

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand	Eigenumswohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerraum und Schuppen, verbunden mit 642,29/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Objektadresse	Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach
Grundstücksnutzung	Wohnen und Gewerbe
Wertermittlungssichttag	18.10.2023
10 Qualitätssichttag	18.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach
Aktenzeichen	2 K 11/23
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert des Sondereigentums

520.000 €



20

Fertigstellung

26.01.2024

Umfang mit Titelblatt

56 Seiten

1. Zusammenfassung Bewertungsgegenstand und Ergebnisse

	Bewertungsgegenstand	Sondereigentum an der Maisonettwohnung Nr. 2 in der Lörracher Str. 7 in 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, verbunden mit 642,29 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Aktenzeichen	2 K 11/23
	Wertermittlungssichttag	18.10.2023
	Grundbuch von Lörrach Nr.	2928
30	Anlass der Bewertung	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
	Flurstück	77/3
	Grundstücksgröße	304 m ²
	Dienstbarkeiten	Überfahrtsrecht an der Tiefgaragenein- und -durchfahrt des nördlichen Nachbargrundstück Lörracher Str. 5
	Bodenrichtwert	510 €/m ² beitragsfrei, baureif
	Mieteinheit	1 Ladengeschäft
	Nutzung	Friseurgeschäft, vermietet
	Baujahr	1898
40	Maßgebliche Modernisierung ca.	1999
	Liegenschaftszinssatz	2 %
	Bewirtschaftungsquote rd.	15 %
	Wohnfläche ca.	182 m ²
	Nutzfläche Kellergeschoss ca.	8,8 m ²
	Jahresrohertrag marktüblich ca.	24.000 €
	Energieeffizienzklasse	keine Erkenntnisse
	Instandhaltungszustand	Altersgemäßer Instandhaltungsbedarf
	Besonderheiten	Geringfügiger Grenzüberbau Fehlende Rücklagenbildung durch die WEG

50

Ermittelte Ergebnisse

Gesamtbodenwert des Grundstücks	170.000 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	110.000 €
Ertragswert des Sondereigentums	520.000 €

Verkehrswert des Sondereigentums**520.000 €**

Anzahl der Seiten	56
Anzahl Anschläge	85.729

Inhaltsverzeichnis

60	1. Zusammenfassung	Seite 2
	2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
	2.1. Vorbemerkung	7
	2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung	8
	3. Beschreibung der Lage	9
	3.1. Gebietslage	9
	3.2. Ortslage	10
	4. Zustandsmerkmale	11
	4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	12
	4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs	13
70	4.3. Teilungserklärung	14
	4.4. Wohnungseigentümergeinschaft	15
	4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen	16
	4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen	19
	5. Grundstücksgegebenheiten	20
	5.1. Baubeschreibung	22
	5.2. Flächen und Maße	29
	5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
	5.4. Zusammenfassende Beurteilung	35
	5.5. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	39
80	6. Wertermittlung	40
	6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren und Bewertungsmodell	40
	6.2. Ermittlung des Bodenwertes	41
	6.3. Ermittlung des Ertragswertes	44
	6.4. Ausführungen zum Vergleichswertes	49
	6.5. Ableitung des Verkehrswertes	50
	7. Schlussbemerkung	52
	8. Anlagen: Gebäudepläne, Baulastenblätter, fotografische Dokumentation	53

2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

90	Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 und 4 a, 79539 Lörrach
	Bewertungszweck¹	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
	Verfahrenszeichen	1 K 11/23
	Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringer Straße 183, 79539 Lörrach
	Aktenzeichen intern	1 K 11/23_Wohnung
	Beschluss	10.05.2023
100	Auftragserteilung	16.05.2023
	Auftragseingang	22.05.2023

Angabe der Parteien:**1. Antragsteller****Prozessbevollmächtig****2. Antragsgegnerin**

Eigentümer	Die Parteien zu je 1/2
Nutzer/Mieter	Entgeltfreie Nutzung durch die Antragsgegnerin zu 2

¹ Eine Änderung des Bewertungszwecks ist bei Bekanntwerden unverzüglich mitzuteilen, da hier andere Bewertungsparameter von Bedeutung sein können und es so zu einer Verschiebung im ermittelten Verkehrswert kommen kann; gleiches gilt für die Verschiebung des Bewertungsfichtages.

	Ortsbesichtigung (OB)	18.10.2023, 15:15 Uhr bis 16:10 Uhr
120	Teilnehmer OB	Eigentümerin zu 1/2 Stefanie Peitz, Sachverständige
	Bewertungssichttag	18.10.2023
	Zwangsverwaltung	Keine vorhanden
	Hausverwaltung	Eigenverwaltung
	Hausmeister	Keiner vorhanden

Berichtsgrundlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- 130
- Zwangsversteigerungsbeschluss vom 17.05.2023 nebst Antragsschreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers

Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- 140
- Stellungnahme zum Grundstückswert von aus Freiburg, Sachverständiger für Immobilienbewertung
 - Schreiben von RA B. Konstanzer vom 10.06.2022
 - Entwurf Mietvertrag für die Gewerbefläche im Erdgeschoss
 - Grundriss EG aus dem Antrag auf Nutzungsänderung in Friseursalon, undatiert
 - Auszug aus dem schriftlichen Teil der Baugenehmigung, bezeichnet mit „Nachträgliche Baugenehmigung“ zu der Nutzungsänderung in Friseursalon im EG
 - Energieverbrauchsausweise vom 27.09.2008
 - Grundbuchauszug vom 03. Februar 2022
 - Grundriss und Wohnflächenberechnung der Wohnung SE 2
 - Grundsteuerbescheid vom 11.01.2010
 - Feststellungsbescheid zur Grundsteuer vom 17.08.2020
 - Verkaufsexposé der
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2008
 - Bankauszug des Mietkontos der Eigentümer, Zeitraum 3.1.2023 bis 8.10.2023
 - Teilungserklärung Teil 1, Auszug aus dem schriftlichen Teil mit § 1 – 4 (Notariat Kandern UR 567/99), § 4 unvollständig dargestellt

- 150 - Teilungserklärung Teil 2, Auszug aus dem schriftlichen Teil mit § 5 – 7 und Teildarstellung von § 4 sowie Unterschriftsbeglaubigung (Notariat Kanderndorf UR 569/99)

Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Abrechnungsunterlagen der Techem Energy Services GmbH, Abrechnungszeitraum 2018, 2020, 2021

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte:

- 160 - Grundbuchauszug vom 17.05.2023
- Lageplan als Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2023
- 160 - Auskunft über das Baulastenverzeichnis vom 18.07.2023
- Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnung und Teilungserklärung vom Archiv des AG Emmendingen
- Beitragsbescheid vom 28.07.2023
- Auskunft über die planungs- und baurechtliche Situation bei der Gemeinde
- Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft über Altlastenverdacht
- Auskunft des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- Protokolle der Eigentümerversammlung und Abrechnungsinformationen von der Hausverwaltung

170

Die Berichtsgrundlagen wurden aus Gründen der Kostenübersicht auch fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der von anderer Stelle bezogenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie telefonisch erhaltenen Auskünfte wird unterstellt.

Von mir verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen benenne ich im Gutachten im Zuge derer Anwendung.

Die fotografische Abbildung der besichtigten Innenräume im Gutachten wurde mir von der Nutzerin der zu bewertenden Einheit nicht gestattet.

180

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigung und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen und von Dritten gegebener Informationen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

2.1. Vorbemerkung

Im Verfahren sind insgesamt vier Immobilien betroffen. Dieses sind die Sondereigentume Nr. 1 und 2 an dem Grundstück Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach sowie die Sondereigentume an zwei Tiefgaragenstellplätzen in dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Lörracher Straße 5 ebenda. Da es sich bei den vier Einheiten um jeweils selbständige grundbuchliche Einheiten handelt, die einzeln versteigert werden können, erfolgt die Bewertung jeweils in getrennten Gutachten.

190 In dem vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss sowie Kellerfläche, einem Raum im Schuppen im Hof sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 2 im Hof, verbunden mit 642,29/1.000 Miteigentumsanteil an dem genannten Grundstück. Stichtag der Bewertung ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Brombach ist ein Stadtteil von Lörrach und liegt nordöstlich der Kernstadt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind am Ort oder in der Nähe gut zu erreichen. Mit dem gegebenen Bus- und Bahnanschluss verfügt Brombach über einen guten ÖPNV-Anschluss.

200 Das Grundstück ist ein Eckgrundstück. Es liegt im Ortskern (Mischgebiet), dort an zwei Haupterschließungsstraßen des Ortes. Die Lage ist deshalb mit Immissionen belastet.

Die Bebauung besteht aus einem historischen Wohn- und Geschäftshaus nebst Schuppen. Das Haus wurde etwa Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und erscheint optisch weitgehend gemäß Baujahresklasse. Die maßgebliche Modernisierung fand wahrscheinlich Mitte bis Ende der 1990er Jahre statt. Die baulichen Anlagen erscheinen altersgemäß und weisen Instandhaltungsbedarf auf.



Abb. 1: Blick auf das Grundstück von Südwesten.

210 Die Teilungserklärung umfasst zwei Sondereigentume. Dieses sind das Teileigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss und das Sondereigentum an der zu bewertenden Wohnung. Die Wohnung ist eigentümergenutzt. Das Ladenlokal ist vermietet.

Der in der Teilungserklärung dargestellte Schuppen war bei der Besichtigung nicht vorhanden. Dementgegen steht im Bereich des zu Sondereigentum Nr. 1 (Ladenlokal im EG) zugeschriebenen Pkw-Stellplatzes ein Fahrradschuppen.

220 Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für das Bewertungsobjekt, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass trotz der Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB und den Verfahrensgrundsätzen der ImmoWertV als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung

Die Vereinbarung des Besichtigungstermins erfolgte schriftlich. Die Ortsbesichtigung fand am 18.10.2023 in der Zeit von 15:15 Uhr bis 16:10 Uhr statt. Neben der Sachverständigen waren folgende Personen zugegen:

230 - die Antragsgegnerin

Umfang der Besichtigung

Das Grundstück wurde im Bereich der Außenanlagen begangen. Die baulichen Anlagen wurden von mir von innen und von außen besichtigt. Die begangenen Einheiten wurden nur soweit von mir besichtigt, wie sie zugänglich und einsehbar waren. Die Besichtigung der Wohn- und Geschäftsräume und der Kellerräume waren durch die jeweilige Möblierung dort eingeschränkt.

240 Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

3. Beschreibung der Lage**3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen**

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 264 Einwohner/km ²

250

Die Stadt Lörrach ist große Kreisstadt und Oberzentrum mit Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises und bildet zusammen mit dem Weil am Rhein die Kernzone des Verdichtungsraums im Landkreis.

Das Gemeindegebiet liegt im Wiesental und reicht in die Hanglagen der Ausläufer des Südschwarzwaldes. Die Stadt ist ein gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Region. Örtlich ist auch produzierendes Gewerbe vorhanden. Lörrach bietet alle Schularten und die Duale Hochschule DHBW Lörrach. Die Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Stadt und der Raumschaft eine prägende Rolle.

260

Wie in allen grenznahen Gebieten in Südwestdeutschland pendelt auch aus dem Landkreis Lörrach ein größerer Anteil Arbeitskräfte in die Schweiz. Für den Landkreis

Lörrach wurden im Jahr 2021 rund 22.000 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Lörrach liegt aktuell bei 4,3 %.²

270

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Abb. 3: Ortslage mit Darstellung der Grundstückslage. Quelle Lageplan: Open Maps.

Die Grundstückslage ist das Stadtteilzentrum von Brombach, nordöstlich der Kernstadt gelegen. Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, alle Schularten sowie eine sehr gute medizinische Versorgung, Nahverkehrsanschlüsse und vielfältige Freizeiteinrichtungen sind vom Lagebereich aus gut zu erreichen.

Überörtliche Verkehrsanbindung besteht durch die Ortslage an der Bundesstraße B 317, die Haltestelle der S-Bahn von Zell nach Basel und den Anschluss an die BAB 98 am Orteingang. Eine Bushaltestelle liegt in Sichtweite des Grundstücks. Die S-Bahn-Station liegt in fußläufiger Entfernung.

Die zentrale Stadtteillage bewirkt erhebliche Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr, auch in Innenräumen. Die Kirche in unmittelbarer Nähe führt ein regelmäßiges Geläut.

² Quelle: Homepage Bundesagentur für Arbeit

290	Kernstadt	Stadtzentrum Lörrach	3,5 km
	Verwaltung	Rathaus, Kreisverwaltung	3 km
	Schulen	Alle Schularten	0 - 6 km
	Fernstraßen	B 317, BAB 98, BAB 5	0,5 - 15 km
	ÖPNV	Buslinien, S-Bahnstation	0 - 0,5 km
	Fernbahnhof	Basel	11 km
	Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	25 - 95 km
	Verkehrslage	Sehr gut	
	Versorgungslage	Insgesamt sehr gut	

Demographische Prognose

300 Lörrach zählte im Zeitpunkt der Bewertung etwa 50.200 Einwohner. Das Bevölkerungswachstum wurde in den vergangenen Jahren mit ca. 2 % jährlich dokumentiert und wird für den Zeitraum bis 2035 in einem gleichbleibend erwartet.³ Als maßgeblicher Grund für das zurückhaltende Wachstum wird der Mangel an Baufläche gesehen.

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten⁴

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als Mischbaufläche dargestellt.

310 Im Lagebereich des Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Bauliche Maßnahmen sind insofern nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und mit den zuständigen Stellen zu beraten und dort zu beantragen.

4.1.2. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

4.1.3. Baulasten

Im Baulastenbuch bestehen keine Einträge in Bezug auf das Bewertungsgrundstück.

³ Quelle: Homepage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁴ Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde, Geoportal

4.1.4. Altlasten und Schutzgebiete, Hochwasserrisiko⁵

320

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster des Landratsamtes Lörrach.

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet:

Abb. 4: Bezeichnung des Wasserschutzgebietes. Quelle der Darstellung: LUBW

Das Gemeindegebiet der Stadt Lörrach liegt im Naturpark Südschwarzwald.
Das Grundstück liegt in keinem weiteren Schutzgebiet.
Der Lagebereich ist kein Hochwasserrisikogebiet.

4.1.5. Denkmalschutz, Bodenschutz⁶

330

Für das Grundstück besteht kein Denkmalschutz.
Das Grundstück liegt in keiner Bodenschutzzone.

4.1.6. Sanierungsgebiet

Das Bauamt teilte keinen Sanierungsvermerk und keine Veränderungssperre mit.

4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs**Aufschrift**

340

Amtsgericht	Emmendingen
Gemeinde	Lörrach
Grundbuch von	Brombach
Grundbuchblatt Nr.	2928
Datum des Auszugs	17.05.2023

⁵ Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Lörrach; LUBW

⁶ Auskunft des zuständigen Bauamtes

Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1

Eintragung Nummer 1

Flurstück Nummer 77/3

Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

350

Abb. 5: Darstellung des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs. Quelle: Amtsgericht Lörrach.

Erste Abteilung Einlegeblatt 1

Eigentümer

Eintrag Nummer 2 1

- Anteil 1/2 -

2

- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung

Lasten, Beschränkungen

Eintrag Nummer 1

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

360

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 12.04.2023 (1 K 11/23). Eingetragen am 24.04.2023.

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs sind kein Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Für diese wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sie

im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden daher nicht wertmindernd gewürdigt.

4.3. Teilungserklärung⁷

Die Teilungserklärung wurde beim Notariat Kandern am 23.03.1999 unter UR 567/99 beurkundet. Das Sondereigentum ist wie folgt beschrieben:

370

Abb. 6: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

In § 2 Abschnitt 2 sind als Gegenstand des Sondereigentums aufgeführt:

Abb. 7: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

⁷ Quelle: Amtsgericht Emmendingen

Abb. 8: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

380

Abb. 9: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

Weiterhin wurde bestimmt:

Abb. 10: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

Es wird Bezug genommen auf § 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Im Sinne des § 19 Abs. 2, 4. WEG hat eine Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

390

4.4. Wohnungseigentümergeinschaft, Rücklagen und Hausgeld

Die Eigentümergeinschaft ist eine kleine, sogenannte Familien-Eigentümergeinschaft. Die Verwaltung wird in Eigenleistung vorgenommen. Wirtschaftspläne und Abrechnungen werden keine erstellt.

Die Teilungserklärung führt in § 4 aus, dass sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bestimmt. Danach gehören zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung insbesondere auch die Ansammlung einer angemessene Erhaltungsrücklage (vergleiche § 19 Abs. 2, 4. WEG).

400

Die Erhaltungsrücklage dient der Absicherung des Investitionsbedarfs am Gemeinschaftseigentum, welcher durch die allgemeinen Instandhaltungserfordernisse an den baulichen Anlagen und Modernisierungsbedarf regelmäßig entsteht. Die Instandhaltungsrücklage wird üblicherweise über ein monatlich zahlbares Hausgeld gebildet. Sie ist Bestandteil des Kaufpreises eines Sondereigentums und wird bei der Veräußerung mitgegeben.

410

Das Hausgeld setzt sich aus den Kosten des laufenden Betriebs, den laufenden Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums und der Ansparung der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage zusammen. Der Erhaltungsrücklage wird üblicherweise ein Betrag in der mittleren Spanne von rund 0,50 bis 1,50 €/m² Wohnfläche monatlich zugeführt.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist objektbezogen und variiert insbesondere nach Baujahr und Ausstattung des Gebäudes. Je älter eine Wohnanlage ist, desto höher ist die Erhaltungsrücklage gewöhnlicher Weise anzusetzen. Über das übliche Maß hinausgehend kann sie im Fall von Kulturdenkmälern sein.

420

Nach Auskunft der Antragsgegnerin wurde keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Diese Handhabung des WEG ist im Rahmen kleiner, familiärer Eigentümergemeinschaften als gewöhnlich anzusehen. Gegenüber dem Markt weist die zu bewertende Einheit hier aber einen Nachteil auf, denn Vergleichswerte für Sondereigentume beinhalten immer auch die mitgehandelte Instandhaltungsrücklage.

Im Gutachten wird die fehlende Instandhaltungsrücklage im Rahmen der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einem Wertabschlag berücksichtigt (vergleiche Abschnitt 3.10).

4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen

430

4.5.1. Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand⁸

Das Grundstück ist erschlossen. Es liegt an zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen an. Dieses sind die „Lörracher Straße“ an der Westseite und die „Römerstraße“ an der Südseite. Das Grundstück kann von der Römerstraße aus begangen und befahren werden.

⁸ Quelle: Tiefbauamt der Gemeinde

Das örtliche Tiefbauamt bescheinigt mit Bescheid vom 28.07.2023 einen nach heutigem Sach- und Rechtsstand beitragsfreien Grundstückszustand.⁹ Dieser wird der Bewertung zugrundegelegt.

440 Öffentliche Maßnahmen, aus denen sich eine aktuelle Beitragspflicht ergeben würde, habe ich im Zuge meiner Recherchen keine festgestellt. Im Fall einer Erweiterung der baulichen Anlagen oder einer Neubebauung ist eine Nachveranlagung nach dem Kommunalabgabengesetz möglich.

4.5.2. Baugenehmigung und Baujahr, Genehmigung der Teilung

Für das historische Gebäude liegt das Datum der Baugenehmigung nicht vor. Nach seiner Erscheinung und Bauweise schätze ich dieses im Zeitraum des Endes des 19. Jahrhunderts ein. Der übermittelte Energieausweis weist das Baujahr mit dem Jahr 1898 aus.

450 Das Baujahr fließt im Rahmen der Schätzung deshalb mit dem Jahr 1898 in die Bewertung ein.

Gemäß Stempелеintrag in den Bauzeichnungen ist das Datum der Teilungsbewilligung der 17. Februar 1999.

4.5.3. Energieausweis und energetischer Standard der baulichen Anlagen

Von den Verfahrensbeteiligten wurde ein Energieausweis übermittelt. Dieser datiert aus dem Jahr 2008 und hat 27.09.2018 seine Gültigkeit verloren.

Um eine grobe Einschätzung des energetischen Standards des Gebäudes darzulegen, wird der abgelaufene Energieverbrauchsausweis hier in Auszügen abgebildet:

⁹ Etwaige offene Forderungen für Kostenerstattungen von Hausanschlussleitungen anderer Versorgungsträger, wie z. B. Badenova, Stadtwerke oder Stromversorger sind durch die erteilte Bescheinigung aber erfasst.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

470

Das Gebäude ist ein Wohn- und Geschäftshaus in Mischbauweise entsprechend der Baujahresklasse. Nach Aktenlage wurden die baulichen Anlagen mit Außenwänden aus 40 bis 50 cm Mauerwerk gebaut.

Die Fenster bestehen aus Holzkonstruktion mit Isolierverglasung und wurden nach Auskunft der Antragsgegnerin etwa 1999 eingebaut. Die heute vorhandene Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung wurde demnach 2015 eingebaut.

Der Dachstuhl ist im Bereich der bewohnten Räume gedämmt. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Über die Qualität und Beschaffenheit von Dämmungsmaßnahmen liegen keine Informationen vor.

Die Heizung ist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Für die Bewertung der Einheit wird aufgrund der vorliegenden Informationen insofern ein einfacher energetischer Standard unterstellt. Dieser entspricht keinesfalls einem Neubaustandard.

Allgemeiner Hinweis

480 Die Nutzungsdauer¹⁰ von Gas-Heizungen beträgt im Allgemeinen 15 bis 25 Jahre.¹¹

4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen und zur Vertragsmiete

Die Verfahrensbeteiligten informierten mich über keine mietvertragliche Vereinbarung für die Einheit, bestehend aus der Wohnung, dem Stellplatz im Freien sowie dem Freisitz und dem Raum im Schuppen. Insofern liegen keine Informationen zur Vertragsmiete vor.

¹⁰ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹¹ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

5. Grundstücksgegebenheiten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

490

Abb. 12: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

500	Buchungseinheit	1 Flurstück
	Grundstückstyp	Eckgrundstück
	Zuschnitt und Form	Unregelmäßig
	Topographie	eben
	Grundstücksmaße	Größe 304 m ²
		Mittlere Breite ca. 18 m
		Mittler Tiefe ca. 17 m
		Länge der Straßenfront ca. 28 m
	Grenzüberbau	Die nördliche Außenwand des Hauses überbaut die Grenze zu Flst. 77/2 geringfügig (Fläche Überbau: ca. 4 m ²).
	Abgrenzung:	
510	Norden	Flst. 77/2 Lörracher Straße 5, Wohn- und Geschäftshaus
	Südosten	Flst. 77/6 Römerstraße, private Verkehrsfläche
	Südwesten	Flst. 76 Römerstraße, öffentliche Verkehrsfläche
	Osten	Flst. 395/27 Lörracher Straße, öffentliche Verkehrsfläche
	Zuwegung und Parkmöglichkeiten:	
	Das Grundstück ist an der Lörracher Straße und der Römerstraße direkt angeschlossen und von der Römerstraße zu begehen und zu befahren. Auf dem Grundstück befinden sich nach Aktenlage 2 Pkw-Stellplätze im Freien. ¹² Im anliegenden Straßenraum sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.	
	Bebauung	Einseitig angebautes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit vollständig ausgebautem Schrägdach.
	Hausnummer	Die Hausnummer ist am Gebäude angebracht.
	520 Erschließung	Die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird für die Bewertung unterstellt.
	Immissionen	Lagespezifische Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr
520	Baugrund:	
	Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war. Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die	

¹² Tatsächlich vorhanden sind keine Stellplätze. Diese wurden umgebaut und dienen heute als Freisitz.

530 Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Auf die im Gutachten zitierten Auskünfte des Landratsamtes über Belastungen mit Altlasten wird im Fall verwiesen.

5.1. Baubeschreibung¹³

5.1.1. Gliederung der baulichen Anlagen

540 Das Gebäude ist zweigeschossig, mit Teilunterkellerung. Es steht einseitig am Nachbarhaus angebaut. Das Erdgeschoss liegt zur Straße erhöht. Struktur und architektonische Erscheinung der baulichen Anlagen entsprechen voll umfänglich der Baujahresklasse.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal mit zwei Büroräumen und einer Toilette. Im Ober- und Dachgeschoss ist die zu bewertende Fünzimmerwohnung eingebaut. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellflächen.

Der Zugang zu den Geschäftsräumen erfolgt von der Straßenseite, der Zugang zur Wohnung auf der Hofseite. Der Hof erstreckt sich an der Süd- und Ostseite des Hauses.

550 Das Gebäude ist auf einem rechteckigen Grundriss mit zentralem, durchgehendem Treppenhaus errichtet. Das Treppenhaus ist vom Hof aus zugänglich und erschließt den Keller und das Sondereigentum an der hier zu bewertenden Wohnung (Sondereigentum Nr. 2). Der Zugang des Ladenlokals zum Treppenhaus ist verschlossen.

Nach der Darstellung in den Teilungsplänen beginnt das Sondereigentum Nr. 2 am Antritt der Treppe zum Obergeschoss. Ein Abschluss der Wohnung zum Treppenhaus besteht nicht.

¹³ Die Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

5.1.2. Beschreibung der baulichen Anlagen**Gemeinschaftseigentum**

560	Baujahr	1898	
	Modernisierungsgrad	Mittlerer Modernisierungsgrad, Stand überwiegend 1999	
	Konstruktion	Massivkonstruktion, Außenwände mit Fensternischen Laube in Holzkonstruktion am Treppenpodest, Halbgoschoss	
570	Fassade	Fünfsichsigc Putzfassade mit abgesetztem Mittelgiebel, Gesimsen und Eckbetonungen mit Quadersteinen sowie Fenstergewänden aus Naturstein, insgesamt gestrichen Ortsgangverkleidung aus Holz mit Ziergebälk Zeitlich Einordnung: Historismus	
	Fenster	Holzfenster mit Isolierglas, historisierende Griffgarnituren Fensterbretter innen aus Holz, außen aus Werkstein	
	Dachliegende Fenster	in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung	
	Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit Gurtzügen und innenliegende Jalousien - es ist kein Sonnenschutz an allen Fenstern vorhanden	
580	Schaufensteranlage	Metallkonstruktion mit Isolierverglasung an Fensterflächen und Eingangstür	
	Zugangstreppe	Treppe am Eingang des Ladenlokals aus Naturstein	
	Geschossdecken	Kellerdecke als preußische Kappendecke Weitere Decken in Holzkonstruktion	
	Dach	Schrägdach aus Holzkonstruktion mit Gaupen Harte Deckung, Regenrinnen und Abflussrohre aus Metall	
	Geschosshöhe ca.	Keine Erkenntnisse	
	Raumhöhe ca.	Erdgeschoss	2,80 m
		Obergeschoss	2,76 m
590		Dachgeschoss, bei ebener Decke	2,67 m
		Kellergeschoss	2,05 m
	Barrierefreiheit	Insgesamt keine barrierefreie Erschließung gegeben	
	Keller	Bauliche Beschaffenheit insgesamt gemäß Baujahresklasse Bruchsteinmauerwerk mit Belägen aus Putz mit Anstrich Bodenbelag aus Beton, gestrichen Holzfenster mit einfacher Verglasung Kassettentüren aus Holz Blockstufentreppe aus Naturstein	

Treppenhaus

600	Hauseingangstür	Historisches Eingangstürelemente aus Holzkonstruktion mit Verglasung, Briefkästen sowie Klingel- und Gegensprechanlage an der Fassade
	Treppe	Blockstufen aus Naturstein, Geländer und Handlauf aus Holz
	Bodenbeläge	Zementfliesen, Sockelleisten aus Holz
	Wand-, Deckenbeläge	Putz mit Anstrich
	Wärmeabgabeflächen	1 Röhrenradiator
	Elektroausstattung	Stromanschluss, Aufbauleuchten

Kellerräume

610	Räumliche Gliederung	Treppenraum, Flur und Gemeinschaftsfläche 2 nicht abgegrenzte Bereiche als zugeschriebene Abstellfläche zu den beiden Sondereigentumen im Objekt
	Boden	Beton mit Anstrich
	Wände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
	Decke	Untersicht Kappendecke mit Anstrich
	Fenster	Holzfenster mit einfacher Verglasung
	Türen	Historische Holzkassettentüren
	Ausstattung	Hausanschlüsse in üblichem Umfang
	Heizung	Buderus Gastherme mit Warmwasserboiler, Einbau ca. 2015
	Allgemeiner Hinweis	Die Nutzungsdauer ¹⁴ von Gas-Heizungsanlagen der vorliegenden Größe beträgt im Allgemeinen 15 bis 25 Jahre. ¹⁵

Sondereigentum Nr. 2**Treppenraum im Bereich des Sondereigentums**

620	Bodenbeläge	Zementfliesen, Holzdielen
	Wand-, Deckenbeläge	Putz mit Anstrich
	Fenster	Holzkonstruktion mit Isolierverglasung, auch bei Dachliegefenstern

¹⁴ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁵ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

Treppe	Holzwangentreppe mit Geländer und Handlauf aus Holz
Wohnungstür	Es ist keine Wohnungsabschlusstür vorhanden

Wohnräume

Bei der Modernisierung der Wohnräume wurde bei der Materialwahl auf ein dem historischen Rahmen der baulichen Anlagen angemessene Erscheinung geachtet.

