



Helmut Scherr
Dipl.-Bauingenieur (FH)

Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB

ehem. Katholisches Pfarrhaus mit Nebengebäude (Kulturdenkmal)
Baujahr ursprünglich 1905



von der Industrie- und
Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



Grundstück: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell
Grundstück Flst.Nr. 1/3, Gemarkung Heiligenzell

Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022: 420.000,-- €

Auftraggeber: Gemeinde Friesenheim
Rechnungsamt
Friesenheimer Hauptstr. 71/73
77948 Friesenheim

Aufgestellt: Dipl. Ing. FH Helmut Scherr

Abgeschlossen: 22.11.2022

Fertigung: Nr. 3

Gutachten nach Baugesetzbuch § 194

Beethovenstr. 33
79100 Freiburg
Tel.: 07 61/7 07 59 48
Fax: 07 61/7 0759 46

Neuerkhof 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

1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	OBJEKTART - KURZBESCHREIBUNG	4
1.2	AUFTRAGGEBER	5
1.3	AUFTRAGSINHALT (ART DES WERTES UND BEWERTUNGSSTICHTAG).....	5
1.4	VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS	5
1.5	GRUNDBUCHDATEN: BESTAND, ABT. I UND II	5
1.6	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	6
1.7	DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	6
1.8	GEBÄUDEVERSICHERUNGSWERTE	6
2	LAGEBESCHREIBUNG	7
2.1	ORTSANGABEN.....	7
2.2	ANGABEN ZUR WOHLNAGE.....	7
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1	ZUSCHNITT	8
3.2	BODENBESCHAFFENHEIT	8
3.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT	8
3.4	ERSCHLIEßUNG UND PARKPLATZSITUATION	8
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
4.1	PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE SITUATION.....	9
4.2	BAULASTENVERZEICHNIS	10
4.3	SANIERUNGS-, ENTWICKLUNGS-, UMLEGUNGSVERFAHREN.....	10
4.4	DENKMALSCHUTZ	10
4.5	ENTWICKLUNGSSTUFE DES BAULANDES	10
4.6	ERFORDERLICHER ABBRUCH-/ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN	10
4.7	HINWEISE ZU ALTLASTEN	11
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
5.1	BAUJAHR	11
5.2	BAUWEISE, BAUKONZEPTION	11
5.3	BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	13
5.4	BAUBESCHREIBUNG.....	15
5.5	AUßENANLAGEN	17
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER, WERTMINDERUNGSFAKTOREN	18
6	ENERGETISCHE BAUQUALITÄT	19
7	BAUZAHLEN	20
7.1	VERWENDETE UNTERLAGEN	20
7.2	ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN.....	20
7.3	BAUZAHLEN	21
8	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
8.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	22
8.2	ERTRAGSWERTVERFAHREN	23
8.3	SACHWERTVERFAHREN	24
8.4	BEGRÜNDUNG DER VERFAHRENSWAHL.....	25

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Inhaltsverzeichnis

9	BODENWERTERMITTLUNG	26
9.1	BILDUNG VON TEILFLÄCHEN	26
9.2	BODENRICHTWERTE	27
9.3	BEURTEILUNG DER BODENRICHTWERTE	28
9.4	BODENWERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE BAULAND (PFARRHAUS	29
9.5	BODENWERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE GRÜNLAND (HAUSGARTEN)	29
9.6	BODENWERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE ROHBAULAND	30
9.7	BODENWERTERMITTLUNG ZUSAMMENSTELLUNG	30
10	BERECHNUNG DES SACHWERTES	31
10.1	ERMITTLUNG DER NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN ZUM STICHTAG	31
10.2	ANGABEN ZU BAUNEBEKOSTEN UND UMSATZSTEUER	31
10.3	BEWERTUNG DER AUßENANLAGEN	31
10.4	SACHWERTERMITTLUNG	31
10.5	DATEN FÜR DIE SACHWERTBERECHNUNG – PFARRHAUS MIT NEBENGEBÄUDE	31
10.6	ZUSAMMENSTELLUNG DER SACHWERTE:	35
11	ERTRAGSWERTVERFAHREN	36
11.1	DARSTELLUNG DES MIETBEGRIFFES	36
11.2	JAHRESROHERTRAG (§ 18 IMMOWERTV)	36
11.3	MARKTÜBLICH ERZIELBARE MIETERTRÄGE	36
11.4	TATSÄCHLICHE MIETERTRÄGE, ANGABEN ZU MIETVERTRAGLICHEN BINDUNGEN	36
11.5	DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	37
11.6	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§ 19 IMMOWERTV)	38
11.7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	39
12	VERKEHRSWERT	40
12.1	BEURTEILUNG ZUM VERKEHRSWERT	40
12.2	BERÜCKSICHTIGUNG DER LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT	40
12.3	ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES	41
12.4	ANGABE DES VERKEHRSWERTES	41
13	DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT	42
14	BESONDERE BEMERKUNGEN	43
15	STADTPLANAUSZUG	45
16	LAGEPLAN	46
17	LUFTBILD	47
18	BAUPLÄNE	48
19	FOTODOKUMENTATION	52

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten, einschließlich Fotodokumentation und Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

1 Allgemeine Angaben

1.1 Objektart - Kurzbeschreibung

Grundstück am nördlichen Ortsrand von Heiligenzell in direkter Nachbarschaft der Kath. Kirche. Bebauung mit einem Pfarrhaus, Ursprungsbaujahr 1905, welches nach Auflassung des Pfarrbüros einer reinen Wohnnutzung zugeführt wurde.

Freistehender Massivbau in repräsentativer Bauweise der Gründerzeit, zweigeschossig, Keller mit Sandsteinsockel und hoch aufragendem Walmdach, Einstufung als Kulturdenkmal.

Separate Erschließung des ehemaligen Pfarrbüros im Erdgeschoss, Erschließungstreppe an der Rückseite nach Norden. 5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, Küche, Bad, Diele und Windfang, ehemaliger Eingang zum Pfarrbüro. Ein Zimmer kann separat mit eigenem Eingang genutzt werden, Duschbad mit Zugang über das Treppenhaus, Wohnfläche insgesamt ca. 140 m². 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss, Erschließung über das Treppenhaus von Norden, Wohnfläche ca. 150 m².

Im Kellergeschoss sind ein Jugendraum, Abstellkeller, Heizraum und Tankraum vorhanden, neben dem Kellerabgang vom Treppenhaus besteht ein separater Kellerzugang an der Westseite des Hauses vom Garten her. Lichte Raumhöhe lt. Plan 3,03 m, Nutzfläche ca. 130 m². Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, es besteht bei Bedarf eine Ausbaureserve, Nutzfläche ca. 120 m².

Nebengebäude, mit eingebauter Pkw-Garage, Grenzbebauung nach Norden, das Gebäude bildet mit der Rückseite des Pfarrhauses einen Hof. Massiv gebautes Gebäude mit Dachgeschoss, Obergeschoss mit Fachwerk, der Baustil ist dem Pfarrhaus angepasst, Nutzfläche insgesamt ca. 70 m².

Das 3.943 m² große Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 1/3 besteht aus einer Teilfläche mit 1.562 m² die mit dem ehemaligen Pfarrhaus (in zweiter Reihe liegend) bebaut ist, einer Teilfläche mit 1.600 m² die als Grünfläche genutzt wird und 781 m² Rohbauland.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kloster“, für den die Offenlage bereits durchgeführt worden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden bei dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Durchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes für verschiedene Nutzungen, z.B. soziale Zwecke. Die bauliche Konzeption des Pfarrhauses sowie Lage und Größe des Grundstücks bieten langfristig verschiedene Möglichkeiten. Eine Option wäre, bei entsprechendem Bedarf, z. B. die Errichtung einer Mehrgenerationenwohnanlage. Das Pfarrhaus könnte für gemeinsame Funktionen baulich integriert werden und der Anlage ihre unverwechselbare Identität geben.

Beim unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des ehemaligen Pfarrhauses besteht Instandhaltungs- und Sanierungsstau. Gegenwärtig besteht Leerstand.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

1.2 Auftraggeber

Die Gemeinde Friesenheim, Frau Schneider, Rechnungsamt der Gemeinde Friesenheim, Friesenheimer Hauptstr. 71/73, 77948 Friesenheim beauftragte mich ein Verkehrswertgutachten zu erstellen.

1.3 Auftragsinhalt (Art des Wertes und Bewertungsstichtag)

Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB, zum Wertermittlungsstichtag: 09.11.2022 (Zeitpunkt der Ortsbesichtigung).

1.4 Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss

Das Verkehrswertgutachten dient als Basis für weitere Dispositionen.

1.5 Grundbuchdaten: Bestand, Abt. I und II

Amtsgericht:	Achern
Gemeinde:	Friesenheim
Grundbuch von:	Heiligenzell
Blatt Nr.	888

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.:	1
Flurstück Nr.:	1/3
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Heiligenzeller Hauptstraße 1
Grundstücksgröße:	3.943 m ²

Abteilung I - Eigentümer:

Lfd. Nr.:	1
-----------	---

Gemeinde Friesenheim

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen:

Keine Eintragungen

Datengrundlage: Grundbuchauszug vom 08.11.2022

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

2 Lagebeschreibung

2.1 Ortsangaben

Land Baden-Württemberg, rd. 11.000.000 Einwohner; Regierungsbezirk Freiburg i. Breisgau, 2.200.000 Einwohner; Landkreis Ortenaukreis, rd. 430.000 Einwohner.

Die Gemeinde Friesenheim hat rund 13.250 Einwohner und liegt im Ortenaukreis am Rande der Oberrheinischen Tiefebene und am Fluss „Schutter“, in verkehrsgünstiger Lage zum Mittelzentrum Lahr und Oberzentrum Offenburg.

Die Gemeinde grenzt an das Mittelzentrum Lahr an, sie besteht aus den fünf Ortsteilen Friesenheim, Heiligenzell, Oberschopfheim, Oberweier und Schuttern. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Heiligenzell mit ca. 1.400 Einwohnern.

Heiligenzell liegt am Rand der Vorbergzone des Schwarzwaldes. Entfernung zum Kernort Friesenheim ca. 1 km, die Entfernung von Heiligenzell nach Lahr über die Kreisstraße beträgt ca. 4,5 km. Als Besonderheit befindet sich am Ort das „Heiligenzeller Schlössle“: Sommerresidenz der Äbte des ehemaligen Klosters Schuttern. Geschäfte des täglichen Bedarfes sind am Ort vorhanden.

Kindergarten am Ort, Grundschule, Realschule und Werkrealschule am Kernort Friesenheim. Die Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind der Größe der Gemeinde Friesenheim entsprechend vorhanden. Alle Schularten einschließlich beruflichen Fachschulen befinden sich in Lahr.

Verkehrsanbindungen:

Busverbindungen, Regionalbahnhof in Friesenheim, ca. 1 km außerhalb des Ortskernes und damit auch Anbindung an den ICE-Bahnhof Offenburg.

Entfernungen ab Heiligenzell zur Autobahn A 5, Anschlussstelle Lahr ca. 10 km.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Black Forrest Airport in Lahr, rd. 10 km entfernt. Der internationale Flughafen Straßburg-Entzheim ist ca. 35 km und der Baden Airpark-Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden sind ca. 100 km entfernt.

2.2 Angaben zur Wohnlage

Ortslage:

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand von Heiligenzell in Richtung zum Kernort Friesenheim, Entfernung ca. 1 km. Direkte Nachbarschaft zur Herz- Jesu Kirche, im weiteren Umfeld befinden sich das kath. Pfarrgemeindezentrum „Josefshaus“, der Kindergarten „St. Katharina“, das ehemalige Kloster und die Ortsverwaltung. Nach Osten grenzt das Grundstück direkt an das mit der Pfarrkirche bebaute Grundstück, nach Westen wird es von der Erschließungsstichstraße zum örtlichen Friedhof begrenzt. Lage nach Süden an der Heiligenzeller Hauptstraße, Kreisstraße K 5340, die den Kernort Friesenheim über Heiligenzell mit der Kreisstadt Lahr verbindet.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Angaben zur Wohnlage

Lagequalität des Grundstücks

Die Lagequalität des Grundstücks ist als mittel einzustufen, exponierte Lage an der Kreisstraße in Ortsrandlage, Lärmimmissionen des Straßenverkehrs sind vorhanden.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Zuschnitt

Das Eckgrundstück wird von Süden erschlossen, polygonaler Grundstückszuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt an der nach Süden angrenzenden „Heiligenzeller Hauptstraße“ ca. 52 m, an der parallel dazu im Norden verlaufenden Grundstücksgrenze ca. 80 m; Grundstückstiefe ca. 60 m.

