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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

+

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

1 Blick auf das Grundstück mit der etwaigen Lage der Abgrenzung

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

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit Dreifamilienhaus und Stellplätzen im Freien

Aktenzeichen	**1 K 17/24**
Grundstücksadresse	Schönauer Straße 121 in 79669 Zell im Wiesental
Nutzung	Wohnen
Wertermittlungsstichtag	15.01.2026
Qualitätsstichtag	15.01.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerung z. Zweck d. Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten	Vermietung unter Marktniveau und im Verwandtenkreis
	Instandhaltungsbedarf

Verkehrswert des Grundstücks 390.000 €

Fertigstellung	04.02.2026
Umfang mit Titelblatt	56 Seiten
Anschläge	76.473

DIPL. - ING. STEFANIE PEITZ FREIE ARCHITEKTIN SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / TÜV
TUMRINGER STRASSE 183 79540 LÖRRACH T (49) 7621 15270 F (49) 7621 152772 WWW.PEITZ-ARCHITEKTEN.DE
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST VORSITZENDE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT RHEINFELDEN (BADEN)
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES LÖRRACH – WIESENTAL SKPEITZ@PEITZ.BIZ

1. Zusammenfassung Bewertungsgegenstände und Ergebnisse

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit Dreifamilienhaus und Stellplätzen im Freien

Aktenzeichen	**1 K 17/24**
Wertermittlungsstichtag	**15.01.2026**
Grundbuch von Zell Nr.	1121
Anlass der Bewertung	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Flurstück	355/1
Grundstücksgröße	323 m²
Bodenrichtwert	220 €/m² beitragsfrei, baureif
Gebäudetyp, Nutzung	Dreifamilienhaus, Wohnen
Baujahr wahrscheinlich	1910
Modernisierungsgrad	Teilmodernisiert nach Instandhaltungserfordernis
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
Bewirtschaftungsquote	19 %
Wohnfläche rd.	330 m²
Jahresrohertrag (JRoh) zzt.	12.690 € - bei mietfreier Nutzung -
Bewertungsrelevanter JRoh	26.008 € - nach erster Mietanpassung -
Energieeffizienzklasse	Keine Erkenntnisse

Objektspezifische Besonderheiten:

- Abstandsflächenbaulast
- Dienstbarkeiten für Transformatorenrecht und Stromversorgungskabel
- Vermietung unter Marktniveau und entgeltfreie Nutzung
- Instandhaltungsbedarf

Ermittelte Ergebnisse

Bodenwert des Grundstücks	98.000 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	426.000 €
Abzug Sonderwerte	36.000 €
Verkehrswert des Grundstücks	**390.000 €**

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung Seite 2
2. Anknüpfungstatsachen 4
   2.1. Allgemeine Angaben 5
   2.2. Angabe der Parteien 5
   2.3. Rechtsgrundlage 5
   2.4. Vorbemerkung 6
   2.5. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung 7
3. Beschreibung der Lage 8
4. Zustandsmerkmale 10
   4.1. Öffentliche Rechte und Lasten 10
   4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs 15
   4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts 16
   4.4. Grundstücksgegebenheiten 18
   4.5. Baubeschreibung 20
   4.6. Energieausweis 33
   4.7. Flächen und Maße 34
   4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 35
   4.9. Zusammenfassende Beurteilung 39
5. Ermittlung des Bodenwertes 42
6. Verkehrswertermittlung 44
   6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens 45
   6.2. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor 47
   6.3. Ermittlung des Ertragswertes 48
   6.4. Ermittlung des Vergleichswertes 42
   6.5. Plausibilisierung 53
   6.6. Ableitung des Verkehrswertes 53
7. Schlussbemerkung 55
8. Anlagen 56

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

2. Anknüpfungstatsachen

2.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldhut-Tiengen
Verfahrenszeichen	1 K 17/24
Aktenzeichen intern	SVG-2024 AGWT 1K17/24
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss ZV-Verfahren	03.06.2024
Auftragserteilung	18.09.2024
Auftragserhalt	23.09.2024
Grundbuch von	Zell im Wiesental, Blatt Nr. 1.121, BV Nr. 5
Eigentümerin	-
Bewertungsstichtag	15.01.2026
Ortsbesichtigung (OB)	14.04.2024, 12:00 Uhr bis 13:10 Uhr, 15.01.2026 von außen
Teilnehmer OB	- im gesamten Objekt - Wohnungen im 1. OG und EG - Wohnung im Dachgeschoss Stefanie Peitz, Sachverständige

Berichtsgrundlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 01.03.2024
- UR 1112/2006: Bewilligung über ein Transformatorenrecht
- GTB-Nr. 167, 27.08.1970: Bewilligung über ein Kabelrecht
- GTB-Nr. 109, Übergabevertrag H 18/67 vom 17.01.1967

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen:

- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster 11.10.2024
- Schriftliche Auskunft zu den planungs- und baurechtlichen Bedingungen des Grundstücks 30.01.2025
- Schriftliche Auskunft über Altlasten und Schutzgebiete vom 30.01.2025

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

- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch vom 22.10.2024
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 22.10.2024
- Allgemeine Recherchen und Recherchen beim Statistischen Landesamt BW und dem Statistischen Bundesamt vom 22.10.2024 und 30.01.2025

2.2. Angabe der Parteien

Antragstellerin -
-
-

Prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte

AZ: 23/00227 ks/wm
Tel.: / - Fax: / -
E-Mail: @ - .

Antragsgegnerin: -
-
-

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwalt
6
Köln
AZ: 2023/00415/MA-m
Tel.: /
E-Mail: @ .

Bewertungsanlass ZV-Sache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verfahrenszeichen **1 K 17/24**

2.3. Rechtsgrundlage

ImmoWertV 2021 – Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit

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

ImmoWertA (Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung) mit Kenntnisnahme am 20.09.2023

Die von der Sachverständigen beschafften Berichtsgrundlagen wurden zum Teil fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Stelle bezogener und zur Verfügung gestellten Unterlagen und erhaltener Auskünfte wird unterstellt.

Verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen werden im Gutachten im Zuge derer Anwendung benannt.

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigungen und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

2.4. Vorbemerkung

Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in der „Schönauer Straße 121" in 79669 Zell im Wiesental.

Die Bewertung erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft im Nachgang auf das Ableben der ehemaligen Eigentümerin.

Die Stadt Zell im Wiesental ist eine von den zentralen Lagen im Landkreis abgesetzte Lage an der Bundesstraße B 317 und der Bahnlinie Lörrach-Zell. Zell zählt zu den einfachen Lagen im Landkreis Lörrach. Das zu bewertende Grundstück liegt östlich des Ortszentrums, dort an der Ortserschließungsstraße und in einer gemischt genutzten Umgebung.

Das Grundstück ist mit verschiedenen Rechten belastet. Dazu gehören eine Abstandsflächenbaulast, ein Stromversorgungskabelrecht und ein nicht mehr relevantes befristetes Wohnungsrecht.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem etwa 1910 errichteten Wohn- und Geschäftshaus. Heute sind drei Wohnungen mit Balkon im Gebäude und ein Einzelzimmer mit separatem Bad. Etwa 2/3 des Gebäudes sind unterkellert. Im Freien sind mehrere Pkw-Stellplätze vorhanden.

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

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem überwiegend rückständigen Zustand. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten augenscheinlich nach Erfordernis. Die Wohnung im Dachgeschoss wurde modernisiert.

Die Nutzung der Wohnungen erfolgt insgesamt im Kreis der Familie. Für die Wohnung im Obergeschoss und das Zimmer nebst separatem Bad im Dachgeschoss wird keine Miete gezahlt. Für die Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss bestehen Mietverträge. Die vereinbarten Mieten liegen erheblich unter den ortsüblichen Sätzen. Der sich daraus ergebende Nachteil wird in der Bewertung berücksichtigt.

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Diese erfolgt für das Bewertungsobjekt, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt.

2.5. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand statt am 14.04.2024 statt, in der Zeit von 12:00 Uhr bis 13:10 Uhr. Neben der Sachverständigen waren folgende Personen zugegen:

- -, im gesamten Objekt
- -, Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss
- -, Wohnung im Dachgeschoss

Aufgrund des Zeitablaufs zwischen Ortsbesichtigung und Gutachtenerstellung wurde das Grundstück am 15.01.2026 von außen noch einmal von mir besichtigt und die öffentlichen Register telefonisch abgefragt. Hieraus ergaben sich keine Abweichungen. Als Stichtag der Bewertung wird insofern der 15.01.2026 angesetzt.

Umfang der Besichtigung

Im Zuge der Ortsbesichtigung am 14.04.2024 wurden das Grundstück und die baulichen Anlagen von mir besichtigt soweit sie zugänglich und einsehbar waren.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde von Herrn - - - und mir ohne Beisein des Mieters besichtigt. Herr - - - verfügte über einen Schlüssel und versicherte das voll umfassende Einverständnis des Mieters.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass der während der Besichtigung

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

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
Region	Südschwarzwald
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 284 Einwohner/km²

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

2 Gebietslage. Die Lage von Zell und Lörrach sind mit roten Ringen markiert. Quelle Lageplan: OpenTopoMap.

Gemeinde	Zell im Wiesental
Gemeindekategorie	Stadt
Einwohnerzahl rd.	6.200 Einwohner
Gemeindekategorie	Unterzentrum, Stadt
Arbeitslosenquote	5 %

Die Stadt Zell im Wiesental liegt im Zentrum des Landkreises Lörrach, im sog. „Zeller Bergland“. Zell erfüllt die Funktionen eines Unterzentrums im baden-württembergischen Raumordnungsplan. Es dient als zentraler Versorgungsort für das „Zeller Bergland“ und die umliegenden Gemeinden und deckt den Grundbedarf der Bevölkerung (Einzelhandel, Grundschule, medizinische Versorgung).

Die Lage der Gemeinde ist eine abgesetzte Lage in Bezug auf die Kernzone der Region um Lörrach und Weil am Rhein. Durch die Lage an der Bundesstraße B 317 und der Bahnlinie „Lörrach-Zell“ ist ein guter Verkehrsanschluss gegeben.