630	Bodenbeläge	Holzdielen, Parkett in Stab- oder Fischgrätmuster, versiegelt, historische Sockelleisten Fliesenbeläge mit mehrfarbigen Mustern
	Wandbeläge	Putz oder Makulatur, gestrichen Fliesen im Bad mit Profilbordüre, Fliesenspiegel in der Küche
	Deckenbelag	Putz oder Makulatur, gestrichen
	Innenraumtüren	Holzkassettenüren mit Kastenschlössern, Umfassungszargen
640	Elektroausstattung	Gewöhnliche Ausstattung gemäß Zeitraum der Modernisierung mit einer entsprechenden Anzahl an Stromkreisen, ein bis zwei Stromauslässen an der Decke je Raum und Steckdosen, Sicherungskasten erneuert
	Wärmeabgabeflächen	Bodenstehende Metallradiatoren Heizungsleitungen insgesamt vor der Wand
	Rauchwarnmelder	Keine Erkenntnisse
	Offener Kamin	Im Wohnzimmer ist ein offener Kamin vorhanden. Die Gestaltung ist von moderner Erscheinung. In der Verkleidung sind Nischen eingebaut für die Lagerung von Holz und Zubehör.
650	Zubehör: Einbauküche	Zweizeilige Möblierung mit Ober- und Unterschränken sowie mit Mittelblock, Ausstattung mit Spüle, Herd mit Ceranfeld mit 5 Kochstellen, Abzugshaube, Backofen, Spülmaschine, 2-Teiliger Kühl-Gefrierschrank Alter der Einbauküche lt. Antragsgegnerin > 24 Jahre Erneuerung des Kühlschranks im Jahr 2014

Allgemeiner Hinweis Die Nutzungsdauer¹⁶ von Einbauküchen beträgt im Allgemeinen 15 Jahre und von Elektroküchengeräten 5 Jahre.¹⁷

5.1.3. Beschreibung des Schuppens an der nordöstlichen Grundstücksecke

660

Nach der Darstellung in der Teilungserklärung steht an der nordöstlichen Grundstücksecke ein Schuppen. Bei der Ortsbesichtigung hat es sich gezeigt, dass dieser nicht mehr vorhanden ist.

Nach den Angaben der Antragsgegnerin wurde er im Jahr 2013, anlässlich des Umbaus der Freianlagen von den Eigentümern, den Verfahrensbeteiligten, entfernt und durch den im Folgenden beschriebenen Schuppen ersetzt.

5.1.4. Beschreibung des neuen Schuppens

670

Der neue Schuppen steht an der südlichen Grundstücksecke.

Baujahr	2013
Bauweise	Holzkonstruktion mit Lattenschalung, an Betonmauer der Einfriedung angebaut
Dach	Pultdach aus Holzkonstruktion mit harter Deckung Rinnen und Rohre aus Metall
Bodenbelag	Betonpflaster
Wände	Bretterschalung aus Holz
Türe	Holzkonstruktion mit Bretterschalung
Elektroinstallation	Stromanschluss
Außenmaße ca.	3,65 * 2,50 m

5.1.5. Außenanlagen

680

Die Außenanlagen erstrecken sich über die vollständig eingefriedete Freifläche des Grundstücks. Die Ausstattung wurde im Zuge der Modernisierung im Jahr 2013 hochwertig gewählt. Sie besteht aus einem Bodenbelag in heller Kalksteinoptik am Sitzplatz und dunkleren Granitplatten in Bruchoptik, mehreren Pflanzscheiben mit Bäumen.

¹⁶ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁷ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

Dies sind 2 Ginkos, 1 Platane und 1 Robinie. Darüber hinaus ist eine Pergola im Stil des 19. Jahrhunderts und ein Wasserspiel vorhanden.

Die Müllsammlung erfolgt in individuellen Tonnen.

Die Außenanlagen erscheinen durchgeplant und von gehobener Beschaffenheit. Die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkt durch die Grundstückslage an zwei verkehrsreichen Straßen.

690

5.1.6. Renovierungen und Modernisierungen

Über die maßgeblichen Investitionsmaßnahmen wurde ich im Zuge der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin wie untenstehend informiert.

Investitionen in das Gemeinschaftseigentum:

700

- | | |
|------|---|
| 1999 | Umfassende Modernisierung der gesamten baulichen Anlagen einschließlich Fassadenrenovierung
Modernisierung der Außenanlagen nebst Errichtung des heute nicht mehr vorhandenen Schuppens an der nordöstlichen Grundstücksgrenze |
| 2013 | Erneuerung der beiden Fenster in der Giebelwand im Dachgeschoss |
| 2013 | Modernisierung der Außenanlagen mit Erneuerung von Bodenbelägen, Einbau der Außendusche sowie Errichtung des Schuppens an der südlichen Grundstücksecke und Ergänzung der Bepflanzung mit Bäumen |
| 2015 | Erneuerung der Heizungsanlage |

Investitionen in das zu bewertende Sondereigentum:

710

- | | |
|------|---|
| 1999 | Umfassende Modernisierung des Innenausbaus nebst Einbau des heute vorhandenen Badezimmers in der zu bewertenden Wohnung |
| 2007 | Einbau des Kamins und der Gästetoilette im Halbggeschoss am OG |

5.1.7. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde folgender Instandhaltungsbedarf festgestellt.

Gemeinschaftseigentum:

- Die Fassadenbeschichtungen sind am Stichtag 24 Jahre alt, der turnusgemäße Pflegeanstrich ist überfällig.¹⁸
- Im Keller zeigte mir die Antragsgegnerin eine im Bereich der Abstellfläche zu Sondereigentum Nr. 1 liegenden Wand mit Ablaufspuren von Schmutzwasser. Sie gab an, hier würde sich seit längerer Zeit regelmäßig eine Schmutzwasserlache bilden.
- In dem im Gebäudeplan mit „Kind 3“ bezeichneten Raum bildet sich nach den Angaben der Antragsgegnerin bei Starkregenereignissen am Drempel links regelmäßig eine nasse Fläche.
- Sondernutzungsrechte: im Bereich des Pkw-Stellplatzes Nr. 1 im Hof steht abweichend von der Teilungserklärung ein Schuppen.
- An der Grundstückseinfriedung sind der turnusgemäße Pflegeanstrich und Reparaturen überfällig

720

Sondereigentum:

- Die Dachflächenfenster sind durch Feuchtigkeitseinwirkung beschädigt.
- Die Beläge an den Wandoberflächen in Wohnräumen und im Treppenhaus sind verbraucht und bedürfen des turnusgemäßen Pflegeanstrichs.
- Der Parkettbelag im Wohnzimmer ist stellenweise beschädigt.
- Die Antragstellerin gab an, dass die Lichtschalter teilweise zeitlich begrenzt ausfielen und die Raumbelichtung dann nur zeitverzögert schalten würde.
- Der Schuppen im Hof ist nicht mehr vorhanden. Insofern ist der Abstellraum Nr. 1 nicht mehr vorhanden.

730

Allgemeiner Hinweis

Meine Ausführungen schließen Instandhaltungsbedarf, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie vom Auftraggeber benannt wurden und bei der Ortsbesichtigung auch erkennbar waren. Die Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

740

¹⁸ Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Farbbeschichtungen auf Putzfassaden beträgt 10 bis 15 Jahre; Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

5.2. Flächen und Maße¹⁹

5.2.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Ermittlung der ausgeübten baulichen Nutzung im Sinne des § 19 BauNVO²⁰ und deren Einfluss auf den Bodenwert.

750	Anzahl der Vollgeschosse i. S. des § 2 LBO BW	EG + OG	2
	Bruttogrundfläche	UG bis DG je	132 m ²
	Bruttogrundfläche in allen Ebenen	UG bis DG	528 m ²
	Bruttogrundfläche in den Vollgeschossen	EG, OG	264 m ²

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche im Erdgeschoss zur Grundstücksfläche:

$$\frac{132 \text{ m}^2}{304 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,43, \text{ gerundet} \quad 0,45$$

760 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche in den Vollgeschossen zur Grundstücksfläche:

$$\frac{264 \text{ m}^2}{304 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,87, \text{ gerundet} \quad 0,90$$

Die ausgeübte bauliche Nutzung liegt im Rahmen des Lageüblichen und in der Spanne der Bodenrichtwertzone (vergleiche Abschnitt 5.2).

Insofern ist das Grundstück bauplanungsrechtlich lageüblich genutzt. Für die Bewertung ergibt sich hieraus kein Anlass für eine Anpassung des Bodenrichtwertes.

5.2.2. Wohn- und Nutzfläche der Einheit

770 Die Wohn- und Nutzfläche wird den übermittelten Unterlagen entnommen und im Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung wie folgt angewendet:

¹⁹ Quelle: Geoportal der Gemeinde

²⁰ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Wohnfläche, Teilfläche im Obergeschoss ca.	92 m ²
<u>Wohnfläche, Teilfläche im Dachgeschoss ca.</u>	<u>90 m²</u>
Wohnfläche der Wohnung insgesamt ca.	182 m ²
Nutzfläche im zugeschriebenen Kellerraum	25 m ²

Bei der Ortsbesichtigung wurde in mehreren Räumen die Innenraummaße mit dem Lasermessgerät *Leica Disto D1* stichprobenhaft überprüft. Die überprüften Einzelmaße stimmten mit den Maßangaben in den Gebäudeplänen weitgehend überein. Abweichungen lagen im Toleranzbereich.

Die Wohnfläche wird im Gutachten übernommen mit gerundet 182 m²

Die Nutzfläche der zugeschriebenen Kellerfläche wird übernommen mit rd. 8,8 m²

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoGs) sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

Sofern der Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beizubringen ist, sind BoGs im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen und werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Zusammenstellung des Verkehrswertes insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die BoGs werden untenstehend in einem Zug aufgeführt und bewertet. Zu den in die Bewertung einfließenden Daten wird zum Teil erst im weiteren Verlauf des Gutachtens ausgeführt. Auf die entsprechende Stelle wird dann verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im vorliegenden Fall:

A. Grenzüberbau

Die nordöstliche Außenwand des Gebäudes überbaut die Grundstücksgrenze in geringfügigem Umfang. Der Überbau erstreckt sich über die Fläche von etwa 3,60 m². Es kann unterstellt werden, dass der Überbau auf Dauer besteht, denn der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat kein Interesse daran, den Vorteil aufzugeben.

Der Vorteil für das Bewertungsgrundstück ergibt sich aus dem Barwert der Bodenwertverzinsung für die in Anspruch genommenen Fläche.

810 Der Barwert aus Bodenwertverzinsung ist mit dem Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Zustandekommens der Belastung im Jahr 1999 zu bewerten. Dieser wurde nicht festgestellt. Vom Gutachterausschuss übermittelt wurden aber die Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1992 und 31.12.1996. Aus der Bodenwertentwicklung in diesem Zeitraum lässt sich eine Preisentwicklung von etwa 11 % jährlich ableiten.

Da sich der Grundstücksmarkt in der Zeit bis zum Zustandekommen des Überbaus im Schwerpunkt homogen entwickelte, halte ich im Rahmen der Schätzung die Anwendung der abgeleiteten Wertentwicklung für sachgerecht.

Der zur Anwendung kommende Bodenrichtwert zum 31.12.1999 leitet sich auf dieser Basis ab mit gerundet 510 DM/m², entsprechend 260 €/m².

Der Vervielfältiger für die ewige Rente ermittelt sich bei Liegenschaftszinssatz 2,0 % mit $100/2,00 = 50,000$. Die jährliche Rente wird mit 10 % des Bodenwertes beurteilt.

820 Auf Basis der getroffenen Annahmen ermittelt sich der anzurechnender Wertvorteil gemäß Miteigentumsanteil am Grundstück durch Grenzüberbau wie folgt:

$$3,60 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 * 0,2 = 18,72 \text{ €} * 50,0 = 936,00 \text{ €} / 1.000 * 642,29 = 597,32 \text{ €}$$

Der Wertvorteil fließt in die Berechnungen ein mit gerundet

600 €

B. Überfahrtsrecht

830 Im Zuge meiner Recherchen habe ich Kenntnis erlangt über ein Überfahrtsrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks. Im Kaufvertrag des Notariat Lörrach V UR 3373/96 vom 5. Dezember 1996, dort in § 3 wird ausgeführt, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 77/2 (Lörracher Straße 5) dem jeweiligen Eigentümer von Flurstück 77/3 (Lörracher Straße, das Bewertungsgrundstück) das Überfahrtsrecht über die Zufahrt zur Tiefgarage und den Fahrbereich in der Tiefgarage zum Erreichen von Flurstück 77/3 einräumt. Die Kosten der Instandhaltung tragen die Eigentümer der beiden Flurstücke demnach jeweils hälftig.

Für das Recht gehe ich davon aus, dass es der Sicherung einer Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage im Fall einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks dienen soll.

840 Das Recht wird nicht in Anspruch genommen. Ob die Pflicht zur geteilten Instandhaltung in diesem Fall vom Eigentümer des dienenden Grundstücks gefordert werden kann, ist eine Rechtsfrage, die ich nicht beantworten kann.

Hinsichtlich des Recht ist ein am Stichtag in zeitlich nicht erkennbarer Zukunft liegender Vorteil denkbar. Realisierbar wird dieser aber nur unter der Bedingung gesehen, dass die beiden Miteigentümer sich auf eine Neubebauung des Grundstücks einigen. Eine solch umfassende Vornahme am Grundstückseigentum ist aus Sicht der Sachverständigen allein aufgrund der gegebenen Restnutzungsdauer zurzeit nicht in Betracht zu ziehen. Das Recht erachte ich zum Stichtag deshalb als nicht wertrelevant.

C. Umgang mit Änderungen an den zugeschriebenen Sondernutzungsrechten

Im zeichnerischen Teil der Teilungserklärung sind im Hof den Sondereigentümern zugeschriebenen Pkw-Stellplätze Nr. 1 und Nr. 2 und ein Schuppen mit zugeschriebenen Sondernutzungsrechten zu Nr. 1 und Nr. 2 eingetragen.

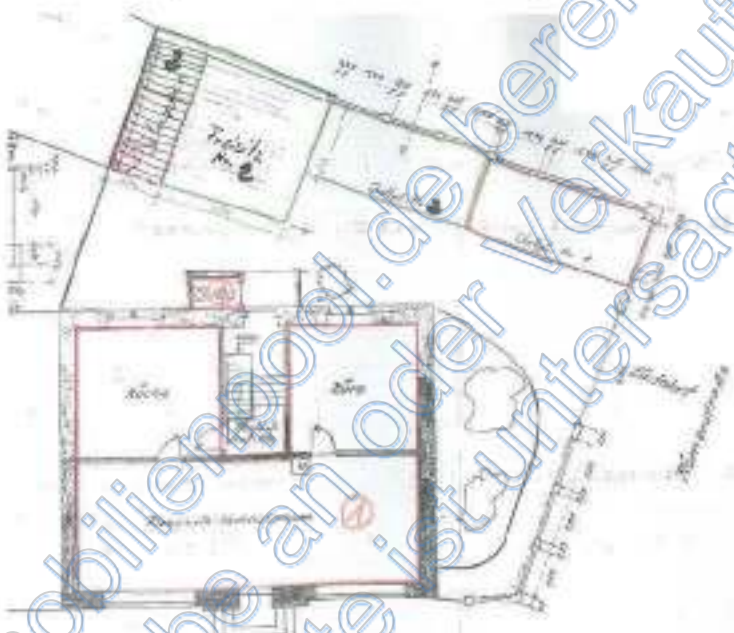


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Außenanlagen. Quelle: Teilungserklärung.



Abb. 14: Blick auf die Außenanlage mit etwaiger Lage von Stellplatz (rote Strichlinie) und ehemaligem Schuppen (roter Pfeil).

Bei der Ortsbesichtigung hat es sich gezeigt, dass der planmäßige Schuppen nicht mehr vorhanden ist, der Freisitz sich auch über den Stellplatz Nr. 2 erstreckt und auf Stellplatz Nr. 1 ein neuer Schuppen errichtet wurde.

860 Nach den Ausführungen der Antragsgegnerin wurden die Veränderungen im Zuge des Umbaus der Außenanlagen im Jahr 2013 vorgenommen.

Zum Stichtag befinden sich die beiden Sondereigentume nebst Sondernutzungsrechten in einer Hand. Die Eigentümer haben beim Umbau der Außenanlagen deshalb in das eigene Eigentum investiert. Die erforderliche Veränderung der Grundbücher und der Teilungserklärung wurden allerdings nicht vorgenommen. Im Fall der gegebenen Eigentumsverhältnisse erachte ich den Sachverhalt als wertneutral.

Beim auseinanderfallen des Eigentums bereitet der Sachverhalt allerdings Schwierigkeiten aufgrund ungeklärter Rechtslage.

870 Im Gutachten wird für die nicht mehr vorhandenen Mietgegenstände (die Abstellräume im Schuppen und die Stellplätze) deshalb kein Ertrag angesetzt. Dem entgegen wird aber ein kalkulatorischer Wertabschlag vorgenommen zur Berücksichtigung des mit der Klärung der Rechtslage und der Änderung von Teilungserklärung und Grundbüchern verbundenen Kostenrisikos. Der Wertabschlag wird entsprechen dem Miteigentumsanteil am Grundstück wie folgt bemessen:

10.000 € / 1.000 * 642,29 MEA = 6.422,90 €, gerundet

6.500 €

D. Fehlender Abschluss der Einheit zum Treppenhaus

880 Gemäß § 3 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) setzt die Abgeschlossenheit einer Wohnung voraus, dass die Einheit in sich abgeschlossen ist. Gegenüber anderen Sonder- oder Teileigentumseinheiten bzw. dem Gemeinschaftseigentum soll diese mit Wänden, Böden und Decken abgetrennt sein und über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen.

Der im Grundriss Erdgeschoss gezeigte Wohnungsabschluss zu der zu bewertenden Wohnung ist örtlich nicht vorhanden. Die Einheit ist nicht abgeschlossen. Der Eigentümer von Sondereigentum Nr. 1 könnte beim Aufsuchen seines Kellerraums deshalb ungehindert in die zu bewertende Wohnung gelangen.

890 Die mangelhafte Abgeschlossenheit wird im Gutachten mit einem Marktabschlag im Rahmen des erwartbaren Kostenrahmens für den Einbau der Abtrennung gewürdigt.

Den Marktabschlag beurteile ich rein kalkulatorisch mit rund

3.000 €

E. Instandhaltungsbedarf, Instandhaltungsrückstand, Schäden und Mängel

Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum ist im Rahmen der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft abgebildet (vergl. Abschnitt F, untenstehend). Darunter fällt, wie in Abschnitt 4.1.7 beschrieben, der überfällige Pflegeanstrich an der Fassade und der Untersuchungsbedarf in Bezug auf die behaupteten Wassereintritte in das Zimmer im Dachgeschoss und die Schmutzwasserablaufspuren im Kellerraum.

900 Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer. Mit Ausnahme der optischen Instandsetzung der Wohnung vor Neuvermietung, der Reparatur der Dachliegefenster²¹ und einer Ergründung der von der Antragsgegnerin gerügten, fehlerhaften Schaltung des Raumlichtes erscheint der Instandhaltungsbedarf zunächst nicht zwingend und disponibel.

Der sogenannte disponible Instandhaltungsbedarf wird im Sinne der regelkonformen Wertermittlung gewöhnlicher Weise im Wesentlichen als in der Alterswertminderung abgebildet gesehen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen reagiert der Markt nach Auskunft von örtlichen Kreditinstituten und nach meiner eigenen Marktkennntnis aber bereits zunehmen kritisch auf ein klar erkennbares und erwartbares Investitionserfordernis. In Bezug auf eine gute Vermietbarkeit sehe ich diesen im aktuellen Marktgeschehen deshalb als relevant an.

910 Im Gutachten wird der beschriebene Bedarf unter Berücksichtigung der Alterswertminderung mit einem kalkulatorisch pauschalen wie folgt berücksichtigt

Wertabschlag wegen Instandhaltungserfordernis kalkulatorisch pauschal 5.500 €

Der Betrag entspricht einer Investitionsquote von rd. 30 €/m² Wohnfläche.

F. Fehlende Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft

920 Wie obenstehend, in Abschnitt 3.4 beschrieben, hat die Eigentümergemeinschaft die Bildung einer Instandhaltungsrücklage zur Deckung des Instandhaltungsbedarfs am Gemeinschaftseigentum vertraglich vereinbart, aber nicht gebildet.

In der Bewertung beziehe ich mich auf die vertraglich getroffenen Vereinbarungen und berücksichtige die fehlende Rücklage mit dem nachfolgend kalkulatorisch geschätzten Betrag. Die Eigentümergemeinschaft besteht seit 24 Jahren.

²¹ Fenster sind gemäß Teilungserklärung Abschnitt 2, Unterpunkt d dem Sondereigentum zuzurechnen

Auf Basis des mittleren Spannenrahmens von 1,00 €/m² ²² ermittelt sich der kalkulatorisch mögliche Bestand an Erhaltungsrücklage aufgrund regelmäßiger Rücklagenzuführung gemäß vertraglicher Vereinbarung ermittelt sich wie folgt:

930	Wohn- und Nutzfläche im Gebäude rd.		274 m ²
	Bestandszeitraum der WEG seit 1999		24 Jahre
	Sollbestand kalkulatorisch gesamt	$274 \text{ m}^2 * 1,00 \text{ €/m}^2 * 12 * 24 =$	78.912 €
	Bestand aufgrund möglicherweise bereits vorgenommener Investitionen geschätzt	50 % =	39.456 €
	Anteil zu Sondereigentum Nr. 2 gemäß 642,29 Miteigentumsanteil am Grundstück		25.342 €

Kalkulatorischer Wertabschlag wegen fehlender Erhaltungsrücklage 25.500 €

940 Der kalkulatorische Wertabschlag liegt im Rahmen des gemäß einschlägiger Fachliteratur²³ geschätzten Investitionsbedarfs hinsichtlich der Aufstellung unter 4.1.7 und fließt deshalb in die Bewertung ein.

5.4. Zusammenfassende Beurteilung

Besondere zeitliche Umstände

950 Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie bestanden in zurückliegender Zeit erhebliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche und der Wirtschaft im Allgemeinen, deren Wirkung auf den örtlichen Immobilienmarkt noch nicht vollständig erkennbar sind und zu denen auch keine Auswertungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder andere Gutachterausschüsse vorliegen.

Inzwischen haben sich durch den Krieg in der Ukraine und die daraus folgende Energiekrise und diffuse Wirtschaftslage auch Veränderungen im Bau- und Immobilienmarkt und der Hypothekenzinsen ergeben. Daraus resultieren nicht unerhebliche und zurzeit noch nicht vollständig sichtbare wirtschaftliche Risiken. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Besonderen, sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte

²² Quelle: Wüstenrot Bausparkasse u.a.

²³ Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten Instandsetzung und Sanierung 2020/21, Verlag H. Wingen

und dem Preisgefüge insgesamt, aber auch aufgrund noch nicht abgeschlossener Auswertungen durch die Kreditwirtschaft und die Gutachterausschüsse, deshalb nicht vollständig und keinesfalls abschließend bestimmbar.

960 Unter Berücksichtigung des Bewertungsauftrags ist die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall aber möglich. Die im Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können aber mit einer höheren Unsicherheit behaftet sein.²⁴

5.4.1. Beurteilung der Lage

Der Ortsteil Brombach wird aufgrund der noch guten Ausstattung und der großen Nähe zum Stadtzentrum im Gefüge des örtlichen Marktes als eine im Schwerpunkt gute Wohnlage beurteilt.

970 Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Arbeitsplätze in Lörrach und in der Region sind von hier aus sehr gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und Schulen sind örtliche vorhanden oder ab einer mittleren Entfernung gut zu erreichen. Alle Schularten sind innerhalb des Stadtgebietes vor. Der Anschluss an den ÖPNV ist gut.

Die Lage unmittelbare an der Ortserschließungsstraße bewirkt eine bleibende Immissionsbelastung durch Geräusch und Feinstaub, auch wenn die Durchfahrtsgeschwindigkeit seit kurzem auf 30 km/h beschränkt ist.

980 Im Abgleich mit der guten Zentralität ist die unmittelbare Grundstückslage in Bezug auf die Wohnnutzung und die Aufenthaltsqualität des Freisitzes im Hof deshalb als eine mittlere bis schon einfache Lage einzuordnen.

5.4.2. Beurteilung des Grundstücks

Größe und Beschaffenheit des Grundstücks liegen in der Spanne des Lageüblichen. Hinsichtlich der Geschäftsnutzung ist die gute Auffindbarkeit und Sichtlage vorteilhaft.

Die gegebene Grundstückskonstellation erscheint wirtschaftlich. Die bauliche Nutzung liegt im Spannenrahmen des lageüblichen und entspricht der Nutzungskennziffer des Bodenrichtwertes. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung erscheint aufgrund der erforderlichen Pkw-Stellplätze aber eher nicht möglich.

²⁴ Quelle: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

990 **5.4.3. Beurteilung der baulichen Anlagen, der Wohnung und der Verwendungsfähigkeit**

Die baulichen Anlagen erscheinen gemäß Baujahresklasse und dem Bautyp des kleinen Rentenobjektes als Geschäftshaus mit ursprünglich tendenziell inhabergeführtem Ladengeschäft nebst Eigentümerwohnung.

Die historisierende Erscheinung ist gefällig. Der energetische Standard kann mit einem einfachen Standard erwartet werden.

Die Wohnung ist eine Maisonettwohnung über zwei Ebenen. Größe und Struktur entsprechen einem Einfamilienhaus. Die Lage der Wohnräume auf zwei Ebenen mit dem halböffentlichen Teil mit Wohn-Essbereich und Küche im Obergeschoss und den Schlafräumen im Dachgeschoss ergibt eine gute Abstufung der Privatsphäre. Die Ausstattung mit Bad und Gäste-WC kann nach Modernisierung erwartet werden.

Der historisierend gewählte Ausbau ist gefällig und rundet die äußere Erscheinung des Gebäudes ab. Die größere Raumhöhe wird vorteilhaft gesehen. Der offene Kamin im Wohnzimmer verleiht dem Wohnbereich eine hochwertige Großzügigkeit.

Der fehlende Wohnungsabschluss zum Treppenhaus bedarf der Ergänzung.

Der erkennbare Instandhaltungsbedarf erscheint behebbbar. Der als einfach zu erwartende energetische Standard kann sich im Rahmen der aktuell erheblich gestiegenen Energiekosten in Verkauf und Vermietung nachteilig bemerkbar machen. Im Rahmen historischer Bausubstanz wird dieser bei einem Teil der Marktteilnehmer aber auch akzeptiert.

Der hochwertige Umbau der Außenanlagen bietet einen angemessenen, optisch hochwertigen Freibereich. Die Aufenthaltsqualität dort ist, wie obenstehend beschrieben, allerdings eingeschränkt.

Den zugeschriebenen Pkw-Stellplatz im Hof halte ich im täglichen Gebrauch als ungeeignet. Das Hoftor muss von Hand geöffnet werden. In der vorliegenden Verkehrssituation im unmittelbaren Rückstauraum einer Einmündung mit hohem Verkehrsaufkommen, halte ich das für nicht alltagstauglich und gehe davon aus, dass der Markt diesen Stellplatz deshalb auch nicht annehmen würde.

In Bezug auf eine Eigentüternutzung wird die Verwendungsfähigkeit der Wohnung als sehr gut beurteilt. Hinsichtlich der Nutzung der Einheit als Rentenobjekt wird die Größe von rund 180 m² Wohnfläche nachteilig gesehen. Hier kann erwartet werden, dass der Markt auf ein Mietangebot im Rahmen einer begrenzten Zahlungsbereitschaft reagiert.

Die Drittverwendungsfähigkeit der Wohnung für gewerbliche Zwecke wird aufgrund der Größe und der nicht barrierefreie Erschließung am örtlichen Markt als erheblich eingeschränkt gesehen.²⁵

Im Verkaufsfall werden als potentielle Erwerber im Schwerpunkt Eigennutzern gesehen.

1030

5.4.4. Beurteilung des örtlichen Marktes und Marktgängigkeit der Einheit

Seit dem Ende der Finanzkrise im Jahr 2009 sind die Immobilienpreise im Raum Lörrach entsprechend dem allgemeinen Trend erheblich gestiegen. Nach den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses lagen die örtlichen Immobilienpreise und Mieten im deutschlandweiten Vergleich bereits über mehrere Jahre im Rahmen des Marktgeschehens einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern.