3.2 Bodenbeschaffenheit

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

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Das Grundstück ist überwiegend eben und horizontal.

3.4 Erschließung und Parkplatzsituation

Erschließung:

Ortsübliche Erschließung des Grundstücks: Elektro- und Wasseranschluss. Das Grundstück ist durch das Kanalsystem an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Auf Grund von früheren Angaben der Gemeinde, wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass für den mit dem Pfarrhaus bebauten Grundstücksteil keine Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben anfallen.

Parkplatzsituation:

Das Parken ist im öffentlichen Straßenraum in der Nachbarschaft möglich, entlang der Heiligenzeller Hauptstraße steht ein befestigter Seitenstreifen zur Verfügung.

Das Parken auf dem Grundstück ist möglich, die Stellplätze sind jedoch nicht speziell markiert bzw. angelegt.

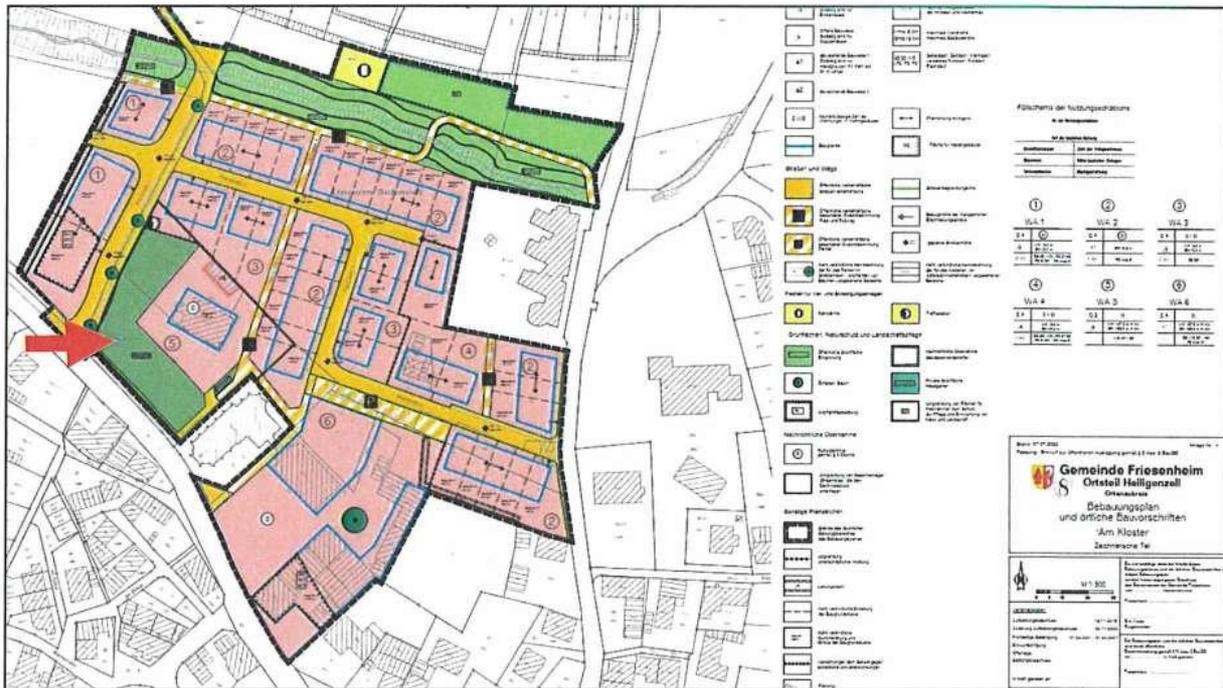
4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Die Stadt Friesenheim teilte per E-Mail mit, dass das Bewertungsgrundstück Flst.Nr. 1/3 im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Kloster“ liegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat den Stand der öffentlichen Auslegung erreicht.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Das Plangebiet wird im Süden von der „Heiligenzeller Hauptstraße“ sowie von der bestehenden Bebauung entlang der „Vogelbachstraße“ und im Osten von der „Oberweierer Straße“ begrenzt. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie der Friedhof an.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, Bewertungsobjekt siehe roter Pfeil

Quelle: Gemeinde Friesenheim, Homepage

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Die Gemeinde Friesenheim teilte per E-Mail mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteneinträge vorliegen.

4.3 Sanierungs-, Entwicklungs-, Umlegungsverfahren

Eine Einbeziehung des Bewertungsgrundstücks in ein Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahren ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Unter dieser Annahme wird das Gutachten erstellt.

4.4 Denkmalschutz

Die Gemeinde Friesenheim teilte per E-Mail mit, dass beim Bewertungsobjekt Denkmalschutz besteht. Das Gebäude ist in der Liste der Kulturdenkmale aufgeführt.

Das Regierungspräsidium teilte in einer Stellungnahme in Zusammenhang mit der Bauleitplanung nachfolgenden Beschrieb mit:

„Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Heiligenzeller Hauptstraße 1 (Flst.Nr. 1/3) Pfarrhaus, 1905. Zweigeschossiges Gebäude mit hohem Walmdach, seitlich und rückwärtig Risalitanbauten in einer Grünfläche. Über dem Eingang Heiligenfigur in einer Nische. Dem Eingang vorgelagert Terrasse. Fenster- und Türrahmen in Sandstein in historisierender Formensprache. Im Innern sehr gut erhaltene bauzeitliche wandfeste Ausstattung wie z.B. Treppen und Türen. Kleines Nebengebäude mit Fachwerkkniestock. Das Gebäude steht prägend am Ortseingang. Es wurde der Pfarrgemeinde von einem Tabakfabrikanten gestiftet. Baugeschichtlich aussagekräftige Anlage von Beginn des 20. Jh. mit zusätzlich heimatgeschichtlicher Bedeutung.“

Auch die zum Pfarrhaus gehörende Grünfläche wurde nachrichtlich als Kulturdenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.5 Entwicklungsstufe des Baulandes

Gebäude- und Freifläche, baureifes Land (Bereich des Pfarrhauses mit Nebengebäude, Grünfläche (Hausgarten) und Rohbauland.

4.6 Erforderlicher Abbruch-/Erweiterungsmöglichkeiten

Erforderlicher Abbruch: keine Erfordernisse

Erweiterungsmöglichkeiten: Im Rahmen des geltenden Baurechtes.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

4.7 Hinweise zu Altlasten

Das Grundstück wird nicht gewerblich genutzt, es erfolgten bezüglich der Vornutzung keine Recherchen. Das Grundstück wurde seit 1905 als Pfarrgrundstück genutzt. Es war bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine negativen Veränderungen sichtbar. Hinweise zu Altlasten auf dem Grundstück liegen dem Sachverständigen nach der Ortsbesichtigung nicht vor.

Dem Sachverständigen sind in Zusammenhang mit dem Bewertungsobjekt keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Bodendenkmale bekannt.

Es wird im Rahmen dieser Bewertung unterstellt, dass keine wertrelevanten Altlasten, Bodenveränderungen oder Bodendenkmale vorhanden sind.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Baujahr

Baujahr ursprünglich 1905, Renovierung ca. 1964, Umbau ca. 1989/90 u.a.

5.2 Bauweise, Baukonzeption

Grundstück

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Heiligenzell an der örtlichen Verbindungsstraße zum ein Kilometer entfernten Kernort Friesenheim. Ortsrandlage des Grundstücks am Übergang vom bebauten innerörtlichen Bereich und dem unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Außenbereich. Großzügige Gartenanlage mit freistehenden Obstbäumen, direkte Nachbarschaft zur Kath. Herz Jesu Kirche, Sandsteinbau im neogotischen Stil des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Pfarrhaus

Bebauung des Grundstücks mit einem freistehenden Pfarrhaus im Jahre 1905, das Pfarrbüro wurde nach der Zusammenlegung der Pfarrstelle mit dem Kernort Friesenheim im Jahre 1973 wohnwirtschaftlich genutzt.

Architektur

Massivbau aus der Gründerzeit, Keller als Souterraingeschoss mit Sandsteinsockel und terrassenartigen Vorbauten in den Eingangsbereichen, zweigeschossiger Baukörper mit hoch aufragendem Walmdach. Breites Mittelrisalit nach Süden, welches mit einem Giebel in das Walmdach des Hauptbaukörpers eingebunden ist und der aufgrund der Holzschindelbekleidung des Giebelfeldes mit dem biberschwanzgedecktem Walmdach eine optische Einheit bildet. Verschindelung und Ausbildung des Giebels mit einem Krüppelwalm nehmen Bezug auf die Dachgestaltung der Schwarzwaldhäuser in der Region, Gliederung der Dachflächen durch Schleppdachgauben in zwei Reihen.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Bauweise, Baukonzeption

Nach Norden ist ein Treppenturm in den Baukörper integriert, Sandsteingewände in den Putzfassaden der Hauptgeschosse mit Fensterläden, Hervorhebung des Haupteinganges durch die Türgestaltung und einer gefassten Figur Johannes des Täufers über dem Eingang. 5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, das ehemalige Pfarrbüro wird über einen eigenen Zugang und Windfang erreicht. Im Mittelrisalit nach Süden wurde lt. Planunterlagen der ursprünglich ca. 30 m² große Hauptwohnraum durch eine leichte Trennwand in zwei Zimmer unterteilt, der Essraum mit der zugeordneten Küche schließt sich an. Das Bad nach Norden wird über die Diele erschlossen, daneben ist, wie früher üblich, eine Verbindung der Wohnräume untereinander durch interne Türen möglich. Ein Zimmer, das frühere Gastzimmer, kann separat mit eigenem Eingang genutzt werden; ein eigenes Duschbad ist über das Treppenhaus erreichbar. Lichte Raumhöhe im Erdgeschoss lt. Planunterlagen 3,08 m, Wohnfläche insgesamt ca. 140 m².

Grundriss und Raumkonzeption

4- Zimmerwohnung im Obergeschoss, Erschließung der Räume über eine rd. zwei Meter breite und zehn Meter tiefe Diele, die mit einem eigenen Fenster von Westen belichtet wird. Neben der Küche und dem Bad steht ein Abstellraum zur Verfügung, Zugang vom Treppenhaus. Lichte Raumhöhe lt. Plan 3,08 m, Wohnfläche ca. 150 m².

Grundrissqualität

Großzügige, repräsentative Raumkonzeption, zweiseitige, natürliche Belichtung der meisten Räume über Eck. Der Wohnwert liegt im Charme einer Altbauwohnung aus der Gründerzeit mit für heutige Verhältnisse großen Raumhöhen. Variabel nutzbare Räume, es fehlt eine, dem heutigen Wohnkomfort entsprechende, direkte Anbindung des Wohn- bzw. Essbereiches an den Außenraum, die beiden Terrassen im Erdgeschoss sind den Eingängen zugeordnet, die Wohnung im Obergeschoss ist ohne Balkon.

Ausstattung

Durchschnittliche, baujahresentsprechende Ausstattung der Wohnungen mit Teilerneuerungen, die nicht im Sinne einer Restauration des ursprünglichen Originalzustandes durchgeführt wurden.

Nebenräume

Im Kellergeschoss sind ein Jugendraum, ca. 45 m², ein Lagerkeller, ca. 30 m², Heizraum und Tankraum vorhanden. Der Jugendraum kann über einen separaten Kellerabgang an der Westseite des Hauses vom Garten her erreicht werden, lichte Raumhöhe des Kellergeschosses lt. Plan 3,03 m, Nutzfläche ca. 130 m².

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, großvolumiger Dachraum mit Unterdach, das Dachgeschoss wird über das Treppenhaus mit einer vollwertigen Treppe erschlossen, Ausbaureserve bei entsprechendem Nutzungsbedarf, Nutzfläche ca. 120 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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Bauweise, Baukonzeption

Nebengebäude

Nebengebäude, im Stil dem Pfarrhaus angepasst, Sandsteinsockel, massiv geputztes Erdgeschoss, Dachgeschoss in Fachwerkbauweise mit Kniestock. Das Dach ist als Pultdach ausgebildet, Abschluss durch Krüppelwalm an den Kopfseiten, Dachdeckung entsprechend dem Pfarrhaus. Im Erdgeschoss Pkw- Garageneinbau und Nebenraum mit separatem Eingang, Verlängerung des Gebäudes nach Westen durch einen später angefügten Anbau, Tür im Giebel des Dachraumes.

