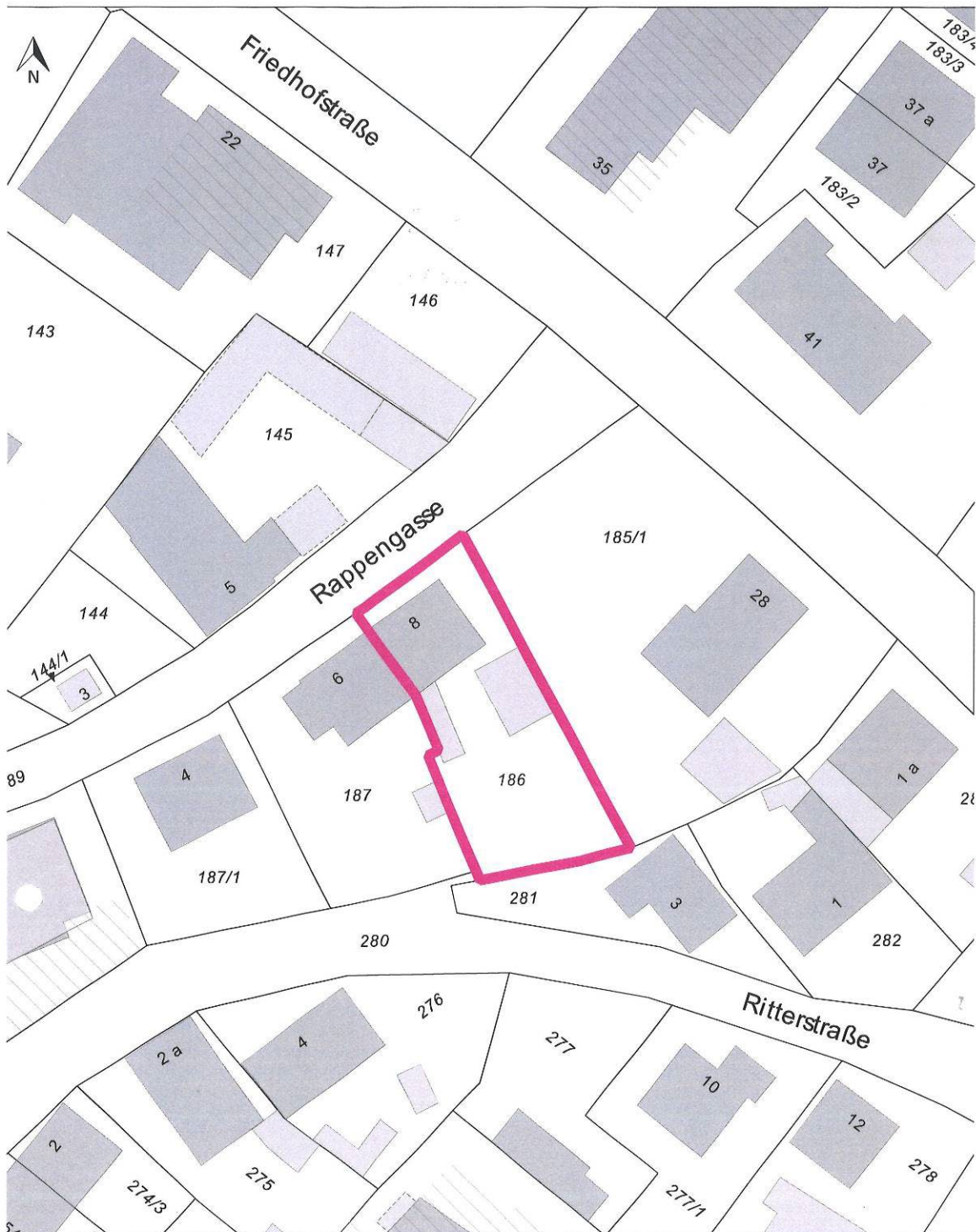
Stadt Kehl
Rathausplatz 3
77694 Kehl

Maßstab: 1 : 10000

Erstellt am: 31.10.2022

Erstellt von: Renate Walter, Bauordnung (mit Gutachterausschuss)

Auszug aus dem GIS der Stadt Kehl ohne Gewähr für den neuesten Stand!
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/497



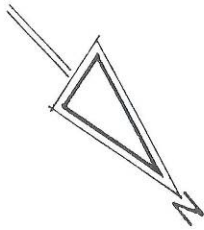
Stadt Kehl
Rathausplatz 3
77694 Kehl

Maßstab: 1 : 500

Erstellt am: 31.10.2022

Erstellt von: Renate Walter, Bauordnung (mit Gutachterausschuss)

Auszug aus dem GIS der Stadt Kehl ohne Gewähr für den neuesten Stand!
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/497

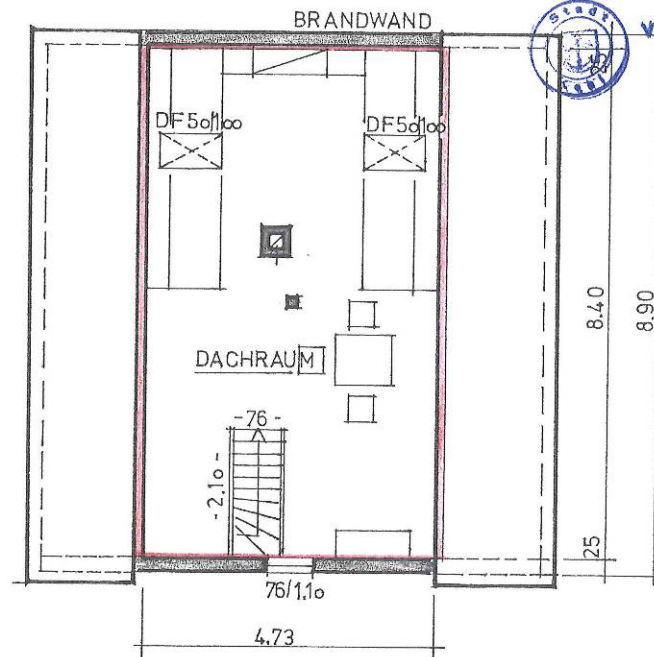


M. 1:100

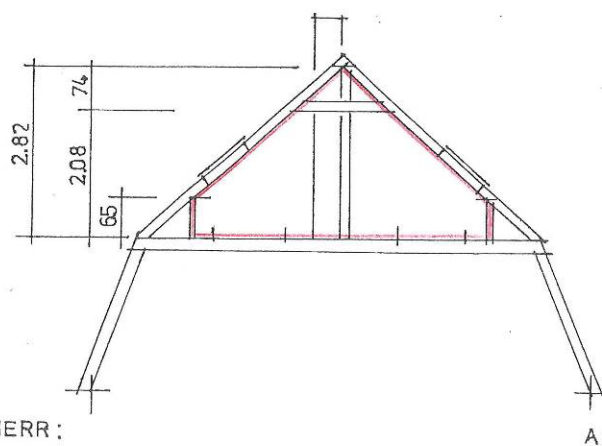
Genehmigt mit Baubeschluss



vom: 19. JAN. 1982



GRUNDRISS



QUERSCHNITT