1040

Das hohe Preisniveau begründet sich insbesondere durch den hohen Siedlungsdruck und das hohe Einkommensniveau in der Raumschaft, welches sich auch aus den günstigen Arbeitsmarktdaten in der Region und dem Arbeitsplatzangebot im Ballungsraum Basel ergibt. Darüber hinaus wirkten sich bis in das Jahr 2023 auf das örtliche Preisniveau aber auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen aus, die eine Vermögensbildung durch Immobilienerwerb erleichterten und zu einer hohen Nachfrage führten. Im Abgleich damit fehlte es in dieser Zeit allgemein an anderen, als rentierlich und ggf. auch mündelsicher wahrgenommenen Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt.

1050

Seit Ende des Jahres 2022 führen die eingetrübten Wirtschaftsdaten und stark angestiegenen Preise für Energie und Handwerksleistungen regional zu einem Rückgang der Immobilienpreise. Dies bei gealterter Bausubstanz und klar erkennbarem Investitionsbedarf. Rückläufige Immobilienpreise wurden nicht zuletzt auch durch das Statistische Bundesamt und die Forschungsabteilung des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken bereits dokumentiert (vergleiche Preisindex für Wohnimmobilien im Bestand²⁶: IV/2023 – 4,4 %).

In diesem Rahmen wird die Marktfähigkeit der vorliegenden Einheit am örtlichen Markt im Schwerpunkt aber als gut beurteilt.

²⁵ Im Fall einer gewerblichen Nutzung bedarf es eines Antrags auf Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt und dessen rechtskräftige Genehmigung.

²⁶ Quelle: DESTATIS

5.5. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer für Wohnbauten beträgt 80 Jahre.²⁷ Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt.

Die Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Als Modernisierungen gelten danach Maßnahmen, die eine z. B. wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie bewirken.

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer kann rechnerisch oder im Fall von z. B. einer inhomogenen Beschaffenheit der baulichen Anlagen, im Rahmen der sachverständigen Schätzung vorgenommen werden.

Berechnung

1070	1. Grundlegendes Baujahr ca.	1898
	2. Umfassende Modernisierung ca.	1999
	Geschätzter Anteil nicht modernisierter Bausubstanz ca.	20 %
	Geschätzter Anteil modernisierter Bausubstanz ca.	80 %
	Modifiziertes Baujahr nach Gewichtung ²⁸	
	aus 1 und 2, geschätzt $1898 \cdot 20 \% + 1999 \cdot 80 \% = 1978,8$ gerundet	1978
	Bewertungsjahr	2023
	Modifiziertes Gebäudealter	2023 - 1978
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Modifizierte Restnutzungsdauer	80 - 45 = 35 Jahre

1080

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer:

Alterswertminderungsfaktor $35 / 80 = 0,430$

²⁷ Vergleiche Jahresbericht 2021 des zuständigen Gutachterausschusses; Gleichmaßen: § 4 und § 12 ImmoWertV 2022 nebst Anlage 1

²⁸ Einordnung der Gewichtung nach Schmitz, Klings, Dahlhaus, Meisel, Verlag Huber Wingen

6. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung. Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Das Bewertungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Datenlage zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** i. S. d. §§ 28 bis 30 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als ausschlaggebend erachtet wird.

Das Ertragswertverfahren nebst Varianten ist in den §§ 31 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird insbesondere für die Bewertung von Gewerbeimmobilien aber auch für Sondereigentume angewendet.

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.²⁹ Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

²⁹ Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

1120 Für das Objekt wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgefragt. Die übermittelten Vergleichswerte erscheinen vor allem aufgrund abweichender Baujahresklassen und mehrheitlich deutlich geringerer Wohnungsgrößen nicht anwendbar auf das Bewertungsobjekt. Für die Bewertung der vorliegenden Einheiten wird deshalb das Ertragswertverfahren als geeignet beurteilt.

Im Sinne der Modellkonformität soll der Ertragswertermittlung das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt wurde. Die Modellinformationen sind folgende³⁰:

- Jahresrohertrag auf Basis vereinbarter Mieten, Überprüfung auf Marktüblichkeit
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL³¹, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- 1130 - Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV
- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Verwendung des Marktanpassungsfaktoren gemäß Jahresbericht³²

6.2. Ermittlung des Bodenwertes

6.2.1. Vergleichswert und Bodenrichtwert

1140 Im Sinne der ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Neben dem Vergleichswertverfahren stellt das Bodenrichtwertverfahren eine gleichmaßen eine bewährte und in der einschlägigen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt.

Vergleichswerte wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine zur Verfügung gestellt. Der Bodenwert wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

³⁰ Jahresbericht 2021 über den Grundstücksmarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen

³¹ Sachwertrichtlinie

³² Aufgrund fehlender Angaben zu Liegenschaftszinssätzen im anzuwendenden Jahresbericht wird auf den Jahresbericht 2021 zurückgegriffen, unter Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse

6.2.2. Örtlicher Bodenrichtwert

1150 Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht zonale Bodenrichtwerte. Zonale Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen nach dem Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Im Lagebereich kommt folgender Bodenrichtwert zur Anwendung:

Richtwertzone	7351 4450
Flächenart	Wohnbaufläche
Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	510 €/m²
Nutzungskennziffern	GFZ 0,8
Fläche	500 m²

1160

6.2.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch verschiedene Grundstücksmerkmale, wie z. B. die ausgeübte Grundstücksnutzung, Nutzungskennziffern oder ein Vergleichsgrundstück beeinflusst werden.

Bei Abweichungen ist der Bodenrichtwert mit den Anpassungsfaktoren des modellgebenden Gutachterausschusses an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Fehlen geeignete Anpassungsfaktoren, kann eine Anpassung auch im Rahmen begründeten sachverständigen Ermessens vorgenommen werden.

1170

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss teilte keine Tendenz zu einer möglichen Wertentwicklung mit.

Aufgrund der stetigen Wertentwicklung im Lagebereich in den zurückliegenden Berichtszeiträumen halte ich eine Anpassung aufgrund allgemeiner Wertentwicklung von 2,5 % aber für angemessen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsgrundstück ist von einer Lageverschlechterung durch erhöhte Immissionsbelastungen betroffen. Diese wird im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

1180

Anpassung an das Maß der Grundstücksnutzung

Für den Fall, dass ein Grundstück wesentlich größer ist, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, ist es bezüglich seines Anteils an selbständig nutzbarer Teilfläche zu überprüfen (vergl. § 16 Abs. 4 und §§ 40 – 42 ImmoWertV).

Die ausgeübte Grundstücksnutzung von GFZ 0,9 liegt über der Nutzungskennziffer zum Bodenrichtwert von 0,8. Die Anpassung wird modellgemäß vorgenommen mit den im Grundstücksmarktbericht abgebildeten Umrechnungskoeffizienten.³³

6.2.4. Berechnung des Gesamtbodenwertes

1190	Bodenrichtwert			510,00 €/m²
	<u>Zeitliche Anpassung</u>	2,5 %	+	12,75 €/m²
	Zwischenwert		=	522,75 €/m²
	<u>Anpassung an die ausgeübte Grundstücksnutzung</u>		*	1,06
	Angepasster Bodenrichtwert gesamt		=	554,11 €/m²
	<u>Grundstücksfläche</u>		*	304 m²
	Bodenwert des Grundstücks		=	168.449 €

Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

1200 **170.000 €**

6.2.5. Berechnung des Bodenwertanteils nach Miteigentumsanteil (MEA)

Bodenwertanteil nach MEA $168.449 \text{ €} / 1.000 * 642,29 = 108.187 \text{ €}$

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums nach Miteigentumsanteil am Grundstück wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

110.000 €

1210

³³ Quelle: Jahresbericht über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen, Seite 50

6.3. Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert und auf Basis der marktüblichen Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes bzw. dem ideellen Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil.

Die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags erfolgt mit dem Rentenbarwertfaktor, da dem Modell des Ertragswertverfahrens konstante Erträge und Kosten zugrunde gelegt werden. Möglichen zukünftige Veränderungen an den Erträgen sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

1220

6.3.1. Jahresreinertrag und Jahresrohertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend des modellgebenden Gutachterausschusses sind die tatsächlichen, vereinbarten Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Entsprechend den Hinweisen in der Fachliteratur ist in den marktüblich erzielbaren Erträgen die ortsübliche Vergleichsmiete zu sehen.³⁴ Diese entspricht nicht der Marktmiete, als der Miete, die am Stichtag bei Neuvermietung erzielbar wäre.

1230

Ein amtlicher Mietenspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB darstellt, besteht örtlich nicht. Eine Mietzahlung ist nach den Angaben der Antragsgegnerin keine vereinbart und es wird keine Mietzahlung geleistet.

Für die Ermittlung des ortsüblichen Jahresrohertrags greife ich deshalb auf Veröffentlichungen in Printmedien und öffentlichen Datenportalen und die Angaben örtlicher Verwalter sowie meine eigene Marktkenntnis und Mietdatensammlung zurück. Folgende Informationen liegen vor:

1240

On-Geo (Geoport) übermittelte für die Beurteilungskriterien des Bewertungsobjektes von 182 m² Wohnfläche, 304 m² Grundstücksfläche, Baujahr 1898, normale Ausstattung und durchschnittlicher Zustand eine Mietpreisspanne von 9,23 bis 12,68 €/m² und im Mittel 10,80 €/m² Wohnfläche.

³⁴ Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne eines Mietwertgutachtens. Die im Gutachten angewendeten Mietwerte gelten deshalb ausschließlich als kalkulatorische Größe im Rahmen von Verkehrswertgutachten.

IMV GmbH

Die Datenbank der IMV GmbH weist keine Vergleichsmieten aus, die sich auf Maisonettwohnungen beziehen lassen. Für Einfamilienhäuser mit den genannten Beurteilungskriterien werden 3 Angebote aus dem Jahr 2023 ausgewiesen. Diese liegen in der Spanne von 9,57 bis 10,67 €/m², im Mittel 9,95 €/m² WF.

F + B³⁵ gaben die als nachhaltig erzielbar bezeichnete Miete zum Stichtag indexiert mit dem Betrag von gerundet 9,10 €/m² WF an.

1250

Nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit **örtlichen Maklern** und eigener Mietdatensammlung kann für die Wohnung bei Neuvermietung nach optischer Instandsetzung eine monatliche Kaltmiete in der mittleren Spanne von 11 €/m² WF erwartet werden.

Für die Anmietung eines nach Lage und Beschaffenheit vergleichbaren Einfamilienhauses wäre demnach mit einem Mietbetrag von etwa 2.000 € zu rechnen.

Ansatz des Jahresrohertrags im Gutachten

1260

Die Informationen zu Mieten streuen erheblich. Bei der Ableitung des Jahresrohertrags orientiere ich mich aufgrund der größeren Marktnähe deshalb an den Hinweisen örtlicher Makler und meiner eigenen Mietdatensammlung.

Der Stellplatz im Freien wirkt aufgrund dessen, dass er nur schwer zugänglich ist, nicht in die Bewertung ein.

Der Jahresrohertrag ergibt sich mit dem oberen Spannenwert wie folgt:

Sondereigentum Nr. 2	182 m ² * 11,00 €/m ² =	2.002 € * 12 =	24.024 €
----------------------	---	----------------	----------

Der marktübliche Jahresrohertrag

i. S. d. 31 ImmoWertV wirkt in die Bewertung ein mit

24.024 €

1270

6.3.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden, regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

³⁵ F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis

Im Gutachten werden folgende modellgemäße Sätze unterstellt³⁶:

1280	Verwaltungskosten Wohnungen	$357 \text{ €} * 104,3 / 81,6 =$	456 €
	Instandhaltungskosten	$11,70 \text{ €} * 104,7 / 81,6 * 182 \text{ m}^2 =$	2.732 €
	<u>2 % Mietausfallwagnis</u>	<u>$24.024 \text{ €} * 0,02 =$</u>	<u>480 €</u>
	Jährliche Bewirtschaftungskosten in Euro		3.668 €
	Betrag in Prozent vom Jahresrohertrag		15,3 %

6.3.3. Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

Die Liegenschaftszinssätze i. S. des § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage gehandelter Kaufpreise für gleichartig genutzte Grundstücke und der ihnen entsprechenden Reinerträge und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Liegenschaftszinssätze spiegeln u. a. das mit der Investition in Immobilien verbundene Investitionsrisiko ab.

Der Modellgeber veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zuletzt in seinem Jahresbericht 2021.³⁷ Der objektgemäße Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ist dort ausgewiesen in der mittleren Spanne von 1,50 bis 2,25 %. Im Jahresbericht 2023 werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der IVD³⁸ beurteilt den Kapitalisierungszinssatz für Eigentumswohnungen in der mittleren Spanne von 1,5 bis 4,5 %.³⁹

Weitere Quellen, die aus sachverständiger Sicht auf den örtlichen Grundstücksmarkt mit hinreichender Belastbarkeit anwendbar wären, liegen mir zurzeit keine vor.

Die im örtlichen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurde aus einer Datenbasis aus der Zeit vor der maßgeblichen Erhöhung der

³⁶ Quelle: ImmoWertV, Anlage 3

³⁷ Jahresbericht 2021 über den Grundstücksmarkt im Gebiet von Lörrach und Inzlingen

³⁸ IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

³⁹ Es gilt: Mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer 40 bis 60 Jahre, mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten 20 bis 35%

Leitzinsen und Hypothekenzinsen abgeleitet und sind zum Stichtag als nicht mehr marktgerecht zu beurteilen.

1310

Allgemein sind die Liegenschaftszinssätze entsprechend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen in der näheren Vergangenheit, den Hypothekenzinsen folgend gleichermaßen gestiegen. Zur Annäherung an den objektgemäßen Liegenschaftszinssatz orientiere ich mich deshalb an der allgemeinen Entwicklung der Hypothekenzinsen, die sich aktuell etwa auf einem dem Jahr 2017 vergleichbaren Niveau befinden.⁴⁰

Im Jahresbericht 2017 des örtlichen Gutachterausschusses wurde der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in der Spanne von 2,0 bis 2,5 % veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Beschaffenheit der Liegenschaft und des örtlichen Marktes schätze ich den Liegenschaftszinssatz für die Bewertung des vorliegenden Sondereigentums ein wie folgt:

Objektgemäßer Liegenschaftszinssatz **2,0 %**

1320

Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei Liegenschaftszinssatz 2,0 % und 35 Jahren Restnutzungsdauer beträgt der

Rentenbarwertfaktor **24,999**

⁴⁰ Quelle: vdp-Liegenschaftszinssatzindex

6.3.4. Berechnung des Ertragswertes

1330	Jahresrohertrag		24.024 €
	<u>Bewirtschaftungskosten rd.</u>	-	3.668 €
	Jahresreinertrag	=	20.356 €
	<u>Abzug Bodenwertverzinsung</u>	108.194 € * 2,0 %	- 2.164 €
	Reinertrag der baulichen Anlage	=	18.192 €
	<u>Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor</u>	*	24,999
	Ertragswert der baulichen Anlagen	=	454.782 €
	<u>Zuschlag Bodenwertanteil</u>	+	108.194 €
	Vorläufiger Ertragswert	=	562.976 €

1340	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
	Fehlende Erhaltungsrücklage der WEG	-	25.500 €
	Kalkulatorischer Instandhaltungs- und Investitionsbedarf	-	8.500 €
	Änderung Teilungserklärung und Grundbuch	-	6.500 €
	<u>Vorteil aus Grenzüberbau</u>	+	600 €
	Ertragswert des Grundstücks	=	523.076 €

Der Ertragswert des Sondereigentums wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

520.000 €

1350

Plausibilisierung: Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert

	Rohertragsfaktor 1, Maklerfaktor (vorl. Ertragswert / Jahresrohertrag)	23,4
	Rohertragsfaktor 2, Maklerfaktor (Ertragswert / Jahresrohertrag)	21,7
	Wohnflächenwert (vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	3.093 €
	Bruttoanfangsrendite 1 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	3,6 %
	Bruttoanfangsrendite 2 (Jahresrohertrag / Ertragswert)	4,6 %
	Bodenwertquote 1 (Bodenwertanteil / vorläufigen Ertragswert)	19,2 %
	Über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert	54.099 €
1360	Tatsächlicher Einfluss des Bodenwertes (diskontierter Bodenwert / Ertragswert)	10 %

Die ermittelten Werte liegen im Bereich des örtlich objekt- und marktüblichen.

6.4. Ausführungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren nach § 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl an Vergleichspreisen ermittelt, die mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen sollen. In der Vergleichswertermittlung wird insofern der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für eine Immobilie ermittelt.

1370

Die dafür erforderlichen Vergleichspreise werden von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet. Öffentliche Datenportale bilden lediglich erzielte Kaufpreise ab. Bei diesen handelt es sich um keine ausgewertete Datenlage. Sie stellen aber eine Tendenz des Marktes dar.

6.4.1. Datenquellen

1380

Die Datenbanken On-geo Vergleichspreise, Immoscout 24 und IMV veröffentlichen auf Angeboten basierende Vergleichspreise und wurden unter Anwendung der Objektdaten zur Grundstückslage, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand abgefragt. Bei der IMV GmbH konnte darüber hinaus nach der Ortsteillage gefiltert werden. Das Ergebnis der Abfrage hat insgesamt eine erhebliche Streuungsbreite der Daten ergeben.

Im Rahmen meiner Recherchen fand sich bei On-geo ein aktuelles Verkaufsangebot aus Oktober 2023, in welchem eine Maisonettewohnung in Brombach mit 6 Zimmer, 158 m² Wohnfläche für 3.130 €/m² WF angeboten wurde.

Preisinformationen aus öffentlichen Datenportalen und Printmedien beziehen sich auf inserierte Kaufpreise. Sie sind insofern in erheblichem Umfang als „Hoffnungswerte“ zu sehen und können für die Anwendung in einem Verkehrswertgutachten stellen deshalb nur als eine Tendenz des Marktes gewertet werden. Sie sind keine Vergleichswerte i. S. der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1.

1390

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den Auswertungskriterien Lage Lörrach mit Ortsteilen, Maisonette, Wohnungseigentum, Baujahr 1900 bis 2010, Modernisierung ca. 1999 und 182 m² Größe hat 21 Datensätze aus den Jahren 2020 bis 2023 ergeben.

Als dem Bewertungsobjekt vergleichbar erschien ein Datensatz aus dem Jahr 2023 in der Höhe von rd. 3.230 €. Aber auch hier sind die für eine zielgerichtete Einordnung der Datenlage erforderlichen Detailinformationen nicht vorhanden. Insofern kann die Information nur für eine grobe Einschätzung im Rahmen der üblichen Schwankungsbreite des Marktes herangezogen werden.

1400

Überschlag des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird mit dem Datensatz des Gutachterausschusses überschlagen:

Sondereigentum Nr. 2	182 m ² WF * 3.200 €/m ²	=	582.400 €
<u>BoGs⁴¹</u>		-	<u>39.400 €</u>
Vergleichswert			543.000 €

Unter Berücksichtigung der üblichen Schwankungsbreiten des Marktes von wenigstens +/- 10 % liegt der abgeleitete Vergleichswert sodann in der mittleren Spanne von rund 490.000 bis 595.000 €. Der Ertragswert wurde mit 520.000 € ermittelt und liegt in diesem Spannenrahmen.

1410

6.5. Ableitung des Verkehrswertes

Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten. Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. §194 BauGB führt aus:

1420

“Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.“

1430

Im Gutachten wurden für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 an der Teileinheit Ladenlokal im Erdgeschoss des Anwesend Lörracher Straße 7 in Lörrach, dort im Ortsteil Brombach gelegen, der Gesamtbodenwert des Grundstücks, der Bodenwert nach Miteigentumsanteil am Grundstück und der Ertragswert ermittelt.

⁴¹ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der abgeleitete Vergleichswert liegt unter Berücksichtigung der üblichen Schwankungsbreiten des Marktes im Rahmen des ermittelten Ertragswertes. Ein Sachwert wurde aufgrund fehlender Eignung des Verfahrens für die Bewertung von Sondereigentumen an Gewerbeeinheiten und aus Gründen der Kostenübersicht nicht ermittelt. Der Verkehrswert wird aufgrund größerer Marktnähe des Ergebnisses aus den Ertragswerten abgeleitet.

1440

6.5.1. Berechnungsergebnisse

Gesamtbodenwert des Grundstücks rund	170.000 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums nach Miteigentumsanteil am Grundstück rund	110.000 €
Vorläufiger Ertragswert rund	560.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertabschlag rd.	40.000 €
Ertragswert des Sondereigentums	520.000 €

6.5.2. Ableitung des Verkehrswertes

1450

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. der ImmoWertV wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB für die 642,29 Miteigentumsanteil am Grundstück Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonettwohnung im Ober- und Dachgeschoss nebst Kellerfläche und Schuppen zum Stichtag eingeschätzt mit rund

520.000 €

In Worten: Fünfhundertzwanzigtausend Euro

1460

Das Bewertungsobjekt wurde im Zuge der Ortsbesichtigung am 18.10.2023 in der Zeit von 15:15 Uhr bis 16:10 Uhr von mir von außen und von innen besichtigt, soweit es zugänglich gemacht wurden und einsehbar war.

Die Ortsbesichtigung und die Erstellung des Gutachtens erfolgten persönlich. Sollten in der Verwendung der Ergebnisse zeitliche Verzögerungen eintreten, ist es geraten, die Ausgangsdaten zeitnah zu präzisieren. Vor vermögenswirksamen Dispositionen sollten die Gebäudeakten und amtlichen Register eingesehen und geprüft werden.

7. Schlussbemerkung

Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Auftraggeberin darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung der Sachverständigen bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann. Die im Gutachten enthaltenen Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung und/oder Veröffentlichung ist für kommerzielle Zwecke, auch in Teilauszügen nicht gestattet. Eine Veröffentlichung der Sachverständigenleistung bedarf in allen Fällen der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Hinweise

Der Verkehrswert unterliegt Schwankungsbreiten. Deshalb fanden Abweichungen von +/- 10 % in Gerichtsurteilen Akzeptanz.⁴² „Die Unsicherheitsmarge [...] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Verkehrswertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. [...] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung [...]“⁴³ und nennt den Verkehrswert als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“ (vergleiche Ausführungen im Gutachten).

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Es erfolgte keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden oder auf den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder auf Pilzbefall. Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe oder Verunreinigungen wurden die baulichen Anlagen und der Boden ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

⁴² Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k

⁴³ Vgl. Interview Handelsblatt vom 27.05.2007 Professor Kleiber, Dipl.-Ing. Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Herausgeber der Fachzeitschrift GuG „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Autor diverser Fachbücher zur Immobilienbewertung, Quelle: www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/nachgefragt.

1500

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und der von den genannten Quellen gegebenen Auskünfte und zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet. In Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren, findet § 6 Absatz 2 WertV keine Anwendung.

Das Gutachten wird in 2 Ausfertigungen für das Amtsgericht Lörrach erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt bei meinen Unterlagen.

Lörrach, am 26.01.2024

1510

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

8. Anlage

8.1. Auszug aus den vom Antragsteller übermittelten Gebäudepläne

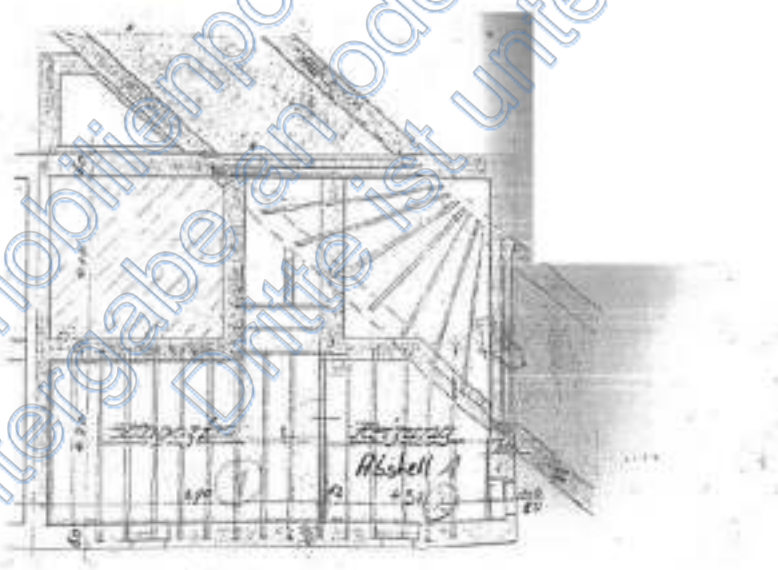


Abb. 15: Grundriss Kellergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.



Abb. 15: Grundriss Erdgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.

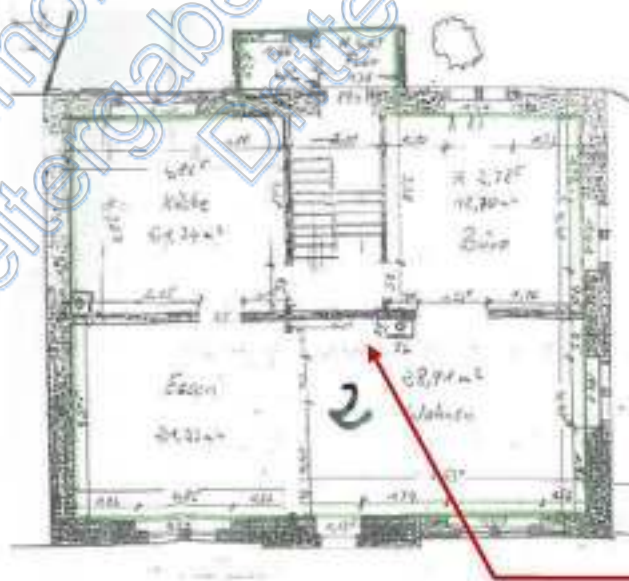


Abb. 16: Grundriss Obergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.

1520

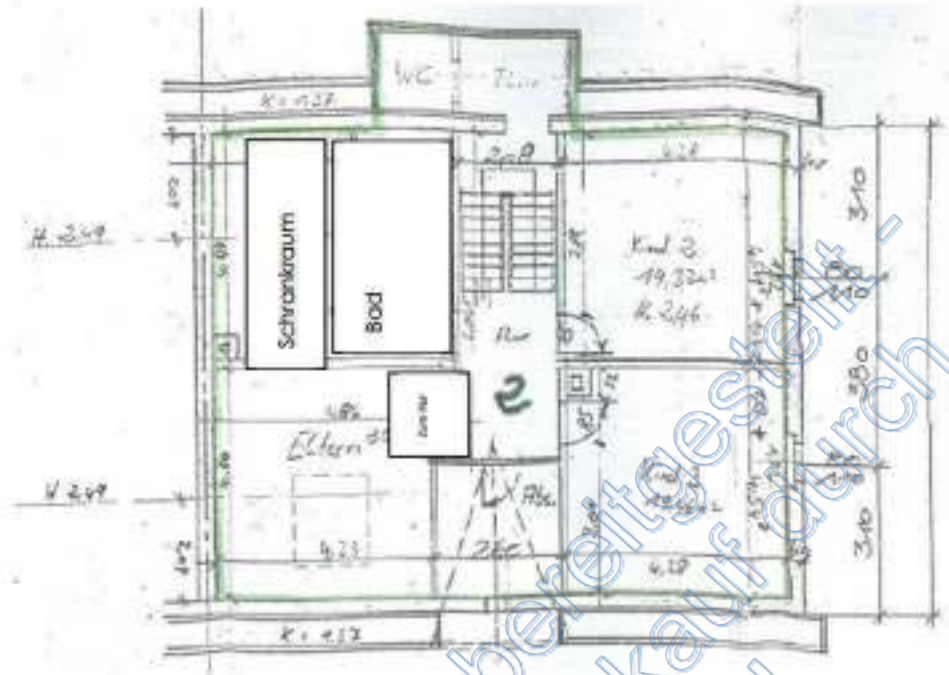


Abb. 17: Grundriss Dachgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.