5.3 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Das Pfarrhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen bis mäßigen Gesamtzustand. Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen werden offensichtlich nur noch in dringenden Fällen durchgeführt.

Ausstattung in der ursprünglichen Ausführung in einem altersentsprechendem Gesamtzustand, es wurden in untergeordnetem Umfang Teilerneuerungen durchgeführt.

Es sind deutliche altersentsprechende Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden, es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsstau an Dach und Fassade an Haupt- und Nebengebäude.

Bei der Begehung wurden u.a. folgende Baumängel oder Bauschäden festgestellt:

- Durchfeuchtung der Außenwände durch aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss
- feuchtigkeitsbedingte Anstrichabplatzungen und Auskristallisation im Sockelbereich der Kellerwände; auf die Verwendung rein mineralischer Anstriche sei in diesem Zusammenhang hingewiesen
- Verschmutzungen, Farbabplatzungen und partielle Rissbildung an den Fassaden
- die Holzbauteile, wie die Holzschindelverkleidung des Südgiebels, sind abgewittert
- Verschmutzung und Abnutzung der Biberschwanz- Dachdeckung und der Kaminköpfe über dem Dach
- Farbabplatzungen an den weiß gestrichenen Fenstern und den außen liegenden Stahlrohrgeländern, es besteht ein Instandhaltungsrückstau
- Innenausbau komplett im Altzustand, Bäder teilweise in den 1990er Jahren erneuert
- das offenporige Holzwerk, z. B. der Eingangstüren, bedarf einer malertechnischen Auffrischung, die Türen sind abgewittert u.a.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Bauzustand, Baumängel, Bauschäden

Die festgestellten Baumängel und Bauschäden wurden bei den Parametern zur Wertermittlung berücksichtigt und für den Instandhaltungsschau ein Betrag von anteilig 60.000,-- € in Abzug gebracht.

Erläuterung:

Bei Bauschäden und Bauunterhaltungsrückschau, Modernisierungsrückschau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnräume 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 Immobilienmarktlage ist also, neben dem Objekttyp, das entscheidende Kriterium für die Bemessung von Zu- und Abschlägen bei der Wertermittlung.

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

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

Pfarrhaus

Rohbau:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	KG: massiv, nach außen Sandstein, Sichtmauerwerk, d = ca. 80 cm EG: Ziegelmauerwerk, d = ca. 60 cm OG: Ziegelmauerwerk, d = ca. 50 cm
Innenwände:	Mauerwerk, d = 8 cm, 15 cm bzw. ca. 27 cm; KG ca. 55 cm
Bodenplatte:	Betonestrich
Geschossdecken:	über KG: Eisenbetondecke mit Kappengewölbe über EG/ OG: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion, Walmdach, tragender Dachstuhl, Schleppdachgauben, umlaufendes Dachgesims
Dacheindeckung:	Biberschwanz- Doppeldeckung mit Unterdach
Dachentwässerung:	Blechdachrinnen, teilweise erneuert, außen liegende Fallrohre
Außenwandflächen:	Sockel in Sandstein- Sichtmauerwerk, Fenster- und Türge- wände in Sandstein, abgeriebener Außenputz mit Anstrich, an den Übergängen zum Sandstein mit weißem Beistrich, oberer Abschluss zum Hauptwalmdach durch umlaufendes Gesims mit Zierbemalung

Ausbau:

Treppen:	vom KG zum EG: einläufige Massivtreppe, Sandstein vom EG zum OG / DG: zweiläufige Holztreppe, Tritt- und Setz- stufen, eingezapftes, gedrechseltes Stabgeländer mit Krümm- ling und klassischem Holzhandlauf Außentreppenanlagen in Sandstein
----------	---

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Baubeschreibung

Türen/ Tore:	Außentüren: Holzrahmentüren, Eiche, Originalausführung, Haupteingangstür augenscheinlich mit einer später eingefügten Zierverglasung Wohnungszugangstüren: Holzrahmen/ Glaselemente, teilweise erneuert Innentüren: Rahmen- und Füllungstüren, teilweise erneuert
Fenster:	Kastenfenster mit Sprossenteilung, im Obergeschoss mit gewölbtem Sturz, Holzjalousie- Klappläden
Bodenbeläge:	Teppichböden, Fliesen
Wände/ Decken:	Innenputz; Deckenputz EG: Tonnendach, Nut- und Federholzschalung, farblich lasiert
Sanitärinstallation:	KG: Bodenablauf EG, Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken WC: WC, Waschbecken, Gastdusche OG: Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken (entspr. den Planunterlagen)
Elektroinstallation:	Elektroeinspeisung über Dachständer erneuerte Standard- Installation, baujahresentsprechend der Norm
Heizung:	Ölzentralheizungskessel, Fabr. Viessmann Vitola biferral ca. 36 – 42 kW, Radiatoren Heizöllager, Kunststoff- Batterietanks, ca. 7.600 Ltr. ursprüngliche Ausstattung: Einzelöfen und 4 Kamine
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Dachaufbauten
Sonstiges:	Nische mit gefasster Statue über dem Haupteingang Terrassenvorbau mit Freitreppe vor dem Haupteingang und dem rückwärtigen Eingang zum Treppenhaus

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Baubeschreibung

Nebengebäude

Massivbau, nicht unterkellert, Streifenfundament, Sandsteinsockel, gemauertes, verputztes Erdgeschoss mit Fenster- und Türgewänden in Sandstein. Dachgeschoss aus Fachwerkkonstruktion mit Kniestock, ausgeriegelte, verputzte Fachwerkfelder, sichtbares Fachwerk.

Wandabschluss zum Nachbargrundstück als Hochpunkt des Pultdaches, Abschluss durch einen Krüppelwalm an der in Richtung Kirche gelegenen Kopfseite. Dachdeckungsmaterial Biberschwanz, Doppeldeckung entsprechend dem Pfarrhaus, Tür im Giebel des Dachraumes nach Westen.

Pkw- Garageneinbau, Metall- Garagenschwenktor, Nebenraum mit separatem Eingang, zwei Holzverbundfenster im Altzustand, die beiden Holzfenster entsprechen nicht dem originalen, ursprünglichen Zustand.

Das Gebäude befindet sich im Altzustand, Farbabplatzungen an den überstrichenen Fenstergewänden und am Putz.

Verlängerung des Gebäudes nach Westen durch einen später angefügten Anbau, Ausführung ohne Rücksichtnahme auf die Gestaltung des Nebengebäudes im Bestand.

5.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen insbesondere aus den Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsleitungen, den befestigten Flächen, dem Bewuchs und der Einfriedigung.

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes:

Nutzung des Grundstücks als Hausgarten mit Wiese und Obstbäumen, in der Nähe des Hauses ziergärtnerisch gestaltete Teilbereiche, Wäschetrockenplatz und privater Kinderspielplatz.

Carport- Konstruktion, dessen provisorischer Charakter durch die teilweise Wiederverwendung gebrauchter Baumaterialien unterstrichen wird.

Zufahrt, Hof und Wege mit wassergebundenem Splitbelag, Weg mit Grasnarbe zwischen den beiden Fahrspuren. Der öffentliche Bereich außerhalb der Grundstückszufahrt ist asphaltiert und dient gleichzeitig als Seitenausgang der Kirche.

Grundstückseinfriedigung durch ca. ein Meter hohen Maschendrahtzaun mit Metallpfosten, Zufahrtstor gleicher Höhe und Konstruktion, doppelflügelig mit Gehflügel.

Die Einfriedigung ist bis an das Kirchengebäude herangeführt, Bepflanzung des nicht mehr zum Grundstück gehörenden Streifens entlang des Kirchengebäudes mit Büschen und Pflanzen, nach Norden Einfriedigung mit Sichtschutz, Ausführung als Holz- Fertigelemente, Holzflechtzaun ohne Stilbezug zum Pfarrhaus der Gründerzeit.

5.6 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. 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.

Als Gesamtnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können, es ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann, eine Gebäudeinstandhaltung ist in regelmäßigen Abständen erforderlich.

Anlage 3			
Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 5	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre +/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre +/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre +/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre +/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre +/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre +/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre +/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre +/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre +/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre +/-10
Einzelgaragen		60	Jahre +/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre +/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre +/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre +/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/-10

Sachwertrichtlinie, Anlage 3

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

Gutachten: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Gesamt- und Restnutzungsdauer, Wertminderungsfaktoren

Gesamt- und Restnutzungsdauer

- Gesamtnutzungsdauer: 100 Jahre (Haus in Massivbauweise)
- Restnutzungsdauer: 28 Jahre, nach sachverständiger Einschätzung

Wahl der Art des Alterswertminderungsfaktors:

Wertminderungstabelle linear nach ImmoWertV

6 **Energetische Bauqualität**

Der Sachverständige erhielt vom Auftraggeber keinen Energieausweis, ein Energiepass wurde augenscheinlich bislang nicht erstellt.

Der Energieverbrauch ist vermutlich Gebäudeklasse G bis I zuzuordnen.

1 Klassifizierung nach dem Standard des Instituts IWU, Darmstadt



- A** - KfW-Effizienzhaus 70- Standard - rund 30 % energetisch günstiger als die EnEV 2009 (vormals Energiesparhaus 40)
- B** – EnEV 2009 – Standard (vormals KfW-Energiesparhaus 60)
- C** - Niedrigenergiehauses: 55 bis 70 kWh Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche
- D** - typisch für kompakte Neubauten 2002 - 2007, die die damaligen EnEV- Anforderungen einhalten oder für hochwertig modernisierte Altbauten (20 bis 25 cm Dämmung und effiziente Heizungsanlage)
- E** - typisch für Einfamilienhäuser, die die EnEV- 2002 Mindestanforderungen gerade einhalten (Mehrfamilienhäuser meist schon in D), oder für höherwertig modernisierte Altbauten
- F** - typisch für komplett modernisierte Altbauten
- G** - typisch für teilweise modernisierte Altbauten: Wärmeschutzmaßnahmen an Teilflächen und/oder neue effizientere Zentralheizung
- H** - typisch für Altbauten mit Isolierverglasung und erneuerter Heizung
- I** - typisch für Altbauten im Urzustand mit Einfachverglasung und ineffizienter Zentralheizung
- J** - typisch für Bestandsgebäude mit Elektro-Nachtspeicherheizung bzw. Elektro-Öfen bzw. für Altbauten im Urzustand mit Standardkessel und mäßig gedämmten Verteilleitungen.

Baujahr	bis 1910	bis 1945	bis 1957	bis 1968	bis 1977	bis 1983	bis 1994	ab 1995	Einheit
Jahresendenergiebedarf	230	270	304	230	207	174	165	130	kWh/m²a

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

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

Gutachten: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

7 Bauzahlen

7.1 Verwendete Unterlagen

Es wurden Baupläne und die digitalen Karten im Geoportal BW ausgewertet.

Abweichungen zum Bestand im Ist-Zustand sind nicht auszuschließen.

7.2 Angewandte Berechnungsgrundlagen

Bruttogrundfläche:

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.

Es lagen Grundrisspläne des erzbischöflichen Bauamtes vor; Pläne im Maßstab 1: 50. Die Außenmaße wurden in den Plänen abgegriffen, zum Nebengebäude wurde der Lageplan 1: 500 zur Maßermittlung herangezogen.

Wohnfläche:

Eine Wohnflächenberechnung ist nicht vorhanden, die Raummaße wurden den Maßangaben der Grundrisspläne des erzbischöflichen Bauamtes entnommen, Fertigmaße im Plan nach Aufmaß, fehlende Maße wurden aus den Plänen herausgegriffen.

Die Angaben dienen als überschlägliche Grundlage dieser Grundstücksbewertung und sind nur in diesem Zusammenhang zu verwenden.

Für mietrechtliche Belange muss ggfls. eine gesonderte Flächenberechnung durchgeführt werden. Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche können nicht ausgeschlossen werden, die Größenordnung der Wohnfläche ist jedoch plausibel.