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

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

3 Lageplan Ortslage. Grundstückslage siehe roter Kreis. Quelle Lageplan: OpenTopoMap.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nordöstlich des Stadtzentrums, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 317. Der Lagebereich ist ein Mischgebiet. Insofern sind auch Gewerbebetriebe und Handelsnutzungen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Grundstückslage	Dezentral
Gebietscharakter	Allgemeines Wohngebiet

Erreichbarkeit	Ortszentrum, Kindergarten, Grundschule	1,2 km
	Stadtverwaltung	1,2 km
Fernstraßen	B 317, BAB 98	0,7 bis 22 km
Bahnstation	Zell	1,5 km
Fernbahnhof	Basel Badischer Bahnhof	36 km
Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	38 bis 86 km
Verkehrslage	Mittel	
Versorgungslage	Mittel	
Nähere Umgebung	Wohnen und Gewerbe	
Lageeinordnung	Einfach, bis mittlere Wohnlage am Ort	

Demographische Prognose

Nach den Auswertungen des statistischen Bundesamtes ist die Stadt Zell im Schwerpunkt von der Abwanderung junger Menschen und einem leichten Zuzug von Haushalten mit Kindern im unteren Einkommenssegment geprägt.

Im Rahmen von Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Zell demographisch zugeordnet im Bereich „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen". Diesen Gemeindetyp zeichnet eine geringe Einwohnerdichte aus sowie eine unterdurchschnittliche Bedeutung als Wirtschaftsstandort und einem tendenziell geringeren Anteil an qualifizierten Arbeitskräften. Insgesamt handelt es sich demnach um demografisch stabile Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen und einer im Schwerpunkt durch Auspendler geprägten Wohnsituation.

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten[1]

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

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

[1] Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde

Bezeichnung	„Obermatten II A“
Rechtskraft	20.01.1981 [2]
Stand der Änderungen	Keine Erkenntnisse

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

4 Auszug aus dem Bebauungsplan. Quelle Lageplan: Geoportal der Gemeinde.

Gebietscharakter	MI	Mischgebiet
Grundflächenzahl	GRZ	0,25
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Bauweise	o	offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	III	3 Vollgeschoss
Dachform	SD	Satteldach, 24° - 38° Dachneigung

Überbaubare Fläche

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Planteil mit einem Baufenster festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wurde das Baufenster um die vorhandenen baulichen Anlagen gezogen.

4.1.2. Entwicklungszustand des Grundstücks

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

[2] Der Bebauungsplan wurde erst nach der Erstellung der bewertungsgegenständlichen Bebauung aufgestellt und rechtskräftig.

4.1.3. Abgabenrechtlicher Zustand, Erschließungsbeiträge[3]

Das Bauamt bescheinigt einen beitragsfreien Grundstückszustand.

4.1.4. Baulasten[4]

Das zu bewertende Grundstück ist mit der folgenden Baulast zugunsten des südlich anliegenden Nachbargrundstücks Flurstück belastet:

320

5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

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

[3] Schriftliche Auskunft am 18.10.2024, Stadtbauamt Zell

[4] Schriftliche Auskunft am 22.10.2024, Stadtbauamt Zell

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

6 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis: Lageplan mit Darstellung der belasteten Grundstücksfläche in Schwarz. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

Mit der Baulast übernimmt der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks einen Teil der Abstandsflächen für das auf dem nördlich anschließenden Grundstück Flurstück 355/2 errichteten Wohnhaus, wie im Lageplan dargestellt).

330 Die mit den Abstandsflächen des Nachbarn belastete Fläche steht dem Grundstückseigentümer für eine Bebauung und für die rechnerische Ermittlung der zulässigen Grundstücksnutzung nicht mehr zur Verfügung. Die belastete Fläche umfasst ca. 5 % der Grundstücksfläche.

Die im Grundstück mit der bestehenden Bebauung ausgeübte Nutzung beträgt Grundflächenzahl (GRZ) 0,50 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,48. Diese Werte liegen klar über der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung im Geltungsbereich. Die Baulast mindert die ausgeübte Grundstücksnutzung nicht. Insofern geht in Bezug auf den Stichtag keine wertbeeinflussende Wirkung von der Baulast aus.

4.1.5. Altlasten und Schutzgebiete, Überflutungsflächen[5]

Für das Grundstück wurde kein Eintrag im Altlastenkataster festgestellt. Das Grundstück liegt aber im Bereich möglicher Altlastenbelastungen aus der historischen Bergbautätigkeit im Bereich der Wiesentalaue.

Das Stadtgebiet von Zell liegt im „Naturpark Südschwarzwald" und in der Entwicklungszone des regionalen Biosphärengebietes.

Das Grundstück liegt in keiner kartierten Überflutungsfläche[6].

4.1.6. Denkmalschutz, Bodenschutz[7]

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag als Kulturdenkmal oder Bodenschutzzone vor.

4.1.7. Städtebauliche Verfahren

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens. Es wurde keine Veränderungssperre mitgeteilt.

4.1.8. Baugenehmigung

Die Daten von Baugenehmigung und Bauabnahme für das Wohnhaus wurden nicht mitgeteilt. Hierzu wurden von der Antragsgegnerin lediglich Auszüge aus Urkunden in historischer, nicht lesbarerer Fassung vorgelegt.

Die Baugenehmigung für den Anbau der Balkone wurde nach den übermittelten Unterlagen vom Baurechtsamt des Landkreises Lörrach am 20.04.2001 erteilt[8].

Von der Legalität der baulichen Anlagen wird im Gutachten aber aufgrund der Standzeit der baulichen Anlagen ausgegangen.

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

[5] Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Waldshut am 30.01.2025, Homepage der LUBW

[6] Homepage der LUBW.

[7] Telefonische Auskunft am 22.10.2024, Stadtbauamt Zell

[8] Quelle: die Antragsgegnerin.

4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs

4.2.1. Grundbuchauszug der Wohnung

Allgemein Angaben

Art des Grundbuchs	Grundbuch des Grundstücks
Blatt Nummer	1.121
Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
Grundbuchbezirk	Zell im Wiesental
Datum des Abrufs	06.06.2024
Letzte Eintragung	06.06.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	2
Gemarkung Karte	VN 2001/7
Flurstück Nummer	355
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche / Karl-Lenz-Weg
Grundstücksgröße	323 m²

Erste Abteilung

Laufende Nr.	1
Eigentümer	-

Zweite Abteilung **Lasten, Beschränkungen**

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

7 Teilabbildung Grundbuchauszug. Quelle: Grundbuchamt Villingen-Schwenningen.

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs können wertbeeinflussend sein. Sie sind jedoch kein Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Für diese wird in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass diese im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden deshalb nicht gewürdigt.

400 **4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts**

4.3.1. Informationen zum Mietvertrag und zur Vertragsmiete[9]

Zu den Mietverhältnissen liegen folgende Informationen vor:

Einheit	Mietbeginn	WFL ca.	Mieter / Nutzer	Monatl. Kaltmiete
Wohnung EG	01.09.1983	120 m²	-	493,20 €
Wohnung OG	Nutzung ab Aug. 2022	106 m²	-	entgeltfreie Nutzung
Wohnung DG	01.05.1990	92 m²	-	564,38 €
Zimmer, Bad DG	Wie Whg. OG	14 m²	-	entgeltfreie Nutzung

Nach den gegebenen Informationen liegt der Rohertrag aus vereinbarten Mieten im Zeitpunkt des Stichtags bei 1.057,58 € monatliche kalt. Der Jahresrohertrag hieraus ermittelt sich mit 12.690,96 €.

Die letzte Erhöhung erfolgte nach den gegebenen Informationen etwa im Jahr 2021 und liegt mehr als 3 Jahre vor dem Bewertungsstichtag.

410 Die mitgeteilten Mieten liegen zum Teil erheblich unter den ortsüblichen Sätzen. Die Bewertung erfolgt modellgemäß auf Basis der ortsüblichen Sätze. Die erste Erhöhung wird umgehend angerechnet. Die weiteren Erhöhungen bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt (vergleiche Abschnitt 4.7.).

4.3.2. Im Grundbuch eingetragene Rechte

Vergleiche Abschnitt 4.6. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

[9] Quelle: Schriftliche Information der Antragstellerin per E-Mail.

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

Zwangsversteigerungsvermerkt

Im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

4.3.3. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Weitere, ggf. wertbeeinflussende schuldrechtliche, nachbarrechtliche oder sonstige Vereinbarungen, welche in den Grundbüchern nicht eingetragen wurden, wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt und waren aus den übermittelten Unterlagen auch nicht erkennbar.

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt deshalb unter der Annahme, dass zum Stichtag keine weiteren, wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten vorhanden sind. Sollte es sich nachträglich zeigen, dass diesbezügliche Sachverhalte zu berücksichtigen sind, ist das Gutachten nach Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes ggf. zu überarbeiten.

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

4.4. Grundstücksgegebenheiten

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

8 Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Quelle: die Auftraggeberin über Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Darstellung ohne Maßstab.

Legende: Das Bewertungsgrundstück ist mit roter Umrandung dargestellt.

440

Buchungseinheit:	1 Flurstück			
Zuschnitt und Form:	Unregelmäßig, mit Ausbuchtung			
Topographie:	Leicht unebene Grundstückslage			
Grundstückstyp	Eckgrundstück			
Grundstücksmaße:	Größe	Breite ca.	Tiefe ca.	Straßenfront ca.
	323 m²	58 m	72 m	52 m
Bebauung:	Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in angebauter Bauweise, Teilunterkellerung			
Erschließung:	Das Grundstück liegt an zwei öffentlichen Straßen an			
	Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt			

450

Abgrenzung:

Nordseite	Flst. 355/2	Schönauer Str. 121 a, angebautes Einfamilienwohnhaus
Ostseite	Flst. 355/2	Schönauer Str. 121 a, angebautes Einfamilienwohnhaus
Westseite	Flst. 4308	Einfamilienhaus als DHH[10] und Garage
Südseite	Flst. 22/2	Schönauer Straße, öffentliche Verkehrsfläche
Westseite	Flst. 354/6	Karl-Lenz-Weg, öffentliche Verkehrsfläche

460

Zuwegung, Parkmöglichkeiten:

Das Bewertungsgrundstück liegt an zwei Seiten an einer öffentlichen Straßenfläche an und kann von dort begangen und befahren werden.

Auf dem Grundstück sind Stellplätze im Freien vorhanden. Der umliegende Straßenraum ist nicht bewirtschaftet und bietet Parkplätze in zurückhaltendem Umfang.

Immissionen:

Das Bewertungsgrundstück erscheint von keinen, über das lageübliche hinausgehenden Immissionen belastet zu sein (vergleiche Lärmkartierung 2022 der LUBW).

470

[10] Doppelhaushälfte

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

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[11].