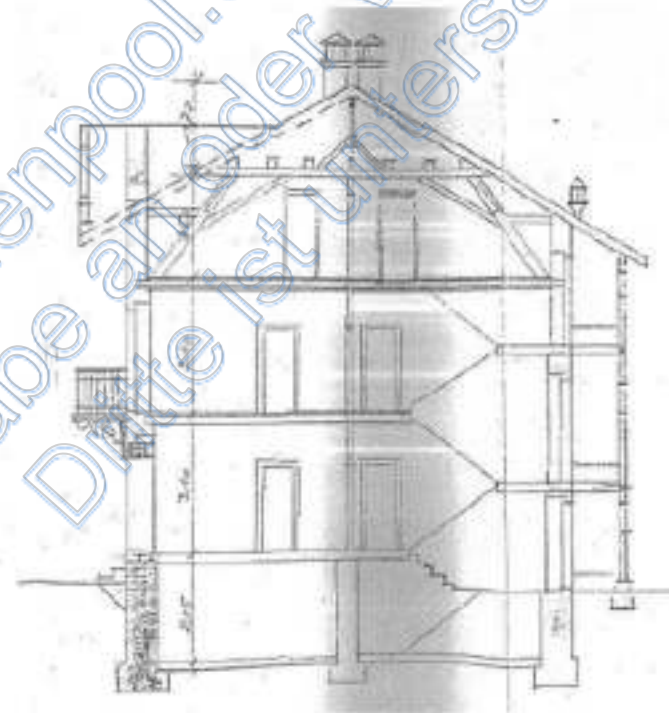


Abb. 18: Schnittzeichnung. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.



Abb. 19: Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses von Süden. Darstellung ohne Maßstab.
Quelle: der Antragsteller.

1530



Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand	Sondereigentum Nr. 1 an der Teileinheit (Ladenlokal) im Erdgeschoss nebst Toilette, Kellerraum und Schuppen, verbunden mit 357,71/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Objektadresse	Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach
Grundstücksnutzung	Wohnen und Gewerbe
10 Wertermittlungssichttag	18.10.2023
Qualitätssichttag	18.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach
Aktenzeichen	2 K 11/23
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert des Sondereigentums

180.000 €



20

Fertigstellung

26.01.2024

Umfang mit Titelblatt

54 Seiten

DIPL.-ING. STEFANIE PEITZ FREIE ARCHITEKTIN SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / TÜV
TUMRINGER STRASSE 183 79539 LÖRRACH T (49) 7621 15270 F (49) 7621 152772 WWW.PEITZ-ARCHITEKTEN.DE
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST VORSITZENDE DES GUTACHERAUSSCHUSSES BEI DER STADT RHEINFELDEN (BADEN)
BÜRO RHEINFELDEN WARBACHER STRASSE 29 79618 RHEINFELDEN T (49) 7621 15270 SKPEITZ@PEITZ.BZ

1. Zusammenfassung Bewertungsgegenstand und Ergebnisse

	Bewertungsgegenstand	Ladenlokal im Sondereigentum in der Lörracher Str. 7 in 79541 Lörrach, Ortsteil Brombach, verbunden mit 357,71 Miteigentumsanteil am Grundstück
	Aktenzeichen	2 K 11/23
	Wertermittlungssichttag	18.10.2023
	Grundbuch von Lörrach Nr.	2927
30	Anlass der Bewertung	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
	Flurstück	77/3
	Grundstücksgröße	304 m ²
	Dienstbarkeiten	Überfahrtsrecht an der Tiefgaragenein- und -durchfahrt des nördlichen Nachbargrundstück Lörracher Str. 5
	Bodenrichtwert	510 €/m ² beitragsfrei, baureif
	Mieteinheit	1 Ladengeschäft
	Nutzung	Friseurgeschäft, vermietet
	Baujahr	1898
40	Maßgebliche Modernisierung ca.	1999
	Liegenschaftszinssatz	4,0 %
	Bewirtschaftungsquote rd.	18,5 %
	Nutzfläche Ladenlokal ca.	92 m ²
	Nutzfläche Kellergeschoss ca.	26 m ²
	Jahresrohertrag marktüblich ca.	12.144 €
	Energieeffizienzklasse	keine Erkenntnisse
	Instandhaltungszustand	Altersgemäßer Instandhaltungsbedarf
	Besonderheiten	Geringfügiger Grenzüberbau Fehlende Rücklagenbildung durch die WEG

50

Ermittelte Ergebnisse

Gesamtbodenwert des Grundstücks	170.000 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums	60.000 €
Ertragswert des Sondereigentums	180.000 €

Verkehrswert des Sondereigentums**180.000 €**

Anzahl der Seiten	54
Anzahl Anschläge	82.738

Inhaltsverzeichnis

60	1. Zusammenfassung	Seite 2
	2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
	2.1. Vorbemerkung	7
	2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung	8
	3. Beschreibung der Lage	9
	3.1. Gebietslage	9
	3.2. Ortslage	10
	4. Zustandsmerkmale	11
	4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	11
	4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs	13
70	4.3. Teilungserklärung	14
	4.4. Wohnungseigentümergeinschaft	16
	4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen	17
	4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen	19
	5. Grundstücksgegebenheiten	20
	5.1. Baubeschreibung	22
	5.2. Flächen und Maße	29
	5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
	5.4. Zusammenfassende Beurteilung	35
	5.5. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	38
80	6. Wertermittlung	39
	6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren und Bewertungsmodell	40
	6.2. Ermittlung des Bodenwertes	41
	6.3. Ermittlung des Ertragswertes	43
	6.4. Ausführungen zum Vergleichswertes	48
	6.5. Ableitung des Verkehrswertes	49
	7. Schlussbemerkung	50
	8. Anlagen	52

2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

90	Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 und 4 a, 79539 Lörrach
	Bewertungszweck¹	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
	Verfahrenszeichen	1 K 11/23
	Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringer Straße 183, 79539 Lörrach
	Aktenzeichen intern	1 K 11/23_Ladenlokal
	Beschluss	10.05.2023
100	Auftragserteilung	16.05.2023
	Auftragseingang	22.05.2023

Angabe der Parteien:**1. Antragsteller****Prozessbevollmächtig****2. Antragsgegnerin**

Eigentümer	Die Parteien zu je 1/2
Nutzung/Mieter	Vermietet, Friseursalon

¹ Eine Änderung des Bewertungszwecks ist bei Bekanntwerden unverzüglich mitzuteilen, da hier andere Bewertungsparameter von Bedeutung sein können und es so zu einer Verschiebung im ermittelten Verkehrswert kommen kann; gleiches gilt für die Verschiebung des Bewertungsstichtages.

Ortsbesichtigung (OB) 18.10.2023, 16:10 Uhr bis 16:25 Uhr

120

Teilnehmer OB

Stefanie Peitz, Sachverständige

Bewertungstichtag 18.10.2023

Zwangsverwaltung Keine vorhanden

Hausverwaltung Eigenverwaltung

Hausmeister Keiner vorhanden

Berichtsgrundlagen

130

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Zwangsversteigerungsbeschluss vom 17.05.2023 nebst Antragsschreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers

Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

140

- Stellungnahme zum Grundstückswert
- Schreiben von RA B. Konstanzer vom 10.06.2022
- Entwurf Mietvertrag für die Gewerbefläche im Erdgeschoss
- Grundriss EG aus dem Antrag auf Nutzungsänderung in Friseursalon, undatiert
- Auszug aus dem schriftlichen Teil der Baugenehmigung, bezeichnet mit „Nachträgliche Baugenehmigung“ zu der Nutzungsänderung in Friseursalon im EG
- Energieverbrauchsausweise vom 27.09.2008
- Grundbuchauszug vom 03. Februar 2022
- Grundriss und Wohnflächenberechnung des Ladenlokals SE 1
- Grundsteuerbescheid vom 11.01.2010
- Feststellungsbescheid zur Grundsteuer vom 17.08.2020
- Verkaufsexposé
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.11.2008
- Bankauszug des Mietkontos der Eigentümer, Zeitraum 3.1.2023 bis 8.10.2023

- 150
- Abrechnungsunterlagen der Techem Energy Services GmbH, Abrechnungszeitraum 2018, 2021
 - Teilungserklärung Teil 1, Auszug aus dem schriftlichen Teil mit § 1 – 4 (Notariat Kandern UR 567/99), § 4 unvollständig dargestellt
 - Teilungserklärung Teil 2, Auszug aus dem schriftlichen Teil mit § 5 – 7 und Teildarstellung von § 4 sowie Unterschriftsbeglaubigung (Notariat Kandern UR 569/99)

Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Abrechnungsunterlagen der Techem Energy Services GmbH, Abrechnungszeitraum 2018, 2020, 2021

160

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte:

- Grundbuchauszug vom 17.05.2023
- Lageplan als Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2023
- Auskunft über das Baulastenverzeichnis vom 18.07.2023
- Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnung und Teilungserklärung vom Archiv des AG Emmendingen
- Beitragsbescheid vom 28.07.2023
- Auskunft über die planungs- und baurechtliche Situation bei der Gemeinde
- Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft über Altlastenverdacht
- Auskunft des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- Protokolle der Eigentümerversammlung und Abrechnungsinformationen von der Hausverwaltung

170

Die Berichtsgrundlagen wurden aus Gründen der Kostenübersicht auch fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der von anderer Stelle bezogenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie telefonisch erhaltenen Auskünfte wird unterstellt.

Von mir verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen benenne ich im Gutachten im Zuge derer Anwendung.

180

Eine fotografische Abbildung der besichtigten Innenräume wird im Gutachten nicht vorgenommen. Bei der Besichtigung befand sich der Mieter im Kundengespräch und konnte nicht nach seinem Einverständnis befragt werden.

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigung und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen und von Dritten gegebener Informationen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

190

2.1. Vorbemerkung

Im Verfahren sind insgesamt vier Immobilien betroffen. Dieses sind die Sondereigentume Nr. 1 und 2 an dem Grundstück Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach sowie die Sondereigentume an zwei Tiefgaragenstellplätzen in dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Lörracher Straße 5 ebenda. Da es sich bei den vier Einheiten um jeweils selbständige grundbuchliche Einheiten handelt, die einzeln versteigert werden können, erfolgt die Bewertung in getrennten Gutachten.

200

In dem vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das Sondereigentum Nr. 1 an dem Ladenlokal nebst Toilette im Erdgeschoss sowie Kellerfläche (Magazin), einem Raum im Schuppen im Hof und das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Hof, verbunden mit 357,71/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück. Stichtag der Bewertung ist der Tag der Ortsbesichtigung.

Brombach ist ein Stadtteil von Lörrach und liegt nordöstlich der Kernstadt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind am Ort oder in der Nähe gut zu erreichen. Mit dem gegebenen Bus- und Bahnanschluss verfügt Brombach über einen guten ÖPNV-Anschluss.

210

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück. Es liegt im Ortskern (Mischgebiet), dort an zwei Haupteinfahrstraßen des Ortes. Die Lage ist deshalb mit Immissionen belastet. Hinsichtlich der Geschäftsnutzung ist sie aber auch eine gute Sichtlage.

Die Bebauung besteht aus einem historischen Wohn- und Geschäftshaus nebst Schuppen. Das Haus wurden etwa Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und erscheint optisch weitgehend gemäß Baujahresklasse. Die maßgebliche Modernisierung fand wahrscheinlich Mitte bis Ende der 1990er Jahre statt. Die baulichen Anlagen erscheinen altersgemäß und weisen Instandhaltungsbedarf auf.

Die Teilungserklärung umfasst zwei Sondereigentume. Dieses sind das Sondereigentum an einer Wohnung im Ober- und Dachgeschoss und das Teileigentum an dem zu bewertenden Ladenlokal im Erdgeschoss.

220

Die Wohnung ist eigentümergenutzt. Das Ladenlokal ist vermietet.



Abb. 1: Blick auf das Grundstück von Südwesten.

Der in der Teilungserklärung dargestellte Schuppen war bei der Besichtigung nicht vorhanden. Dementgegen steht im Bereich des zu Sondereigentum Nr. 1 zugeschriebenen Pkw-Stellplatzes ein Fahrradschuppen.

230

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für das Bewertungsobjekt, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass trotz der Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB und den Verfahrensgrundsätzen der ImmoWertV als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung

Die Vereinbarung des Besichtigungstermins erfolgte schriftlich. Die Ortsbesichtigung fand am 18.10.2023 in der Zeit von 16:10 Uhr bis 16:25 Uhr statt. Neben der Sachverständigen waren folgende Personen zugegen:

240

- Die Antragsgegnerin
- Der Mieter; der Mieter war bei der Besichtigung des Kellers nicht zugegen
- Ein mir nicht bekannter Kunde

Umfang der Besichtigung

Das Grundstück wurde im Bereich der Außenanlagen begangen. Die baulichen Anlagen wurden von mir von innen und von außen besichtigt. Die begangenen Einheiten wurden nur soweit von mir besichtigt, wie sie zugänglich und einsehbar waren. Die Besichtigung der Wohn- und Geschäftsräume und der Kellerräume waren durch die jeweilige Möblierung dort eingeschränkt.

250

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

3. Beschreibung der Lage**3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen**

260

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 284 Einwohner/km ²

Die Stadt Lörrach ist große Kreisstadt und Oberzentrum mit Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises und bildet zusammen mit dem Weil am Rhein die Kernzone des Verdichtungsraums im Landkreis.

270

Das Gemeindegebiet liegt im Wiesental und reicht in die Hanglagen der Ausläufer des Südschwarzwaldes. Die Stadt ist ein gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Region. Örtlich ist auch produzierendes Gewerbe vorhanden. Lörrach bietet alle Schularten und die Duale Hochschule DHBW Lörrach. Die Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Stadt und der Raumschaft eine prägende Rolle.

280

Wie in allen grenznahen Gebieten in Südwestdeutschland pendelt auch aus dem Landkreis Lörrach ein größerer Anteil Arbeitskräfte in die Schweiz. Für den Landkreis Lörrach wurden im Jahr 2021 rund 22.000 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Lörrach liegt aktuell bei 4,3 %.²

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Abb. 3: Ortslage mit Darstellung der Grundstückslage. Quelle Lageplan; Open Maps.

² Quelle: Homepage Bundesagentur für Arbeit

Die Grundstückslage ist das Stadtteilzentrum von Brombach, nordöstlich der Kernstadt gelegen. Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, alle Schularten sowie eine sehr gute medizinische Versorgung, Nahverkehrsanschlüsse und vielfältige Freizeiteinrichtungen sind vom Lagebereich aus gut zu erreichen.

290 Überörtliche Verkehrsanbindung besteht durch die Ortslage an der Bundesstraße B 317, die Haltestelle der S-Bahn von Zell nach Basel und den Anschluss an die BAB 98 am Ortseingang. Eine Bushaltestelle liegt in Sichtweite des Grundstücks. Die S-Bahn-Station liegt in fußläufiger Entfernung.

Die zentrale Stadtteillage bewirkt Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr, auch in Innenräumen. Die Kirche in unmittelbarer Nähe führt ein regelmäßiges Geläut.

300	Kernstadt	Stadtzentrum Lörrach	3,5 km
	Verwaltung	Rathaus, Kreisverwaltung	3 km
	Schulen	Alle Schularten	0 - 6 km
	Fernstraßen	B 317, BAB 98, BAB 5	0,5 - 15 km
	ÖPNV	Buslinien, S-Bahnstation	0 - 0,5 km
	Fernbahnhof	Basel	11 km
	Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	25 - 95 km
	Verkehrslage	Sehr gut	
	Versorgungslage	Insgesamt sehr gut	

Demographische Prognose

310 Lörrach zählte im Zeitpunkt der Bewertung etwa 50.200 Einwohner. Das Bevölkerungswachstum wurde in den vergangenen Jahren mit ca. 2 % jährlich dokumentiert und wird für den Zeitraum bis 2035 in einem gleichbleibend erwartet.³ Als maßgeblicher Grund für das zurückhaltende Wachstum wird der Mangel an Baufläche gesehen.

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten⁴

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als Mischbaufläche dargestellt.

³ Quelle: Homepage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

⁴ Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde, Geoportal

Im Lagebereich des Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Bauliche Maßnahmen sind insofern nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und mit den zuständigen Stellen zu beraten und dort zu beantragen.

320

4.1.2. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

4.1.3. Baulasten

Im Baulastenbuch bestehen keine Einträge in Bezug auf das Bewertungsgrundstück.

4.1.4. Altlasten und Schutzgebiete, Hochwasserrisiko⁵

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster des Landratsamtes Lörrach.

330

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet:

Abb. 4: Bezeichnung des Wasserschutzgebietes. Quelle der Darstellung: LUBW

Das Gemeindegebiet der Stadt Lörrach liegt im Naturpark Südschwarzwald.

Das Grundstück liegt in keinem weiteren Schutzgebiet.

Der Lagebereich ist kein Hochwasserrisikogebiet.

4.1.5. Denkmalschutz, Bodenschutz⁶

Für das Grundstück besteht kein Denkmalschutz.

340

Das Grundstück liegt in keiner Bodenschutzzone.

⁵ Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Lörrach; LUBW

⁶ Auskunft des zuständigen Bauamtes

4.1.6. Sanierungsgebiet

Das Bauamt teilte keinen Sanierungsvermerk und keine Veränderungssperre mit.

4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs**Aufschrift**

	Amtsgericht	Emmendingen
	Gemeinde	Lörrach
350	Grundbuch von	Brombach
	Grundbuchblatt Nr.	2927
	Datum des Auszugs	17.05.2023

Bestandsverzeichnis

	Einlegeblatt 1
Eintragung Nummer	1
Flurstück Nummer	77/3

Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Erste Abteilung

Einlegeblatt 1

Eigentümer

Eintrag Nummer 2

1

- Anteil 1/2 -

2

- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung**Lasten, Beschränkungen**

Eintrag Nummer 1

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

370

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 12.04.2023 (1 K 11/23). Eingetragen am 24.04.2023.

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs sind kein Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Für diese wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sie im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden daher nicht wertmindernd gewürdigt.

4.3. Teilungserklärung⁷

380

Die Teilungserklärung wurde beim Notariat Kändern am 23.03.1999 unter UR 567/99 beurkundet. Das Sondereigentum ist wie folgt beschrieben:

2. 342/29/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und grüner Farbe gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoß und Dachgeschoß und dem in gleicher Weise gekennzeichneten Schuppen und dem in gleicher Weise gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoß und der Treppe vom Erdgeschoß zum Obergeschoß.

Mit dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Freisitz und dem Nr. 2 gekennzeichneten Abstellplatz im Freien verbunden.

Abb. 6: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

In § 2 Abschnitt 2 sind als Gegenstand des Sondereigentums aufgeführt:

⁷ Quelle: Amtsgericht Emmendingen

Abb. 7: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

390

Abb. 9: Schriftlicher Teil der Teilungserklärung. Quelle: Amtsgericht Emmendingen.

Es wird Bezug genommen auf § 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Im Sinne des § 19 Abs. 2, 4. WEG hat eine Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage zu bilden.

400

4.4. Wohnungseigentümergeinschaft, Rücklagen und Hausgeld

Die Eigentümergemeinschaft ist eine kleine, sogenannte Familien-Eigentümergeinschaft. Die Verwaltung wird in Eigenleistung vorgenommen. Wirtschaftspläne und Abrechnungen werden keine erstellt.

Die Teilungserklärung führt in § 4 aus, dass sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bestimmt. Danach gehören zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung insbesondere auch die Ansammlung einer angemessene Erhaltungsrücklage (vergleiche § 19 Abs. 2, 4. WEG).

410

Die Erhaltungsrücklage dient der Absicherung des Investitionsbedarfs am Gemeinschaftseigentum, welcher durch die allgemeinen Instandhaltungserfordernisse an den baulichen Anlagen und Modernisierungsbedarf regelmäßig entsteht. Die Instandhaltungsrücklage wird üblicherweise über ein monatlich zahlbares Hausgeld gebildet. Sie ist Bestandteil des Kaufpreises eines Sondereigentums und wird bei der Veräußerung mitgegeben.

Das Hausgeld setzt sich aus den Kosten des laufenden Betriebs, den laufenden Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums und der Ansparung der gemeinschaftlichen Erhaltungsrücklage zusammen. Der Erhaltungsrücklage wird üblicherweise ein Betrag in der mittleren Spanne von rund 0,50 bis 1,50 €/m² Wohnfläche monatlich zugeführt.

420

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist objektbezogen und variiert insbesondere nach Baujahr und Ausstattung des Gebäudes. Je älter eine Wohnanlage ist, desto höher ist die Erhaltungsrücklage gewöhnlicher Weise anzusetzen. Über das übliche Maß hinausgehend kann sie im Fall von Kulturdenkmälern sein.

Nach Auskunft der Antragsgegnerin wurde keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Diese Handhabung des WEG ist im Rahmen kleiner, familiärer Eigentümergemeinschaften als gewöhnlich anzusehen. Gegenüber dem Markt weist die zu bewertende Einheit hier aber einen Nachteil auf, denn Vergleichswerte für Sondereigentume beinhalten immer auch die mitgehandelte Instandhaltungsrücklage.

430

Im Gutachten wird die fehlende Instandhaltungsrücklage im Rahmen der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einem Wertabschlag berücksichtigt (vergleiche Abschnitt 3.10).

4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen

4.5.1. Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand⁸

440 Das Grundstück ist erschlossen. Es liegt an zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen an. Dieses sind die „Lörracher Straße“ an der Westseite und die „Römerstraße“ an der Südseite. Das Grundstück kann von der Römerstraße aus begangen und befahren werden.

Das örtliche Tiefbauamt bescheinigt mit Bescheid vom 28.07.2023 einen nach heutigem Sach- und Rechtsstand beitragsfreien Grundstückszustand.⁹ Dieser wird der Bewertung zugrundegelegt.

450 Öffentliche Maßnahmen, aus denen sich eine aktuelle Beitragspflicht ergeben würde, habe ich im Zuge meiner Recherchen keine festgestellt. Im Fall einer Erweiterung der baulichen Anlagen oder einer Neubebauung ist eine Nachveranlagung nach dem Kommunalabgabengesetz möglich.

4.5.2. Baugenehmigung und Baujahr, Genehmigung der Teilung

Für das historische Gebäude liegt das Datum der Baugenehmigung nicht vor. Nach seiner Erscheinung und Bauweise schätze ich dieses im Zeitraum des Endes des 19. Jahrhunderts ein. Der übermittelte Energieausweis weist das Baujahr mit dem Jahr 1898 aus.

Das Baujahr fließt im Rahmen der Schätzung deshalb mit dem Jahr 1898 in die Bewertung ein.

460

Gemäß Stempelintrag in den Bauzeichnungen ist das Datum der Teilungsbewilligung der 17. Februar 1999.

⁸ Quelle: Tiefbauamt der Gemeinde

⁹ Etwaige offene Forderungen für Kostenerstattungen von Hausanschlussleitungen anderer Versorgungsträger, wie z. B. Badenova, Stadtwerke oder Stromversorger sind durch die erteilte Bescheinigung aber erfasst.

4.5.3. Energieausweis und energetischer Standard der baulichen Anlagen

Von den Verfahrensbeteiligten wurde ein Energieausweis übermittelt. Dieser datiert aus dem Jahr 2008 und hat 27.09.2018 seine Gültigkeit verloren.

Um eine grobe Einschätzung des energetischen Standards des Gebäudes darzulegen, wird der abgelaufene Energieverbrauchsausweis hier in Auszügen abgebildet:

470

Das Gebäude ist ein Wohn- und Geschäftshaus in Mischbauweise entsprechend der Baujahresklasse. Nach Aktenlage wurden die baulichen Anlagen mit Außenwänden aus 40 bis 50 cm Mauerwerk gebaut.

480

Die Fenster bestehen aus Holzkonstruktion mit Isolierverglasung. Die Schaufenster sind aus Metallkonstruktion mit Isolierverglasung. Fenster und Schaufenster wurden nach Auskunft der Antragsgegnerin etwa 1999 eingebaut. Die heute vorhandene Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung wurde demnach 2015 eingebaut.

Der Dachstuhl ist im Bereich der bewohnten Räume gedämmt. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Über die Qualität und Beschaffenheit von Dämmungsmaßnahmen liegen keine Informationen vor.

Die Heizung ist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

Für die Bewertung der Einheit wird aufgrund der vorliegenden Informationen insofern ein einfacher energetischer Standard unterstellt. Dieser entspricht keinesfalls einem Neubaustandard.

Allgemeiner Hinweis

490

Die Nutzungsdauer¹⁰ von Gas-Heizungen beträgt im Allgemeinen 15 bis 25 Jahre.¹¹

4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen und zur Vertragsmiete

Die Verfahrensbeteiligten informierten mich übereinstimmend, dass kein schriftlicher Mietvertrag für die Einheit besteht.

Eine Mietzahlung ist demnach aber mündlich vereinbart. Nach den Angaben des Antragstellers beträgt die Miete 954,50 € monatlich kalt einschließlich Mehrwertsteuer.¹²

500

In Bezug auf die Größe des Ladenlokals nach Aktenlage von 92 m² Mietfläche entspricht die gezahlte Miete dem Einzelbetrag von rund 10,38 €/m² brutto und 8,72 €/m² netto.

¹⁰ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹¹ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

¹² Quelle: Kopie des Bankauszugs vom Antragsteller

5. Grundstücksgegebenheiten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Abb. 11: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

510	Buchungseinheit	1 Flurstück
	Grundstückstyp	Eckgrundstück
	Zuschnitt und Form	Unregelmäßig
	Topographie	eben
	Grundstücksmaße	<div>Größe 304 m²</div> <div>Mittlere Breite ca. 18 m</div> <div>Mittler Tiefe ca. 17 m</div> <div>Länge der Straßenfront ca. 28 m</div>
520	Grenzüberbau	Die nördliche Außenwand des Hauses überbaut die Grenze zu Flst. 77/2 geringfügig (Fläche Überbau: ca. 4 m ²).
	Abgrenzung:	
	Norden Flst. 77/2	Lörracher Straße 5, Wohn- und Geschäftshaus
	Südosten Flst. 77/6	Römerstraße, private Verkehrsfläche
	Südwesten Flst. 76	Römerstraße, öffentliche Verkehrsfläche
530	Osten Flst. 395/27	Lörracher Straße, öffentliche Verkehrsfläche
	Zuwegung und Parkmöglichkeiten:	
	Das Grundstück ist an der Lörracher Straße und der Römerstraße direkt angeschlossen und von der Römerstraße zu begehen und zu befahren. Auf dem Grundstück befinden sich nach Aktenlage 2 Pkw-Stellplätze im Freien. ¹³ Im anliegenden Straßenraum sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.	
	Bebauung	Einseitig angebautes, zweigeschossiges und teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit vollständig ausgebautem Schrägdach.
	Hausnummer	Die Hausnummer ist am Gebäude angebracht.
540	Erschließung	Die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird für die Bewertung unterstellt.
	Immissionen	Lagespezifische Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr
	Baugrund:	
	Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war. Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die	

¹³ Tatsächlich vorhanden sind keine Stellplätze. Diese wurden umgebaut und dienen heute als Freisitz.

Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Auf die im Gutachten zitierten Auskünfte des Landratsamtes über Belastungen mit Altlasten wird im Fall verwiesen.

550

5.1. Baubeschreibung¹⁴

5.1.1. Gliederung der baulichen Anlagen

Das Gebäude ist zweigeschossig, mit Teilunterkellerung. Es steht einseitig am Nachbarhaus angebaut. Das Erdgeschoss liegt zur Straße erhöht. Struktur und architektonische Erscheinung der baulichen Anlagen entsprechen voll umfänglich der Baujahresklasse.

Im Erdgeschoss befindet sich das zu bewertende Ladenlokal mit zwei Büroräumen und einer Toilette. Im Ober- und Dachgeschoss ist eine Fünfstückwohnung eingebaut. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellflächen.

560

Der Zugang zu den Geschäftsräumen erfolgt von der Straßenseite, der Zugang zur Wohnung auf der Hofseite. Der Hof erstreckt sich an der Süd- und Ostseite des Hauses.

Das Gebäude ist auf einem rechteckigen Grundriss mit zentralem, durchgehendem Treppenhaus errichtet. Das Treppenhaus ist vom Hof aus zugänglich und erschließt den Keller und das Sondereigentum Nr. 2 (die Wohnung im Haus). Der Zugang des Ladenlokals zum Treppenhaus ist verschlossen.

