



Auftraggeber:

Edgar Strohmeier
Hauptstraße 16
79677 Wembach

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Strohmeier GmbH
Hauptstraße 16 | 79677 Wembach
Tel (07673) 88 8312 | mobil 0172/1839719
Fax (07673) 88 83 13
info@hausbausachverständiger.com
www.hausbausachverständiger.com

Wembach, den 05.02.2019

Kurzgutachten-Nr.: 00000

(Marktwertschätzung)

für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 79677 Wembach,
Hauptstraße 16

Katasterbezeichnung:	Gemarkung:	Wembach
	Flur:	Wembach
	Flurstücke:	1/1
	Grundbuch Nr.:	xxx

Marktwert (unbelastet) zum Stichtag 05.02.2019

505.975 €

Ausfertigungs-Nr.: 2 von 2

Dieses Kurzgutachten besteht aus insgesamt 28 Seiten. Das Kurzgutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt,
davon eines für die Unterlagen des Sachverständigen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenfassung	3
Allgemeine Angaben	4
Beurteilung der Lage	5
Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6-7
Allgemeine Beurteilung des Gebäudes	8
Bauschäden und Mängel	9
Bodenwertermittlung	10-11
Erläuterungen u. Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und Ertragswertermittlung	12
Sachwertermittlung	13-14
Ertragswertermittlung	15-16
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
Allgemeine Bedingungen	17
Besondere Hinweise zur Leistungserbringung und zur Leistungsabgrenzung	17
Zusammenfassung der Ergebnisse und Marktwertschätzung	18
Anlage 1: Fotodokumentation	19
Anlage 2: Lageplan - Übersicht Grundstück	20
Anlage 3: Auszug aus Bodenrichtwertliste GVV Schönau	21



Zusammenfassung

Bewertungsobjekt:	Objektart und Anschrift: Einfamilienhaus mit Doppelgarage Hauptstraße 16 79677 Wembach
Grundstücksfläche (gesamt):	1300,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	600,00 m ²
Wohnfläche (gesamt):	225,00 m ²
Wertermittlungstichtag:	05.02.2019
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	67,25 €
Bodenwert:	xx
Wohnrechte:	Keine
Sachwert:	xxx EUR
Ertragswert:	xxx EUR
Wert der Wohnfläche (unbelastet) je m ² :	xxx EUR
Marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	xxx EUR
Faktor bezogen auf die Jahresnettokaltmiete:	xxx EUR
Marktwert (unbelastet):	505.975,20 €



Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Edgar Strohmeier Hauptstraße 16 79677 Wembach
Eigentümer: lt. Grundbuch	Edgar Strohmeier
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2019
Qualitätsstichtag:	05.02.2019
Auftragsdatum:	05.02.2019
Ausfertigungsdatum:	05.02.2019
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2019
Teilnehmer am Ortstermin:	Edgar Strohmeier
herangezogen Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Bestandspläne aus dem Jahr xxx Grundbuchauszug vom xxx Lageplankopie von xxx Wohnflächenberechnung vom xxx Mündliche Angaben beim Ortstermin Eigene Erkundigungen, Recherchen und eigene Bibliothek
Besonderheiten:	Keine



Beurteilung der Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Lörrach
Ort:	79677 Wembach
Verkehrsanbindung:	mittel, KFZ erforderlich
Nachbarschaft:	vorh. Bebauung EFH
Wohn- und Geschäftslage:	einfach, ländlich
Umwelteinflüsse:	Gewerbe (Fa. Hella) und Bundesstraße B 317
Topographische Grundstückslage:	Hanglage
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig, günstig zur Bebauung
Grundstücksausrichtung:	nach Südosten



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Art des Gebäudes:	Das gesamte Anwesen ist als Einfamilienhaus gebaut.	
Baujahr:	1989	
Anzahl der Wohneinheiten:	1	
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	0	
Keller:	voll unterkellert	
Dachausbau:	voll ausgebaut	
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	keine	
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk	
Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente	
Außenwände Art:	einschalige Konstruktion	
Außenwände / Material:	Mauerwerk und Beton	
Ansicht / Fassade	verputzt	
Dachform:	Satteldach mit Dachgauben	
Dacheindeckung:	Tonziegel	
Fenster:	Kunststofffenster	
	Verglasung:	3-fach isolierverglast
	Rollladen:	Kunststoffrollladen
Außentüren:	Holz mit Glasausschnitt und Seitenteil	
Innenwände:	Mauerwerk mit Putz	



Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken
Treppen:	Geschosstreppen aus Holz
Fußböden:	Hauptsächlich Fliesen und Parkett
Sanitäre Einrichtungen:	zeitgemäßer Standard, Installation unter Putz EG: Gäaste-WC: 1 WB / 1 WC DG: Bad: 1 WB / 1 WC / 1 BW / 1 DU DG: Bad: 1 WB / 1 WC / 1 DU (Kinderbad)
Heizung:	Zentralheizung (Vaillant), Bj. 1989 Energieträger: Gas Wärmeübergabe: Heizkörper
Sonstige technische Ausstattung:	Solaranlage für Warmwasser
Besondere Bauteile:	1 Terrasse, 1 Balkon, 2 Gauben, Kachelofen im EG Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	Alarmanlage
Anzahl der Garagen:	1 Doppelgarage mit seitlichem Zugang
Art der Garagen:	Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus Antrieb: elektrisch
Anzahl der Stellplätze:	2 nicht überdachte Stellplätze
Nebengebäude:	Gartenhaus (nicht wertrelevant)



Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut. Die bauliche Grundsubstanz ist gut. Es besteht kein Instandsetzungs- oder Renovierungsstau. Insgesamt von aussen ist die Wohnanlage, das Anwesen und die Aussenanlagen in einem gepflegten Zustand.
Instandsetzungsbedarf:	Keinen
Modernisierungsbedarf:	in geringem Umfang erforderlich
Belichtung, Besonnung:	sehr gut
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweise lag dem Sachverständigen nicht vor
Sonstige Feststellungen/ Bemerkungen:	



Bauschäden und Mängel:

lfd. Nr.: 1	Keine nenneswerten
Erläuterung: Beseitigungskosten/angemessene Wertminderung: 0,00 €	



Bodenwertermittlung

Eine Aufteilung der Grundstücksflächen in Teilflächen/Grundstücksflächen erfolgt, da der Großteil des Grundstücks nur als Grünland nutzbar ist und vom Überschwemmungsbereich des Flusses Wiese betroffen ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstückes (Wembach) 95 €/m² zum Stichtag 31.12.2016. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsbereiches

Wertermittlungsstichtag (WEST)	=	26.04.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet MI
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	gem. BB-Plan
Grundstücksfläche (Gesamt)	=	700 m ² (Flst.-Nr.357) bebaubarer Grundstücksanteil 600 m ² (Flst.-Nr.357) nicht bebaubarer Grdst.-Anteil



Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) =	95,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen) =	95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrdstk.	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
	31.12.2016	26.04.2018	1,08	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen bei wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	unterdurchschnittliche Lage	0,95	E03
lageangepasster abgabefreier BRW am WEST =			97,47 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	
Art der Nutzung	Wohngebiet/WA	Mischgebiet (MI)	0,92	E02
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	1,00	
Fläche [m ²]	nicht definiert	881 m ²	1,00	
Immissionen	durchschnittliche	überdurchschnittliche	0,75	E04
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert =			67,25 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert =			67,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert =		67,25 €/m²	
Fläche (bebaubar)	x	700,00 m ²	
Fläche (nicht bebaubar)	3,-€/m ² x	600,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert =		48.878,01 €	
abgabefreier Bodenwert (gesamt) = rd.		48.878 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag (WEST) 26.04.2018 insgesamt ca. **48.878 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

- E01: Konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes durch Marktbeobachtung
- E02: Anpassung auf Grund Abweichung des Bewertungsgrundstückes als Mischgebiet (MI) bzw. Außenbereich bzw. Abweichung da in sehr guten Lage von Schönau
- E03: Anpassung auf Grund unterdurchschnittlicher Lage im Vergleich zum Richtwertgrundstück
- E04: Berücksichtigung von nicht bebaubaren Teilflächen u. ä.
 Berücksichtigung von Immissionen auf das zu bewertende Grundstück.
 Aus sachverständiger Sicht wird daher im Gutachten ein prozentualer Abschlag vorgenommen.



Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und

Ertragswertermittlung

Die Gesamtimmobilie unterteilt sich nicht.

Für die vorliegende Immobilie werden das Sach- und Ertragswertverfahren berechnet.

Grundsätzlich wäre für ein 2-Familienwohnhaus eher das Sachwertverfahren anzuwenden.

Aus diesem Grund wird der Marktwert hauptsächlich orientiert am Sachwert.

Für die Gemeinde Wembach wurden vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren und keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Auf Basis folgender Fachliteratur von "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken" und von "Sprengnetter-Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfe 3, 115.Ergänzung", sowie eigener Sachverständiger Ermittlung werden die Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten folgendermaßen sachverständig festgelegt:

	Liegenschafts- zinssatz	Sachverständig festgelegt	Bewirtschaft- ungskosten	Sachverständi g festgelegt
EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus	3,00-4,50%	3,00%	18-30%	24%

Nach "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken" ist für Wohnhäuser als 2-Fam-Whs. eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70-90 Jahren anzusetzen.