4.5. Baubeschreibung[12]

Gebäudepläne	Zu der heute vorhandenen baulichen Struktur liegen keine Gebäudepläne vor.
Baujahr ca.	1910
Modernisierungsgrad	Die heute vorliegende Einteilung der Wohnungen wurde nach Angabe der Antragsgegnerin etwa Mitte der 1970er Jahre eingebaut. Aus dieser Zeit stammt auch ein erheblicher Teil der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattung.
Nutzung	Wohnen.
Geschosse	2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss, nicht ausgebauter Speicher im Dachraum.
Gebäudestruktur	Die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Vorplatz aus betreten. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss liegen an einem durchgehenden Treppenhaus. Das Treppenhaus wird im Obergeschoss, von einer Laube aus erschlossen.
Grundrissgliederung	Einspänner mit einer Wohnung je Geschoss.

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

[11] Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Erkenntnisse aus den vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Die im Gutachten gegebenen Hinweise auf mögliche Altlasten sind zu beachten.

[12] Die Baubeschreibung stützt sich auf die übermittelten Unterlagen und die Erkenntnisse aus den Recherchen und der Ortsbesichtigung. Sie 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 u.a.m. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar.

	Erdgeschosslage	Die Wohnung im Erdgeschoss liegt 2 Stufen unter dem dortigen Gelände.
	Lage Hauszugang	Nordseite
	Konstruktion, Fassade	Mischkonstruktion, Lochfassade mit Putzbelag
	Außenwände ca.	55 cm Mauerwerk mit Heizkörpernischen an Fenstern Außenwände im Dachgeschoss aus Holzkonstruktion
500	Dach	Mansarddach aus Holzkonstruktion mit harter Deckung und mehreren Gauben. Regenrinnen und Ablaufrohre aus Metall
	Innenwände	Massiv- oder Leichtbauweise
	Geschossdecken	Holzkonstruktion
	Besondere Bauteile	Angebaute Balkone aus Holzkonstruktion mit Umwehrungen aus Holz.

9 Blick auf das Wohnhaus von Süden, von der „Schönauer Straße“.

10 Blick das Wohnhaus von Osten.

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

11 Blick auf das Wohnhaus von Südwesten, von der „Schönauer Straße“.

12 Blick auf das Wohnhaus von Nordwesten, vom „Kalr-Lenz-weg“.

Links im Bild ist das angebaute Wohnhaus „Schönauer Straße 121 a“ zu sehen.

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

13 Blick vom Wohnhaus in die „Schönauer Straße“ nach Westen.

14 Blick vom Wohnhaus in die „Schönauer Straße“ nach Südosten und auf den benachbarten Gewerbebetrieb.

Geschosshöhe	Keine Erkenntnisse	
Raumhöhe	Erd- und Obergeschoss ca.	2,26 bis 2,48 m
	Dachgeschoss ca.	2,30 m
	Kellergeschoss ca.	1,85 m
Elektroinstallation	Insgesamt Installation einfacher Art und Güte gemäß Baujahresklasse, einfache Anzahl an Stromkreisen, Aufbauleuchten und eine bis mehrere Anschlussdosen je Raum	
	Außenbeleuchtung an der Fassade	

15 Beispielhafte Abbildung eines Sicherungskastens der Elektrounterverteilung in einer Wohnung.

Beschaffenheit vergleichbar der weiteren Elektrounterverteilungen im Gebäude.

Fernsehempfang	Satellitenanschluss
Netzabdeckung	Lageüblich
Rauchwarnmelder	Keine vorhanden
Heizung	Gas-Etagenheizung mit Warmwasserbereitung
Wärmeabgabeflächen	Metallradiatoren

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

Leitungsführung	Stromleitungen überwiegend unter Putz, Heizungsleitungen bereichsweise auf Putz
Energieeffizienzklasse	Keine Erkenntnisse
Werterhöhende Investitionen Dritter	Keine Erkenntnisse
Barrierefreiheit	Insgesamt keine gegeben

4.5.1. Hauseingang, Treppenhaus

16 Blick in das Treppenhaus im Dachgeschoss.

17 Blick auf die Treppe zum Speicher.

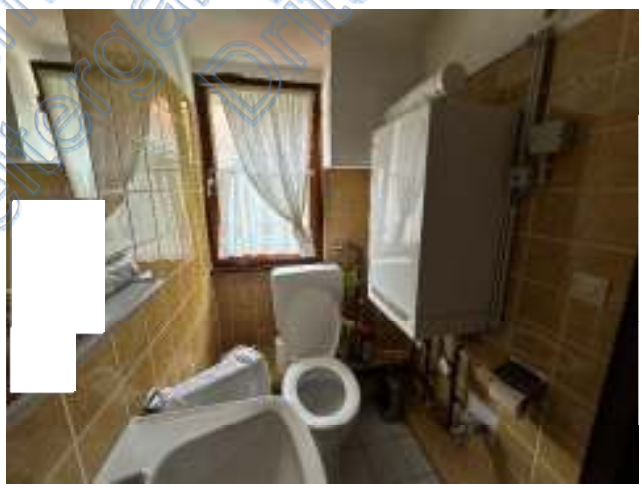
530	Zugang EG	Der Zugang zur Wohnung im Erdgeschoss erfolgt vom Hof.
	Zugang OG/DG	Laube in Holzkonstruktion, Deckung durch Abschleppung am Dach.
		Geschosstreppe aus Holzkonstruktion mit Geländer aus Holz.

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

Hauseingangstüren	Holzkonstruktion mit Verglasung, Klingel- und Sprechanlage, Briefkästen an der Fassade.
Treppenhaus OG/DG	Alters- und objektgemäße Beschaffenheit mit Putzbelag an Wänden und Decken, Bodenbelag aus PVC und Fenstern aus Holzkonstruktion mit Isolierverglasung. Leitungen teilweise auf Putz. Gaszähler für die Einheiten im DG im Treppenhaus montiert.
Geschosstreppe	Halbgewendelte Holzwangentreppe mit offenen Setzstufen und Geländer aus Holz.
Wohnungstüren	Einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffkonstruktion mit Holzzargen und einfachen Griffgarnituren.

4.5.2. Einzelzimmer mit separatem Bad im Dachgeschoss

Modernisierungsgrad	Nicht modernisiert
Fenster, Sonnenschutz	Holz- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, kein Sonnenschutz.
Innenraumtüren	Einfache Holzwerkstofftüren mit Umfassungszargen
Deckenbeläge	Putz
Bodenbeläge	Laminat, Bad mit Fliesen
Wandbeläge	Raufasertapete mit Anstrich, Fliesen im Bad bis ca. 2,00 m H.
Zubehör	Kein vermieterseitiger Zubehör
Ausstattung Bad	Duschwanne, Waschbecken, bodenstehendes Klosett.



18 Blick in das Duschbad.

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

19 Blick auf die Dusche.

Elektroinstallation	Ausstattung einfacher, bis mittlerer Güte mit einfachem Schalterprogramm, Türöffner und Gegensprechanlage.

4.5.3. Ausstattung der Wohnräume

Fotographische Abbildungen im Gutachten aus den Wohnungen im Dach- und Obergeschoss wurden vom Mieter bzw. den Nutzern nicht zugelassen.

Für die Wohnung im Erdgeschoss wird keine fotographische Dokumentation im Gutachten vorgenommen, da der Mieter bei der Ortsbesichtigung nicht zugegen war und somit keine Einwilligung erfragt werden konnte.

Instandhaltungszustand	Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss befinden sich in Bezug auf die Baujahresklasse in einem, dem einfachen Marktsegment entsprechenden Instandhaltungszustand. Modernisierungen wurden im Zuge des Instandhaltungserfordernisses vorgenommen.
Fenster, Sonnenschutz	Holzverbundfenster sowie Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, insgesamt aus unterschiedlichen Zeiträumen. Insgesamt kein Sonnenschutz.
Innenraumtüren	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszargen und Griffgarnituren einfacher Qualität. In Einzelfällen sind Kassettentüren vorhanden.
Deckenbeläge	Putz, gestrichen
Bodenbeläge	Laminat und PVC. In der Wohnung im Obergeschoss sind einzelne Räume mit Parkett oder Fertigparkett ausgestattet. In Bädern sind Fliesen verlegt.

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

Wandbeläge	Putz oder Raufasertapete mit Anstrich, Fliesen im Bad zwischen ca. 1,60 und 2,00 m Höhe. Fliesenspiegel in Küchen aus unterschiedlichen Materialien.
Zubehör	In der Wohnung im Obergeschoss ist eine Einbauküche eingebaut mit Ober- und Unterschränken sowie Spüle, Herd mit Dunstabzug, Backoffen und Kühl-Gefrierschrank. Weiterer, vermieterseitiger Zubehör wurde nicht mitgeteilt.
Ausstattung Bäder	Die Bäder sind insgesamt mit Badewanne, Waschbecken, bodenstehendes Klosett und Waschmaschinenanschluss ausgestattet (optische Erscheinung: vergleichbar den oben gezeigten Bildern aus dem Dachgeschoss). In der Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2013 eine große Dusche mit Glasabtrennung mit Falttür eingebaut.
Heizung, Warmwasser	Mehrere Gasthermen für Heizungswärme- und Warmwasserversorgung. Zum Alter der Anlagen liegen folgende Informationen vor[13]: - Wohnung DG 2022, Alter: 4 Jahre - Zimmer, Dusche DG 2012, Alter: 14 Jahre - Wohnung OG 2005, Alter: 21 Jahre - Wohnung EG 2007, Alter: 19 Jahre
Elektroinstallation	Ausstattung einfacher, bis mittlerer Güte Gegensprechanlage Einfaches Schalterprogramm Einfache Elektrounterverteilung
Balkone	Beschreibung wie untenstehend.

4.5.4. Balkone

Die Balkone wurden an der Südseite am Gebäude angebaut. Der oberste Balkon ist überdacht. Die Überdachung bildet eine Widerkehr aus der Dachkonstruktion.

Baujahr	2001
Konstruktion	Holzkonstruktion mit Bodenbelägen und Umwehrungen aus Holz

[13] Quelle: zuständiger Schornsteinfegerbetrieb

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

Fläche ca.	Die Grundfläche je Balkon zwischen der Umwehrung beträgt ca. 2,53 * 4,12 m = 10,42 m².

20 Blick auf die Balkone.

4.5.5. Laube am Hauszugang

Konstruktion	Holzkonstruktion auf gemauerten Stützen und mit Bodenbelägen und Umwehrungen aus Holz.
Treppe	Holzwangentreppe mit offenen Setzstufen und Geländer aus Holzkonstruktion

620

21 Blick auf die Laube am Hauszugang.

4.5.6. Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist eine Teilunterkellerung. Auf der Ostseite ist das Gebäude bereichsweise nicht unterkellert.