7.3 Bauzahlen

Bruttogrundfläche (BGF)				
Maße entnommen aus Anlage Bauakten: Lageplan u. Grundrisse, Gebäudeschnitt unter Berücksichtigung von 25 mm Putz				
	m	m	m ²	m ²
Pfarrhaus				
KG				
	15,70 x	13,00 =	204,10	
	2,75 x	1,20 =	3,30	
	7,30 x	0,65 =	4,75	
	4,30 x	1,10 =	4,73	
	5,20 x	1,70 =	8,84	225,72
EG/ OG/ DG				
	15,40 x	12,70 =	195,58	
	7,20 x	0,65 =	4,68	
	5,00 x	1,65 =	8,25	
			208,51	
			208,51 x 3 =	625,53
Summe				851,25
BGF gerundet				ca. 851 m²
Nebengebäude				
EG	ca. 14,00 x	ca. 4,00 =	ca. 56,00	
OG	ca. 11,00 x	ca. 4,00 =	ca. 44,00	
BGF gerundet				ca. 100 m²

Wohnflächen (Wfl.)				
Flächenangaben entnommen aus Anlage Bauakten: Berechnung der Wohnflächen				
	m	m	m ²	m ²
5- Zimmerwohnung, Erdgeschoss				
Küche	3,94 x	4,41 =	17,38	
Zimmer 1	6,73 x	3,96 =		
	0,55 x	0,29 =	26,39	
Zimmer 2	2,94 x	5,05 =	14,85	
Zimmer 3	2,99 x	5,05 =	15,10	
Zimmer 4 (Pfarrbüro)	3,93 x	4,41 =	17,33	
Zimmer 5 (Gast)	3,97 x	4,44 =	17,63	
Bad	1,97 x	4,41 =	8,69	
WC/ Dusche	0,99 x	5,30 =	5,25	
Flur	6,00 x	1,97 =	11,82	
Garderobe	1,00 x	0,70 =	0,70	
Windfang	3,50 x	1,97 =	6,90	
Wfl. EG gerundet			142,04	ca. 140 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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Bauzahlen

Wohnflächen (Wfl.)				
Flächenangaben entnommen aus Anlage Bauakten: Berechnung der Wohnflächen				
	m	m	m ²	m ²
4- Zimmerwohnung, Obergeschoss				
Küche	4,05 x	4,56 =	18,47	
Zimmer 1	4,08 x	4,58 =	18,69	
Zimmer 2	5,99 x	5,16 =	30,91	
Zimmer 3	4,09 x	5,75 =		
	0,70 x	0,50 =	23,17	
Zimmer 4	4,09 x	5,75 =	23,52	
Bad	1,97 x	4,56 =	8,98	
Abstellraum	1,00 x	5,40 =	5,40	
Flur	10,25 x	1,99 =	20,82	
Garderobe	1,00 x	0,70 =	0,70	
Wfl. OG gerundet			150,24	ca. 150 m²

8 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

8.1 Vergleichswertverfahren

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

Bei fehlender Datengrundlage kann auch auf das indirekte Vergleichswertverfahren zurückgegriffen werden. Indirekte Vergleichswerte werden aufgrund von Erfahrungswerten und allgemeinen Kenntnissen des Immobilienmarktes in Bezug auf das Bewertungsobjekt durch den Sachverständigen angesetzt.

8.2 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeiterentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.3 Sachwertverfahren

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV.

Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Im Zusammenhang mit der ImmoWertV wurden die Normalherstellungskosten 2010 im Jahr 2012 novelliert und stellen das aktuellste Regelwerk dar. Die Normalherstellungskosten 2010 werden mittels des sog. Sachwertfaktors (Marktanpassung) auf die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird dem Grundstück und der Nutzung als ehemaliges Pfarrhaus entsprechend das Sachwertverfahren für das bebaute Teilgrundstück herangezogen, Plausibilitätskontrolle mittels des Ertragswertverfahrens.

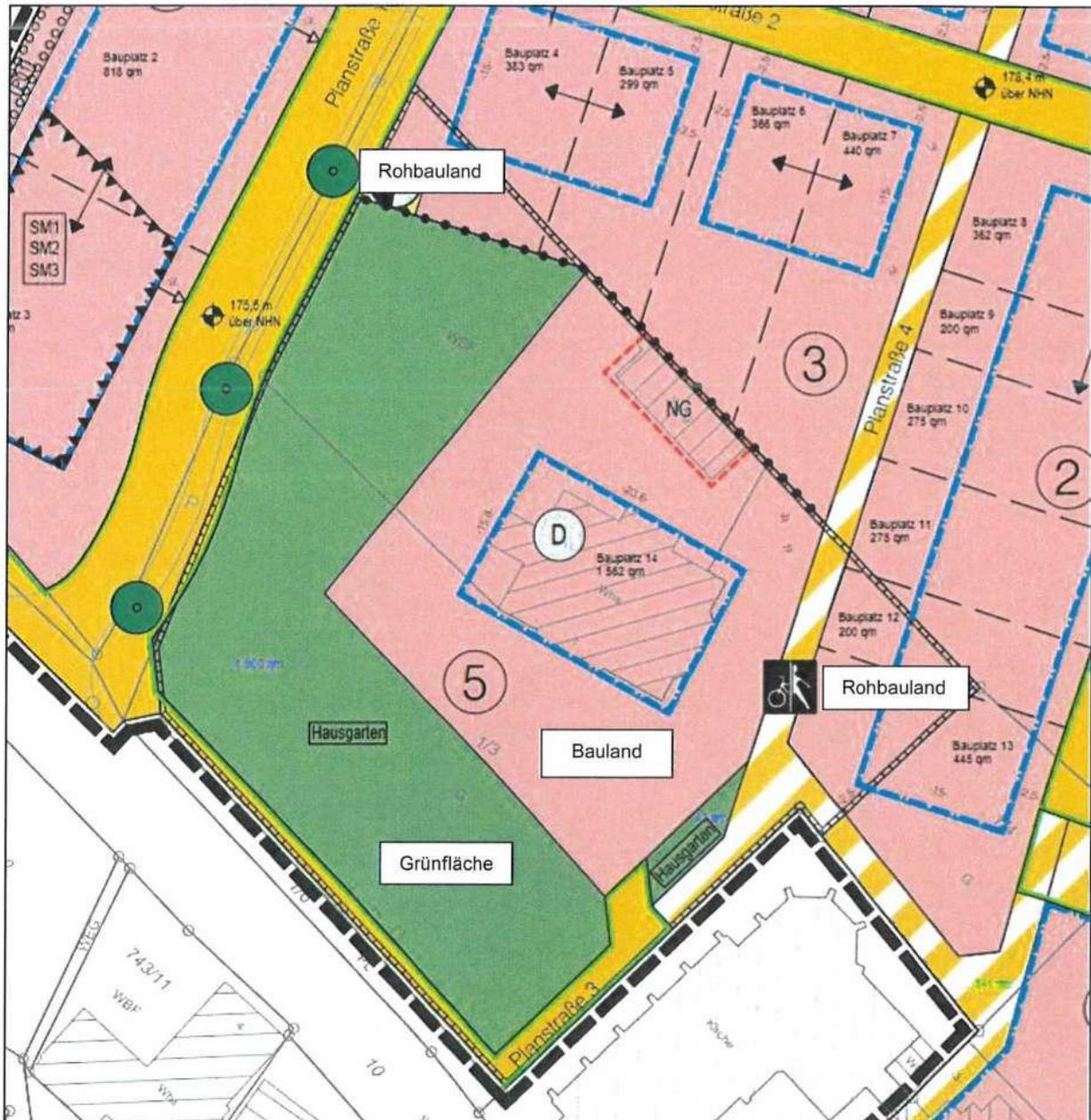
Die unbebauten Teilgrundstücke, die Grünfläche und das Rohbauland werden auf der Grundlage der Bodenwerte bewertet.

Das Verfahren bestimmt sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten“, entsprechend der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener sowie ein zukunftsbezogener Wert. Entscheidend ist, dass der gefundene Wert am Markt Bestand hat und im Rahmen von erzielten Preisen vergleichbarer Objekte liegt.

9 Bodenwertermittlung

9.1 Bildung von Teilflächen



<u>Teilflächen:</u>	Bauland (Pfarrhaus)	ca. 1.562 m ²
	Grünland (Hausgarten)	ca. 1.600 m ²
	Rohbauland	ca. 781 m ²
	Summe	ca. 3943 m ²

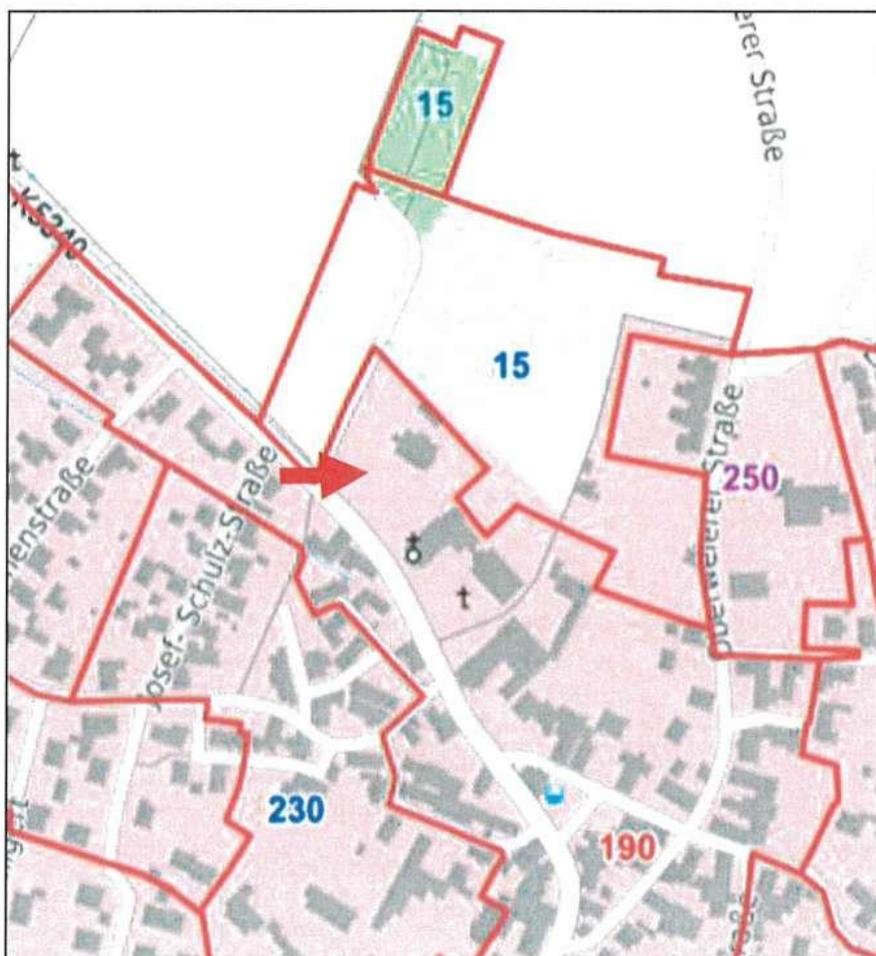
Anmerkung:

Die Flächengröße für die mit dem Pfarrhaus bebaute Grundstücksteilfläche und die Flächenangabe für die Grünfläche, teilte die Gemeinde Friesenheim per E-Mail mit.

9.2 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. §16 ImmoWertV) zu ermitteln. 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, er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss wurden zum Stichtag 01.01.2022 folgende in der Bodenrichtwertkarte enthaltenen Bodenrichtwerte ermittelt:



Quelle: Internet BORIS-BW, mit Markierung der Lage

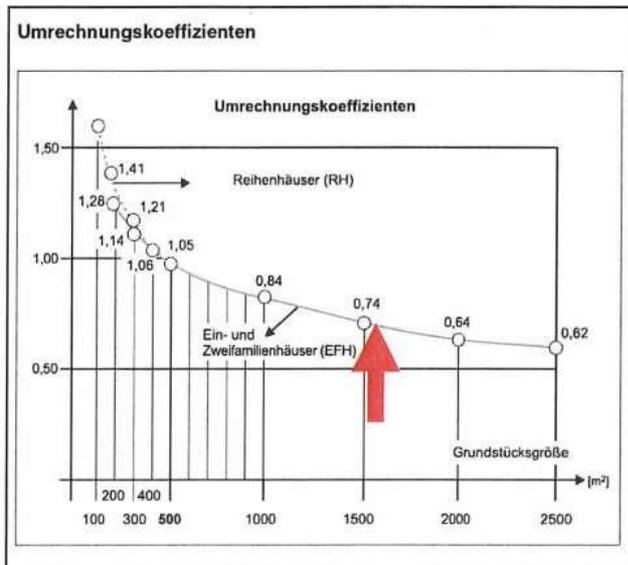
9.3 Beurteilung der Bodenrichtwerte

Das direkte Vergleichsverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen. Dies ist beim Bewertungsgrundstück nicht der Fall.