¹⁴ Die Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

5.1.2. Beschreibung der baulichen Anlagen**5.1.2.1. Gemeinschaftseigentum**

570	Baujahr	1898
	Modernisierungsgrad	Mittlerer Modernisierungsgrad, Stand überwiegend 1999
	Konstruktion	Massivkonstruktion, Außenwände mit Fensternischen Laube in Holzkonstruktion am Treppenpodest, Halbgoschoss
	Fassade	Fünfschsigc Putzfassade mit abgcsctztem Mittelgiebel, Gcsimsen und Eckbcconungen mit Quadersteinen sowie Fcstergewänden aus Naturstein, insgesamt gestrichen Ortsgangverkleidung aus Holz mit Ziergebälk Zeitlich Einordnung: Historismus
580	Fenster	Holzfenster mit Isolierglas, einfache Griffgarnituren Fensterbretter innen aus Holz, außen aus Werkstein
	Sonnenschutz	Kunststoffrollläden an Nebenraumfenstern
	Schaufensteranlage	Metallkonstruktion mit Isolierverglasung an Fensterflächen und Eingangstür
	Zugangstreppe	Treppe am Eingang des Ladenlokals aus Naturstein
	Goschossdecken	Kellerdecke als preußische Kappendecke Weitere Decken in Holzkonstruktion
	Dach	Schrägdach aus Holzkonstruktion mit Gaupen Harte Deckung, Regenrinnen und Abflussrohre aus Metall
	Goschosshöhe ca.	Keine Erkenntnisse
590	Raumhöhe ca.	Erdgoschoss 2,80 m Obergoschoss 2,76 m Dachgoschoss, bei ebener Decke 2,67 m Kellergoschoss 2,05 m
	Keller	Bauliche Beschaffenheit insgesamt gemäß Baujahresklasse Bruchsteinmauerwerk mit Belägen aus Putz mit Anstrich Bodenbelag aus Beton, gestrichen Holzfenster mit einfacher Verglasung Kassettentüren aus Holz Blockstufentreppe aus Naturstein
600	Treppenhaus	
	Hauseingangstür	Historisches Eingangstürelemente aus Holzkonstruktion mit Verglasung, Briefkästen sowie Klingel- und Gegensprechanlage an der Fassade

Treppe	Blockstufen aus Naturstein, Geländer und Handlauf aus Holz
Bodenbeläge	Zementfliesen, Sockelleisten aus Holz
Wand-, Deckenbeläge	Putz mit Anstrich
Wärmeabgabeflächen	1 Röhrenradiator im Erdgeschoss
Elektroausstattung	Stromanschluss, Aufbauleuchten

610

Kellerräume

Räumliche Gliederung Treppenraum, Flur und Gemeinschaftsfläche
2 nicht abgegrenzte Bereiche als zugeschriebene Abstellfläche zu den beiden Sondereigentumen im Objekt

Boden	Beton mit Anstrich
Wände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Decke	Untersicht Kappendecke mit Anstrich
Fenster	Holzfenster mit einfacher Verglasung
Türen	Historische Holzkassettentüren

Ausstattung Hausanschlüsse in üblichem Umfang

620

Heizung Buderus Gastherme mit Warmwasserboiler, Einbau ca. 2015

Allgemeiner Hinweis Die Nutzungsdauer¹⁵ von Gas-Heizungsanlagen der vorliegenden Größe beträgt im Allgemeinen 15 bis 25 Jahre.¹⁶

5.1.2.2. Sondereigentum Nr. 1

Im Erdgeschoss weist die Einheit einen Verkaufsraum mit zwei Nebenräume und einen Toilettenraum am Treppenhaus auf. In dem vom Laden aus gesehen linken Nebenraum ist eine weitere Toilette eingebaut. Dies ist an eine Kleinhebeanlage mit Schneidewerk angeschlossen. Die planmäßigen Zugänge zum Treppenhaus sind verschlossen. Die Toilette am Treppenhaus ist deshalb nur über den Hof erreichbar.

630

Die Beschaffenheit der Ausstattung entspricht einem im Schwerpunkt einfachen Standard.

¹⁵ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁶ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

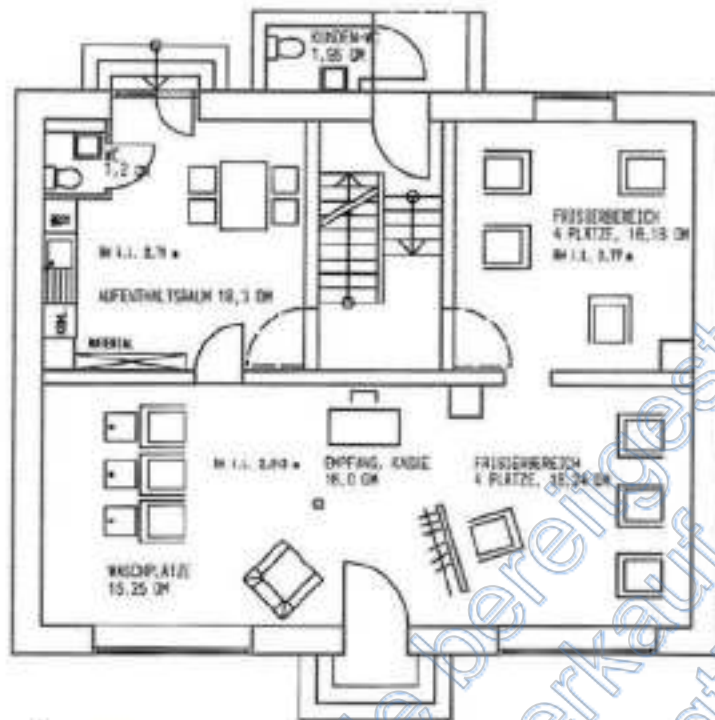


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss aus einem Verkaufsprospekt, Quelle: der Antragsteller.
Hinweis: die dargestellten Zugänge zum Treppenhaus sind verschlossen

Barierefreiheit	Es ist keine barrierefreie Erschließung gegeben
Bodenbeläge	Beton im Ladenlokal, PVC und Fliesen in Nebenräumen
Wände, Decken	Putz oder Tapete, gestrichen
Innenraumtüren	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszargen
Elektroausstattung	Objektgemäße, gewöhnliche Ausstattung gemäß Zeitraum der Modernisierung mit einer entsprechenden Anzahl an Stromkreisen, ein bis zwei Stromauslässen an der Decke je Raum und Steckdosen, Sicherungskasten erneuert
Wärmeabgabeflächen	Metallradiatoren Heizungsleitungen teilweise vor der Wand
Rauchwarnmelder	Keine Erkenntnisse
Zubehör:	
Wandschrank	Im Nebenraum links befindet sich ein etwa 3 m langer, raumhoher Einbauschränk
Einbauküche	Einzeilige Möblierung mit Ober- und Unterschränken, Ausstattung mit Spüle, Mikrowellengerät, Spülmaschine und Waschmaschinenanschluss
	Alter der Einbauküche lt. Antragsgegnerin > 24 Jahre

Allgemeiner Hinweis Die Nutzungsdauer¹⁷ von Einbauküchen beträgt im Allgemeinen 15 Jahre und von Elektroküchengeräten 5 Jahre.¹⁸

5.1.3. Beschreibung des Schuppens an der nordöstlichen Grundstücksecke

660 Nach der Darstellung in der Teilungserklärung steht an der nordöstlichen Grundstücksecke ein Schuppen. Bei der Ortsbesichtigung hat es sich gezeigt, dass dieser nicht mehr vorhanden ist.

Nach den Angaben der Antragsgegnerin wurde er im Jahr 2013, anlässlich des Umbaus der Freianlagen von den Eigentümern, den Verfahrensbeteiligten, entfernt und durch den im Folgenden beschriebenen Schuppen ersetzt.

5.1.4. Beschreibung des neuen Schuppens

Der neue Schuppen steht an der südlichen Grundstücksecke.

670	Baujahr	2013
	Bauweise	Holzkonstruktion mit Lattenschalung, an Betonmauer der Einfriedung angebaut
	Dach	Pultdach aus Holzkonstruktion mit harter Deckung Rinnen und Rohre aus Metall
	Bodenbelag	Betonpflaster
	Wände	Bretterschalung aus Holz
	Türe	Holzkonstruktion mit Bretterschalung
	Elektroinstallation	Stromanschluss
	Außenmaße ca.	3,65 * 2,50 m

5.1.5. Außenanlagen

680 Die Außenanlagen erstrecken sich über die vollständig eingefriedete Freifläche des Grundstücks. Die Ausstattung wurde im Zuge der Modernisierung im Jahr 2013 hochwertig gewählt. Sie besteht aus einem Bodenbelag in heller Kalksteinoptik am Sitzplatz und dunkleren Granitplatten in Bruchoptik, mehreren Pflanzscheiben mit Bäumen.

¹⁷ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁸ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

Dies sind 2 Ginkos, 1 Platane und 1 Robinie. Darüber hinaus ist eine Pergola im Stil des 19. Jahrhunderts und ein Wasserspiel vorhanden.

Die Müllsammlung erfolgt in individuellen Tonnen.

Die Außenanlagen erscheinen durchgeplant und von gehobener Beschaffenheit. Die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkt durch die Grundstückslage an zwei verkehrsreichen Straßen.

690

5.1.6. Renovierungen und Modernisierungen

Über die maßgeblichen Investitionsmaßnahmen wurde ich im Zuge der Ortsbesichtigung von der Antragsgegnerin wie untenstehend informiert.

Investitionen in das Gemeinschaftseigentum:

700

- | | |
|------|---|
| 1999 | Umfassende Modernisierung der gesamten baulichen Anlagen einschließlich Fassadenrenovierung
Modernisierung der Außenanlagen nebst Errichtung des heute nicht mehr vorhandenen Schuppens an der nordöstlichen Grundstücksgrenze |
| 2013 | Erneuerung der beiden Fenster in der Giebelwand im Dachgeschoss |
| 2013 | Modernisierung der Außenanlagen mit Erneuerung von Bodenbelägen, Einbau der Außendusche sowie Errichtung des Schuppens an der südlichen Grundstücksecke und Ergänzung der Bepflanzung mit Bäumen |
| 2015 | Erneuerung der Heizungsanlage |

Investitionen in das zu bewertende Sondereigentum:

- | | |
|------|---|
| 1999 | Umfassende Modernisierung des Innenausbaus nebst Einbau der Toilette im Nebenraum links |
|------|---|

710

5.1.7. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde folgender Instandhaltungsbedarf festgestellt.

Gemeinschaftseigentum:

- Die Fassadenbeschichtungen sind am Stichtag 24 Jahre alt, der turnusgemäße Pflegeanstrich ist überfällig.¹⁹
- Im Keller zeigte mir die Antragsgegnerin eine im Bereich der Abstellfläche zu Sondereigentum Nr. 1 liegenden Wand mit Ablaufspuren von Schmutzwasser. Sie gab an, hier würde sich seit längerer Zeit regelmäßig eine Schmutzwasserlache bilden.
- Im Bereich des Sondereigentums Nr. 2 in dem im Gebäudeplan mit „Kind 3“ bezeichneten Raum bildet sich nach den Angaben der Antragsgegnerin bei Starkregenereignissen am Drempe links regelmäßig eine nasse Fläche.
- Sondernutzungsrechte: im Bereich des Pkw-Stellplatzes Nr. 1 im Hof steht abweichend von der Teilungserklärung ein Schuppen.
- An der Grundstückseinfriedung sind der turnusgemäße Pflegeanstrich und Reparaturen überfällig

720

Sondereigentum:

- Die im Sondereigentum stehenden Räume im Erdgeschoss weisen alters- und nutzungsgemäße Gebrauchsspuren auf. Die turnusgemäßen Pflegeanstriche in den Innenräumen sind überfällig.
- Der Toilettenraum im Nebenraum ist innenliegend und verfügt über keine Lüftung. Hier bedarf es der Nachrüstung.
- Der Schuppen im Hof ist nicht mehr vorhanden. Insofern ist der Abstellraum Nr. 2 nicht mehr vorhanden.

730

Allgemeiner Hinweis

Meine Ausführungen schließen Instandhaltungsbedarf, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie vom Auftraggeber benannt wurden und bei der Ortsbesichtigung auch erkennbar waren. Die Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

740

¹⁹ Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Farbbeschichtungen auf Putzfassaden beträgt 10 bis 15 Jahre; Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020

5.2. Flächen und Maße²⁰

5.2.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Ermittlung der ausgeübten baulichen Nutzung im Sinne des § 19 BauNVO²¹ und deren Einfluss auf den Bodenwert.

750	Anzahl der Vollgeschosse i. S. des § 2 LBO BW	EG + OG	2
	Bruttogrundfläche	UG bis DG je	132 m ²
	Bruttogrundfläche in allen Ebenen	UG bis DG	528 m ²
	Bruttogrundfläche in den Vollgeschossen	EG, OG	264 m ²

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche im Erdgeschoss zur Grundstücksfläche:

$$\frac{132 \text{ m}^2}{304 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,43, \text{ gerundet} \quad 0,45$$

760 Die Geschossflächenzahl (GFZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche in den Vollgeschossen zur Grundstücksfläche:

$$\frac{264 \text{ m}^2}{304 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche}} = 0,87, \text{ gerundet} \quad 0,90$$

Die ausgeübte bauliche Nutzung liegt im Rahmen des Lageüblichen und in der Spanne der Bodenrichtwertzone (vergleiche Abschnitt 5.2).

Insofern ist das Grundstück bauplanungsrechtlich lageüblich genutzt. Für die Bewertung ergibt sich hieraus kein Anlass für eine Anpassung des Bodenrichtwertes.

5.2.2. Nutzfläche der Einheit

770 Die Nutzfläche wird den übermittelten Unterlagen entnommen und im Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung wie folgt angewendet:

²⁰ Quelle: Geoportal der Gemeinde

²¹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Nutzfläche Ladenlokal ca.	50 m ²
Nutzfläche Nebenraum links ca.	21 m ²
Nebenraum rechts ca.	19 m ²
<u>Toilette am Treppenabsatz ca.</u>	<u>2 m²</u>
Nutzfläche Ladenlokal insgesamt ca.	92 m ²
Nutzfläche im zugeschriebenen Kellerraum	26 m ²

780

Bei der Ortsbesichtigung wurde in mehreren Räumen die Innenraummaße mit dem Lasermessgerät *Leica Disto D1* stichprobenhaft überprüft. Die überprüften Einzelmaße stimmten mit den Maßangaben in den Gebäudeplänen weitgehend überein. Abweichungen lagen im Toleranzbereich.

Die Nutzfläche wird im Gutachten übernommen mit rd. 92 m²

Die Nutzfläche der zugeschriebenen Kellerfläche wird übernommen mit rd. 26 m²

5.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

790

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoGs) sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

Sofern der Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beizubringen vermag, sind BoGs im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen und werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Zusammenstellung des Verkehrswertes insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

800

Die BoGs werden untenstehend in einem Zug aufgeführt und bewertet. Zu den in die Bewertung einfließenden Daten wird zum Teil erst im weiteren Verlauf des Gutachtens ausgeführt. Auf die entsprechende Stelle wird dann verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im vorliegenden Fall:

A. Grenzüberbau

Die nordöstliche Außenwand des Gebäudes überbaut die Grundstücksgrenze in geringfügigem Umfang. Der Überbau erstreckt sich über die Fläche von etwa 3,60 m².

Es kann unterstellt werden, dass der Überbau auf Dauer besteht, denn der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat kein Interesse daran, den Vorteil aufzugeben.

Der Vorteil für das Bewertungsgrundstück ergibt sich aus dem Barwert der Bodenwertverzinsung für die in Anspruch genommenen Fläche.

810 Der Barwert aus Bodenwertverzinsung ist mit dem Bodenrichtwert im Zeitpunkt des Zustandekommens der Belastung im Jahr 1999 zu bewerten. Dieser wurde nicht festgestellt. Vom Gutachterausschuss übermittelt wurden aber die Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.1992 und 31.12.1996. Aus der Bodenwertentwicklung in diesem Zeitraum lässt sich eine Preisentwicklung von etwa 11 % jährlich ableiten.

Da sich der Grundstücksmarkt in der Zeit bis zum Zustandekommen des Überbaus im Schwerpunkt homogen entwickelte, halte ich im Rahmen der Schätzung die Anwendung der abgeleiteten Wertentwicklung für sachgerecht.

Der zur Anwendung kommende Bodenrichtwert zum 31.12.1999 leitet sich auf dieser Basis ab mit gerundet 510 DM/m², entsprechend 260 €/m².

820 Der Vervielfältiger für die ewige Rente ermittelt sich bei Liegenschaftszinssatz 2,0 % mit $100/2,00 = 50,000$. Die jährliche Rente wird mit 10 % des Bodenwertes beurteilt.

Auf Basis der getroffenen Annahmen ermittelt sich der anzurechnender Wertvorteil gemäß Miteigentumsanteil am Grundstück durch Grenzüberbau wie folgt:

$$3,60 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 * 0,2 = 18,72 \text{ €} * 50,0 = 936,00 \text{ €} / 1.000 * 357,71 = 334,82 \text{ €}$$

Der Wertvorteil fließt in die Berechnungen ein mit gerundet

350 €

B. Überfahrtsrecht

830 Im Zuge meiner Recherchen habe ich Kenntnis erlangt über ein Überfahrtsrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks. Im Kaufvertrag des Notariat Lörrach V UR 3373/96 vom 5. Dezember 1996, dort in § 3 wird ausgeführt, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 77/2 (Lörracher Straße 5) dem jeweiligen Eigentümer von Flurstück 77/3 (Lörracher Straße, das Bewertungsgrundstück) das Überfahrtsrecht über die Zufahrt zur Tiefgarage und den Fahrbereich in der Tiefgarage zum Erreichen von Flurstück 77/3 einräumt. Die Kosten der Instandhaltung tragen die Eigentümer der beiden Flurstücke demnach jeweils hälftig.

Im Grundbuch des Bewertungsobjektes ist Eintrag vorhanden.

840 Für das Recht gehe ich davon aus, dass es der Sicherung einer Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage im Fall einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks dienen soll.

Das Recht wird nicht in Anspruch genommen. Ob die Pflicht zur geteilten Instandhaltung in diesem Fall vom Eigentümer des dienenden Grundstücks gefordert werden kann, ist eine Rechtsfrage, die ich nicht beantworten kann.

Hinsichtlich des Recht ist ein am Stichtag in zeitlich nicht erkennbarer Zukunft liegender Vorteil denkbar. Realisierbar wird dieser aber nur unter der Bedingung gesehen, dass die beiden Miteigentümer sich auf eine Neubebauung des Grundstücks einigen. Eine solch umfassende Vornahme am Grundstückseigentum ist aus Sicht der Sachverständigen allein aufgrund der gegebenen Restnutzungsdauer zurzeit nicht in Betracht zu ziehen. Das Recht erachte ich zum Stichtag deshalb als nicht wertrelevant.

850

C. Umgang mit Änderungen an den zugeschriebenen Sondernutzungsrechten

Im zeichnerischen Teil der Teilungserklärung sind im Hof den Sondereigentümern zugeschriebenen Pkw-Stellplatz Nr. 1 und Nr. 2 und ein Schuppen mit zugeschriebenen Sondernutzungsrechten zu Nr. 1 und Nr. 2 eingetragen.

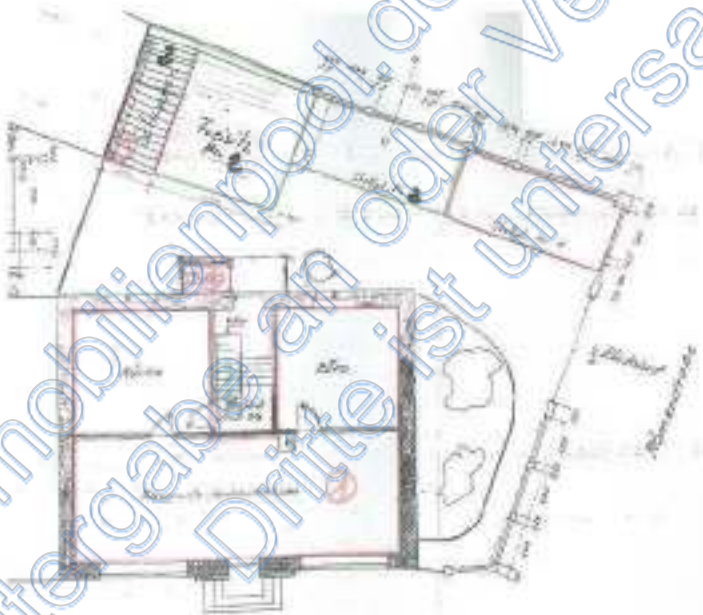


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Außenanlagen. Quelle: Teilungserklärung.

860

Bei der Ortsbesichtigung hat es sich gezeigt, dass der planmäßige Schuppen nicht mehr vorhanden ist, der Freisitz sich auch über den Stellplatz Nr. 2 erstreckt und auf Stellplatz Nr. 1 ein neuer Schuppen errichtet wurde.

Nach den Ausführungen der Antragsgegnerin wurden die Veränderungen im Zuge des Umbaus der Außenanlagen im Jahr 2013 vorgenommen.



Abb. 14: Blick auf die Außenanlage mit etwaiger Lage von Stellplatz (rote Strichlinie) und ehemaligem Schuppen (roter Pfeil).

870

Zum Stichtag befinden sich die beiden Sondereigentume nebst Sondernutzungsrechten in einer Hand. Die Eigentümer haben beim Umbau der Außenanlagen deshalb in das eigene Eigentum investiert. Die erforderliche Veränderung der Grundbücher und der Teilungserklärung wurden allerdings nicht vorgenommen. Im Fall der gegebenen Eigentumsverhältnisse erachte ich den Sachverhalt als wertneutral.

Beim auseinanderfallen des Eigentums bereitet der Sachverhalt allerdings Schwierigkeiten aufgrund ungeklärter Rechtslage.

880

Im Gutachten wird für die nicht mehr vorhandenen Mietgegenstände (die Abstellräume im Schuppen und die Stellplätze) deshalb kein Ertrag angesetzt. Dem entgegen wird aber ein kalkulatorischer Wertabschlag vorgenommen zur Berücksichtigung des mit der Klärung der Rechtslage und der Änderung von Teilungserklärung und Grundbüchern verbundenen Kostenrisikos. Der Wertabschlag wird entsprechen dem Miteigentumsanteil am Grundstück wie folgt bemessen:

$$10.000 \text{ €} / 1.000 \cdot 357,71 \text{ MEA} = 3.577,10 \text{ €, gerundet}$$

3.600 €

D. Instandhaltungsbedarf, Instandhaltungsrückstand, Schäden und Mängel

890

Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum ist im Rahmen der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft abgebildet (vergl. Abschnitt F, untenstehend). Darunter fällt, wie in Abschnitt 4.1.7 beschrieben, der überfällige Pflegeanstrich an der Fassade und der Untersuchungsbedarf in Bezug auf die behaupteten Wassereintritte in das Zimmer im Dachgeschoss und die Schmutzwasserablaufspuren im Kellerraum.

Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.

Die optische Instandsetzung der Einheit vor einer Neuvermietung erscheint zunächst nicht zwingend und disponibel.

Ein disponible Instandhaltungsbedarf wird im Sinne der regelkonformen Wertermittlung gewöhnlicher Weise im Wesentlichen als in der Alterswertminderung abgebildet gesehen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen reagiert der Markt nach Auskunft von örtlichen Kreditinstituten und nach meiner eigenen Marktkenntnis aber bereits zunehmen kritisch auf ein klar erkennbares und erwartbares Investitionserfordernis. In Bezug auf eine gute Vermietbarkeit sehe ich diesen im aktuellen Marktgeschehen deshalb als relevant an.

Im Gutachten wird der beschriebene Bedarf unter Berücksichtigung mit einem kalkulatorisch pauschalen Wertabschlag wie folgt berücksichtigt

Wertabschlag wegen Instandhaltungserfordernis kalkulatorisch pauschal 3.000 €

Der Betrag entspricht einer Investitionsquote von rd. 30 €/m² Nutzfläche.

E. Fehlende Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft

Wie obenstehend, in Abschnitt 3.4 beschrieben, hat die Eigentümergemeinschaft die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vertraglich vereinbart, aber nicht gebildet.

In der Bewertung beziehe ich mich auf die vertraglich getroffenen Vereinbarungen und berücksichtige die fehlende Rücklage mit dem nachfolgend kalkulatorisch geschätzten Betrag. Die Eigentümergemeinschaft besteht seit 24 Jahren.

Auf Basis des mittleren Spannenrahmens von 1,00 €/m² ²² ermittelt sich der kalkulatorisch mögliche Bestand an Erhaltungsrücklage aufgrund regelmäßiger Rücklagenzuführung gemäß vertraglicher Vereinbarung ermittelt sich wie folgt:

Wohn- und Nutzfläche im Gebäude rd.		274 m ²
Bestandszeitraum der WEG seit 1999		24 Jahre
Sollbestand kalkulatorisch gesamt	$274 \text{ m}^2 \cdot 1,00 \text{ €/m}^2 \cdot 24 =$	78.912 €
Bestand aufgrund möglicherweise bereits vorgenommener Investitionen geschätzt	50 % =	39.456 €
Anteil zu Sondereigentum Nr. 1 gemäß 357,71 Miteigentumsanteil am Grundstück		14.073 €

Kalkulatorischer Wertabschlag wegen fehlender Erhaltungsrücklage 14.000 €

²² Quelle: Wüstenrot Bausparkasse u.a.

Der kalkulatorische Wertabschlag liegt im Rahmen des gemäß einschlägiger Fachliteratur²³ geschätzten Investitionsbedarfs hinsichtlich der Aufstellung unter 4.1.7 und fließt deshalb in die Bewertung ein.

930

5.4. Zusammenfassende Beurteilung

Besondere zeitliche Umstände

Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie bestanden in zurückliegender Zeit erhebliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche und der Wirtschaft im Allgemeinen, deren Wirkung auf den örtlichen Immobilienmarkt noch nicht vollständig erkennbar sind und zu denen auch keine Auswertungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder andere Gutachterausschüsse vorliegen.

940

Inzwischen haben sich durch den Krieg in der Ukraine und die daraus folgende Energiekrise und diffuse Wirtschaftslage auch Veränderungen im Bau- und Immobilienmarkt und der Hypothekenzinsen ergeben. Daraus resultieren nicht unerhebliche und zurzeit noch nicht vollständig sichtbare wirtschaftliche Risiken. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Besonderen, sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte und dem Preisgefüge insgesamt, aber auch aufgrund noch nicht abgeschlossener Auswertungen durch die Kreditwirtschaft und die Gutachterausschüsse, deshalb nicht vollständig und keinesfalls abschließend bestimmbar.

950

Unter Berücksichtigung des Bewertungsauftrags ist die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall aber möglich. Die im Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können aber mit einer höheren Unsicherheit behaftet sein.²⁴

5.4.1. Beurteilung der Lage

Der Ortsteil Brombach wird aufgrund der noch guten Ausstattung und der großen Nähe zum Stadtzentrum im Gefüge des örtlichen Marktes als eine im Schwerpunkt gute Wohnlage und eine mittlere Geschäftslage beurteilt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Arbeitsplätze in Lörrach und in der Region sind von hier aus sehr gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und Schulen sind örtliche vorhanden oder ab einer mittleren

²³ Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten Instandsetzung und Sanierung 2020/21, Verlag H. Wingen

²⁴ Quelle: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

960

Entfernung gut zu erreichen. Alle Schularten sind innerhalb des Stadtgebietes vor. Der Anschluss an den ÖPNV ist gut.

Die Lage des Grundstücks unmittelbar im Ortszentrum und an der Ortserschließungsstraße bewirkt zwar Immissionsbelastung durch Geräusch und Feinstaub, auch wenn die Durchfahrtsgeschwindigkeit seit kurzem auf 30 km/h limitiert ist. Die Lage ist aber eine gute Sichtlage mit einer entsprechend hohen, für eine Geschäftsnutzung vorteilhaften Frequenz und Zentralität.

5.4.2. Beurteilung des Grundstücks

970

Größe und Beschaffenheit des Grundstücks liegen in der Spanne des Lageüblichen. Hinsichtlich der Geschäftsnutzung ist die gute Auffindbarkeit und Sichtlage vorteilhaft.

Die gegebene Grundstückskonstellation erscheint wirtschaftlich. Die bauliche Nutzung liegt im Spannenrahmen des lageüblichen und entspricht der Nutzungskennziffer des Bodenrichtwertes. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung erscheint aufgrund der erforderlichen Pkw-Stellplätze aber eher nicht möglich.

5.4.3. Beurteilung der baulichen Anlagen, des Ladenlokals und der Verwendungsfähigkeit

980

Die baulichen Anlagen erscheinen gemäß Baujahresklasse und dem Bautyp des kleinen Rentenobjektes als Geschäftshaus mit ursprünglich tendenziell inhabergeführtem Ladengeschäft nebst Eigentümerwohnung.

Die historisierende Erscheinung ist gefällig.

Die erhöhte Lage des Ladenlokals mit Stufen am Eingang ist nicht barrierefrei und als Nachteil zu beurteilen. Vorteilhaft zu sehen sind die große Schaufensterfläche und der gut sichtbare Zugang. Größe und Zuschnitt der Fläche liegen mittleren Spannenbereich des örtlichen Marktes.

Die Raumhöhe entspricht der erforderlichen Raumhöhe für Gewerbenutzung, auch für die Nutzung mit Gesundheitsberufen.

990

Der Instandhaltungsbedarf erscheint behebbar. Der tendenziell einfache energetische Standard kann sich im Rahmen der aktuell erheblich gestiegenen Energiekosten in Verkauf und Vermietung nachteilig bemerkbar machen. Im Rahmen historischer Bausubstanz wird dieser bei einem Teil der Marktteilnehmer aber auch akzeptiert.