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

22 Blick in den Kellerflur.

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

23 Blick in einen Lagerbereich.

24 Blick auf die Zählerbretter.

Der Keller ist aus Feldstein errichtet und erscheint entsprechend dem Baujahr des Gebäudes. Die Decke besteht weitgehend aus Holzkonstruktion. Eine Teilfläche ist betoniert. Der Boden besteht aus Beton oder Stampflehm.

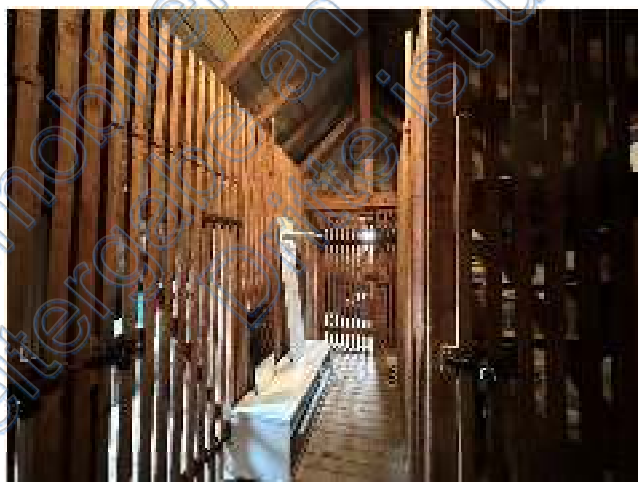
Zu Zugang erfolgt von außen, im Bereich der Laube. Die Raumhöhe beträgt im Mittel etwa 1,85 m.

Fenster	Holzfenster mit einfacher Verglasung
Türen, Abtrennungen	Holzkonstruktion
Ausstattung	Hausanschlüsse in ortsüblichem Umfang
Schachtdeckel	Im Vorraum ist ein Schachtdeckel am Boden vorhanden. Nach den Angaben von Herrn - - - (zur Antragsgegnerin) sei hier ein Pumpensumpf vorhanden, Hochwasserereignisse seinen nach seiner Erinnerung aber bisher keine aufgetreten.
Zubehör	Kein Zubehör vorhanden.

4.5.7. Speicher

Im Dachraum befindet sich nicht ausgebauter Speicherraum mit Abstellräumen für die Mieter. Die Abtrennungen bestehen aus einer Lattenkonstruktion aus Holz. Ein Raum ist mit einer festen Wand umschlossen und verfügt über eine geschlossene Tür. Dieser Raum wurde mir aufgrund des Fehlens eines Schlüssels nicht gezeigt.

Das Dach ist auf der Innenseite mit einer Schalungslage auf den Sparren ausgebaut.



25 Blick auf die beiden Stellplätze an der „Schönauer Straße“.

4.5.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den mit Betonverbundsteinbelägen befestigten Flächen für Parkplätze am „Karl-Lenz-Weg“ und an der „Schönauer Straße“.

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

26 Blick auf die beiden Stellplätze an der „Schönauer Straße“.

27 Blick auf den Stellplatz am „Karl-Lenz-Weg“.

28 Blick auf die beschriebenen Beläge.

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

Im Bereich der befestigten Flächen sind 3 Pkw-Stepplätze vorhanden, 2 davon liegen an der „Schönauer Straße“.

Die weitere Grundstücksfreifläche ist mit Wiese oder Grobschotter belegt.

Anschlüsse	Ver- und Entsorgungsanschlüsse in üblichem und gewöhnlichem Umfang, Außenwasseranschluss an der Hausfassade.
Einfriedung	Im Bereich der Wiesenfläche an der „Schönauer Straße“ ist eine niedrige Hecke vorhanden.
Aufwuchs	Wiese und einzelne Büsche.

4.5.9. Renovierungen und Modernisierungen Gemeinschaftseigentum

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem zurückhalten modernisierten Zustand. Die ursprüngliche Baujahresklasse ist noch gut erkennbar.

Nach Auskunft der Parteien und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung wurden folgende Investitionen in den Gebäudebestand getätigt:

1970er Jahre	Modernisierung, bzw. Einbau der Bäder und Erneuerung von Fenstern
1980er Jahre	Erneuerung weiterer Fenster
2001	Anbau der Balkone mit Einbau der Gaube dazu im Dachgeschoss und Anstrich Gebäudefassade
2005 – 2022	Erneuerung der Gasthermen

Die Wohnung im Dachgeschoss wurde nach den Angaben des Mieters von ihm renoviert. Die Kosten des Materials wurden dabei von der Eigentümerin (Erblasserin) getragen. Die „Eigenleistung“ des Mieters wird im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt der Gebrauchstauglichkeit (Schönheitsreparaturen) wertneutral gesehen.

4.5.10. Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden[14]

Bei der Ortsbesichtigung zeigten sich die baulichen Anlagen im Rahmen des gegebenen Marktsegmentes mit altersgemäßem Instandhaltungsbedarf.

Die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte waren bei der Ortsbesichtigung augenfällig oder wurden von den Parteien mitgeteilt.

[14] Die Ausführungen im Gutachten schließen Instandhaltungsbedarf, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie kann lediglich die für den Wertermittlungsstichtag mitgeteilten und bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Sachverhalte aufführen.

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

- Der turnusgemäße Pflegeanstrich an der Gebäudefassade ist überfällig. An unterschiedlichen Stellen sind Reparaturen an Putzoberflächen erforderlich.
- Die Holzkonstruktion der Balkone weist Schäden am Belag auf.
- Im Sinne des gegebenen Marktsegmentes sind in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss und im Treppenhaus die Schönheitsreparaturen überfällig.
- In Bezug auf die Wohnung im Erdgeschoss hat die Antragstellerin Bilder von augenscheinlich durch Feuchtigkeit verursachten Schäden an Wänden und am Bodenbelag aus PVC übermittelt. Die Wohnung im Erdgeschoss zeigte sich bei der Besichtigung im Bereich der in den Bildern gezeigten Räume in einem frisch gestrichenen Zustand. Die in den Bildern dargestellten Schäden konnten insofern nicht nachvollzogen werden.

Die überwiegend überalterten Fenster und die überalterte Ausstattung der Bäder wird im Rahmen des einfachen Marktsegmentes als nicht wertbeeinflussend beurteilt. Insofern wird in der Bewertung ein kalkulatorischer Wertabschlag für Schönheitsreparaturen berücksichtigt (vergleiche Abschnitt 4.8.).

4.6. Energieausweis, energetischer Standard

Es wurde kein Energieausweis übermittelt.

Die Gastetagenheizungen entstammen den Jahren 2005, 2007, 2012 und 2022. Sie sind am Stichtag zwischen 4 und 21 Jahren alt.

Die Nutzungsdauer[15] von Gasetagenheizungen beträgt allgemein 15 bis 25 Jahre[16]. Das Alter der vorliegenden Gasthermen liegt innerhalb dieser Zeitspanne.

Annahmen zum energetischen Standard des Gebäudes

Nach den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung zu Bauweise und Ausstattung der baulichen Anlagen und den Angaben des zuständigen Schornsteinfegers zu den

[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 baulicher Anlagen und Anlagenteile

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

Heizungsanlagen wird der energetische Standard des Gebäudes mit einem im Schwerpunkt einfachen Standard beurteilt.

4.7. Flächen und Maße

4.7.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Einschätzung der ausgeübten baulichen Nutzung des Grundstücks im Sinne des § 19 BauNVO[17]. Die bewertungsrelevanten Flächen werden wie folgt geschätzt:

BGF im EG ca.		160 m²
BGF in Vollgeschossen ca.	160 m² * 3 =	480 m²

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

160 m² / 323 m² Grundstücksfläche = 0,495 rd. 0,5

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

480 m² / 323 m² Grundstücksfläche = 1,486 rd. 1,5

Die ermittelten Nutzungskennziffern liegen über der zulässigen Grundstücksnutzung gemäß Bebauungsplan von GRZ 0,25 und GFZ 0,8. Das Bewertungsgrundstück verfügt insofern über keine Ausbaureserve.

4.7.2. Wohn- und Nutzfläche der Einheit

Von den Parteien wurde keine Wohnflächenberechnung übermittelt.

Nach den Angaben in den übermittelten Gebäudeplänen im Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung werden in der Bewertung nachfolgend dargestellte Flächen im Rahmen der Schätzung unterstellt. Die Größe der Balkone wird mit einem Viertel der Grundfläche angerechnet.

Wohnung im Dachgeschoss	92 m²
Zimmer und Bad im Dachgeschoss	14 m²

[17] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Wohnung im Obergeschoss	105 m²
Wohnung im Erdgeschoss	119 m²
Die Wohnfläche wird im Gutachten geschätzt mit insgesamt rd.	**330 m²**

Zur Nutzfläche im Kellergeschoss können keine Angaben gemacht werden.

4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV 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.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

A. Einträge in der zweiten Abteilung des Grundbuchs

1. Befristetes Wohnungsrecht

Das unter der laufenden Nummer 1 eingetragene, befristete Wohnungsrecht ist aufgrund des Ablebens der Berechtigten ohne Werteinfluss.

2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldung eines Stromversorgungskabels)

Die unter der laufenden Nummer 2 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Duldung eines Stromversorgungskabels zugunsten der „Kraftübertragungswerke Rheinfelden/Baden“ (heute Naturenergie Netze GmbH) bezieht sich auf ein Stromversorgungskabel, welches im Grundstück Flurstück Nr. 355/1 im Karl-Lenz-Weg eingebaut wurde.

Dieses war in den 1970er Jahren, dem Zeitpunkt der Eintragung des Rechtes ins Grundbuch, Teil des hier zu bewertenden Grundstücks Flurstück Nr. 355 (Stammgrundstück).

Im Rahmen der heutigen Grundstückskonstellation und der Schätzung wird der Sachverhalt zum Stichtag ohne Werteinfluss beurteilt.

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

29 Lageplan. Die Lage der Stromversorgungsleitung ist mit rotem Pfeil gekennzeichnet, die etwaige Lage des Bewertungsgrundstückes mit grüner Umrandung. Quelle: Akte des Grundbuchamtes Zell im Wiesental, Bewilligung GTB. Nr. 167, eingetragen am 27.08.1970.

3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenstation)

In Bezug auf die unter der laufenden Nummer 3 eingetragene, beschränkt persönliche Dienstbarkeit für eine Transformatorenstation zugunsten der „Kraftübertragungswerke Rheinfelden/Baden" (heute Naturenergie Netze GmbH) wird hinsichtlich der Eintragung von dem vorstehend bewerteten Stromversorgungskabelrecht vergleichbaren Bedingungen ausgegangen.