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 von 190,-- €/ m² gewählt, Wertzuschlag von 4 % wegen den Wertsteigerungen zum Stichtag.



Quelle: Kleiber digital

Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße. Es wird wegen der Übergröße ein Umrechnungskoeffizient von 0,72 bei einer Grundstücksgröße von 1.562 m² gewählt.

Für die Grünfläche wird ein Bodenrichtwert von 15,-- €/m² gewählt.

Für das Rohbauland wird ein prozentualer Wertanteil des Rohbaulandes am Bodenrichtwert (Bauland) nach Seele/Vogels/Gerady/Möckel (Kleiber digital) von 50% berücksichtigt.

9.4 Bodenwertermittlung Teilfläche Bauland (Pfarrhaus)

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Ermittlung des Anpassungsfaktors:	
Anpassung für Zeit:	4 %
Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße:	-28 %
Anpassungsfaktor:	0,76
Bodenwertermittlung:	
Richtwert zum 01.01.2022 :	190,00 Euro / m ²
Faktor:	0,76
Bodenwert (190,00 Euro / m ² x 0,75) :	144,40 Euro / m ²
Grundstücksgröße:	1.562 m ²
Bodenwert (1.562 m ² x 144,40 Euro / m ²):	225.553 Euro
Bodenwert (gerundet):	226.000 Euro

9.5 Bodenwertermittlung Teilfläche Grünland (Hausgarten)

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche
Anpassungsfaktor:	1,00
Bodenwertermittlung:	
Richtwert zum 01.01.2022 :	15,00 Euro / m ²
Faktor:	1,00
Bodenwert (15,00 Euro / m ² x 1,00) :	15,00 Euro / m ²
Grundstücksgröße:	1.600 m ²
Bodenwert (1.600 m ² x 15,00 Euro / m ²):	24.000 Euro
Bodenwert (gerundet):	24.000 Euro

9.6 Bodenwertermittlung Teilfläche Rohbauland

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche
Ermittlung des Anpassungsfaktors:	
Anpassung für	
Zeit:	4 %
Sonstiges:	-50 %
Anpassungsfaktor:	0,54
Bodenwertermittlung:	
Richtwert zum 01.01.2022 :	190,00 Euro / m ²
Faktor:	0,54
Bodenwert (190,00 Euro / m ² x 0,54) :	102,60 Euro / m ²
Grundstücksgröße:	781 m ²
Bodenwert gesamt (781 m ² x 102,60 Euro / m ²):	80.131 Euro
Bodenwert (gerundet):	80.000 Euro

9.7 Bodenwertermittlung Zusammenstellung

Teilfläche Bauland (Pfarrhaus)	1.562 m ²	226.000 €
Teilfläche Grünfläche (Hausgarten)	1.600 m ²	24.000 €
Teilfläche Rohbauland	781 m ²	80.000 €
Summe	3.943 m²	330.000 €

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

10 Berechnung des Sachwertes

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.

Die vorhandene 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 werden die Anschlussleitungen vom Gebäude zur Grundstücksgrenze, befestigte Freiflächen, Bewuchs, Einfriedungen - entsprechend dem Umfang und der Grundstücksgröße - prozentual berücksichtigt.

10.4 Sachwertermittlung

10.5 Daten für die Sachwertberechnung – Pfarrhaus mit Nebengebäude

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Pfarrhaus freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ausstattung:	berechnet
--------------	-----------

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe:	Außenwände
Wägungsanteil:	23 %
NHK:	131,10 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Daten für die Sachwertberechnung – Pfarrhaus mit Nebengebäude

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 92,33 Euro

Beschreibung: Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,30

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,70

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 65,56 Euro

Beschreibung: Einfachverglasung; einfache Holztüren
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,60

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,40

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 66,99 Euro

Beschreibung: Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,40

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,60

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 69,85 Euro

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Daten für die Sachwertberechnung – Pfarrhaus mit Nebengebäude

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Fußböden
Wägungsanteil:	5 %
NHK:	34,13 Euro
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50
Kostengruppe:	Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	57,15 Euro
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Heizung
Wägungsanteil:	9 %
NHK:	57,15 Euro
Beschreibung:	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00
Kostengruppe:	Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil:	6 %
NHK:	39,03 Euro
Beschreibung:	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
NHK:	570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	0,20

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Daten für die Sachwertberechnung – Pfarrhaus mit Nebengebäude

Beschreibung:	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
NHK:	635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
NHK:	730,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30

NHK errechnet: 613,28 Euro

NHK gewählt: 613,28 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

für freistehende Wohnhäuser (mehrere Wohnungen): 1,05

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK : 17,00 %
Ausgangswert: 644,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Index zum Stichtag (November 2022): 151,00

Umbasierungsfaktor 2010 / 2015 : 0,901
151,00 / 0,901 = 167,592

Wertminderung wegen Alter:

Fiktives Baujahr:	1943
Stichtag:	2022
Alter zum Stichtag:	79 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	100 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
erhöht um:	7 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	28 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	72,0 %

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

Gutachten: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Daten für die Sachwertberechnung – Pfarrhaus mit Nebengebäude

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
851	x	644,00 Euro/m ²	x	1,6759	=	918.466,94 Euro
Von den NHK nicht erfasste Bauteile (pauschal): (Dachaufbauten usw.)						15.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:						933.466,94 Euro
Alterswertminderung (72,0 %)						672.096,20 Euro
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:						261.370,74 Euro
Sachwert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):						18.369,34 Euro
Alterswertminderung (72,0 %):						-13.225,92 Euro
Sachwert Nebengebäude (pauschale Schätzung):						8.000,00 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert):						274.514,16 Euro
vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert), gerundet:						275.000,00 Euro

10.6 Zusammenstellung der Sachwerte:

Summe vorläufiger Sachwert (ohne Bodenwert), gerundet:	275.000,00 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil) :	226.000,00 Euro
vorläufiger Sachwert:	501.000,00 Euro
Sachwertfaktor:	x 0,750 =
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	375.750,00 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden (Instandhaltungsstau): individuell (16,0 %)	-60.000,00 Euro
Summe Sachwert gesamt:	315.750,00 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	104.000,00 Euro
Summe Sachwert gesamt (gerundet):	420.000,00 Euro

Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung:

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

Im Rahmen der Bewertung sind die Marktanpassungs-/ Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Da für direkt vergleichbare Objekte beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr keine Sachwertfaktoren vorliegen, wird auf der Basis von Erfahrungswerten ein Sachwertfaktor von 0,75 im Rahmen des Sachwertverfahrens auf den vorläufigen Sachwert in diesem Kaufpreissegment sachverständig angesetzt.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Darstellung des Mietbegriffes

Als Miete wird die marktüblich erzielbare Miete als Nettokaltmiete fiktiv angesetzt, nach ImmoWertV, § 17. Die nachhaltig erzielbare Miete ist nach § 18 ImmoWertV definiert als Rohertrag, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen.

11.2 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

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 bemessen.

Bei der Bemessung der Miete wird von einem ordnungsgemäß instandgehaltenen Objekt ausgegangen. Unter Berücksichtigung der gegebenen Sachverhalte und Besonderheiten wird für die Wertermittlung für das ehemalige Pfarrhaus von folgenden marktüblich erzielbaren Mieten pro Monat von 4,75 €/m² Wfl./Nfl. und 30,00 € pro Pkw-Stellplatz.²

11.4 Tatsächliche Mieterträge, Angaben zu mietvertraglichen Bindungen

Beim Bewertungsobjekt besteht zum Wertermittlungstichtag Leerstand.

11.5 Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Zum Vergleich werden noch die Liegenschaftszinssätze des IVD herangezogen. Der IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter, früher RDM) gibt den Liegenschaftszinssatz, Stand Januar 2022, von Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen mit 1,5 bis 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)	0,5–3,0 %	70–90 Jahre	18–30 %
A 2 Frei stehendes EFH	1,0–3,5 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 3 Nicht frei stehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–30 %
A 4 Eigentumswohnung	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,0–4,0 %	60–80 Jahre	18–35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	1,5–4,5 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	2,5–6,0 %	60–80 Jahre	20–35 %
B 3 W+G Häuser, 20–80 % Gewerbeflächenanteil	3,0–6,5 %	50–70 Jahre	20–35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	3,0–7,0 %	40–60 Jahre	20–35 %
C 2 Verbrauchermärkte	5,0–7,5 %	20–40 Jahre	10–20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5–7,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 4 Industrieobjekte	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	5,5–8,5 %	20–40 Jahre	15–30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,0–6,5 %	50–80 Jahre	15–30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,0–7,5 %	40–80 Jahre	15–30 %
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	5,0–7,0 %	30–60 Jahre	20–35 %
E 2 Hotels	4,0–7,5 %	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. Es wird empfohlen, Liegenschaftszinssätze langfristig vermieteter Wohnobjekte (A 1 bis A 5) um ca. 0,25 bis 0,50 Prozentpunkte erhöht festzusetzen.

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet. Stand: Januar 2022

Quelle: IVD, Bundesverband, Liegenschaftszinssätze, Stand Januar 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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Darstellung und Begründung Liegenschaftszinssatz

Beim zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr liegen keine Liegenschaftszinssätze für entsprechende Objekte vor.

Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für das Bewertungsobjekt sachverständig festgesetzt. Denkmalobjekt mit erheblichem Instandhaltungsrückstau in mittlerer Wohnlage.

11.6 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV 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.

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

11.7 Ertragswertermittlung

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² in Euro	Wohn/ Nutzfläche in m ²	Mietertrag / Monat in Euro	Mietertrag / Jahr in Euro	Liegenschaftszins in %
Pfarrhaus	4,75	290,00	1.377,50	16.530,00	2,75

Zwischensumme: 16.530,00 Euro

Nebengebäude-Stellplätze: 1 Stpl.
30,00 Euro / Stpl. → 360,00 Euro

Summe angemessene Miete: 16.890,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	12,00 %	6,84 Euro / W-/NFL	1.983,60 Euro
Verwaltungskosten:	4,00 %	2,28 Euro / W-/NFL	661,20 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	3,00 %	1,71 Euro / W-/NFL	495,90 Euro
Miet-Reinertrag:	47,41 Euro / W-/NFL	13.749,30 Euro	
Miet-Reinertrag:			13.749,30 Euro
Miet-Reinertrag rund:			13.749,00 Euro

Liegenschaftszins:

Nutzung	Zins [%]
Pfarrhaus	2,75 %

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszins i. Mittel:	2,75 %	
Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV		
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	226.000,00 Euro	6.215,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		7.534,00 Euro
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre	
erhöht um:	7 Jahre	
Fiktives Baujahr:	1943	
Stichtag:	2022	
Restnutzungsdauer:	28 Jahre	
Zinssatz:	2,75 %	
Vervielfältiger:	19,35	
Gebäudeertragswert:		145.782,90 Euro
zzgl. Bodenwert:		330.000,00 Euro
Ertragswert:		475.782,90 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (12,6 %)		-60.000,00 Euro
Ertragswert gesamt (gerundet):		420.000,00 Euro

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

12 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.

12.1 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).

12.2 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

Es wird eine durchschnittliche Immobilienmarktlage für das Bewertungsobjekt unterstellt.

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

Diese Immobilienentwicklung wurde mit Hilfe eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes von 2,75 % und mit einem marktadäquaten Sachwertfaktor in Höhe von 0,75 auf den vorläufigen Sachwert entsprechend berücksichtigt.

Der Bodenwertanteil beträgt ca. 78 % des Sachwertes.

Eine stabile Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht bei marktadäquaten Preisvorstellungen.

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

Gutachten: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

12.3 Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenfassung

Teilfläche mit Pfarrhaus bebaut	1.562 m ²	€	316.000,--
Teilfläche Grünfläche (Hausgarten)	1.600 m ²	€	24.000,--
Teilfläche Rohbauland	781 m ²	€	80.000,--
Bodenwertanteil		= €	330.000,--
Sachwert		= €	420.000,--
Ertragswert		= €	420.000,--

12.4 Angabe des Verkehrswertes

Ausgangswerte

Der Verkehrswert für das Grundstück wird festgestellt:

Ausgangswert - Sachwert = € 420.000,--

Verkehrswert: = € **420.000,--**
in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

13 Datum, Stempel, Unterschrift



Helmut Scherr

Freiburg, den 22.11.2022

Dipl.- Ing. (FH) Scherr

14 Besondere Bemerkungen

14.1 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 Gutachters 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Wertermittlungsstichtag

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

14.5 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.