Den zugeschriebenen Pkw-Stellplatz im Hof halte ich ungeachtet dessen, dass er am Stichtag nicht nutzbar ist, im täglichen Gebrauch insbesondere für die Kundennutzung für ungeeignet. Zum einen müsste das Hoftor von Hand geöffnet werden und

zum anderen kann im Hof nicht gewendet werden. Für die Abfahrt muss insofern unterstellt werden, dass sie in Rückwärtsfahrt erfolgt. In Bezug auf eine Einfahrt im unmittelbaren Rückstauraum einer Straßenverkehrssituation mit hohem Verkehrsaufkommen halte ich den Stellplatz für nicht alltagstauglich und gehe davon aus, dass der Markt diesen auch nur eingeschränkt annehmen wird.

- 1000 Das Ladenlokal wird als gut nutzbar beurteilt. Die Lage ist gut frequentiert und das Gebäude gut sichtbar. Durch die große Schaufensterfläche wird ein Angebot gut gesehen. Beschaffenheit und Ausstattung der Fläche entspricht einem mittleren Standard und passt gut in den Lagebereich. Der nicht ebene Zugang ist einschränkend zu sehen. Auch ist das Fehlen von Parkplätzen am Objekt nachteilig, denn der Parkraum in der unmittelbaren Umgebung ist erheblich beschränkt.
- Aufgrund der Raumhöhe von über 2,50 m Höhe besteht u. U. die Möglichkeit der Nutzung der Einheit auch für Gesundheitsberufe.²⁵ Die Größe der Verkaufsfläche von rd. 90 m² Größe wird in der vorliegenden Lage nachteilig gesehen. Hier kann erwartet werden, dass der Markt auf ein Mietangebot im Rahmen einer begrenzten Zahlungsbereitschaft reagiert.
- 1010

5.4.4. Beurteilung des örtlichen Marktes und Marktgängigkeit der Einheit

Seit dem Ende der Finanzkrise im Jahr 2009 sind die Immobilienpreise im Raum Lörrach entsprechend dem allgemeinen Trend erheblich gestiegen. Nach den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses lagen die örtlichen Immobilienpreise und Mieten im deutschlandweiten Vergleich bereits über mehrere Jahre im Rahmen des Marktgeschehens einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern.

- 1020 Das hohe Preisniveau begründet sich insbesondere durch den hohen Siedlungsdruck und das hohe Einkommensniveau in der Raumschaft, welches sich auch aus den günstigen Arbeitsmarktdaten in der Region und dem Arbeitsplatzangebot im Ballungsraum Basel ergibt. Darüber hinaus wirkten sich bis in das Jahr 2023 auf das örtliche Preisniveau aber auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen aus, die eine Vermögensbildung durch Immobilienerwerb erleichterten und zu einer hohen Nachfrage führten. Im Abgleich damit fehlte es in dieser Zeit allgemein an anderen, als rentierlich und ggf. auch mündelsicher wahrgenommenen Anlagemöglichkeiten am Kapitalmarkt.

Seit Ende des Jahres 2022 führen die eingetrübten Wirtschaftsdaten und stark angestiegenen Preise für Energie und Handwerksleistungen regional zu einem Rückgang

²⁵ Im Fall einer Nutzungsänderung bedarf es eines Antrags beim zuständigen Bauamt und dessen rechtskräftige Genehmigung.

1030

der Immobilienpreise. Dies insbesondere bei gealterter Bausubstanz und klar erkennbarem Investitionsbedarf. Rückläufige Immobilienpreise wurden nicht zuletzt auch durch das Statistische Bundesamt und die Forschungsabteilung des Verbands der Deutschen Pfandbriefbanken bereits dokumentiert (vergleiche Preisindex für Wohnimmobilien im Bestand²⁶: IV/2023 – 4,4 %).

Nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit örtlichen Maklern und einem Kreditinstitut wird der Bedarf nach Einzelhandelsflächen in Brombach mit erheblichen Einschränkungen gesehen. Dies insbesondere bei fehlendem barrierefreiem Zugang und geringer Stellplatzzahl. Die vorliegende Einheit weist insofern deutliche Einschränkungen auf. Die Marktfähigkeit am örtlichen Markt wird deshalb zurückhaltend beurteilt.

1040

5.5. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer für Wohnbauten beträgt 80 Jahre.²⁷ Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt.

Die Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Als Modernisierungen gelten danach Maßnahmen, die eine z. B. wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie bewirken.

1050

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer kann rechnerisch oder im Fall von z. B. einer inhomogenen Beschaffenheit der baulichen Anlagen, im Rahmen der sachverständigen Schätzung vorgenommen werden.

Berechnung

1060	1. Grundlegendes Baujahr ca.	1898
	2. Umfassende Modernisierung ca.	1999
	Geschätzter Anteil nicht modernisierter Bausubstanz ca.	20 %
	Geschätzter Anteil modernisierter Bausubstanz ca.	80 %

²⁶ Quelle: DESTATIS

²⁷ Vergleiche Jahresbericht 2021 des zuständigen Gutachterausschusses; Gleichmaßen: § 4 und § 12 ImmoWertV 2022 nebst Anlage 1

Modifiziertes Baujahr nach Gewichtung²⁸

aus 1 und 2, geschätzt $1898 \cdot 20 \% + 1999 \cdot 80 \% = 1978,8$ gerundet 1978

Bewertungsjahr 2023

Modifiziertes Gebäudealter $2023 - 1978$ 45 Jahre

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer $80 - 45 =$ 35 Jahre

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer:

1070 Alterswertminderungsfaktor $35 / 80 =$ 0,430

6. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung. Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

1080 Das Bewertungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Datenlage zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

1090 Im **Vergleichswertverfahren** i. S. d. §§ 28 bis 30 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

²⁸ Einordnung der Gewichtung nach Schmitz, Klings, Dahlhaus, Meisel, Verlag Huber Wingen

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als ausschlaggebend erachtet wird.

Das Ertragswertverfahren nebst Varianten ist in den §§ 31 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird insbesondere für die Bewertung von Gewerbeimmobilien aber auch für Sondereigentume angewendet.

1100

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.²⁹ Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Für das Objekt wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgefragt. Auf das Bewertungsobjekt anwendbare Vergleichspreis für Sondereigentume an Ladenlokalen wurden keine festgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Einheiten wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren beurteilt.

1110

Im Sinne der Modellkonformität soll der Ertragswertermittlung das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt wurde. Die Modellinformationen sind folgende³⁰:

- Jahresrohertrag auf Basis vereinbarter Mieten, Überprüfung auf Marktüblichkeit
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL³¹, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV
- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Verwendung des Marktanpassungsfaktoren gemäß Jahresbericht³²

1120

²⁹ Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

³⁰ Jahresbericht 2021 über den Grundstücksmarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen

³¹ Sachwertrichtlinie

³² Aufgrund fehlender Angaben zu Liegenschaftszinssätzen im anzuwendenden Jahresbericht wird auf den Jahresbericht 2021 zurückgegriffen, unter Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse

6.2. Ermittlung des Bodenwertes

6.2.1. Vergleichswert und Bodenrichtwert

Im Sinne der ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

1130

Neben dem Vergleichswertverfahren stellt das Bodenrichtwertverfahren eine gleichmaßen eine bewährte und in der einschlägigen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt.

Vergleichswerte wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine zur Verfügung gestellt. Der Bodenwert wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

6.2.2. Örtlicher Bodenrichtwert

1140

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht zonale Bodenrichtwerte. Zonale Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen nach dem Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Im Lagebereich kommt folgender Bodenrichtwert zur Anwendung:

Richtwertzone	7351 4450
Flächenart	Wohnbaufläche
Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	510 €/m²
Nutzungskennziffern	GFZ 0,8
Fläche	500 m²

6.2.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

1150

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch verschiedene Grundstücksmerkmale, wie z. B. die ausgeübte Grundstücksnutzung, Nutzungskennziffern oder ein Vergleichsgrundstück beeinflusst werden. Bei Abweichungen ist der Bodenrichtwert mit den Anpassungsfaktoren des modellgebenden Gutachterausschusses an die objekt-spezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Fehlen geeignete Anpassungsfaktoren, kann eine Anpassung auch im Rahmen begründeten sachverständigen Ermessens vorgenommen werden.

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss teilte keine Tendenz zu einer möglichen Wertentwicklung mit.

- 1160 Aufgrund der stetigen Wertentwicklung im Lagebereich in den zurückliegenden Berichtszeiträumen halte ich eine Anpassung aufgrund allgemeiner Wertentwicklung von 2,5 % aber für angemessen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsgrundstück ist von einer Lageverschlechterung durch erhöhte Immissionsbelastungen betroffen. Diese wird im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

Anpassung an das Maß der Grundstücksnutzung

- 1170 Für den Fall, dass ein Grundstück wesentlich größer ist, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, ist es bezüglich seines Anteils an selbständig nutzbarer Teilfläche zu überprüfen (vergl. § 16 Abs. 4 und §§ 40 – 42 ImmoWertV).
- Die ausgeübte Grundstücksnutzung von GFZ 0,9 liegt über der Nutzungskennziffer zum Bodenrichtwert von 0,8. Die Anpassung wird modellgemäß vorgenommen mit den im Grundstücksmarktbericht abgebildeten Umrechnungskoeffizienten.³³

6.2.4. Berechnung des Gesamtbodenwertes

	Bodenrichtwert		510,00 €/m ²
	<u>Zeitliche Anpassung</u>	2,5 % +	<u>12,75 €/m²</u>
	Zwischenwert	=	522,75 €/m ²
1180	<u>Anpassung an die ausgeübte Grundstücksnutzung</u>	*	<u>1,06</u>
	Angepasster Bodenrichtwert gesamt	=	554,11 €/m ²
	<u>Grundstücksfläche</u>	*	<u>304 m²</u>
	Bodenwert des Grundstücks	=	168.449 €

Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

170.000 €

³³ Quelle: Jahresbericht über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen, Seite 50

6.2.5. Berechnung des Bodenwertanteils nach Miteigentumsanteil (MEA)

1190 Bodenwertanteil nach MEA $168.449 \text{ €} / 1.000 * 357,71 = 60.256 \text{ €}$

Der Bodenwertanteil des Sondereigentums nach Miteigentumsanteil am Grundstück wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

60.000 €

6.3. Ermittlung des Ertragswertes

1200 Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert und auf Basis der marktüblichen Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes bzw. dem ideellen Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil.

Die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags erfolgt mit dem Rentenbarwertfaktor, da dem Modell des Ertragswertverfahrens konstante Erträge und Kosten zugrunde gelegt werden. Möglichen zukünftige Veränderungen an den Erträgen sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

6.3.1. Jahresreinertrag und Jahresrohertrag

1210 Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend des modellgebenden Gutachterausschusses sind die tatsächlichen, vereinbarten Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Ein amtlicher Mietenspiegel für Gewerbemieten besteht örtlich nicht.

Die vereinbarte Miete wurde mit 954,50 € monatlich kalt einschließlich Mehrwertsteuer mitgeteilt (vergleiche Abschnitt 3.6).

1220

Zur Überprüfung der vereinbarten Miete auf Marktüblichkeit wird auf Veröffentlichungen in Printmedien und öffentlichen Datenportalen und die Angaben örtlicher Verwalter sowie meine eigene Marktkennntnis und Mietdatensammlung zurückgegriffen. Folgende Informationen liegen vor:

1230

On-Geo (Geoport) übermittelte keine Daten für den Lagebereich Brombach. Für den Lagebereich Lörrach Stadt wurde für Einzelhandelsflächen < 100 m² Größe eine Mietpreisspanne von 15,28 bis 20,00 €/m² und im Mittel 16,75 €/m² Nutzfläche mitgeteilt. Basis der Auswertung war eine Gesamtzahl von 64 Angeboten. Davon lag der überwiegende Anteil von rd. 50 % bei einem Angebotspreis von bis zu 15,50 €/m² Nutzfläche. Als Mietbegriff wird die Bruttokaltmiete unterstellt.

1240

Aktuelle Mietangebote: In einem Angebot wird eine dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Ladenfläche in der Basler Str. 42 in Lörrach, mit einer Gesamtmietfläche von 60 m² (davon 45 m² Ladenfläche) zu dem Betrag von 750 € netto kalt angeboten. Dies entspricht einer Miete 12,50 €/m² Gesamtnutzfläche und 16,70 €/m² Ladenfläche nettokalt.

Die Lage dieses Objektes ist gegenüber dem Bewertungsobjekt allerdings als eine klar bessere Lage einzustufen. Die Basler Straße verbindet den Grenzübergang Riehen mit der Innenstadt und weist deshalb eine höhere Frequenz insbesondere bei schweizer Einkaufspendlern auf. Weiterhin liegt die angebotene Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft der örtlichen S-Bahnstation.

1250

Nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit **örtlichen Maklern** kann für die zu bewertende Einheit bei Neuvermietung nach optischer Instandsetzung eine monatliche Kaltmiete in der mittleren Spanne von 10,00 bis 11,00 €/m² Gesamtnutzfläche nettokalt erwartet werden. Als wesentlich preisbestimmend wurde insbesondere die Ortslage, die Größe der Einheit und der Zugang mit Stufen und die schwierige Parksituation bezeichnet.

Ansatz des Jahresrohertrags im Gutachten

Die Informationen zu Mieten streuen erheblich. Bei der Ableitung des Jahresrohertrags orientiere ich mich deshalb aufgrund der größeren Marktnähe an den Hinweisen örtlicher Makler und.

Der zugeschriebene Stellplatz im Freien steht dem Mieter nicht zur Verfügung. Er wird deshalb nicht angesetzt.

Der Jahresrohertrag ergibt sich wie folgt:

	Sondereigentum Nr. 1	92 m ² * 11,00 €/m ² =	1.012 €
1260	Jahresrohertrag	1.012 € * 12 =	12.144 €

Der marktübliche Jahresrohertrag i. S. d. 31 ImmoWertV

wirkt in die Bewertung ein mit 12.144 €

6.3.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden, regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis

Im Gutachten werden folgende modellgemäße Sätze unterstellt³⁴:

3 % Verwaltungskosten	12.144 € * 0,03 =	364 €
Instandhaltungskosten	11,70 € * 104,7 / 81,6 * 2 m ² =	1.381 €
4 % Mietausfallwagnis	12.144 € * 0,04 =	485 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten in Euro		2.230 €
Betrag in Prozent vom Jahresrohertrag		18,3 %

6.3.3. Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

Die Liegenschaftszinssätze i. S. des § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden auf Grundlage gehandelter Kaufpreise für gleichartig genutzte Grundstücke und der ihnen entsprechenden Reinerträge und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Liegenschaftszinssätze spiegeln u. a. das mit der Investition in Immobilien verbundene Investitionsrisiko ab.

Der Modellgeber veröffentlichte Liegenschaftszinssätze zuletzt in seinem Jahresbericht 2021. Der Liegenschaftszinssatz für Gewerbegrundstücke wird dort ausgewiesen

³⁴ Quelle: ImmoWertV, Anlage 3

in der mittleren Spanne von 5,5 bis 7,0 %.³⁵ Liegenschaftszinssätze für Sondereigentume an Ladenflächen wurden keine ermittelt.

Die Datenlage im Jahresbericht 2021 geht auf die Zeit vor der maßgeblichen Erhöhung der Leit- und Hypothekenzinsen zurück und wird für den Stichtag als nicht mehr marktgerecht betrachtet. Im Jahresbericht 2023 wurden insgesamt keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Aktuelle Veröffentlichungen des IVD³⁶ weisen ebenso keine Liegenschaftszinssätze für Sondereigentume an Ladenflächen aus.³⁷

1300 Eine weitere Quelle, die in Bezug auf Lörrach zur Orientierung dienen kann, ist der Grundstücksmarktbericht der Stadt Freiburg. Dieser hat für Sondereigentume an innerstädtischen Ladengeschäften einen Liegenschaftszinssatz in der mittleren Spanne von 3,6 % ermittelt (Standardabweichung: 1,5 %).³⁸

Zur Einschätzung des objektgemäßen Liegenschaftszinssatzes orientiere ich mich an der Auswertung des Gutachterausschusses Freiburg. Lörrach und Freiburg bilden die zentralen Siedlungsschwerpunkte im Südwesten Baden-Württembergs. Die Immobilienmärkte der beiden Städte unterliegen vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen. Beide Städte bieten eine sehr gute Ausstattung und das Einkommensniveau, der Siedlungsdruck und die Mieten sind vergleichbar hoch.

1310 Unter Berücksichtigung der mit der Lage, der Beschaffenheit und Größe der Einheit und den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbundenen Marktrisiken schätze ich den objektgemäßen Liegenschaftszinssatz mit einem Zuschlag von etwa 15 % sachgerecht ein:

Objektgemäßer Liegenschaftszinssatz geschätzt 4,0 %

Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei Liegenschaftszinssatz 4,0 % und 35 Jahren Restnutzungsdauer beträgt der

1320 **Rentenbarwertfaktor 18,665**

³⁵ Laut Veröffentlichung aufgrund eingeschränkter Datenbasis als statistisch nicht gesichert zu sehen

³⁶ IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

³⁷ Es gilt: Mittlere Spanne der Gesamtnutzungsdauer 40 bis 60 Jahre, mittlere Spanne der Bewirtschaftungskosten 20 bis 35%

³⁸ Es gilt: Mindestrestnutzungsdauer: 30 Jahre, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

6.3.4. Berechnung des Ertragswertes

Jahresrohertrag		12.144 €
Bewirtschaftungskosten rd.	-	2.230 €
Jahresreinertrag	=	9.914 €
Abzug Bodenwertverzinsung	60.256 € * 4,0 %	- 2.410 €
Reinertrag der baulichen Anlage	=	7.504 €
Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor	*	18,665
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	140.062 €
Zuschlag Bodenwertanteil	+	60.256 €

1330 **Vorläufiger Ertragswert = 200.318 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Fehlende Erhaltungsrücklage der WEG	-	14.000 €
Kalkulatorischer Instandhaltungs- und Investitionsbedarf	-	3.000 €
Änderung Teilungserklärung und Grundbuch	-	3.600 €
Vorteil aus Grenzüberbau	+	350 €

Ertragswert des Grundstücks = 180.068 €

Der Ertragswert des Sondereigentums wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

1340

180.000 €

Plausibilisierung: Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert

Rohertragsfaktor 1, Maklerfaktor (vorl. Ertragswert / Jahresrohertrag)	16,5
Rohertragsfaktor 2, Maklerfaktor (Ertragswert / Jahresrohertrag)	14,8
Wohnflächenwert (vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	2.175 €
Bruttoanfangsrendite 1 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	4,95 %
Bruttoanfangsrendite 2 (Jahresrohertrag / Ertragswert)	6,7 %
Bodenwertquote 1 (Bodenwertanteil / vorläufigen Ertragswert)	30 %
Über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert	15.270 €
Tatsächlicher Einfluss des Bodenwertes (diskontierter Bodenwert / Ertragswert)	9,5 %

1350

Die ermittelten Werte liegen im Bereich des örtlich objekt- und marktüblichen.

6.4. Ausführungen zum Vergleichswert

1360 Im Vergleichswertverfahren nach § 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl an Vergleichspreisen ermittelt, die mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen sollen. In der Vergleichswertermittlung wird insofern der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für eine Immobilie ermittelt.

Die dafür erforderlichen Vergleichspreise werden von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet. Öffentliche Datenportale bilden lediglich erzielte Kaufpreise ab. Bei diesen handelt es sich um keine ausgewertete Datenlage. Sie stellen aber eine Tendenz des Marktes dar.

6.4.1. Datenquellen

1370 Die Datenbanken On-geo Vergleichspreise, Immoscout 24 und IMV veröffentlichen auf Angeboten basierende Vergleichspreise und wurden unter Anwendung der Objektdaten zur Grundstückslage, Nutzfläche, Grundstücksfläche, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand abgefragt.

Meine Abfrage hat insgesamt keine anwendbare Datenlage ergeben. Darüber hinaus beziehen sich Preisinformationen aus öffentlichen Datenportalen und Printmedien auf inserierte Kaufpreise. Sie sind insofern in erheblichem Umfang als „Hoffnungswerte“ zu sehen und können für die Anwendung in einem Verkehrswertgutachten stellen deshalb nur als eine Tendenz des Marktes gewertet werden. Sie sind keine Vergleichswerte i. S. der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1.

1380 Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat aufgrund fehlender Datenbasis keine Information ergeben.

Ein Vergleichswert kann deshalb nicht ermittelt werden.

6.5. Ableitung des Verkehrswertes

1390 Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten. Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden

soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. § 194 BauGB führt aus:

“Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.”

1400 Im Gutachten wurden für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 an der Teileinheit Ladenlokal im Erdgeschoss des Anwesend Lörracher Straße 7 in Lörrach, dort im Ortsteil Brombach gelegen, der Gesamtbodenwert des Grundstücks, der Bodenwert nach Miteigentumsanteil am Grundstück und der Ertragswert ermittelt.

Ein Vergleichswert konnte aufgrund ungenügender Eignung der Datenlage nicht ermittelt werden. Ein Sachwert wurde aufgrund fehlender Eignung des Verfahrens für die Bewertung von Sondereigentumen an Gewerbeeinheiten und aus Gründen der Kostenübersicht nicht ermittelt.

Der Verkehrswert wird deshalb aus den Ertragswerten abgeleitet.

1410 6.5.1. Berechnungsergebnisse

Gesamtbodenwert des Grundstücks rund	170.000 €
Bodenwertanteil des Sondereigentums nach Miteigentumsanteil am Grundstück rund	60.000 €
Vorläufiger Ertragswert rund	200.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertabschlag rd.	20.000 €
Ertragswert des Sondereigentums	180.000 €

6.5.2. Ableitung des Verkehrswertes

1420 Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. der ImmoWertV wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB für die 357,71 Miteigentumsanteil am Grundstück Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Ladenlokal im Erdgeschoss nebst Toilette, Kellerraum und Schuppen zum Stichtag eingeschätzt mit rund

180.000 €

In Worten: Einhundertachtzigtausend Euro

1430 Das Bewertungsobjekt wurde im Zuge der Ortsbesichtigung am 18.10.2023 in der Zeit von 16:10 Uhr bis 16:25 Uhr von mir von außen und von innen besichtigt, soweit es zugänglich gemacht wurden und einsehbar war.

Die Ortsbesichtigung und die Erstellung des Gutachtens erfolgten persönlich. Sollten in der Verwendung der Ergebnisse zeitliche Verzögerungen eintreten, ist es geraten, die Ausgangsdaten zeitnah zu präzisieren. Vor vermögenswirksamen Dispositionen sollten die Gebäudeakten und amtlichen Register eingesehen und geprüft werden.

7. Schlussbemerkung

Nutzungsrechte

1440 Die Sachverständigenleistung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Auftraggeberin darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung der Sachverständigen bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann. Die im Gutachten enthaltenen Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

1450 Die Nutzung und/oder Veröffentlichung ist für kommerzielle Zwecke, auch in Teilauszügen nicht gestattet. Eine Veröffentlichung der Sachverständigenleistung bedarf in allen Fällen der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Hinweise

Der Verkehrswert unterliegt Schwankungsbreiten. Deshalb fanden Abweichungen von +/- 10 % in Gerichtsurteilen Akzeptanz.³⁹ „Die Unsicherheitsmarge [...] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Verkehrswertermittlung

³⁹ Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k

1460 nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. [...] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung [...]“⁴⁰ und nennt den Verkehrswert als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“ (vergleiche Ausführungen im Gutachten).

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Es erfolgte keine fachtechnische Untersuchung von Baumängel und Bauschäden oder auf den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder auf Pilzbefall. Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe oder Verunreinigungen wurden die baulichen Anlagen und der Boden ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

1470 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und der von den genannten Quellen gegebenen Auskünfte und zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet. In Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren, findet § 6 Absatz 2 WertV keine Anwendung.

Das Gutachten wird in 2 Ausfertigungen für das Amtsgericht erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt bei meinen Unterlagen.

1480 Lörrach, am 26.01.2024

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

⁴⁰ Vgl. Interview Handelsblatt vom 27.05.2007 Professor Kleiber, Dipl.-Ing. Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Herausgeber der Fachzeitschrift GuG „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Autor diverser Fachbücher zur Immobilienbewertung, Quelle: www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/nachgefragt.

8. Anlage

8.1. Auszug aus den vom Antragsteller übermittelten Gebäudepläne

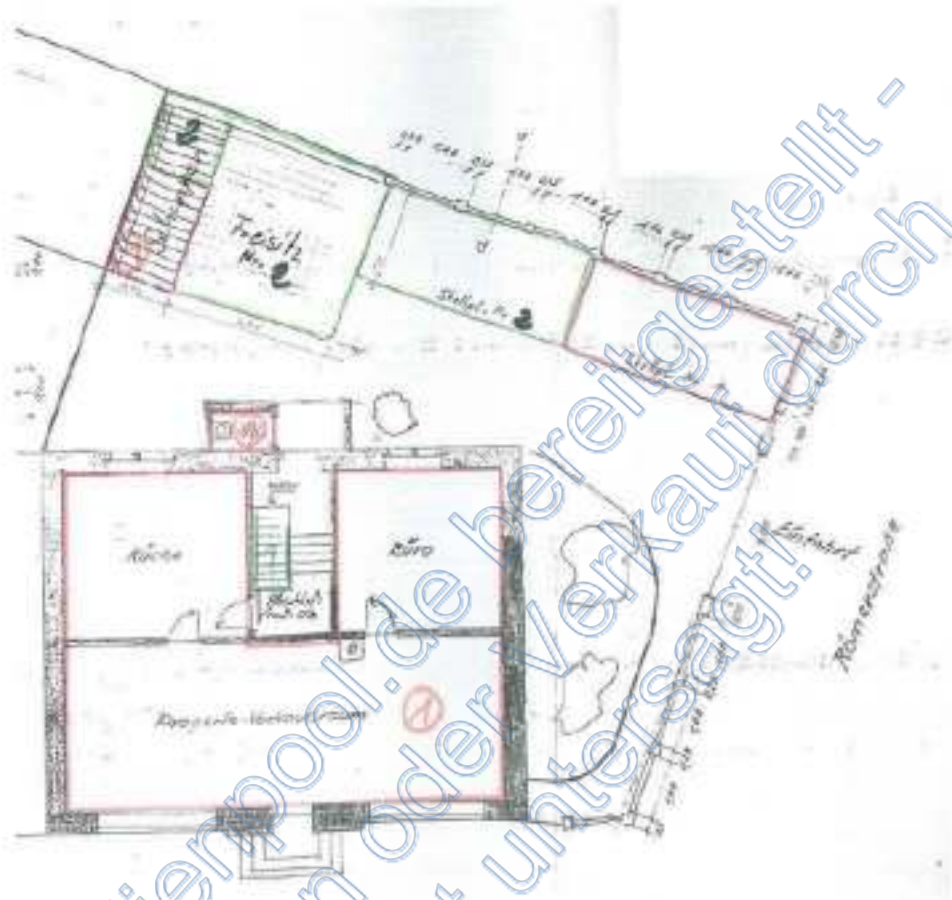


Abb. 15: Grundriss Erdgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.

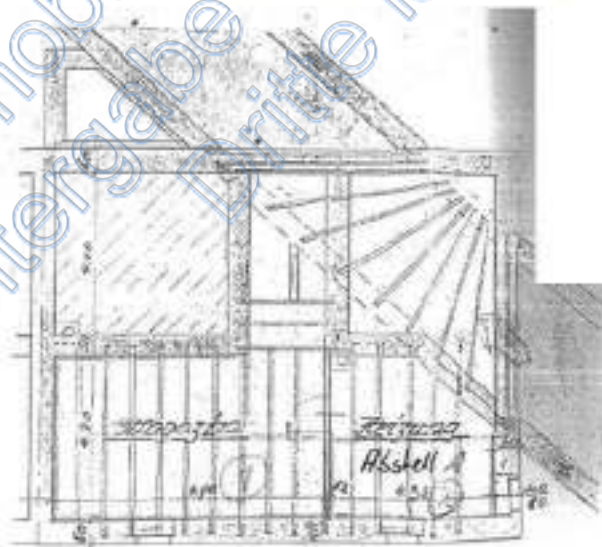
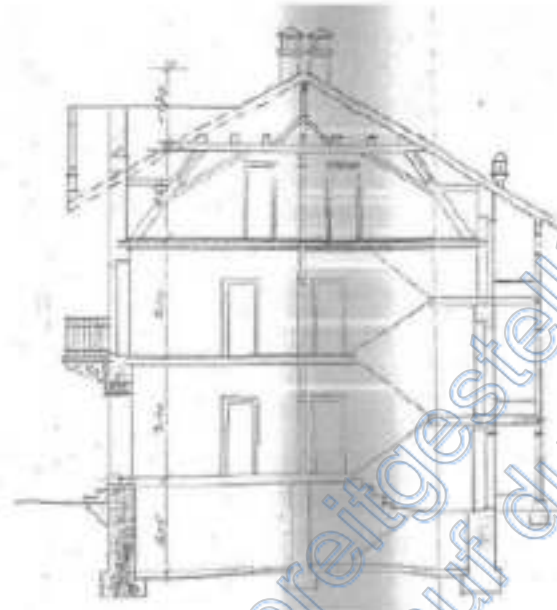


Abb. 16: Grundriss Kellergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.