Im Rahmen der heutigen Grundstückskonstellation und der Schätzung wird der Sachverhalt insofern gleichermaßen ohne Werteinfluss beurteilt.

4. Zwangsversteigerungsvermerk

Im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

A. Kalkulatorischer Investitionsbedarf Wohnhaus

Der allgemeine Investitionsbedarf aufgrund ersparter Instandhaltung wird im Gutachten im Rahmen eines kalkulatorischen Wertabschlags im Sinne der Schönheitsreparaturen beurteilt.

Das erwartbare Investitionsvolumen wird im Gutachten im Rahmen der Schätzung lediglich grob überschlagen. Dabei wird keine energetische Sanierung oder Modernisierung von Fenstern oder Bädern u. a. m. berücksichtigt, denn der Markt reagiert im derzeitigen Marktgeschehen nicht zwangsweise mit der Vollmodernisierung auf ein der vorliegenden Einheit vergleichbares Angebot.

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

Kalkulatorischer Wertabschlag[18]	**25.000 €**
Der Wertabschlag entspricht einer Investitionsquote von rd.	75 €/m² WFL

B. Underrent - Mietminderertrag

Im Bewertungsobjekt liegen die vertraglichen Mieten in den Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss unter den ortsüblichen Sätzen. Bei der Wohnung im Erdgeschoss beträgt die Differenz rd. 36 % der ortsüblichen Miete. Darüber hinaus wird die Wohnung im Obergeschoss und das Zimmer mit separatem Bad im Dachgeschoss von der Antragsgegnerin entgeltfrei genutzt.

Das Bewertungsobjekt ist insofern mit einem Underrent (zu Dt. „Mindermiete") belastet, einer Vermietungssituation, in der die aktuell vereinbarte Miete unter der marktüblichen Miete liegt.

Im Fall der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft findet das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG keine Anwendung. Stattdessen tritt der Ersteher in den bestehenden Mietvertrag ein (vergleiche § 566 BGB). Insofern erfolgt die vorliegende Bewertung auf Basis der angepassten Mieten.

Nach den Angaben der Antragstellerin wurden die Mieten zuletzt im Jahr 2021 angepasst. Da die letzte Anpassung über 3 Jahre zurück liegt, erfolgt die Bewertung der vermieteten Einheiten unter Berücksichtigung einer unmittelbaren Erhöhung der vereinbarten Mieten um 20 %. Die Bewertung der entgeltfrei genutzten Räume erfolgt auf Basis der ortsüblichen Miete im Sinne des § 558 Abs. 3 (vergleiche Abschnitt 6.3.1.).

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss und das Zimmer mit Bad erreichen das ortsübliche Mietniveau insofern umgehend.

Die **Wohnung im Erdgeschoss** bedarf weitere Anpassungen. Über die Wartezeit bis zur 2. Mieterhöhung ergibt sich folgender Underrent (Mindermiete):

Wohnfläche (WFL) der Wohnung im Dachgeschoss	119 m²
Flächenmiete nach 1. Erhöhung monatliche kalt	4,97 €/m² WFL
Ortsübliche Miete	6,50 €/m² WFL

[18] Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden keine Feststellungen eines tatsächlichen Bedarfs oder Ermittlung von Kosten vorgenommen. Kosten und Massen sind rein kalkulatorisch pauschale Ansätze. Genau Massen und Kosten können nur im Rahmen einer Planung und Ausschreibung der Maßnahmen ermittelt werden. Diese sind kein Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

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

Verbleibende Differenz zur ortsüblichen Miete	1,53 €/m² WFL
Verbleibende Differenz entsprechend	23,5 %
Liegenschaftszinssatz	3,0 %
Zeitraum bis zur Erhöhung	3 Jahre
Rentenbarwertfaktor	2,829
Diskontierungsfaktor	0,9151

Der Barwert aus Underrent bis zur 2. Erhöhung ergibt sich
wie folgt: 119 m² WFL * 1,53 €/m² * 12 * 2,829 * 0,9151 = **5.656,15 €**

Über die Wartezeit bis zur 3. Mieterhöhung ergibt sich folgende Mindermiete:

Flächenmiete nach 2. Erhöhung monatliche kalt	4,97 €/m² WFL
3. Mieterhöhung: 20 %	0,99 €/m²
Flächenmiete nach 3. Erhöhung monatliche kalt	5,96 €/m² WFL
Ortsübliche Miete	6,50 €/m² WFL
Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor	wie obenstehend
Zeitraum bis zur Erhöhung	6 Jahre
Diskontierungsfaktor	0,837

Der Barwert aus Underrent bis zur 3. Erhöhung ergibt sich
wie folgt: 119 m² WFL * 0,99 €/m² * 12 * 2,829 * 0,837 = **3.347,51 €**

Verbleibende Differenz zur ortsüblichen Miete	0,54 €/m² WFL
Der Differenzbetrag entspricht	8,35 %

Über die Wartezeit bis zur 4. Mieterhöhung ergibt sich folgende Mindermiete:

Flächenmiete nach 3. Erhöhung monatliche kalt	5,96 €/m² WFL
4. Mieterhöhung bis ortsübliche Miete: rd. 9 %	0,54 €/m²
Flächenmiete nach 4. Erhöhung monatliche kalt	6,50 €/m² WFL
Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor	wie obenstehend
Rentenbarwertfaktor	2,829
Diskontierungsfaktor	0,766

Der Barwert aus Underrent bis zur 4. Erhöhung ergibt sich
wie folgt: 119 m² WFL * 0,54 €/m² * 12 * 2,829 * 0,766 = **1.671,03 €**

Der Barwert aus Underrent bis zum Erreichen
der ortsüblichen Miete ermittelt sich mit insgesamt rd. **10.700 €**

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

4.9. Zusammenfassende Beurteilung

4.9.1. Beurteilung der Lage

Zell liegt am Rand des zentralen Verdichtungsraums von Lörrach und Weil (am Rhein), etwa auf halbem Weg zwischen Lörrach und dem Feldberg. Die Ausstattung der Gemeinde mit Kindergärten und Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangeboten und allgemeiner Infrastruktur und einem einfachen ÖPNV-Angebot ist der Lage im ländlichen Raum und der Funktion der Gemeinde als Unterzentrum angemessen.

Am regionalen Markt genießt Zell als Wohnstandort deshalb eine zurückhaltende Attraktivität. Die abgesetzte Lage wird im Schwerpunkt als nachteilig beurteilt. Die Fahrwege von hier sind größer.

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses bildet der Lagebereich innerhalb der Raumschaft das mittlere und einfache Marktsegment ab und damit eine Ausweichmöglichkeit aus dem hohen Preisniveau im Bereich der gut erschlossenen Lagen in der Kernzone um Lörrach und Weil am Rhein.

Demnach nimmt der örtliche Wohnungsmarkt im Schwerpunkt auch den örtlichen Bedarf und Wohnungssuchende auf, die innerhalb der Kostenstruktur der zentralen Lagen keine Angebote finden.

Mit der Fertigstellung des Neubaus der Kreiskliniken Lörrach in Jahr 2027 verkürzen sich die Wege zu einer sehr guten medizinischen Versorgung dann erheblich.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird örtlich als eine mittlere Wohnlage beurteilt.

4.9.2. Beurteilung von Grundstück und baulichen Anlagen, Verwendungsfähigkeit

Grundstück

Das Grundstück ist über das nach dem Bebauungsplan zulässige Maß hinaus genutzt. Diese Verdichtung ist durch die Teilung des ehemaligen Stammgrundstücks in drei kleinere Einheiten entstanden und ergibt eine wirtschaftlich vorteilhafte Nutzung. Der Vorteil wird als wertbeeinflussend beurteilt und bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, Modernisierungsgrad

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein kleines, erkennbar historisches Mehrfamilienhaus. Der Modernisierungsgrad ist einfach und der Investitionsbedarf sichtbar.

Die Wohnungen sind große Einheiten. Die Grundrissstruktur mit gefangenen Zimmern ist der Baujahresklasse geschuldet. Der überwiegend beengte Zuschnitt der Bäder

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

begründet sich in deren nachträglichem, an die gegebenen baulichen Strukturen angepassten Einbau.

Der energetische Standard ist als ein einfacher Standard zu beurteilen. In Bezug auf die Nutzung der Wohnungen ist deshalb mit erhöhten Energiekosten zu rechnen.

910 **Verwendungsfähigkeit**

Aufgrund der sich aus der Lage und Beschaffenheit der Wohnungen, den Grundrissen mit gefangenen Zimmern sowie nur einem Bad und den gemäß Baujahresklasse erwartbaren Einschränkungen des Schall- und Wärmeschutzes ergebenden Gesamtkonstellation werden die Wohnungen für größere Familien, das Mehrgenerationen oder für Wohngemeinschaften als gut verwendbar gesehen.

4.9.3. Beurteilung der Marktlage, Chancen und Risiken

Allgemeine Marktlage

Immobilienmarkt und -preise in der Raumschaft sind dem allgemeinen Trend folgend
920 seit Ende der Finanzkrise im Jahr 2009 auch im Bereich Zell deutlich gestiegen. Regional führt dabei insbesondere der hohe Siedlungsdruck zu einer stets hohen Nachfrage und einem hohen Preisniveau[19]. Dies insbesondere in den zentralen Lagen.

Neben dem hohen Einkommensniveau und den günstigen Arbeitsmarktdaten in der Region haben sich auf das örtliche Preisniveau bis Anfang 2022 aber insbesondere auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen ausgewirkt, die auch in Zell und der näheren Umgebung zu einer Erhöhung der Nachfrage führten. Im gleichen Zug bot der Kapitalmarkt kaum andere, als rentierlich und ggf. auch als mündelsicher wahrgenommene Anlagemöglichkeiten.

930 Inzwischen bewirken die durch den Krieg in der Ukraine erheblich gestiegenen Energiepreise und deutlich erhöhten Hypothekenzinsen eine Stagnation der Wirtschaft im Allgemeinen, aber auch eine rückläufige Tendenz des Preisgefüges im Bau- und Immobilienmarkt. Die sich aus der aktuellen Wirtschaftslage möglicherweise noch ergebenden, weiteren Marktrisiken sind heute noch nicht bestimmbar. Dies insbesondere auch aufgrund nur unvollständiger Auswertungen des Marktes.

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

[19] In der benachbarten Kreisstadt Lörrach (LK Lörrach) lagen die Immobilienpreise und Mieten nach den letzten Auswertungen des dortigen Gutachterausschusses zuletzt im Rahmen des Marktgeschehens einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern. Quelle: Marktbericht 2021.