14.6 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.

14.7 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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Besondere Bemerkungen

14.8 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.

14.9 Standsicherheit und Statistik

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

14.10 Bauphysik

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

14.11 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.

14.12 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.

14.13 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.

14.14 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.

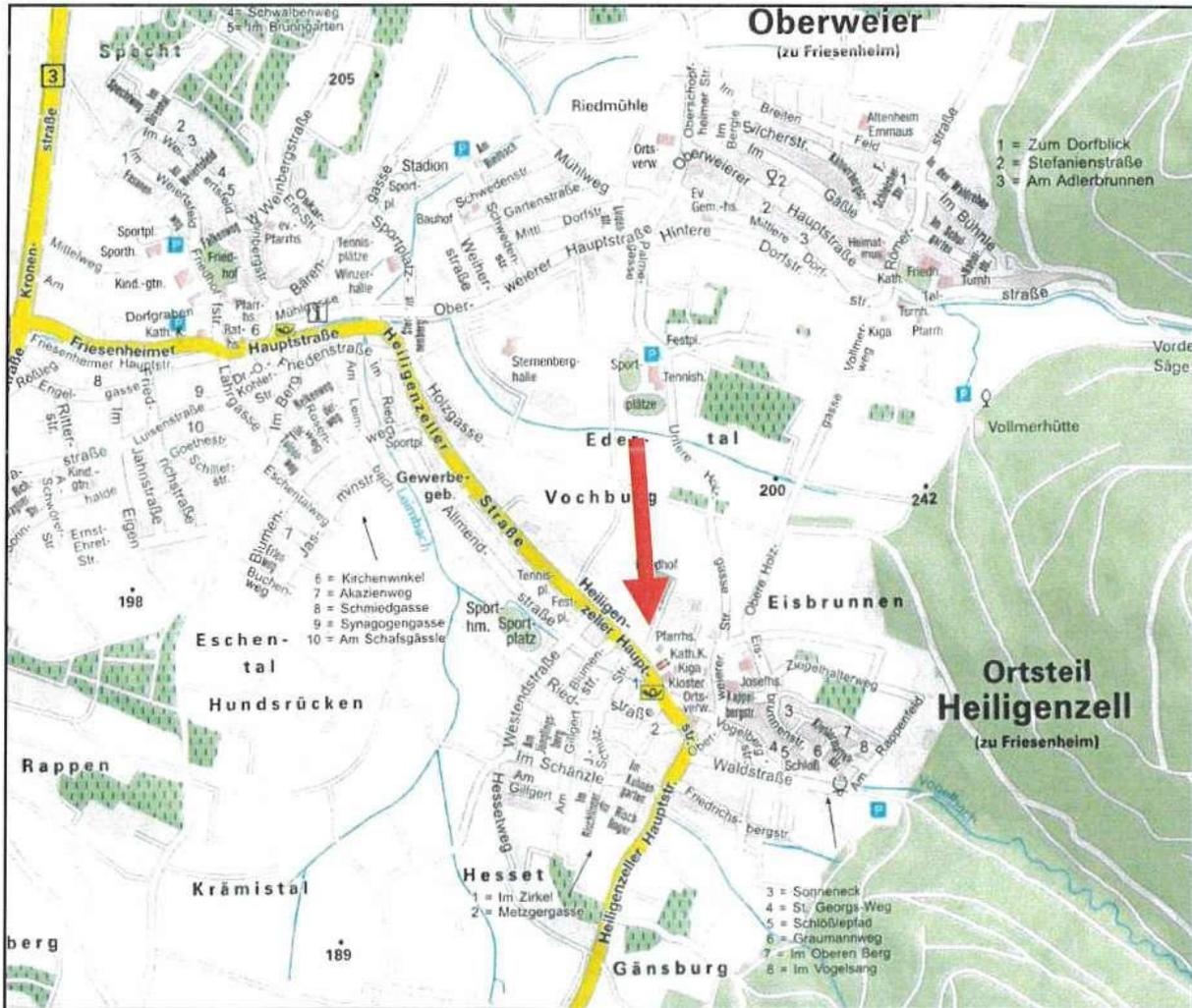
14.15 Rechtsgrundlagen

BauGB, BauNVO, BGB, DIN 277, DIN 283, LBO, ImmoWertV, II. BV – in der zum Wertermittlungsstichtag 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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

15 Stadtplanauszug



Stadtplanauszug mit Markierung der Lage, unmaßstäblich

Quelle: geoport

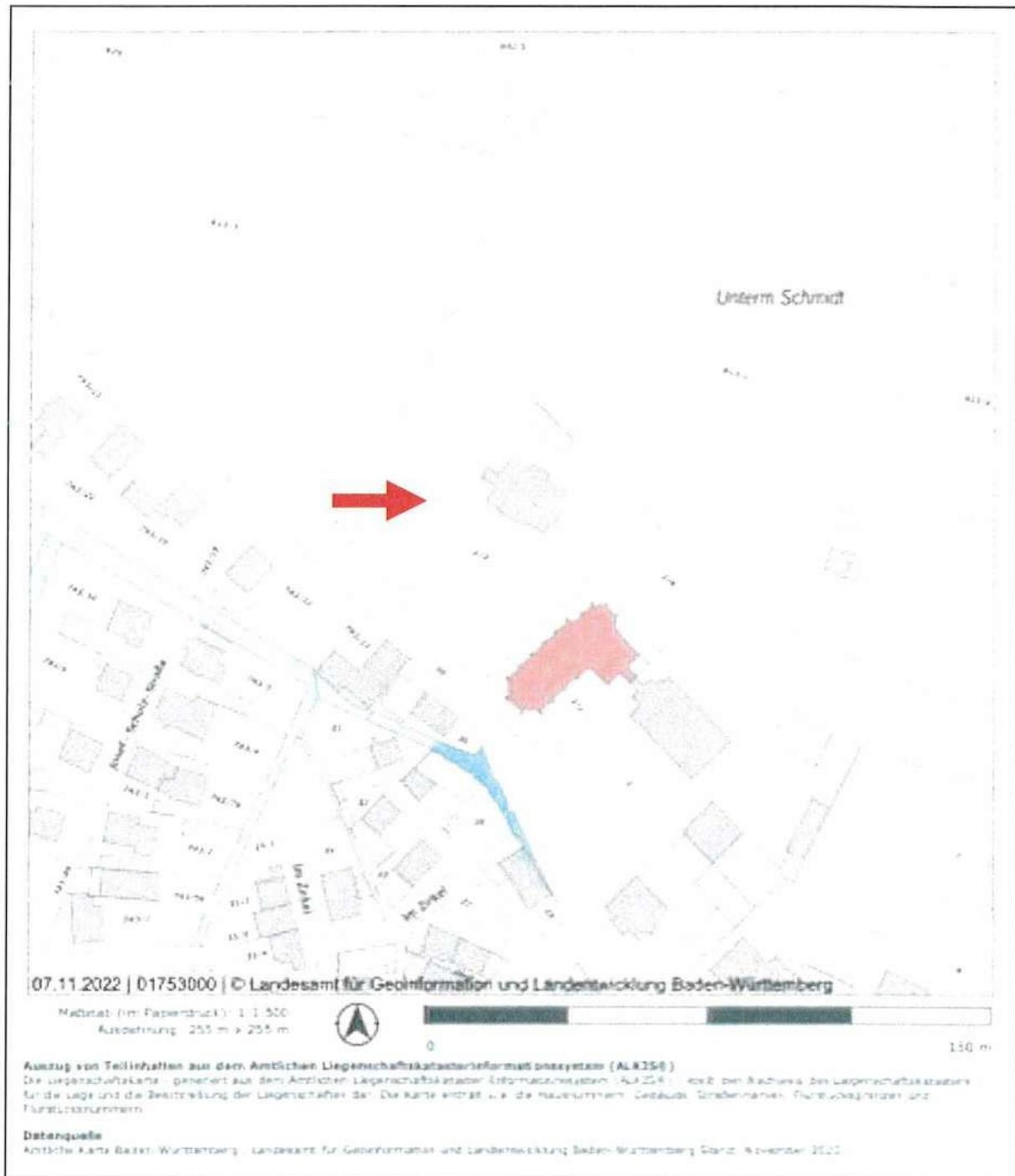
Aktualität: 2022

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

16 Lageplan



Lageplanauszug mit Markierung der Lage, unmaßstäblich

Quelle: geoport

Aktualität: 2022

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

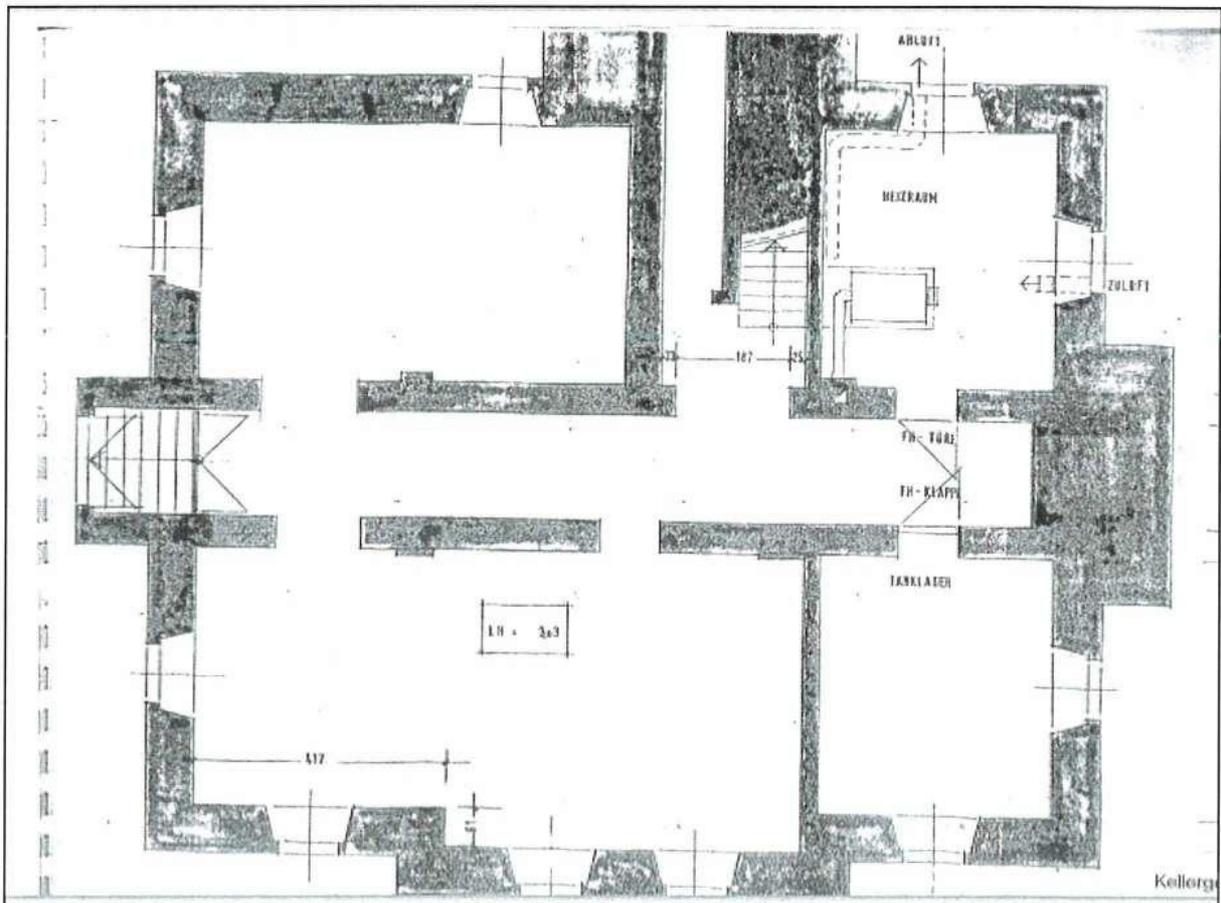
17 Luftbild



Luftbilder mit Markierung der Lage
Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de unmaßstäblich