Nach der Sachwertrichtlinie-SW-RL vom 05.09.2012 ist bei Standardstufe 3 bei Zweifamilienhäusern Nutzung eine GND von 70-75 Jahren anzusetzen

Anhand der Einstufung gem. der SW-RL Tab.2 ergibt sich die Einstufung in Standardstufe 3.

Sachverständig wird die Einstufung auf Standardstufe 3 festgelegt.

Sachverständig werden für das vorliegende Gebäude auf Grund der o. g. Eigenschaften des Gebäudes folgende Werte festgelegt:

Liegenschaftszinssatz = 3,00 %

Bewirtschaftungskosten 24%

GND von 75 Jahren

Baujahr ursprünglich: 1989

Sachverständige Festlegung für das Gesamtgebäude:

Baujahr: 1989

GND gem. SW-RL (2012): 75 Jahre Standardstufe 3

tatsächliches Alter: 29 Jahre

RND: 46 Jahre

RND modifiziert: 47 Jahre (DG Renovierung)

Ermittlung der Sachwertfaktoren:

Nach "Sprengnetter Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfe" wurde der Sachwertfaktor mit mind.0,84 bis max. 1,07 angegeben. Der Sachwertfaktor wird mit 0,93 sachverständig festgesetzt.



Sachwertermittlung (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) mit NHK 2010

Ausgangswert Normalherstellungskosten (NHK 2010) in Abhängigkeit von

835,00 €/m²

Gebäudetyp 1.01
 Ausstattungsstandard Standardstufe 3

Korrekturen

Bei den NHK 2010 handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die Grundrissart, Wohnungsgröße, regionalen und örtlichen Verhältnissen angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die NHK 2010 sich auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch meist ein anderer ist.

Korrektur wg. Grundrissart und Wohnungsgr. (nur bei MFH)	1,00	=	1,00
Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser	1,05	=	1,05
Korrektur wegen der Baupreisentwicklung 12/2018	1,260	=	1,260

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag = 1104,71 €/m²

Maßgebliche Fläche bzw. Kubatur BGF x 600,00 m²

Herstellungskosten (einschl. BNK) = 662.823,00 €

Zu-/Abschläge 0,00 €

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (z.B. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).
 = 0,00 €

Baunebenkosten 17,00 %
 Baunebenkosten (sind bereits enthalten da NHK 2010 verwendet wird). + 0,00 €

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) = 662.823,00 €

Alterswertminderung 38,67 %
 Die Alterswertminderung erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer vergleichb. Gebäude
 = 256.291,56 €

Zeitwert Normgebäude = 406.531,44 €

Besonders zu veranschlagende Bauteile: + 49.500,00 €

Terrassen, Balkone, Gaube, Aussentreppe, Kachelofen, Garagen

Zeitwerte von Kelleraußentritten, Eingangstritten und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, und Dachgauben können hier mit einem Wertzuschlag berücksichtigt werden.

Übertrag 456.031,44 €



Übertrag 456.031,44 €

Sonstige besondere Bauteile oder Betriebseinrichtungen		+	2.000,00	€
<i>Solaranlage für Warmwasser</i>				
Zeitwerte von i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. (Sauna, Solarkollektoren, Regenwasseraufb., Jalousien) Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.				
Außenanlagen	12,00	%		
Zeitwerte von Außenanlagen (zw. 4 bis 15 % Aufschlag mgl.)			+	48.783,77 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen insgesamt			=	506.815,21 €
Bodenwert				
Der im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenw. aus der Bodenwertberechnung			+	48.878,01 €
Vorläufiger Sachwert			=	555.693,22 €
Sachwertfaktor			x	0,93
Mit dem Marktanpassungsfaktor wird das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreis angepasst. (Grundstücksmarktbericht)				
Vorläufiger (marktangepasster) Sachwert			=	516.794,70 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			+	
Instandhaltungszustau				
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in dem Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bsp. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.			./.	-2.500,00 €
Verkehrswert des Grundstücks auf Basis des Sachwertverfahrens				514.294,70 €



Ertragswertermittlung (§17 Abs.2 (1) ImmoWertV)

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblicher erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück

Die Miete wurde nach Recherche bei regionalen Maklern, eigener Internetrecherche und eigenen Daten sachverständig ermittelt.