Mittlerweile bewirkt die zunehmende Zurückhaltung von Banken bei der Kreditvergabe auch regional einen sichtbaren Rückgang der Immobilienpreise. Dies insbesondere dann, wenn eine Einschränkung der Lage, nicht mehr zeitgemäße energetische Standards und Ausstattung oder Investitionsbedarf klar erkennbarer sind.

Nicht zuletzt veröffentlichen das Statistische Bundesamt und der Verband deutscher Pfandbriefbanken seit der Zinswende Anfang 2022 rückläufige Immobilienpreise[20]. Zudem sind auch die regelmäßigen Preiskorrekturen bei Immobilieninseraten und lange Standzeiten von Angeboten im Inserat ein klares Indiz für eine rückläufige Tendenz des Marktes.

Nutzung und Käuferkreis, Vermarktungschancen

Aufgrund von Lage und Beschaffenheit werden die Wohnungen im einfachen Mietsegment, wie z. B. auch eine Vermietung im Rahmen des Leistungsbezugs, als gut nutzbar beurteilt. Gleichermaßen erscheint die Immobilie für eine Nutzung im Familienkreis oder im Fall der Vermietung an fremde Dritte als Rentenobjekt geeignet.

Voraussetzung für eine wirtschaftliche Nutzung ist aber die Anpassung der aktuellen Mieten, die im Rahmen der stichtäglichen Nutzung der Liegenschaft innerhalb des Familienkreises unter dem ortsüblichen Niveau liegen, an das ortsübliche Niveau.

Insofern kommen als potentielle Erwerber neben den Verfahrensbeteiligten gleichermaßen Eigennutzer mit Vermietungsabsicht in Frage.

Die engere Drittverwendungsfähigkeit für gewerbliche Zwecke erscheint ggf. möglich[21]. Sie wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung aber nicht geprüft.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Gesamtkonstellation und des aktuellen Zinsumfeldes mit einer allgemein zurückhaltenden Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute, wird eine Marktfähigkeit der zu bewertende Einheit außerhalb des gegebenen Zwangsversteigerungsverfahrens im derzeitigen örtlichen Marktgeschehen im Schwerpunkt mit einer zurückhaltenden Nachfrage und verlängerten Standzeit im Inserat beurteilt.

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

[20] Quellen: EBX hedonic EUROPACE, DESTATIS, VDP research.

[21] Im Fall einer gewerblichen Nutzung bedarf es des Antrags auf Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt und dessen rechtskräftige Genehmigung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze.

5. Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens […] vorrangig im Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine ebenso bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt, so dass diese anstelle von Vergleichspreisen für die Bodenwertermittlung geeignet sind. Der Bodenwert vorliegend wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

5.1.1. Örtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestehen. Auf das Bewertungsgrundstück ist folgender Bodenrichtwert anzuwenden:

Richtwertzone	7230 0038
Bodenrichtwert	**220 €/m²**
Stichtag	01.01.2025
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureif
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bodenrichtwertkennung	Zonal

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

Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch individuelle Grundstücksmerkmale beeinflusst werden (vergl. § 40 ImmoWertV). Dazu zählen z. B. die ausgeübte Nutzung im Abgleich mit zugeschriebenen Nutzungskennziffern oder einem Vergleichsgrundstück.

Bei wertbeeinflussenden Abweichungen ist der Bodenrichtwert an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Die Anpassung kann mit Anpassungsfaktoren, aber auch im Rahmen sachgerechten Ermessens erfolgen.

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2025 ermittelt. Eine Veränderung des Wertes wurde vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird als nicht erforderlich beurteilt.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Dem Bodenrichtwert sind keine beschreibenden Merkmale zugeordnet. Er bezieht sich insofern auf die zulässige Nutzung. Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan beträgt GFZ 0,8. Die im Grundstück ausgeübte Nutzung beträgt GFZ 1,5 (vergleiche Abschnitt 4.7.1).

Die wirtschaftlich vorteilhaftere Nutzung erfordert eine Anpassung des Bodenrichtwertes. Die Anpassung erfolgt modellgemäß mit den Umrechnungskoeffizienten nach WertR, Anlage 11.

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

30 Tabellenwerte. Quelle: www.Datenbank.nwb

5.1.2. Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert	220 €/m²
Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 / GFZ 1,5	1,38
An die Nutzungsverhältnisse angepasster Bodenrichtwert	303,60 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert gerundet	305 €/m²
Grundstücksfläche	323 m²
Gesamtbodenwert des Grundstücks	98.515 €
Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks beträgt gerundet	**98.000 €**

Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

98.000 €

6. Verkehrswertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung.

Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** i. S. d. §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Es wird als eine direkte Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes von Immobilien erachtet. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

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

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 §§ 27 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[22]. Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt und bedarf geeigneter Sachwertfaktoren.

6.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienwohnhäusern werden in der Regel nach dem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Sofern eine belastbare Datenlage aus Transaktionsdaten vergleichbarer Einheiten vorliegt, wird das Vergleichswertverfahren deshalb als das sachgerechte Bewertungsverfahren beurteilt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Vergleichswerte (Auszug aus der Kaufpreissammlung) vorliegen. Für die Bewertung der vorliegenden Einheit, als einer am Markt unter dem Aspekt der Rentabilität der Investition beurteilten Immobilie wird deshalb das Ertragswertverfahren als sachgerechtes Bewertungsverfahren beurteilt.

Die Berechnungen im Gutachten und die Ergebnisse beinhalten unter Umständen Rundungsdifferenzen. Diese Rundungsbeträge sind ohne Werteinfluss.

Informationen zum Bewertungsmodell

Der Wertermittlung soll das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) zugrunde gelegt wurde. Zum Modell der Ertragswertermittlung hat der zuständige Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ folgende Angaben übermittelt:

[22] Vergleiche Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

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

- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL23, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Marktanpassungsfaktoren gemäß graphischer Darstellung im Jahresbericht[24]

- Verwendung der NHK 2010 (Standardstufe 3) gemäß ImmoWertV 2021, Anl. 4
- Ansatz besonderer Bauteile vor der Marktanpassung
- Außenanlagen entspr. 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen
- Regionalfaktor 1,1

- Ansatz besonderer Bauteile vor der Marktanpassung
- Außenanlagen entspr. 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

- Jahresrohertrag auf Basis der vereinbarten Mieten sofern sie den marktüblichen Mieten entsprechen
- Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV 2021, Anl. 3

Im Abgleich des Marktgeschehens wird die Anwendung des Modells des Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental als gut möglich beurteilt. Allerdings steht Zell insbesondere im Hinblick auf die Lage hinter Lörrach klar zurück. Unter Würdigung möglicher Abweichungen erscheint die Bezugnahme auf die Marktanpassungsfaktoren des Modellgebers aber hinreichend gut möglich.

Bezüglich des Liegenschaftszinssatzes wurde vom Gutachterausschuss eine Orientierung an den Auswertungen allgemeiner öffentlicher Quellen im Abgleich mit den regional üblichen Liegenschaftszinssätzen empfohlen[25].

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

[23] Sachwertrichtlinie

[24] Jahresbericht über den Grundstücksmarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, Jahresbericht 2023, S. 45 ff

[25] Z. B. IVD - Immobilienverband Deutschland

6.2. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer zu Alter.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem linearen Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zum Alter der baulichen Anlage.

Rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer

Baujahr der Einheit		1910
Bewertungsjahr		2026
Alter der baulichen Anlagen	2026 – 1910 =	116 Jahre

Im vorliegenden Fall wird die Ableitung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der Sachlage nicht gerecht, denn die baulichen Anlagen wurden bereits in den 1970er und 1980er Jahren teilweise modernisiert und nach Bedarf instandgehalten.

Der Einbau der Gas-Etagenheizungen, der Anbau der Balkone nebst Gaube im Dachgeschoss dort sowie eine Modernisierung der Gas-Etagenheizungen und von Fenstern im Zeitraum wurde nach den gegebenen Informationen dann etwa in der Zeit zwischen 2001 und 2021 vorgenommen.

Die Investitionen erfolgten stets nach Bedarf und ohne gesamthaftes Konzept. Aufgrund dessen ergibt sich eine inhomogene Gesamtlage.

Zur Einordnung des Instandhaltungszustand in das „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ nach ImmoWertV 2021, Anlage 2[26] wird die wirtschaftliche Restnutzungsbauer der baulichen Anlagen wie folgt sachgerechten beurteilt:

Geschätzte Restnutzungsdauer		25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	25 / 80 =	0,312

[26] Quelle: „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ nach ImmoWertV, Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1)

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

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. Der Ertragswert ermittelt sich sodann aus dem vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

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

6.3.1. Marktüblicher Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem ordnungsgemäß bewirtschafteten Grundstück (vergl. § 31 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Modellgemäß sind die vereinbarten Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind.

Die Stadt Zell führt keinen Mietenspiegel. Es wird deshalb Rückgriff genommen auf die Angaben örtlicher Makler und Kreditgeber sowie öffentliche Datenbanken.

Die Angaben von Immobilien-Datenbanken beziehen sich dabei auf Angebotsmieten. Diese spiegeln die Marktmiete wieder, welche gewöhnlich rund 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Weiterhin sind Ausstattung und energetischer Standard der Vergleichsobjekte bei Angebotsmieten nur selten vollständig bekannt.

Angebotsmieten bilden insofern eine eingeschränkte Datenbasis. Sie können aber zur Plausibilisierung der Informationen durch Makler, Kreditinstitute oder Immobilienhalter herangezogen werden.

Nach dem Ergebnis aus meinen Recherchen liegen folgende Informationen zu ortsüblichen Mietsätzen vor[27]:

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

[27] Im Rahmen der Schätzung gehe ich davon aus, dass diese Angaben in der Tendenz der ortsüblichen Vergleichsmiete i. S. des § 558 Abs. 2 BGB entsprechen.

Örtliche Makler und Kreditinstitute

Baujahresklasse, Beschaffenheit	Vergleichbar
Wohnungstyp	Übergroße Mehrraumwohnungen
Ausstattung	Einfache bis mittlere Beschaffenheit
Modernisierungsgrad	Einfach bis mittel
Spanne d. ortsübl. Vergleichsmiete	6,00 bis 7,00 €/m² WFL mtl. kalt
Ortsübliche Vergleichsmiete i. M.	6,50 €/m² WFL mtl. kalt

Für Kleinwohnungen und sog. „Handwerker- oder Monteurs-Zimmer" mit eigenem Bad wird im Umfeld von Zell eine Miete von im Mittel ca. 250 € mtl. kalt verlangt.