Querschnitt



1490

Abb. 17: Schnittzeichnung. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: der Antragsteller.



Abb. 18: Ansicht des Wohn- und Geschäftshouses von Süden. Darstellung ohne Maßstab.
Quelle: der Antragsteller.



Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

Bewertungsgegenstand	Sondereigentum an den Teileinheiten Stellplatz Nr. 2 und Stellplatz Nr. 3 in einer Tiefgarage, jeweils verbunden mit 18,7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Objektadresse	Lörracher Straße 5 in 79541 Lörrach
Grundstücksnutzung	Wohnen- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Wertermittlungstichtag	18.10.2023
Qualitätstichtag	18.10.2023
10 Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach
Aktenzeichen	2 K 11/23
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 2 17.000 €

Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3 17.000 €



Blick auf die Stellplätze: Stellplatz Nr. 2 liegt auf der linken Seite, Stellplatz Nr. 3 liegt auf der rechten Seite

20

Fertigstellung	29.01.2024
Umfang mit Titelblatt	42 Seiten

1. Zusammenfassung Bewertungsgegenstand und Ergebnisse

Aktenzeichen 2 K 11/23**Anlass der Bewertung** Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft**Wertermittlungstichtag** 18.10.2023**Ortsbesichtigung** 18.10.2023

Grundstückslage Lörracher Straße 5, 79541 Lörrach, Brombach

Flurstück Nr. 77/2

Grundstücksgröße 449 m²Bodenrichtwert 510 €/m²

Grundstücksnutzung Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage

Baujahr 1995

Restnutzungsdauer 52 Jahre

Eigentümergeinschaft Mittlere Größe: 2 Ladenlokale, 4 Wohnungen, 6 Stellplätze in der Tiefgarage

Besonderheiten Grenzübergang durch Grundstück Lörracher Str. 7
Überfahrtsrecht an Flst. 77, Lörracher Str. 3**Weitere Angaben**

Stellplatz Nr. 2

Stellplatz Nr. 3

Grundbuch von Brombach

Nr. 2713

Nr. 2714

Bewertungsobjekt

TG-Stellplatz

TG-Stellplatz

Grundbuch, Zweite Abteilung

Überfahrtsrecht an der Tiefgarageneinfahrt und
-durchfahrt für Grundstück Lörracher Str. 7

Nutzung

Eigentümergeinschaft

Eigentümergeinschaft

Jahresrohertrag ca.

720 €

720 €

Liegenschaftszinssatz

2,5 %

2,5 %

Bewirtschaftungsquote rd.

22 %

22 %

Instandhaltungszustand

Altersgemäß

Altersgemäß

Ermittelte Ergebnisse

Stellplatz Nr. 2

Stellplatz Nr. 3

Gesamtbodenwert des Grundstücks

235.000 €

dito

Bodenwert nach Miteigentumsanteil

4.500 €

4.500 €

Ertragswert

17.000 €

17.000 €

Verkehrswert des Sondereigentums**17.000 €****17.000 €**

Anzahl der Seiten 54

Anzahl Anschläge 58.803

Inhaltsverzeichnis

	1. Zusammenfassung	Seite 2
	2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
	2.1. Vorbemerkung	6
	2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung	8
	3. Beschreibung der Lage	8
	3.1. Gebietslage	8
	3.2. Ortslage	9
	4. Zustandsmerkmale	11
70	4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	11
	4.2. Rechte und Lasten der Grundbücher	12
	4.3. Teilungserklärung	15
	4.4. Wohnungseigentümergeinschaft	16
	4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen	17
	4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen	18
	5. Grundstücksgegebenheiten	18
	5.1. Baubeschreibung	20
	5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
	5.3. Zusammenfassende Beurteilung	28
80	5.4. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	29
	6. Wertermittlung	30
	6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	31
	6.2. Ermittlung des Bodenwertes	32
	6.3. Ermittlung des Ertragswertes	34
	6.4. Ausführungen zum Vergleichswertes	37
	6.5. Ableitung des Verkehrswertes	38
	7. Schlussbemerkung	41
	8. Anlagen: Gebäudepläne, Baulastenblätter, fotografische Dokumentation	42

90 **2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben**

Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 und 4 a, 79539 Lörrach
Bewertungszweck¹	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Verfahrenszeichen	1 K 11/23
Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringer Straße 183, 79539 Lörrach
Aktenzeichen intern	1 K 11/23_Stellplaeetze

100	Beschluss	10.05.2023
	Auftragserteilung	16.05.2023
	Auftragseingang	22.05.2023

Angabe der Parteien:**1. Antragsteller****Prozessbevollmächtig****2. Antragsgegnerin**

Eigentümer	Die Parteien zu je 1/2
Nutzung/Mieter	Eigentüternutzung

¹ Eine Änderung des Bewertungszwecks ist bei Bekanntwerden unverzüglich mitzuteilen, da hier andere Bewertungsparameter von Bedeutung sein können und es so zu einer Verschiebung im ermittelten Verkehrswert kommen kann; gleiches gilt für die Verschiebung des Bewertungsstichtages.

120 **Ortsbesichtigung (OB)** 18.10.2023, 16:25 Uhr bis 16:40 Uhr

Teilnehmer OB Die Eigentümerin zu ½
Stefanie Peitz, Sachverständige

Bewertungssichttag 18.10.2023

Zwangsverwaltung Keine vorhanden

Hausverwaltung

Hausmeister Keine Erkenntnis

Berichtsgrundlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- 130 - Zwangsversteigerungsbeschluss vom 17.05.2023 nebst Antragsschreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers

Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Stellungnahme zum Grundstückswert von , Sachverständiger für Immobilienbewertung
- Schreiben von RA B. Konstanzer vom 10.06.2022
- Energieverbrauchsausweise vom 30.04.2014
- Verkaufsexposé der Fa.

140 Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte:

- Grundbuchauszug vom 17.05.2023
- Zeichnerischer Teil der Teilungserklärung, genehmigt am 22.10.1996
- Geänderte Teilungserklärung, Notariat V Lörrach UR 3371/96, im Grundbuch
- Eintragungsbewilligungen zu dem Überfahrtsrecht an Flst. 77, Lörracher Str. 3 aus dem Jahr 1899, in Sütterlin geschrieben.
- Lageplan als Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2023
- Auskunft über das Baulastenverzeichnis vom 18.07.2023
- Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnung und Teilungserklärung vom Archiv des AG Emmendingen

150 - Beitragsbescheid vom 28.07.2023

- Auskunft über die planungs- und baurechtliche Situation bei der Gemeinde
- Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft über Altlastenverdacht
- Auskunft des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg
- Protokolle der Eigentümerversammlung der Jahre 2020, 2021, 2022, 2023
- Jahresabrechnung der Jahre 2019 bis 2022
- Wirtschaftspläne der Jahre 2020 bis 2024

160

Die Berichtsgrundlagen wurden aus Gründen der Kostenübersicht auch fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der von anderen Stellen bezogenen Unterlagen sowie telefonisch erhaltenen Auskünfte wird unterstellt.

Von mir verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen benenne ich im Gutachten im Zuge derer Anwendung.

Eine Abbildung photographischer Aufnahmen im Gutachten wurde mir von der Antragsgegnerin gestattet.

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigung und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen und von Dritten gegebener Informationen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

170

2.1. Vorbemerkung

Im Verfahren sind insgesamt vier Immobilien betroffen. Dieses sind die Sondereigentume Nr. 1 und 2 an dem Grundstück Lörracher Straße 7 in 79541 Lörrach und die in diesem Gutachten zu bewerteten Teileigentume an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 2 und Nr. 3 in dem Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Lörracher Str. 5 ebenda. Da es sich bei den vier Einheiten um jeweils selbständige grundbuchliche Einheiten handelt, die einzeln versteigert werden können, erfolgt die Bewertung in getrennten Gutachten. Stichtag der Bewertung ist der Tag der Ortsbesichtigung.

180

In dem vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für

- I. das Sondereigentum am **Tiefgaragenstellplatz Nr. 2**, verbunden mit 18,7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück.
- II. das Sondereigentum am **Tiefgaragenstellplatz Nr. 3**, verbunden mit 18,7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück.

190

Brombach ist ein Stadtteil von Lörrach und liegt nordöstlich der Kernstadt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind am Ort oder in der Nähe gut zu erreichen. Mit dem gegebenen Bus- und Bahnanschluss verfügt Brombach über einen guten ÖPNV-Anschluss.

Das Grundstück liegt im Ortskern (Mischgebiet), dort an der Ortserschließungsstraße. Die Lage ist deshalb mit Immissionen belastet.

Abb. 1: Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage von der Lörracher Straße

Auf dem Grundstück steht ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude wurde etwa 1995 errichtet. Die moderne Architektursprache entspricht der Baujahresklasse.

200

Die Fassade ist in Sichtbeton ausgeführt mit bereichsweise einer Holzverschalung. Im Erdgeschoss sind 2 Ladenlokale. Es erscheint optisch voll umfänglich gemäß Baujahresklasse. Die augenscheinliche Instandhaltungsbedarf erscheinen altersgemäß.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein separates Grundstück, an der Südostseite des Gebäudes. Das Überfahrtsrecht ist im Grundbuch eingetragen. Die beschreibenden Ausführungen liegen vor. Sie sind aber in Sütterlin geschrieben und nicht lesbar.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 4 Sondereigentumen an Wohnungen sowie 2 Sondereigentumen an Ladenlokalen und 7 Sondereigentumen an Tiefgaragenstellplätzen.

210

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für das Bewertungsobjekt, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass trotz der Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB und den Verfahrensgrundsätzen der ImmoWertV als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis, der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt.

2.2. Einladung zur Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung

220

Die Vereinbarung des Besichtigungstermins erfolgte schriftlich. Die Ortsbesichtigung fand am 18.10.2023 in der Zeit von 16:10 Uhr bis 16:25 Uhr statt. Neben der Sachverständigen war. Die Antragsgegnerin zugegen.

Umfang der Besichtigung

Das Grundstück wurde im Bereich der Außenanlagen begangen. Die baulichen Anlagen wurden im Bereich der Tiefgarage soweit von mir besichtigt, wie sie zugänglich und einsehbar war. Das sonstige Gemeinschaftseigentum wurde mir nicht zugänglich gemacht.

230

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

3. Beschreibung der Lage

3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen

240

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 284 Einwohner/km ²

Die Stadt Lörrach ist große Kreisstadt und Oberzentrum mit Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises und bildet zusammen mit dem Weil am Rhein die Kernzone des Verdichtungsraums im Landkreis.

Abb. 2: Gebietslage, Quelle Lageplan: an-Geo GmbH.

Das Gemeindegebiet liegt im Wiesental und reicht in die Hanglagen der Ausläufer des Südschwarzwaldes. Die Stadt ist ein gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Region. Örtlich ist auch produzierendes Gewerbe vorhanden. Lörrach bietet alle Schularten und die Duale Hochschule DHBW Lörrach. Die Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Stadt und der Raumschaft eine prägende Rolle.

Wie in allen grenznahen Gebieten in Südwestdeutschland pendelt auch aus dem Landkreis Lörrach ein größerer Anteil Arbeitskräfte in die Schweiz. Für den Landkreis Lörrach wurden im Jahr 2021 rund 22.000 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Lörrach liegt aktuell bei 4,3 %.²

3.2 Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Die Grundstückslage ist das Stadtteilzentrum von Brombach, nordöstlich der Kernstadt gelegen. Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, alle Schularten sowie eine sehr gute medizinische Versorgung, Nahverkehrsanschlüsse und vielfältige Freizeiteinrichtungen sind vom Lagebereich aus gut zu erreichen.

² Quelle: Homepage Bundesagentur für Arbeit

Abb. 3: Ortslage mit Darstellung der Grundstückslage. Quelle Lageplan: Open Maps.

Überörtliche Verkehrsanbindung besteht durch die Ortslage an der Bundesstraße B 317, die Haltestelle der S-Bahn von Zell nach Basel und den Anschluss an die BAB 98 am Ortseingang. Eine Bushaltestelle liegt in Sichtweite des Grundstücks. Die S-Bahn-Station liegt in fußläufiger Entfernung.

Die zentrale Lage bewirkt Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr, auch in Innenräumen. Die Kirche in unmittelbarer Nähe führt ein regelmäßiges Geläut.

Kernstadt	Stadtzentrum Lörrach	3,5 km
Verwaltung	Rathaus, Kreisverwaltung	3 km
Schulen	Alle Schularten	0 - 6 km
Fernstraßen	B 317, BAB 98, BAB 5	0,5 - 15 km
ÖPNV	Buslinien, S-Bahnstation	0 - 0,5 km
Fernbahnhof	Basel	11 km
Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	25 - 95 km
Verkehrslage	Sehr gut	
Versorgungslage	Insgesamt sehr gut	

Demographische Prognose

Lörrach zählte im Zeitpunkt der Bewertung etwa 50.200 Einwohner. Das Bevölkerungswachstum wurde in den vergangenen Jahren mit ca. 2 % jährlich dokumentiert und wird für den Zeitraum bis 2035 in einem gleichbleibend erwartet.³ Als maßgeblicher Grund für das zurückhaltende Wachstum wird der Mangel an Baufläche gesehen.

³ Quelle: Homepage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten⁴

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als Mischbaufläche dargestellt.

Im Lagebereich des Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Bauliche Maßnahmen sind insofern nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen und mit den zuständigen Stellen zu beraten und dort zu beantragen.

4.1.2. Entwicklungszustand

300 Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

4.1.3. Baulasten

Im Baulastenbuch bestehen keine Einträge in Bezug auf das Bewertungsgrundstück.

4.1.4. Altlasten und Schutzgebiete, Hochwasserrisiko⁵

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Eintrag im Altlastenkataster des Landratsamtes Lörrach.

Das Grundstück liegt in dem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 019 Lörrach: TB 1-4 Grüt, Zone III und IIIA, WSG-Nr. 336.019

310 Das Gemeindegebiet der Stadt Lörrach liegt im Naturpark Südschwarzwald.

Das Grundstück liegt in keinem weiteren Schutzgebiet.

Der Lagebereich ist kein Hochwasserrisikogebiet.

4.1.5. Denkmalschutz, Bodenschutz, Sanierungsgebiet⁶

Für das Grundstück besteht kein Denkmalschutz.

Das Grundstück liegt in keiner Bodenschutzzone.

Das Bauamt teilte keinen Sanierungsvermerk und keine Veränderungssperre mit.

⁴ Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde, Geoportal

⁵ Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Lörrach; LUBW

⁶ Auskunft des zuständigen Bauamtes

4.2. Rechte und Lasten der Grundbücher

320 4.2.1. Zu I. Grundbuchblatt zu Sondereigentum Nr. 2Aufschrift

Amtsgericht	Emmendingen
Gemeinde	Lörrach
Grundbuch von	Brombach
Grundbuchblatt Nr.	2713
Datum des Auszugs	17.05.2023

Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1

Eintragung Nummer 1

330 Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Abb. 5: Darstellung des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs. Quelle: Amtsgericht Lörrach.

Zuschreibung zu BV 1 Überfahrtsrecht

Erste Abteilung

Einlegeblatt 1

Eigentümer

Eintrag Nummer 2

1

- Anteil 1/2 -

2

- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung

340

Lasten, Beschränkungen

Eintrag Nummer 1 Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 77/3 (Anm.: Lörracher Str. 7)

Bezug: Bewilligung vom 05.12.1996 (Notariat Lörrach, V UR 3373/96). Eingetragen in den Grundbücher Nr. 2706 bis 2717 am 15.04.1997. Nr. bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 02.03.2016.

Eintrag Nummer 2 Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 12.04.2023 (1 K 11/23). Eingetragen am 24.04.2023.

350

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs sind kein Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Für diese wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sie im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden daher nicht wertmindernd gewürdigt.

4.2.2. Zu II. Grundbuchblatt zu Sondereigentum Nr. 3

360

Aufschrift

Amtsgericht	Emmendingen
Gemeinde	Lörrach
Grundbuch von	Brombach
Grundbuchblatt Nr.	2714
Datum des Auszugs	17.05.2023

Bestandsverzeichnis

Eintragung Nummer	1
-------------------	---

Einlegeblatt 1

370

Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

—

Abb. 5: Darstellung des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs. Quelle: Amtsgericht Lörrach.

Zuschreibung zu BV 1	Überfahrtsrecht
----------------------	-----------------

Erste Abteilung

Eigentümer

Eintrag Nummer 2

Einlegeblatt 1

1

2

- Anteil 1/2 -

- Anteil 1/2 -

380

Zweite Abteilung**Lasten, Beschränkungen**

Eintrag Nummer 1 Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 77/3 (Anm.: Lörracher Str. 7)

Bezug: Bewilligung vom 05.12.1996 (Notariat Lörrach, V UR 3373/96). Eingetragen in den Grundbücher Nr. 2706 bis 2717 am 15.04.1997. Nr. bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 02.03.2016.

Eintrag Nummer 2 Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

390

Bezug; Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 12.04.2023 (1 K 11/23). Eingetragen am 24.04.2023.

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs sind kein Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Für diese wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sie im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden daher nicht wertmindernd gewürdigt.

4.3. Teilungserklärung⁷

400

Die Teilungserklärung wurde vom Grundbuchzentralarchiv übermittelt.

Die Teilung des Grundstücks nach WEG wurde zunächst am 23.11.1995 beim Notariat Lörrach unter V UR 3213/95 beurkundet. Diese Teilung erstreckt sich über 4 Wohnungen, 2 Ladengeschäfte und 6 Stellplätze in der Tiefgarage.

Am 06.11.1996 wurde dann die Änderung der Teilungserklärung beurkundet unter Notariat V Lörrach UR 3371/96. Anlass der Änderung war eine veränderte Zuschreibung der Miteigentumsanteile zu den Wohnungen und Ladenflächen. Aus dieser Teilungserklärung zitiere ich nachfolgend, denn dies wurde zuletzt beurkundet.

Welche der Urkunden tatsächlich anzuwenden ist, ist eine Rechtsfrage, die ich nicht beantworten kann. Da aber die Zuschreibung zu den Stellplätzen nicht verändert wurde, erachte ich diese Frage als nicht wertbeeinflussend.

410

⁷ Quelle: Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim

Die Zuschreibung gemäß Notariat V Lörrach UR 3371/96 liegt wie folgt vor:

Zu I. Sondereigentum Nr. 2 ist wie folgt beschrieben:

§ 2, Nr. 8.)

Miteigentumsanteil von 17,70/1.000, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage, Nutzfläche 12,50 m².

Zu II. Sondereigentum Nr. 3 ist wie folgt beschrieben:

§ 2, Nr. 10.)

Miteigentumsanteil von 17,70/1.000, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage, Nutzfläche 12,50 m².

Zum Sondereigentum gehören alle Bestandteile, die mit dem Sondereigentum verbunden sind. Ausnahme davon sind tragende Wände.

Der Teilungserklärung angesiegelt ist eine Zusammenstellung der Flächen. Dort sind je Tiefgaragenstellplatz 12,50 m² Fläche aufgeführt.

4.4. Wohnungseigentümergeinschaft, Rücklagen und Wohngeld

Zu I. und II.

Die Eigentümergeinschaft ist von mittlerer Größe.

Die Verwaltung wird von der Lörrach vorgenommen.

Folgende Unterlagen wurden vom Antragsteller übermittelt:

- Abrechnungen 2019 - 2022
- Wirtschaftspläne 2020 - 2024
- Versammlungsprotokolle der Wirtschaftsjahre 2019 - 2023

Das Miteinander der Eigentümergeinschaft orientiert sich an den Regelungen des WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Entscheidungen unterliegen deshalb i. d. R. dem Mehrheitsbeschluss.

Die Eigentümergemeinschaft hat sich zur Bildung einer Erhaltungsrücklage zur Absicherung des Investitionsbedarfs am Gemeinschaftseigentum verpflichtet.

Aus den Protokollen ist zu entnehmen, dass die Wirtschaftspläne und Abrechnungen stets genehmigt wurden und die Prüfer der Abrechnungen und die Hausverwaltung stets entlastet wurden. Den übermittelten Unterlagen wird Vollständigkeit unterstellt.

Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:

450 Bezüglich der zu bewertenden Sondereigentume an den Tiefgaragenstellplätzen Nr. 2 und Nr. 3 wurden keine wertbeeinflussenden Beschlüsse und keine besonderen Bemerkungen in den Versammlungsprotokollen festgestellt.

Wohngeld, Höhe der Erhaltungsrücklage:

Zum Stichtag beträgt das Wohngeld für jeden der beiden Tiefgaragenstellplätze 30 € monatlich. Davon entfallen auf die Erhaltungsrücklage rund 8 € und auf das Wohngeld einschließlich Verwaltung rund 22 €.

Zum 31.12.2022 betrug der Stand der Erhaltungsrücklag der WEG insgesamt 24.648 €.

460

4.5. Privatrechtliche Lasten und Beschränkungen

4.5.1. Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand⁸

Das Grundstück ist erschlossen. Es liegt an einer Seite an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Dieses ist die „Lörracher Straße“. Das Grundstück kann von der Römerstraße aus begangen und befahren werden.

Das örtliche Tiefbauamt bescheinigt mit Bescheid vom 28.07.2023 einen nach heutigem Sach- und Rechtsstand beitragsfreien Grundstückszustand.⁹ Dieser wird der Bewertung zugrundegelegt.

470

Öffentliche Maßnahmen, aus denen sich eine aktuelle Beitragspflicht ergeben würde, habe ich im Zuge meiner Recherchen keine festgestellt. Im Fall einer Erweiterung der baulichen Anlagen oder einer Neubebauung ist eine Nachveranlagung nach dem Kommunalabgabengesetz möglich.

⁸ Quelle: Tiefbauamt der Gemeinde

⁹ Etwaige offene Forderungen für Kostenerstattungen von Hausanschlussleitungen anderer Versorgungsträger, wie z. B. Badenova, Stadtwerke oder Stromversorger sind durch die erteilte Bescheinigung aber erfasst.

4.5.2. Baugenehmigung und Baujahr

Das Datum der Baugenehmigung wurde nicht übermittelt.

4.6. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen und zur Vertragsmiete

Die Antragsgegnerin informierte mich bei der Ortsbesichtigung wie folgt:

Zu I. Sondereigentum Nr. 2 Keine mietvertragliche Vereinbarung

480 Zu I. Sondereigentum Nr. 3 Keine mietvertragliche Vereinbarung

5. Grundstücksgegebenheiten

Buchungseinheit	1 Flurstück	
Grundstückstyp	Reihengrundstück	
Zuschnitt und Form	Unregelmäßig	
Topographie	eben	
Grundstücksmaße	Größe	449 m²
	Mittlere Breite ca.	18 m
	Mittler Tiefe ca.	25 m
	Länge der Straßenfront ca.	21 m

Grenzüberbau Die südliche Grundstücksgrenze wird durch die nördliche Außenwand der Bebauung auf Grundstück Lörracher Straße 7 geringfügig überbaut (Fläche Überbau: ca. 4,0 m²).

Abgrenzung:

Nordwesten	Flst. 77	Lörracher Straße 3, Wohn- und Geschäftshaus
Südosten	Flst. 77/6	Zufahrt zur Tiefgarage, private Verkehrsfläche
Südwesten	Flst. 77/3	Lörracher Straße 7, Wohn- und Geschäftshaus
Westen	Flst. 395/27	Lörracher Straße, öffentliche Verkehrsfläche

Zuwegung und Parkmöglichkeiten:

Das Grundstück ist an der Lörracher Straße direkt angeschlossen und von dort zu be-
gehen und zu befahren. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Römerstraße. Auf
dem Grundstück befinden sich nach Aktenlage 2 Pkw-Stellplätze im Freien. In der
Tiefgarage sind 7 Stellplätze vorhanden. Im anliegenden Straßenraum sind weitere
Parkmöglichkeiten vorhanden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bebauung	Einseitig angebautes, zwei- bis dreigeschossiges, voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus.
Grenzanbauten	Das Gebäude baut an der Grenze an der Lörracher Straße und an der Grenze zur Wegefläche an.
Hausnummer	Die Hausnummer ist am Gebäude angebracht.
Erschließung	Die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird für die Bewertung unterstellt.
Immissionen	Lagespezifische Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr

520

Baugrund:

Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war. Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Auf die im Gutachten zitierten Auskünfte des Landratsamtes über Belastungen mit Altlasten wird im Fall verwiesen.

530

5.1. Baubeschreibung¹⁰**5.1.1. Gliederung der baulichen Anlagen**

Das Gebäude ist zwei- bis dreigeschossig und vollständig unterkellert. Das Gebäude ist, der Grundstücksform folgend, auf einem unregelmäßigen Grundriss errichtet.

540

Das Erdgeschoss liegt erhöht (Hochparterre). Im Gebäude sind zwei Ladenlokal im Erdgeschoss und vier Wohnungen in den Obergeschossen.

¹⁰ Die Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

Im Kellergeschoss sind Abstellräume und die Tiefgarage mit 7 Stellplätzen.

5.1.2. Beschreibung Gemeinschaftseigentum

Die bei der Besichtigung anwesende Antragsgegnerin verfügte über keinen Schlüssel zum Gebäude. Die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums erfolgt deshalb nur von außen. Es erfolgt deshalb nur eine Kurzbeschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums, da die Tiefgaragenstellplätze daran beteiligt sind.

550	Baujahr	1995
	Modernisierung	Von außen keine erkennbar
	Konstruktion	Massivkonstruktion aus Beton und Mauerwerk
	Fassade	Sichtbeton, Holschalung
	Fenster, Schaufenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
	Sonnenschutz	Mehrheitlich kein Sonnenschutz vorhanden, teilweise Schiebeläden
	Zugangstreppe, Treppe zur Tiefgarage	Massivkonstruktion aus Beton
560	Dach	Schrägdach mit Metalldeckung, Schrägverglasung Regenrinnen und Abflussrohre aus Metall
	Geschosshöhe	Untergeschoss 2,40 - 3,30 m
		Erdgeschoss ca. 3,25 m
		Obergeschoss ca. 2,75 m

Treppenhaus

Hauseingangstür	Holzkonstruktion mit Verglasung
Treppe	Massivkonstruktion aus Beton
Bodenbeläge	Beton
Wand-, Deckenbeläge	Beton
Elektroausstattung	Stromanschluss, Aufbauleuchten

570

Kellerräume

Boden	Beton
Wände	Beton oder Mauerwerk
Decke	Beton
Ausstattung	Hausanschlüsse in üblichem Umfang
Heizung	Keine Erkenntnisse

5.1.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen erstrecken sich über die befestigte Fläche auf der Nordseite des Gebäudes mit Stellplätzen im Freien und der Rampe zur Tiefgarage.

580 Zwischen den Gebäudeschenkeln ist ein Innenhof vorhanden. Die Fläche liegt auf der Decke der Tiefgarage und ist gärtnerisch angelegt. An der Grenze zum südlichen Nachbargrundstück ist eine Einfriedung aus Betonfertigteilelementen vorhanden.

5.1.4. Renovierungen und Modernisierungen

Hierzu habe ich von den Verfahrensbeteiligten keine Informationen erhalten.

5.1.5. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel

Das Gebäude wurde von außen besichtigt. Die Fassade weist im Bereich der Holzschalung Instandhaltungsrückstand. Über weitere Sachverhalte liegen mir keine Informationen vor.

590 Allgemeiner Hinweis

Meine Ausführungen schließen Instandhaltungsbedarf, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie vom Auftraggeber benannt wurden und bei der Ortsbesichtigung auch erkennbar waren. Die Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

5.1.6. Beschreibung der Tiefgarage

Die Garage fällt in die Gruppe der Mittelgaragen. Es sind 7 Stellplätze eingeteilt.

Die Zufahrt erfolgt über eine ampelgeregelte, einbahnige Zufahrt mit Rampe.

600 Boden	Beton
Wände	Beton oder Mauerwerk
Decke	Beton, Verkleidung mit Heraklit-Platten
Türen, Tore	Metalltüren, elektrisch betriebenes Rolltor mit Gitterbehang
Belüftung	Augenscheinlich natürliche Belüftung



Abb. 5: Grundriss UG aus dem Aufteilungsplan vom 22.10.1996. Quelle: der Antragsteller.