18 Baupläne

Grundriss Kellergeschoss



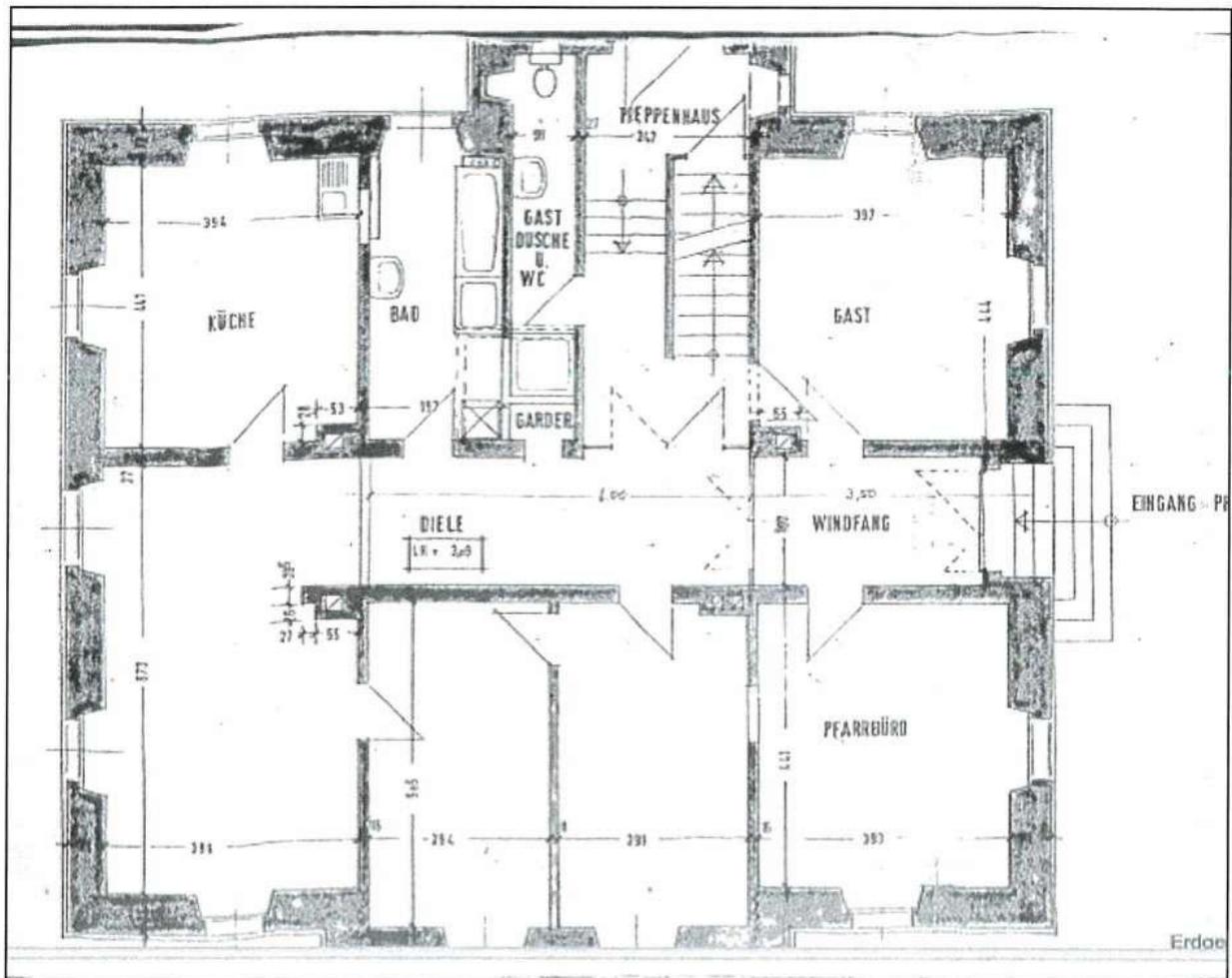
Datenquelle: Gemeinde Friesenheim, unmaßstäblich

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Baupläne

Grundriss Erdgeschoss



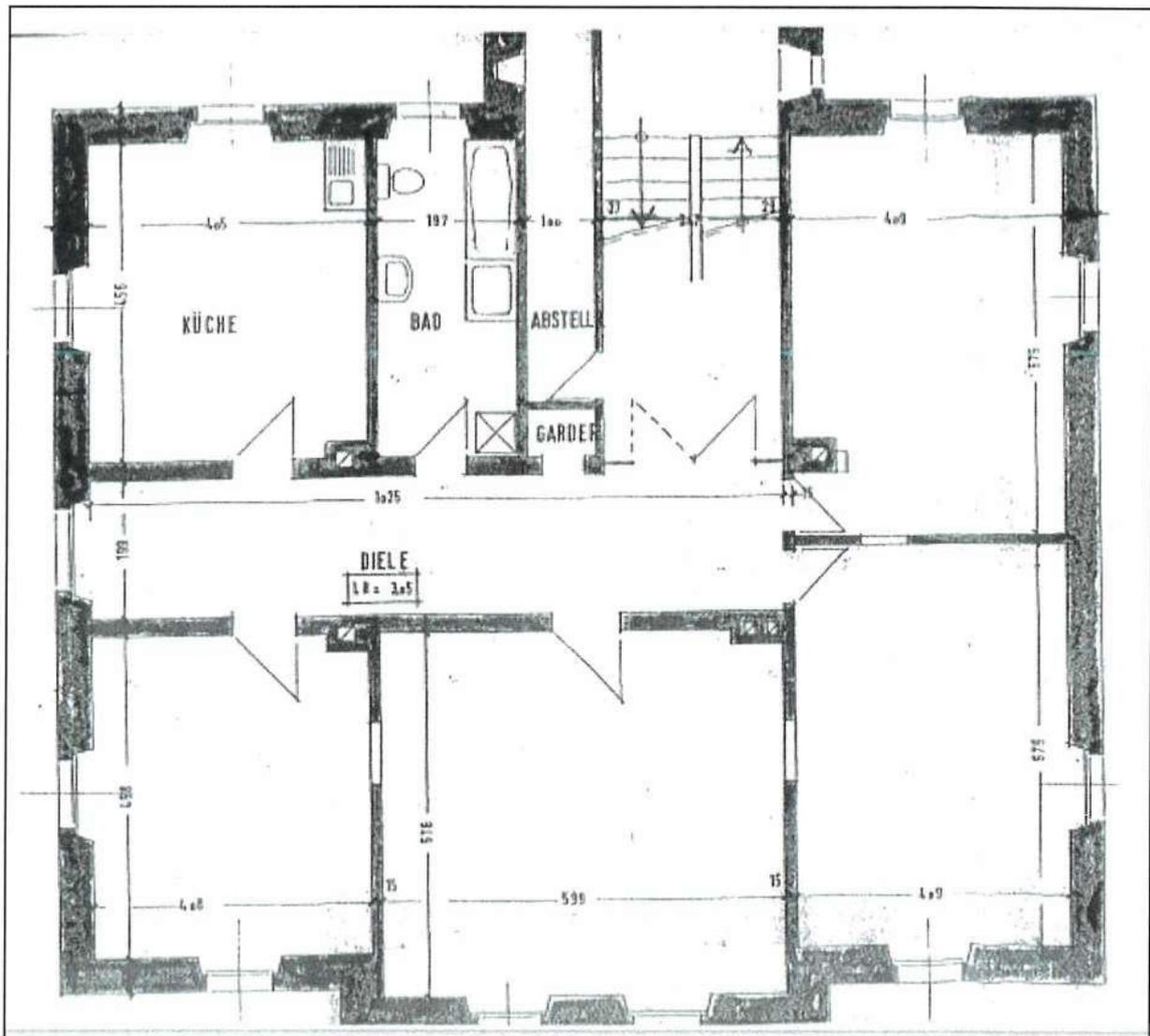
Datenquelle: Gemeinde Friesenheim, unmaßstäblich

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Baupläne

Grundriss Obergeschoss



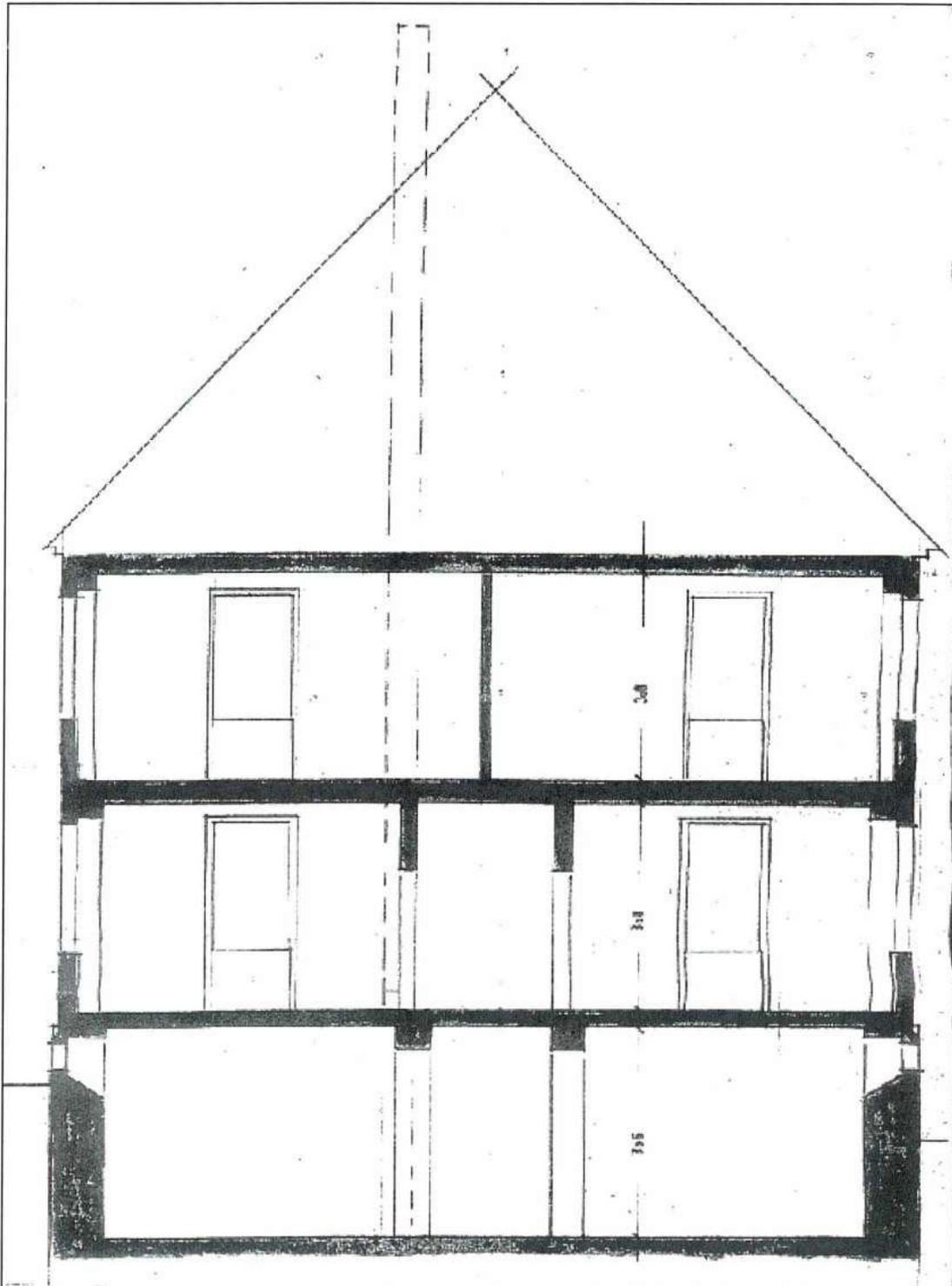
Datenquelle: Gemeinde Friesenheim, unmaßstäblich

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Baupläne

Schnitt



Datenquelle: Gemeinde Friesenheim, unmaßstäblich

19 **Fotodokumentation**



Bild 1: Blick von Südwesten



Bild 2: Ansicht von Nordwest

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 3: Nordwestfassade



Bild 4: Nordwestfassade

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 5: Walmdach mit Dachgauben, Ansicht von Westen



Bild 6: Nordostfassade

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 7: Nordostfassade



Bild 8: Südostfassade

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 9: Südwestfassade



Bild 10: Südwestgaube

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 11: Blick von Nordosten auf Kirche und Pfarrhaus