Sprengnetter Valuations, Marktdatenportal

Wohnungstyp	Große Wohnungen: Ø 100 m² WFL
Ausstattung	Einfache Ausstattung
Modernisierungsgrad	Mittel
Mietenspanne	6,34 bis 7,46 €/m² WFL mtl. kalt
Marktübliche Miete rd.	6,70 €/m² WFL mtl. kalt

IMV – Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH

Wohnfläche	90 m² bis 120 m²
Baujahresklasse	Vergleichbar
Anzahl Vergleichswerte	15 Datensätze
Spanne Angebotspreise rd.	5,96 €/m² bis 7,44 €/m WFL
Medianwert rd.	6,70 €/m² WFL mtl. kalt

FUB IGES / Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH

Wohnungstyp	Große Wohnungen: Ø 100 m² WFL
Baujahresklasse	Vergleichbar
Ausstattung	Einfache Ausstattung
Nachhaltig erzielbare Miete	6,34 €/m² WFL mtl. kalt

Beurteilung der Datenlage

Die Datenlage streut leicht. In Bezug auf die Informationen aus öffentlichen Datenportale können die Mittelwerte (Median) aber in einem hinreichend vergleichbaren Rahmen zu den Auskünften örtlicher Quellen gesehen werden und bestätige diese. Die Bewertung erfolgt deshalb auf Basis der Auskünfte örtlicher Makler und Kreditinstitute.

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

Ableitung des marktüblichen Jahresrohertrags

Der Rohertrag umfasst die marktüblichen erzielbaren Erträge aus einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Grundstück (vergleiche § 31 ImmoWertV). Die vereinbarten Erträge (Mieten) sind zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

Die in den Einheiten im EG und DG vereinbarten Mieten liegen deutlich unter den marktüblichen Sätzen. Für die Einheit im OG und das Zimmer mit Bad im DG wir keine Miete gezahlt. Die Bewertung erfolgt deshalb unter Berücksichtigung der nach den gesetzlichen Möglichkeiten umgehend angepassten Mieten für die Einheiten im Erd- und Dachgeschoss und der marktüblichen Miete für die Wohnung im Obergeschoss und das Zimmer mit Bad. Dabei wird die Miete für die Wohnung im Dachgeschoss bis zum Erreichen desortsüblichen Satzes von 6,50 €/m² Wohnfläche angepasst.

Der sich aus der verbleibenden Differenz zu den marktüblichen Sätzen ergebende „underrent" (Mindermiete, vergleiche Abschnitt 4.8.) wird im Zuge der Berechnungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Jahresrohertrag

Einheit	WFL/St.	Vereinbarte Kaltmiete	Einzelmiete daraus	Angepasste Miete	Monatlicher Rohertrag
Whg. EG	119 m²	493,20 €	4,14 €/m²	591,84 €	591,84 €
Whg. OG	105 m²	-	0,00 €/m²	708,75 €	682,50 €
Whg. DG	92 m²	564,38 €	6,13 €/m²	598,00 €	598,00 €
Zimmer DG	14 m²	-	0,00 €/m²	250,00 €	250,00 €
Stellplätze	3 St.	-	0,00 €/m²	15,00 €	45,00 €
Monatlicher Rohertrag gesamt					2.167,34 €
Jahresrohertrag					26.008,08 €

Der Jahresrohertrag wirkt in die Berechnungen ein mit gerundet 26.008 €

6.3.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden, regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt

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

sind. Diese sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (vergleiche § 32 ImmoWertV).

Im Gutachten kommen die ortsüblichen Sätze zur Anwendung (ImmoWertV, Anl. 3).

Jährliche Bewirtschaftungskosten im Zeitpunkt des Stichtags

Verwaltungskosten	4 * 250 €/Einheit	1.000,00 €
Instandhaltungskosten	10,50 €/m² * 330 m²	3.465,00 €
Mietausfallwagnis rd.	26.008,08 € * 2 %	520,16 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten		4.985,16 €

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten wirken in die Bewertung ein mit **4.985 €**

Bewirtschaftungskosten in Prozent vom Jahresrohertrag rd. 19 %

6.3.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

Die objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätze i. S. des § 33 ImmoWertV sind die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Grundstückswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden aus Marktbeobachtungen und der Analyse von Verkaufsergebnissen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet (vergleiche Abschnitt 6.1).

Allgemein steigt der Liegenschaftszinssatz mit der Höhe der Risiken eines Bewertungsobjektes an. Risiken sind z. B. eine zur Datengrundlage abweichende Ortslage (Randlagen), insbesondere eine Lage im ländlichen Raum. Risiken sind aber auch eine lange Restnutzungsdauer und das damit verbundenen Modernisierungsrisiko, energetischen Eigenschaften und die Marktfähigkeit eines Objektes, die Größe einer Einheit oder ein vermieteter Zustand.

Bei der Bestimmung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ist zu berücksichtigen, dass der bis 31.12.2023 zuständige Gutachterausschuss der Stadt Zell keine Liegenschaftszinssätze veröffentlichte. Der inzwischen zuständige „Gemeinsame Gutachterausschuss Lörrach – Wiesental“ wurde zum 01.01.2024 gegründet und veröffentlich für den Zeitraum des vorliegenden Bewertungsstichtags ebenso keine Liegenschaftszinssätze für den Lagebereich.

Der „Jahresbericht des Gutachterausschusses 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022" bezieht sich noch ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen. Darin ist ein auf Basis der Transaktionsdaten in diesem Gebiet aus den Jahren 2021 und 2022 ausgewerteter Liegenschaftszinssatz für die Bewertung von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern veröffentlicht.

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

Dieser beträgt in der Spanne von 1,4 bis 3,3 %. Bei Vertrauensintervall 90 % wird das arithmetische Mittel mit 2,0 % und die Standardabweichung mit 0,6 % angegeben.

Der IVD veröffentlicht den Liegenschaftszinssatz[28] für Grundstücke mit Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und bis Dreifamilienhäusern in der mittleren Spanne von 1,5 bis 4,5 %.

Zur sachgerechten Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes orientiere ich mich aufgrund der größeren Marktnähe an den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses. Unter Berücksichtigung der abweichenden Ortslage, der relativ kurzen Restnutzungsdauer, der Beschaffenheit der baulichen Anlagen, der Wohnungsgrößen und dem Entwicklungspotential der Vermietungssituation wird der objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall im Rahmen des mittleren Spannenwertes wie folgt sachgerecht beurteilt:

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, geschätzt	**2,75 %**

Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei **25 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz** beträgt der

Rentenbarwertfaktor	**17,908**

6.3.4. Berechnung des Ertragswertes

Jahresrohertrag		26.008 €
Abzug Bewirtschaftungskosten rd.		4.985 €
Reinertrag des Grundstücks		21.023 €
Abzug Bodenwertverzinsung	98.515 € * 2,75 %	2.709 €
Reinertrag der baulichen Anlage		18.314 €
Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor		17,908
Ertragswert der baulichen Anlagen		327.967 €
Zuschlag Bodenwert		98.515 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		426.482 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks gerundet		**425.000 €**

[28] Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 ImmoWertV zu § 12 Absatz 5 Satz 1 und 2

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

Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert, gerundet:

Rohertragsfaktor, Maklerfaktor (vorl. Ertragswert / Jahresrohertrag)	16,4
Wohnflächenwert (vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	1.300 €
Bodenwertanteil	23 %
Bruttoanfangsrendite (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	6,1 %
Nettoanfangsrendite (Jahresreinertrag / vorl. Ertragswert)	4,9 %

Zusammenstellung des Ertragswertes:

Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	426.482 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Abzug allgemeiner Instandhaltungsbedarf	25.000 €
Abzug Barwert Mindermiete	10.700 €
Ertragswert des Grundstücks	390.782 €

Der Ertragswert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

390.000 €

6.4. Plausibilisierung

Aufgrund nicht zur Verfügung stehender Vergleichswerte wurde zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes der Sachwert grob überschlagen. Das Ergebnis der Berechnung hat das Ergebnis der Ertragswertermittlung bestätig.

Damit bestätigt sich auch die Entscheidung für den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,75 %.

6.5. Ableitung des Verkehrswertes

6.5.1. Definition und Ableitung

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.

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

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."

Im Gutachten wurde der Verkehrswert ermittelt für das mit einem historischen Dreifamilienhaus bebaute Grundstück „Schönauer Straße 121" in 79669 Zell im Wiesental.

Maßgebliche, angewendete Bewertungsverfahren

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern werden i. d. R. im Vergleichswertverfahren bewertet. Im Fall einer nicht hinreichenden Datenlage wird auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Mieten und des modellkonformen Liegenschaftszinssatzes führt dieses marktnah zu einem belastbaren, plausiblen Bewertungsergebnis.

Da die Informationen aus der Kaufpreissammlung in Bezug keine Datenlage ergaben, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Der grob überschlagene Sachwert hat das Ergebnis der Ertragswertermittlung bestätigt.

6.5.2. Bewertungsergebnisse

Bodenwert des Grundstücks	98.000 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	426.000 €
Abzug Sonderwerte	36.000 €
Ertragswert des Grundstücks	390.000 €

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

6.5.3. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksgegebenheiten wir der Verkehrswert das mit einem historischen Dreifamilienhaus bebaute Grundstück „Schönauer Straße 121“ in 79669 Zell im Wiesental geschätzt mit

390.000 €

In Worten: Dreihundertneunzigtausend Euro

7. Schlussbemerkung

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 auf neue Eintragungen geprüft werden.

Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt. Der Antragsteller 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

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger

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

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 können nur von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

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.

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung und kann Schwankungsbreiten unterliegen. Deshalb finden Abweichungen in Gerichtsurteilen Akzeptanz.[29]

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.

Die Auftraggeberin erhält das Gutachten in 3 Ausfertigung sowie einer signierten PDF-Datei.