Ermittlung der Netto-Kaltmiete:

Netto-Kaltmiete		8,00	€/m ²	1.800,00 €
Vermietbare Wohnfläche		225,00	m ²	
Stellplätze oder Garagen:	4 Stück	30,00	€/Einheit	120,00 €
Sonstiges:			€/Einheit	0,00 €

Monatliche erzielbare Einnahmen: = 1.920,00 €

Jahresrohertrag = 23.040,00 €

Bewirtschaftungskosten

24,00%

Nach § 19 ImmoWertV sind folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

./.

5.529,60 €

Jahresreinertrag des Grundstücks = 17.510,40 €

Bodenwertverzinsungsbetrag (eb-freier Bodenwert)

./.

1.221,95 €

Anteil des Ertrages, der nur durch den Boden erwirtschaftet wird.

(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

Bodenwert: 48.878,01 €

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 16.288,45 €

Barwertfaktor

x

27,45

Gesamtnutzungsdauer: 75 Jahre

Tatsächliches Alter: 29 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): 46 Jahre

RND (modifiziert): 47 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Ertragswert der baulichen Anlage = 447.117,95 €

Übertrag 447.117,95 €

	<u>Übertrag</u>	447.117,95 €
Bodenwert	+	48.878,01 €
Vorläufiger Ertragswert	=	495.995,96 €
Marktanpassung	+/-	0 €
Im Ertragswertverfahren wird in der Regel keine Marktanpassung vorgenommen, weil die Martanpassung durch die Anwendung des Liegenschaftszinses erfolgt.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV) Werterhöhende oder -mindernde Einflüsse, die im Ertragswertverfahren bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigt wurden, können hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.		
<ul style="list-style-type: none"> • überdurchschnittlicher Erhaltungszustand • Baumängel oder Bauschäden • von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (over- u. underrented) 	+/-	-2.500,00 €
Ertragswert	=	493.495,96 €
Verkehrswert d. Grundstücks auf Basis des Ertragswertverfahrens	=	493.495,96 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand	+/-	-2.500,00 €
	+/-	0,00 €
	+/-	0,00 €
	+/-	
Summe	=	-2.500,00 €



Allgemeine Bedingungen

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.
- Eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht.
- Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung.

Altlasten, Kontamination

Vorhandene Altlasten, z.B. Kontamination, Versickerungen im Erdreich, unterirdische Leitungssysteme, Fremddablagerungen usw. sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.

Besondere Hinweise zur Leistungserbringung und zur Leistungsabgrenzung

Grundlage dieser Marktwertschätzung und seiner Inhalte sind Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung (Sichtprüfung), sowie Inhalte aus den Archivbauakten bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Diese Marktwertschätzung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Es wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder dergleichen durchgeführt.

Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion bzw. Materialien fand nicht statt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Einrichtungen (z.B. Heizung, Elektroanlagen) wurde nicht geprüft und somit vorausgesetzt, sofern keine anderen Angaben vorlagen. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Des weiteren wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass dieses Kurzugutachten eine Marktwertschätzung darstellt und kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauBG ist.



Marktwertschätzung Zusammenfassung der Ergebnisse

Es ergaben sich folgende Werte (ohne Berücksichtigung der Wohnrechte):

Ertragswert:	493.495,96 €
Sachwert:	514.294,70 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Wembach, sowie der errechneten Werte und der möglichen Nutzung, wird der Marktwert des Wertermittlungsobjekts zu gleichen Teilen orientiert am Sachwert und Ertragswert:

Der Marktwert des Bewertungsobjekts in der Hauptstraße 16, 79677 Wembach wird
zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2019
sachverständig geschätzt auf

505.975 € (unbelastet)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Erstellt: Wembach, den 05.02.2019



Dipl.-Ing. (FH)
Edgar Strohmeier



Anlage 1: Fotodokumentation





Anlage 2: Lageplan - Übersicht Grundstück





Anlage 2 - Bodenrichtwerttabelle

Gemeinde	Art der baul. Nutzung	Baureifes Land in Euro / qm	Rohbauland in Euro / qm	Bauerwartungsland in Euro / qm	Landwirtschaftsflächen in Euro / qm
Aitern	Wohnbaufläche	80,00			1,00
Böllen	Wohnbaufläche	45,00			1,00
Fröhnd	Wohnbaufläche	70,00			1,00
Schönau im Schwarzwald	Wohnbaufläche Gewerbefläche	135,00 70,00			1,00
Schönenberg	Wohnbaufläche	65,00			1,00
Tunau	Wohnbaufläche	60,00			1,00
Utzenfeld	Wohnbaufläche	95,00		40,00	1,00
Wembach	Wohnbaufläche Gewerbefläche	95,00 45,00			1,00
Wieden	Wohnbaufläche	65,00			1,00