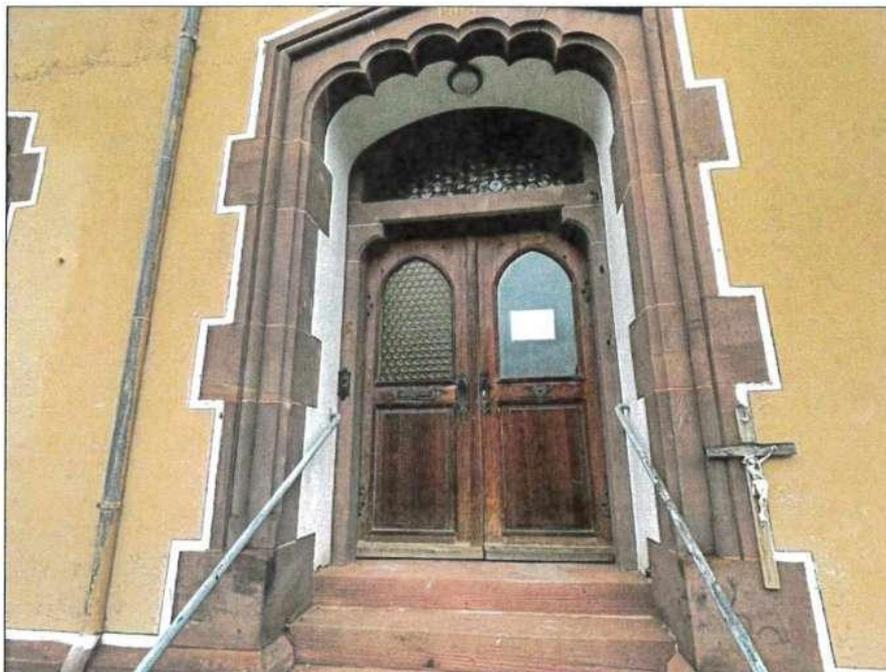


Bild 12: Eingang zum ehemaligen Pfarramt von Südosten

Fotodokumentation



Bild 13: Eingangsbereich EG, ehemaliges Pfarramt



Bild 14: EG, Zimmer

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 15: EG, Zimmer



Bild 16: EG, Zimmer mit Küchenzeile

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 17: EG, Badezimmer

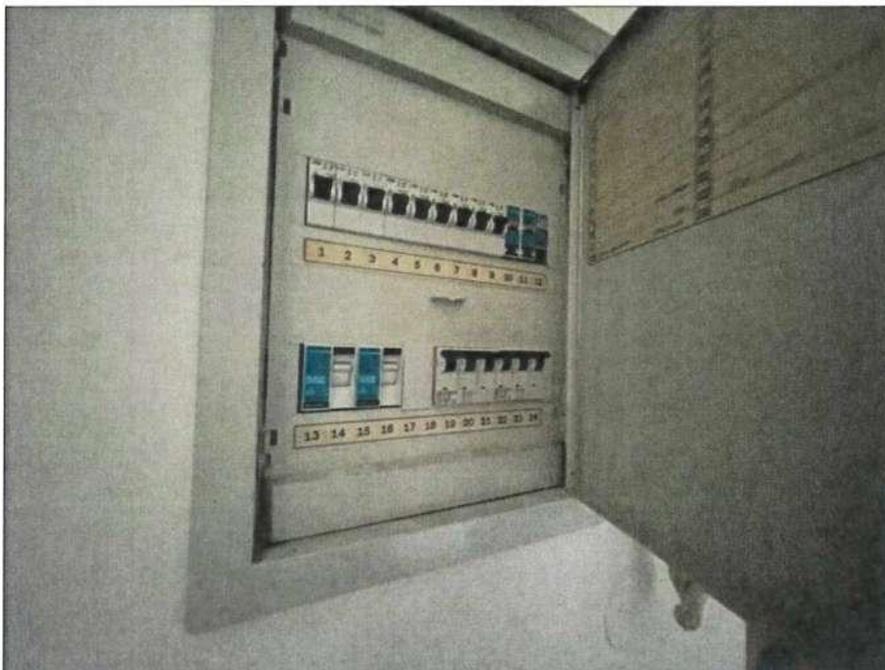


Bild 18: Elektro-Verteilerkasten

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation

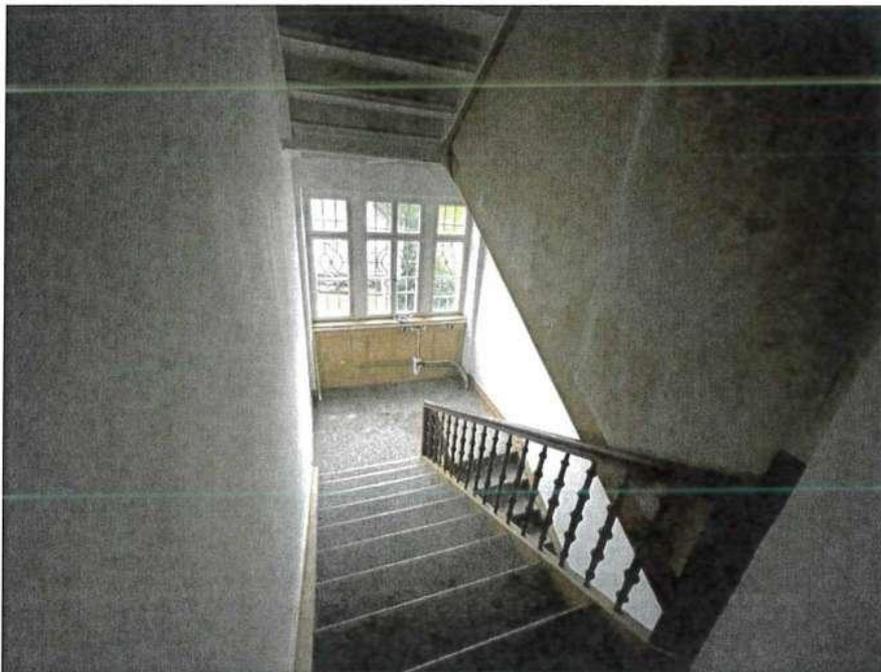


Bild 19: Treppenhaus



Bild 20: OG, Flur

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation

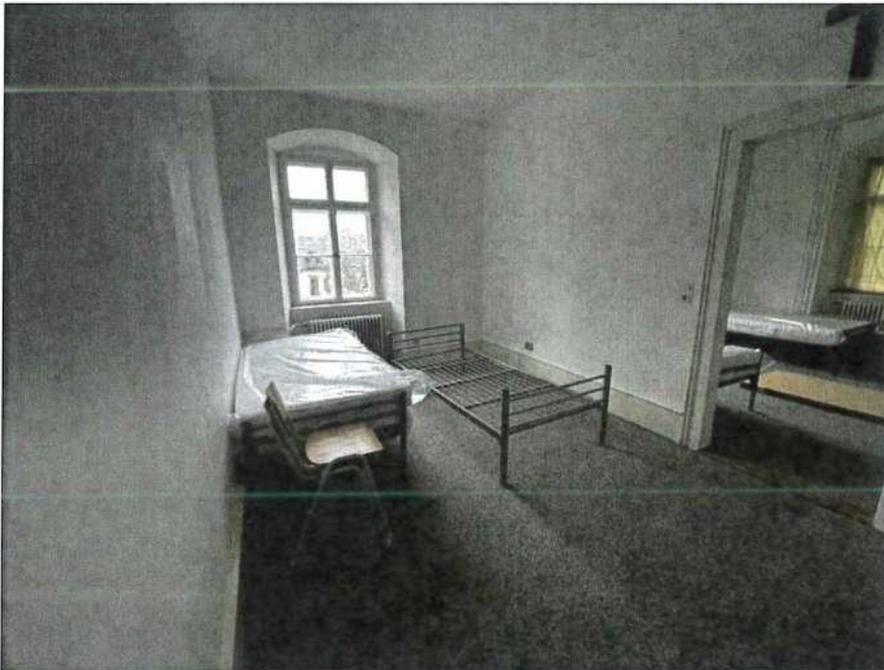


Bild 21: OG, Zimmer (mit Durchgang zum Nachbarzimmer)



Bild 22: OG, Zimmer

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 23: OG, Zimmer mit Küchenzeile



Bild 24: OG, Zimmer

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 25: OG, Zimmer

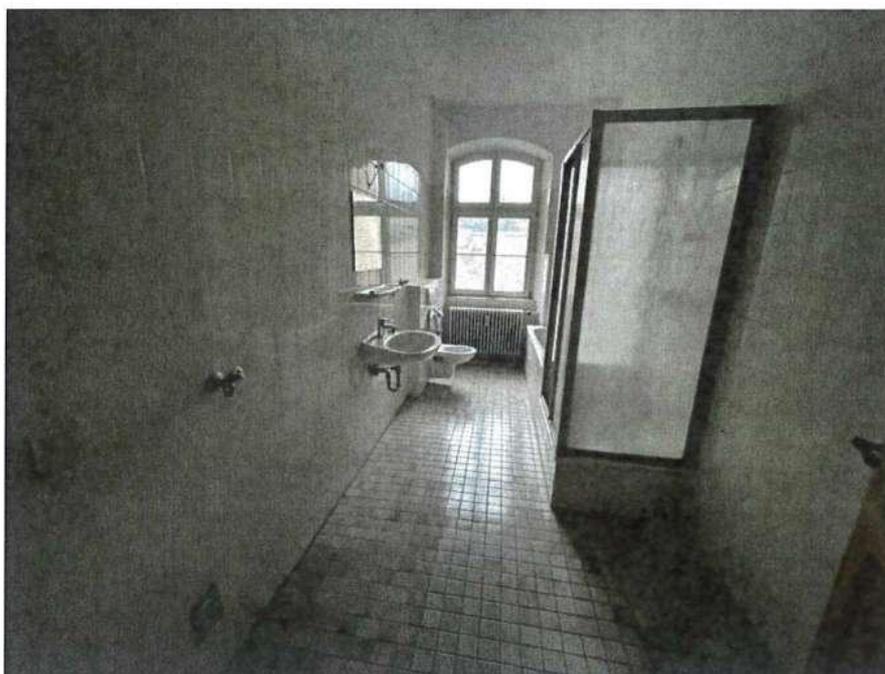


Bild 26: OG, Badezimmer

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 29: KG, Lagerraum



Bild 30: KG, Kellerraum

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 31: KG, Öl-Zentralheizung

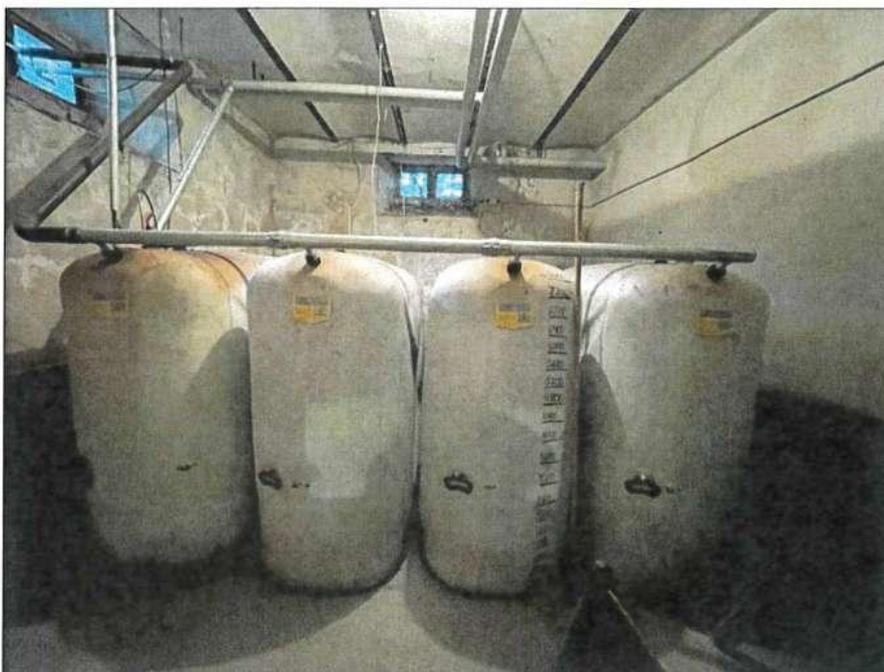


Bild 32: KG, Öltankraum

Fotodokumentation



Bild 33: Nebengebäude mit Pkw-Garageneinbau



Bild 34: Nebengebäude mit Pkw-Garageneinbau, Südwestseite

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 35: Nebengebäude, Südwest-/ Nordwestseite



Bild 36: Nebengebäude, Pkw-Garageneinbau, Innenraum

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: Heiligenzeller Hauptstr. 1, 77948 Friesenheim, Ortsteil Heiligenzell, Flst.Nr. 1/3

Fotodokumentation



Bild 37: Nebengebäude, Abstellraum



Bild 38: Nebengebäude, Dachraum