Abb. 5: Grundriss UG mit zusätzlichem Stellplatz Nr. 7. Quelle: der Antragsteller.



610

Abb. 6: Blick auf Fst. 77/6 - die Zufahrt zur Tiefgarage



Abb. 6: Blick auf die Rampe an der Zufahrt.



Abb. 6: Blick auf den nördlichen Teil der Tiefgarage mit den Stellplätzen Nr. 7 und Nr. 1.

5.1.6.1. Zu I. Sondereigentum Nr. 2 - Beschreibung und Beurteilung des Stellplatzes

Der zu bewertenden Stellplatz Nr. 2 liegt in der südwestlichen Ecke der Tiefgarage, dort links neben dem Stellplatz Nr. 3.

620



Abb. 5: Blick auf den Einfahrtsbereich in der Tiefgarage



Abb. 5: Blick auf Stellplatz Nr. 2 – im Bild links.

Die in weißer Farbe angezeichnete Breite wurde mit rd. 2,55 m gemessen, die angezeichnete Länge mit rd. 4,92 m. Die Maße wurden am Boden gemessen.

Die lichte Höhe wurde mit rd. 2,70 m gemessen. An der Rückseite ist die Höhe durch eine Kabelbrücke eingeschränkt.

630

Der Stellplatz ist mit einem Mittelklassewagen üblicher Größe gut anfahrbar und gut zu nutzen. Bei der Nutzung mit einem größeren Fahrzeug oder einem SUV kann erhöhter Rangierbedarf erwartet werden.

5.1.6.2. Zu II. Sondereigentum Nr. 3 - Beschreibung und Beurteilung des Stellplatzes

Der zu bewertenden Stellplatz Nr. 3 liegt in der südwestlichen Ecke der Tiefgarage, dort rechts neben dem Stellplatz Nr. 2.



Abb. 5: Blick auf den Einfahrtbereich in der Tiefgarage.



Abb. 5: Blick auf Stellplatz Nr. 3 – im Bild rechts.

Die in weißer Farbe angezeichnete Breite wurde mit rd. 2,55 m gemessen, die angezeichnete Länge mit rd. 4,92 m. Die Maße wurden am Boden gemessen.

Die lichte Höhe wurde im Bereich der anliegenden Decke mit rd. 2,70 m gemessen. An der Rückseite ist die Höhe durch eine Kabelbrücke eingeschränkt.

Im Bereich der Rohrleitungen auf der rechten Seite ist die lichte Höhe auf ca. 2,20 m eingeschränkt. Im Bereich der Verkofferung an der Rückwand rechts ist die nutzbare Länge eingeschränkt auf ca. 4,65 m.

Der Stellplatz ist mit einem Mittelklassewagen üblicher Größe gut anfahrbar und gut zu nutzen. Bei der Nutzung mit einem größeren Fahrzeug oder einem SUV kann erhöhter Rangierbedarf erwartet werden.

5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoGs) sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

660

Sofern der Grundstücksmarkt diesen einen Werteeinfluss beimisst, sind BoGs im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen und werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Zusammenstellung des Verkehrswertes insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die BoGs werden untenstehend in einem Zug aufgeführt und bewertet. Zu den in die Bewertung einfließenden Daten wird zum Teil erst im weiteren Verlauf des Gutachtens ausgeführt. Auf die entsprechende Stelle wird dann verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im vorliegenden Fall:

A. Grenzüberbau

670

An der südlichen Außenwand des Gebäudes überbaut das Gebäude auf dem Grundstück Lörracher Straße 7 die Grundstücksgrenze in geringfügigem Umfang. Der Überbau erstreckt sich über die Fläche von etwa 3,60 m². Es kann unterstellt werden, dass der Überbau auf Dauer besteht, denn der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat kein Interesse daran, den Vorteil aufzugeben.

Der in Bezug auf die zu bewertenden Miteigentumsanteile zu erwartende Wertvorteil wird nicht berechnet. Er geht bei der Verkehrswertableitung aufgrund von Geringfügigkeit in den Rundungsbeträgen unter.

B. Überfahrtsrecht

680

In den Grundbüchern, dort im Bestandsverzeichnis, ist ein Überfahrtsrecht eingetragen. Demnach räumt der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Lörracher Str. 5 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lörracher Str. 7 (Flurstück 77/3) ein Überfahrtsrecht an der Zufahrt zur Tiefgarage und am Fahrbereich in der Tiefgarage ein.¹¹ Im Fall einer Inanspruchnahme des Rechtes tragen die Eigentümer der beiden Flurstücke die Kosten der Instandhaltung jeweils hälftig.

¹¹ Vergleiche Bewilligung vom 05.12.1996 (Notariat Lörrach V UR 3373/96, § 3)

Für das Recht gehe ich davon aus, dass es der Sicherung einer Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage im Fall einer Neubebauung des Nachbargrundstücks dienen soll. Das Recht wird am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

690 Hinsichtlich des Recht ist ein am Stichtag in zeitlich nicht erkennbarer Zukunft liegender Nachteil für das Bewertungsgrundstück denkbar. Dieser realisiert sich aber nur unter der Bedingung, dass das Nachbargrundstück neu bebaut wird. Nach den Erkenntnissen aus meinen Recherchen ist dies zurzeit nicht zu erwarten. Das Recht erachte ich zum Stichtag deshalb als nicht wertrelevant.

C. Instandhaltungsbedarf, Instandhaltungsrückstand, Schäden und Mängel

Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum ist im Rahmen der Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft abgebildet (vergl. Abschnitt F, untenstehend). Die Instandhaltung des Sondereigentums obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer. Daran war bei der Besichtigung kein Bedarf erkennbar.

700

5.3. Zusammenfassende Beurteilung

Besondere zeitliche Umstände

Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie bestanden in zurückliegender Zeit erhebliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche und der Wirtschaft im Allgemeinen, deren Wirkung auf den örtlichen Immobilienmarkt noch nicht vollständig erkennbar sind und zu denen auch keine Auswertungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder andere Gutachterausschüsse vorliegen.

710 Inzwischen haben sich durch den Krieg in der Ukraine und die daraus folgende Energiekrise und diffuse Wirtschaftslage auch Veränderungen im Bau- und Immobilienmarkt und der Hypothekenzinsen ergeben. Daraus resultieren nicht unerhebliche und zurzeit noch nicht vollständig sichtbare wirtschaftliche Risiken.

Unter Berücksichtigung des Bewertungsauftrags ist die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall aber möglich. Die im Gutachten getroffenen Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können aber mit einer höheren Unsicherheit behaftet sein.¹²

¹² Quelle: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

5.3.1. Beurteilung der Lage

720 Der Ortsteil Brombach wird aufgrund der noch guten Ausstattung und der großen Nähe zum Stadtzentrum im Gefüge des örtlichen Marktes als eine im Schwerpunkt gute Wohnlage und eine mittlere Geschäftslage beurteilt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Arbeitsplätze in Lörrach und in der Region sind von hier aus sehr gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung und Schulen sind örtliche vorhanden oder ab einer mittleren Entfernung gut zu erreichen. Alle Schularten sind innerhalb des Stadtgebietes vor. Der Anschluss an den ÖPNV ist gut.

730 Stellplätze im öffentlichen Raum sind rar im Lagebereich. Die Bebauung ist überwiegend älter und Stellplätze werden meist nicht in dem heute erforderlichen Umfang nachgewiesen. Lediglich die neueren Gebäude verfügen über eine größere Anzahl an Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Der öffentliche Parkraum in der näheren Umgebung ist beschränkt. An der Lörracher Straße ist das Parken am Straßenrand nicht erlaubt. In der der Römerstraße sind die Parkmöglichkeiten am Straßenrand durch eine Vielzahl an Einfahrten beschränkt. Anwohner sind deshalb auf Stellplätze auf den Grundstücken angewiesen oder müssen einen erheblich weiteren Weg zu einer Parkmöglichkeit im Straßenraum hinnehmen.

5.3.2. Beurteilung des örtlichen Marktes und Marktgängigkeit der Einheit

740 Nach den Erkenntnissen aus meinen Recherchen sind Stellplätze in Tiefgaragen im Lagebereich nicht verstärkt nachgefragt. Eine Nachfrage wird deshalb vorrangig aus dem Gebäude oder der näheren Nachbarschaft erwartet.

5.4. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshäuser beträgt 80 Jahre.¹³ Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt.

750 Die Restnutzungsdauer nach § 6 Abs. 6 ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen sowie andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Als Modernisierungen

¹³ Vergleiche Jahresbericht 2021 des zuständigen Gutachterausschusses; Gleichmaßen: § 4 und § 12 ImmoWertV 2022 nebst Anlage 1

gelten danach Maßnahmen, die eine z. B. wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie bewirken.

Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich sodann aus dem linearen Verhältnis von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer.

Die Tiefgarage zeigt sich in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand. Folglich entspricht die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters der baulichen Anlagen von der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer den vorliegenden Verhältnissen. Berechnung:

760	Baujahr ca.		1995
	Bewertungsjahr		2023
	Gebäudealter	$2023 - 1995 =$	28 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
	Restnutzungsdauer	$80 - 28 =$	52 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	$52 / 80 =$	0,650

6. Wertermittlung

770 Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung. Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Das Bewertungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Datenlage zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

780 Im **Vergleichswertverfahren** i. S. d. §§ 28 bis 30 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als ausschlaggebend erachtet wird.

Das Ertragswertverfahren nebst Varianten ist in den §§ 31 bis 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird insbesondere für die Bewertung von Gewerbeimmobilien aber auch für Sondereigentume angewendet.

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.¹⁴ Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Vergleichsdaten in ausreichender Zahl liegen nicht vor. Für das Objekt wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgefragt. Auf das Bewertungsobjekt anwendbare Vergleichspreise wurden keine festgestellt. Für die Bewertung der vorliegenden Einheiten wird das Ertragswertverfahren deshalb als geeignetes Verfahren beurteilt.

Im Sinne der Modellkonformität soll der Ertragswertermittlung das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt wurde. Die Modellinformationen sind folgende¹⁵:

- Jahresrohertrag auf Basis vereinbarter Mieten, Überprüfung auf Marktüblichkeit
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL¹⁶, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV
- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Verwendung des Marktanpassungsfaktoren gemäß Jahresbericht¹⁷

¹⁴ Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

¹⁵ Jahresbericht 2021 über den Grundstücksmarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen

¹⁶ Sachwertrichtlinie

¹⁷ Aufgrund fehlender Angaben zu Liegenschaftszinssätzen im anzuwendenden Jahresbericht wird auf den Jahresbericht 2021 zurückgegriffen, unter Anpassung an die aktuellen Marktverhältnisse

6.2. Zu I. und II. Ermittlung des Bodenwertes

6.2.1. Vergleichswert und Bodenrichtwert

Im Sinne der ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Neben dem Vergleichswertverfahren stellt das Bodenrichtwertverfahren eine gleichmaßen eine bewährte und in der einschlägigen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt.

Vergleichswerte wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine zur Verfügung gestellt. Der Bodenwert wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

830 6.2.2. Örtlicher Bodenrichtwert

Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht zonale Bodenrichtwerte. Zonale Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen nach dem Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Im Lagebereich kommt folgender Bodenrichtwert zur Anwendung:

Richtwertzone	7351 4450
Flächenart	Wohnbaufläche
Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	510 €/m²

840	Nutzungskennziffern	GFZ 0,8
	Fläche	500 m²

6.2.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch verschiedene Grundstücksmerkmale, wie z. B. die ausgeübte Grundstücksnutzung, Nutzungskennziffern oder ein Vergleichsgrundstück beeinflusst werden.

Bei Abweichungen ist der Bodenrichtwert mit den Anpassungsfaktoren des modellgebenden Gutachterausschusses an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Fehlen geeignete Anpassungsfaktoren, kann eine Anpassung auch im Rahmen begründeten sachverständigen Ermessens vorgenommen werden.

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Der zuständige Gutachterausschuss teilte keine Tendenz zu einer möglichen Wertentwicklung mit. Aufgrund der stetigen Wertentwicklung im Lagebereich in den zurückliegenden Berichtszeiträumen halte ich eine Anpassung aufgrund allgemeiner Wertentwicklung von 2,5 % für aber angemessen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsgrundstück ist von einer Lageverschlechterung durch erhöhte Immissionsbelastungen aufgrund betroffen. Diese wird im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

Anpassung an das Maß der Grundstücksnutzung

Für den Fall, dass ein Grundstück wesentlich größer ist, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht, ist es bezüglich seines Anteils an selbständig nutzbarer Teilfläche zu überprüfen (vergl. § 16 Abs. 4 und §§ 40 – 42 ImmoWertV).

Die ausgeübte Grundstücksnutzung wird als Lageüblich unterstellt. Eine Besichtigung der gesamten baulichen Anlagen wurde nicht vorgenommen.

6.2.4. Berechnung des Gesamtbodenwertes

870	Bodenrichtwert	510,00 €/m ²
	<u>Zeitliche Anpassung</u>	<u>2,5 % + 12,75 €/m²</u>
	Angepasster Bodenrichtwert	= 522,75 €/m ²
	<u>Grundstücksfläche</u>	<u>* 449 m²</u>
	Bodenwert des Grundstücks	= 234.715 €

Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

235.000 €

880

6.2.5. Zu I. Berechnung des Bodenwertanteils zu Sondereigentum Nr. 2

$$234.715 \text{ €} / 1.000 * 18,7 = 4.389 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil zu Sondereigentum Nr. 2 nach Miteigentumsanteil am Grundstück wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

4.500 €

890

6.2.6. Zu I. Berechnung des Bodenwertanteils zu Sondereigentum Nr. 3

$$234.715 \text{ €} / 1.000 * 18,7 = 4.389 \text{ €}$$

Der Bodenwertanteil zu Sondereigentum Nr. 3 nach Miteigentumsanteil am Grundstück wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

4.500 €

900

6.3. Ermittlung der Ertragswerte

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert und auf Basis der marktüblichen Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes bzw. dem ideellen Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil.

Die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags erfolgt mit dem Rentenbarwertfaktor, da dem Modell des Ertragswertverfahrens konstante Erträge und Kosten zugrunde gelegt werden. Möglichen zukünftige Veränderungen an den Erträgen sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

910

6.3.1. Zu I. und II. Jahresreinertrag und Jahresrohertrag

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Roh-
ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zuläs-
siger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend des modellgebenden
Gutachterausschusses sind die tatsächlichen, vereinbarten Erträge zugrunde zu le-
gen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

920 Nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit **örtlichen Maklern** kann für ei-
nen Stellplatz in einer Tiefgarage eine Kaltmiete in der mittleren Spanne von 60 € mo-
natliche erwartet werden.

Der marktübliche Jahresrohertrag

ermittelt sich mit $60,00 \text{ €} * 12 = 720 \text{ €}$

6.3.2. Zu I. und II. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsge-
mäßige Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden, regelmäßigen Aufwen-
dungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- 930
1. die Verwaltungskosten
 2. die Instandhaltungskosten
 3. das Mietausfallwagnis

6.3.3. Zu I. und II. Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

940 Die Liegenschaftszinssätze i. S. des § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind die Kapitalisierungs-
zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich
verzinst werden. Sie werden auf Grundlage gehandelter Kaufpreise für gleichartig
genutzte Grundstücke und der ihnen entsprechenden Reinerträge und unter Berück-
sichtigung der der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen
des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Liegenschaftszinssätze spiegeln u. a. das
mit der Investition in Immobilien verbundene Investitionsrisiko ab.

Unter Berücksichtigung des örtlichen Marktes schätze ich den Liegenschaftszinssatz
nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein wie folgt:

Objektgemäßer Liegenschaftszinssatz **2,5 %**

Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei Liegenschaftszinssatz 3,0 % und 52 Jahren RND beträgt der

950

Rentenbarwertfaktor**28,923****6.3.4. Zu I. Berechnung des Ertragswertes für Sondereigentum Nr. 2**

960

Jahresrohertrag				720 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁸	Verwaltungskosten	44 €		
	Instandhaltungskosten	100 €		
	Mietausfallrisiko 2 %	15 €		
	Bewirtschaftungskosten gesamt	-		159 €
Jahresreinertrag	=			561 €
Abzug Bodenwertverzinsung	4.389 € * 2,5 %	-		110 €
Reinertrag der baulichen Anlage	=			451 €
Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor	*			28,923
Ertragswert der baulichen Anlagen	=			13.044 €
Zuschlag Bodenwertanteil	+			4.389 €
Vorläufiger Ertragswert	=			17.433 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ / -			0 €
Ertragswert des Grundstücks	=			17.433 €

Der Ertragswert des Sondereigentums Nr. 2 wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

970

17.000 €**Plausibilisierung: Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert**

Bruttoanfangsrendite 1 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	3,2 %
Bruttoanfangsrendite 2 (Jahresrohertrag / Ertragswert)	2,9 %
Bodenwertquote 1 (Bodenwertanteil / vorläufigen Ertragswert)	25 %

Die ermittelten Werte liegen im Bereich des örtlich objekt- und marktüblichen.

¹⁸ Quelle: ImmoWertV, Anlage 3, jährliche Kosten

6.3.5. Zu II. Berechnung des Ertragswertes für Sondereigentum Nr. 3

980	Jahresrohertrag			720 €
	Bewirtschaftungskosten ¹⁹	Verwaltungskosten	44 €	
		Instandhaltungskosten	100 €	
		Mietausfallrisiko 2 %	15 €	
		Bewirtschaftungskosten gesamt	-	159 €
	Jahresreinertrag	=		561 €
	Abzug Bodenwertverzinsung	4.389 € * 2,5 %	-	110 €
	Reinertrag der baulichen Anlage	=		451 €
	Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor	*		28,923
	Ertragswert der baulichen Anlagen	=		13.044 €
990	Zuschlag Bodenwertanteil	+		4.389 €
	Vorläufiger Ertragswert	=		17.433 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ / -		0 €
	Ertragswert des Grundstücks	=		17.433 €

Der Ertragswert des Sondereigentums Nr. 2 wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

17.000 €

1000 Plausibilisierung: Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert

Bruttoanfangsrendite 1 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	3,2 %
Bruttoanfangsrendite 2 (Jahresrohertrag / Ertragswert)	2,9 %
Bodenwertquote 1 (Bodenwertanteil / vorläufigen Ertragswert)	25 %

Die ermittelten Werte liegen im Bereich des örtlich objekt- und marktüblichen.

6.4. Ausführungen zum Vergleichswert

Im Vergleichswertverfahren nach § 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl an Vergleichspreisen ermittelt, die mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen sollen. In der

1010

¹⁹ Quelle: ImmoWertV, Anlage 3, jährliche Kosten

Vergleichswertermittlung wird insofern der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für eine Immobilie ermittelt.

Die dafür erforderlichen Vergleichspreise werden von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet. Öffentliche Datenportale bilden lediglich erzielte Kaufpreise ab. Bei diesen handelt es sich um keine ausgewertete Datenlage. Sie stellen aber eine Tendenz des Marktes dar.

6.4.1. Datenquellen

1020 Meine Abfrage der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat keine, auf die Bewertungsobjekte vollständig vergleichbare Datenlage ergeben.

Dementgegen beziehen sich Preisinformationen aus öffentlichen Datenportalen und Printmedien auf inserierte Kaufpreise. Sie sind insofern als „Hoffnungswerte“ zu sehen und können für die Anwendung in einem Verkehrswertgutachten deshalb nur als eine Tendenz des Marktes gewertet werden. Sie sind keine Vergleichswerte i. S. der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1.

Ein Vergleichswert wird nicht ermittelt.

1030 6.5. Ableitung des Verkehrswertes

Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) einer Immobilie auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten. Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. § 194 BauGB führt aus:

1040

“Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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.“

1050

Im Gutachten wurde der Verkehrswert ermittelt für das Sondereigentum Nr. 2 und das Sondereigentum Nr. 3 an den beiden Pkw-Stellplätzen (Teileinheiten) mit gleicher Nummer in der Tiefgarage des Anwesend Lörracher Straße 5 in Lörrach, dort im Ortsteil Brombach gelegen. Im Gutachten wurden der Gesamtbodenwert des Grundstücks sowie die jeweiligen Bodenwertanteile nach Miteigentumsanteil am Grundstück und die Ertragswerte ermittelt.

Ein Vergleichswert konnte aufgrund ungenügender Eignung der Datenlage nicht ermittelt werden. Ein Sachwert wurde aufgrund fehlender Eignung des Verfahrens für die Bewertung von Sondereigentumen und aus Gründen der Kostenübersicht nicht ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus den Ertragswerten abgeleitet.

6.5.1. Berechnungsergebnisse

1060

Gesamtbodenwert des Grundstücks rund	235.000 €
--------------------------------------	-----------

Zu I. Sondereigentum Nr. 2

Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil am Grundstück rund	4.500 €
--	---------

Ertragswert des Sondereigentums	17.000 €
---------------------------------	----------

Zu I. Sondereigentum Nr. 3

Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil am Grundstück rund	4.500 €
--	---------

Ertragswert des Sondereigentums	17.000 €
---------------------------------	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertabschläge	0 €
--	-----

1070

6.5.2. Die ermittelten Verkehrswerte**Zu I. Sondereigentum Nr. 2**

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. der ImmoWertV wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB für das Sondereigentum an der Teileinheit **Stellplatz Nr. 2** in der Tiefgarage, verbunden mit 18,7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück **Lörracher Str. 5 in 79541 Lörrach** zum Stichtag eingeschätzt mit rund

1080

17.000 €

In Worten: Siebzehntausend Euro

Zu II. Sondereigentum Nr. 3

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. der ImmoWertV wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB für das Sondereigentum an der Teileinheit **Stellplatz Nr. 3** in der Tiefgarage, verbunden mit 18,7/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück **Lörracher Str. 5 in 79541 Lörrach** zum Stichtag eingeschätzt mit rund

1090

17.000 €

In Worten: Siebzehntausend Euro

Die Bewertungsobjekte wurden im Zuge der Ortsbesichtigung am 18.10.2023 in der Zeit von 16:25 Uhr bis 16:40 Uhr von mir besichtigt, soweit sie zugänglich gemacht wurden und einsehbar waren.

1100

Die Ortsbesichtigung und die Erstellung des Gutachtens erfolgten persönlich. Sollten in der Verwendung der Ergebnisse zeitliche Verzögerungen eintreten, ist es geraten, die Ausgangsdaten zeitnah zu präzisieren. Vor vermögenswirksamen Dispositionen sollten die Gebäudeakten und amtlichen Register eingesehen und geprüft werden.

7. Schlussbemerkung

Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Auftraggeberin darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung der Sachverständigen bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann. Die im Gutachten enthaltenen Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung und/oder Veröffentlichung ist für kommerzielle Zwecke, auch in Teilauszügen nicht gestattet. Eine Veröffentlichung der Sachverständigenleistung bedarf in allen Fällen der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Hinweise

Der Verkehrswert unterliegt Schwankungsbreiten. Deshalb fanden Abweichungen von +/- 10 % in Gerichtsurteilen Akzeptanz.²⁰ „Die Unsicherheitsmarge [...] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Verkehrswertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. [...] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung [...]“²¹ und nennt den Verkehrswert als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“ (vergleiche Ausführungen im Gutachten).

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Es erfolgte keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden oder auf den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder auf Pilzbefall. Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe oder Verunreinigungen wurden die baulichen Anlagen und der Boden ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

²⁰ Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k

²¹ Vgl. Interview Handelsblatt vom 27.05.2007 Professor Kleiber, Dipl.-Ing. Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Herausgeber der Fachzeitschrift GuG „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Autor diverser Fachbücher zur Immobilienbewertung, Quelle: www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/nachgefragt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und der von den genannten Quellen gegebenen Auskünfte und zur Verfügung gestellten Unterlagen.

1140

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet. In Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren, findet § 6 Absatz 2 WertV keine Anwendung.

Das Gutachten wird in 2 Ausfertigungen für die Auftraggeberin erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt bei meinen Unterlagen.

Lörrach, am 29.01.2024

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

1150

8. Anlage

Keine Anlagen Auszug aus den vom Antragsteller übermittelten Gebäudepläne

Lichtbilder Gutachten Ladenlokal:

Der Mieter des Ladenlokals hatte den Antragsteller telefonisch kontaktiert, nachdem sich die Gutachterin um mehr als eine Stunde verspätet hat. Der Ortstermin war auf 15.00 Uhr vereinbart, begonnen hat der Termin um 16.15 Uhr. Das Gericht mag der Sachverständigen aufgeben, ihr Gutachten durch Lichtbilder zu ergänzen.

Der Termin der Ortsbesichtigung war mit den Verfahrensbeteiligten auf den 18.10.2023, um 15 Uhr abgestimmt worden und begann auch pünktlich, zu diesem Zeitpunkt.

Die Reihenfolge der Besichtigung und damit die Uhrzeit der Besichtigung des Ladenlokals wurden von der Antragsgegnerin mit dem Mieter des Ladenlokals abgestimmt. Vor Ort informierte mich die Antragsgegnerin zu Beginn der Ortsbesichtigung, dass zunächst die Wohnung zu besichtigen sei und im Anschluss dann das Ladenlokal.

Insofern bin ich davon ausgegangen, dass die Besichtigung des Ladenlokals zu einem späteren Zeitpunkt von der Antragsgegnerin mit diesem Mieter dahingehend abgestimmt worden war.

Die im Zuge der Ortsbesichtigung gefertigten Lichtbilder sind Eigentum der Sachverständigen und deshalb nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Darüber hinaus liegt für eine die Abbildung von fotografischen Aufnahmen aus dem Ladenlokal keine Zustimmung des Mieters vor.

Die Gutachterin wird um Mitteilung gebeten, welche Bereiche jeweils nicht zugänglich waren und nicht besichtigt wurden

Bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren z. B. Räume oder Raumteile, welche durch die dort vorhandene Möblierung oder dort gelagerte Gegenstände nur bereichsweise oder gar nicht einsehbar waren oder der Raum im Dachspitz, welcher aufgrund der geringen Raumhöhe nicht begehbar war.

Sowohl in der Vergangenheit als auch nach dem Ortstermin vom 18.10.2023 kam es in dem Objekt wiederholt zu Leitungswasserschäden.

Die wiederholt festgestellten Leitungswasserschäden haben das Versicherungsunternehmen, bei dem die Beteiligten ursprünglich die Gebäudeversicherung abgeschlossen hatten, dazu

veranlasst, den Gebäudeversicherungsvertrag zu kündigen. Das Gebäude ist zwar wieder versichert, Leitungswasserschäden sind vom Umfang der Versicherung jedoch nicht umfasst. In diesem Zusammenhang fand am 20.10.2023 eine Feuchtigkeitsmessung und eine Prüfung per Videoendoskopie statt. Den Bericht vom 23.10.2023 fügen wir als **Anlage** bei.

Laut Mitteilung der Antragsgegnerin ist der Wasserschaden noch nicht gesamthaft behoben. Mit E-Mail vom 16.02.2024 teilte sie mit, dass in der Kellerwand ein Loch klaffe und es mülle.

Auch im Dezember 2023 kam es zu einem erneuten Schaden und Wassereintritt.

Zu den seither durch die Antragsgegnerin ergriffenen Maßnahmen liegen dem Antragsteller nur vereinzelte Unterlagen und Rechnungen vor, beispielsweise die als Anlage beigefügte Rechnung der Firma

Die Wasserschäden haben dazu geführt, dass der Mieter des Ladenlokales zeitweise die Mietzahlungen eingestellt hat. Festgestellt werden kann, dass seit dem Betrieb des Friseurladens im Erdgeschoss die Häufigkeit der Leitungswasserschäden zunimmt.

Da sich die Gutachten zur Eigentumswohnung und dem Ladenlokal mit diesen Fragestellungen nicht befassen, sind die Gutachten nach diesseitigem Verständnis ergänzungsbedürftig. Die ungeklärte Ursache dürfte einen bedeutenden Einfluss auf den Wert der Einheiten haben.

Der im Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsgegnerin genannte Bericht liegt hier nicht vor.

Bei der Besichtigung der Geschäftsräume im Erdgeschoss des Gebäudes war kein Wasserschaden erkennbar. Auf ein aktuelles Schadensbild wurde ich nicht hingewiesen.

Ein Wasserschaden hat nach seiner Beseitigung regelmäßig keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie. Derartige Schäden sind insbesondere bei älteren Baujahren nicht auszuschließen und von daher marktgewöhnlich.

Die technische und wirtschaftliche Alterung eines Gebäudes ist über die Alterswertminderung im Verkehrswert berücksichtigt. Für den Fall, dass bei dem Bewertungsobjekt außergewöhnliche Einschränkungen durch eine marode, weil nicht bestimmungsgemäß unterhaltenen Frischwasserinstallation gegeben wäre, müsste dieser Sachverhalt unstrittig und nachvollziehbar dargelegt werden. Dieses ist hier nicht der Fall.