Lörrach, am 04.02.2026

signiert von: Stefanie Peitz
am: 06.02.2026
mit: digiSeal® by secrypt

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

Sachverständige für Immobilienbewertung EIPOS/TÜV

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

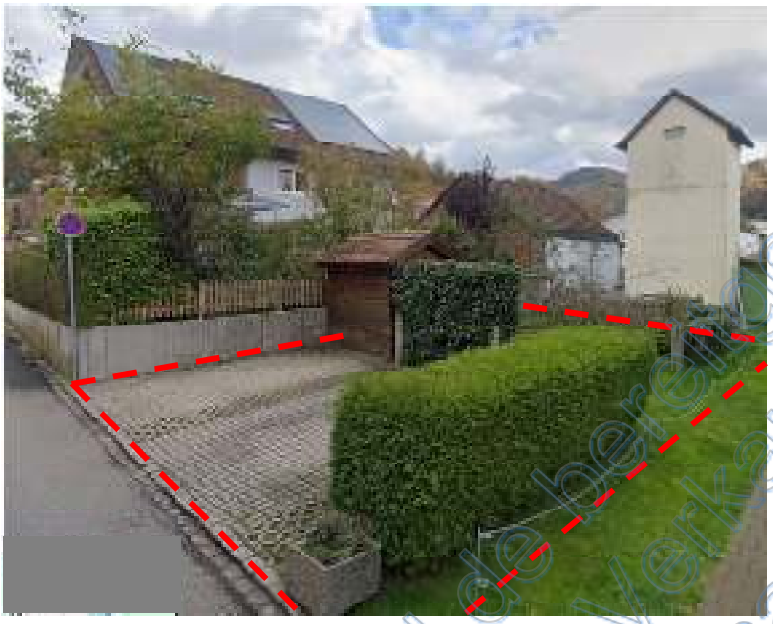
8. Anlage

Keine Anlagen im vorliegenden Fall.

[29] 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; „Die Unsicherheitsmarge […] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Geschätzter Wertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. […] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung […]"29 und nennt den Geschätzter Wer als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises".

+

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



1 Blick auf das Grundstück mit der etwaigen Lage der Abgrenzung

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit Pkw-Stellplätzen (öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsfläche)

	Aktenzeichen	**1 K 17/24**
	Grundstücksadresse	Karl-Lenz-Weg (ohne Nummer) in 79669 Zell im Wiesental
10	Nutzung	Pkw-Stellplätze
	Wertermittlungsstichtag	15.01.2026
	Qualitätsstichtag	15.01.2026
	Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
	Bewertungsanlass	Zwangsversteigerung z. Zweck d. Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert des Grundstücks 13.000 €

Fertigstellung	27.01.2026
Umfang mit Titelblatt	28 Seiten
Anschläge	38.227

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

DIPL. - ING. STEFANIE PEITZ FREIE ARCHITEKTIN SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / TÜV
TUMRINGER STRASSE 183 79540 LÖRRACH T (49) 7621 15270 F (49) 7621 152772 WWW.PEITZ-ARCHITEKTEN.DE
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST VORSITZENDE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT RHEINFELDEN (BADEN)
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES LÖRRACH – WIESENTAL SKPEITZ@PEITZ.BIZ

1. Zusammenfassung Bewertungsgegenstände und Ergebnisse

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit Pkw-Stellplätzen (öffentlich-rechtl. gewidmete Verkehrsfläche)

Aktenzeichen	**1 K 17/24**
Wertermittlungsstichtag	**15.01.2026**
Grundbuch von Zell Nr.	1121
Anlass der Bewertung	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Flurstück	355/1
Grundstücksgröße	118 m²
Zonaler Bodenrichtwert	220 €/m² beitragsfrei, baureif
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	110 €/m²
Nutzung	Pkw-Stellplätze im Freien
Instandhaltungszustand	Augenscheinlich gepflegt

Objektspezifische Besonderheiten

- Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsfläche
- Das Grundstück ist mit einer Abstandsflächenbaulast belastet
- Das Grundstück ist mit einer Grunddienstbarkeit für ein Transformatorenrecht belastet
- Im Grundstück ist eine Stromversorgungsleitung eingebaut

Ermitteltes Ergebnis

Bodenwert des Grundstück	13.000 €
Verkehrswert des Grundstücks	**13.000 €**

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung Seite 2
2. Anknüpfungstatsachen 4
   2.1. Allgemeine Angaben 4
   2.2. Angabe der Parteien 5
   2.3. Rechtsgrundlagen 6
   2.4. Vorbemerkung 6
   2.5. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung 7
3. Beschreibung der Lage 7
   3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung 7
   3.2. Ortslage und demographische Prognose 9
4. Zustandsmerkmale 10
   4.1. Öffentliche Rechte und Lasten 10
   4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs 13
   4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts 14
   4.4. Grundstücksgegebenheiten 15
   4.5. Baubeschreibung 17
   4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 18
   4.7. Zusammenfassende Beurteilung 19
5. Verkehrswertermittlung 22
   5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens 23
   5.2. Ermittlung des Bodenwertes 23
   5.3. Ableitung des Verkehrswertes 25
6. Schlussbemerkung 26
7. Anlagen 28

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

2. Anknüpfungstatsachen

2.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldhut-Tiengen
Verfahrenszeichen	1 K 17/24
Aktenzeichen intern	SVG-2024 AGWT 1K17/24
Bewertungsanlass	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss ZV-Verfahren	03.06.2024
Auftragserteilung	18.09.2024
Auftragserhalt	23.09.2024
Grundbuch von	Zell im Wiesental, Blatt Nr. 1.121, BV Nr. 5
Eigentümerin	-
Bewertungsstichtag	15.01.2026
Ortsbesichtigung (OB)	14.04.2024, 12:00 Uhr bis 13:10 Uhr, 15.01.2026 von außen
Teilnehmer OB	- im gesamten Objekt - Wohnung im 1. Obergeschoss - Wohnung im Dachgeschoss Stefanie Peitz, Sachverständige

Berichtsgrundlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 01.03.2024
- UR 1112/2006: Bewilligung über ein Transformatorenrecht
- GTB-Nr. 167, 27.08.1970: Bewilligung über ein Kabelrecht
- GTB-Nr. 109, Übergabevertrag H 18/67 vom 17.01.1967

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen:

- Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster 11.10.2024
- Schriftliche Auskunft zu den planungs- und baurechtlichen Bedingungen des Grundstücks 30.01.2025

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

- Schriftliche Auskunft über Altlasten und Schutzgebiete vom 30.01.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenbuch vom 22.10.2024
- Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 22.10.2024
- Allgemeine Recherchen und Recherchen beim Statistischen Landesamt BW und dem Statistischen Bundesamt vom 22.10.2024 und 30.01.2025

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

2.2. Angabe der Parteien

Antragstellerin -
-
-

Prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte

AZ: 23/00227 ks/wm
Tel.: / - Fax: / -
E-Mail: @ - .

Antragsgegnerin: -
-
-

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwalt

AZ: 2023/00415/MA-m
Tel.: /
E-Mail: @ .

Bewertungsanlass ZV-Sache zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verfahrenszeichen **1 K 17/24**

2.3. Rechtsgrundlagen

ImmoWertV 2021 – Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2850) in Verbindung mit ImmoWertA (Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung) mit Kenntnisnahme am 20.09.2023

Die von der Sachverständigen beschafften Berichtsgrundlagen wurden wesentlich fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Stelle bezogener und zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird unterstellt.

Verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen werden im Gutachten im Zuge derer Anwendung benannt.

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigungen und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

2.4. Vorbemerkung

Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das Grundstück im „Karl-Lenz-Weg" (ohne Nummer) in 79669 Zell im Wiesental.

Die Stadt Zell im Wiesental liegt im gleichnamigen Tal des Flüsschens „Wiese". Zell ist eine von den zentralen Lagen im Landkreis abgesetzten Lage an der Bundesstraße B 317 und der Bahnlinie Lörrach-Zell. Zell zählt zu den einfachen Lagen im Landkreis Lörrach.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist ein unbebautes, kleines Restgrundstück. Es wird für 2 Pkw-Stellplätze und als Garten genutzt. Nutzer des Grundstücks sind die Bewohner des Hauses „Schönauer Straße 121". Die Nutzung erfolgt entgeltfrei.

Das Grundstück ist mit einer Abstandsflächenbaulast und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für ein Transformatorenrecht belastet.

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

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Diese erfolgt für das Bewertungsobjekt, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt.

2.5. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung

Die vollständige Ortsbesichtigung fand am 14.04.2024 statt, in der Zeit von 12:00 Uhr bis 13:10 Uhr. Neben der Sachverständigen waren folgende Personen zugegen:

- - im gesamten Objekt
- - Wohnung im 1. Obergeschoss
- - Wohnung im Dachgeschoss

Aufgrund des Zeitablaufs zwischen Ortsbesichtigung und Gutachtenerstellung wurde das Grundstück am 15.01.2026 von außen noch einmal besichtigt und die öffentlichen Register am 16.01.2026 telefonisch abgefragt. Es wurden keine Abweichungen mitgeteilt.

Umfang der Besichtigung

Die Ortsbesichtigung fand vom Straßenraum, vor dem Grundstück statt und im Rahmen der Begehung der Fläche.

Der Geräteschuppen war nicht zugänglich und wurde nicht besichtigt.

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Grundstücks und für den Geräteschuppen wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

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

3. Beschreibung der Lage

3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg

Region	Südschwarzwald
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 284 Einwohner/km²

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

2 Gebietslage. Die Lage von Zell und Lörrach sind mit roten Ringen markiert. Quelle Lageplan: OpenTopoMap.

Gemeinde	Zell im Wiesental
Gemeindekategorie	Stadt
Einwohnerzahl rd.	6.200 Einwohner
Gemeindekategorie	Unterzentrum, Stadt
Arbeitslosenquote	5 %

Die Stadt Zell im Wiesental liegt im Zentrum des Landkreises Lörrach, im sog. „Zeller Bergland". Zell erfüllt die Funktionen eines Unterzentrums im baden-württembergischen Raumordnungsplan. Es dient als zentraler Versorgungsort für das „Zeller Bergland" und die umliegenden Gemeinden und deckt den Grundbedarf der Bevölkerung (Einzelhandel, Grundschule, medizinische Versorgung).

Die Lage der Gemeinde ist eine abgesetzte Lage in Bezug auf die Kernzone der Region um Lörrach und Weil am Rhein. Durch die Lage an der Bundesstraße B 317 und der Bahnlinie „Lörrach-Zell" ist ein guter Verkehrsanschluss gegeben.

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nordöstlich des Stadtzentrums, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 317.

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

3 Lageplan Ortslage. Grundstückslage siehe roter Kreis. Quelle Lageplan: OpenTopoMap.

Grundstückslage	Dezentral	
Gebietscharakter	Allgemeines Wohngebiet	
Erreichbarkeit	Ortszentrum, Kindergarten, Grundschule	1,2 km
	Stadtverwaltung	1,2 km
Fernstraßen	B 317, BAB 98	0,7 bis 22 km
Bahnstation	Zell	1,5 km
Fernbahnhof	Basel Badischer Bahnhof	36 km
Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	38 bis 86 km
Verkehrslage	Mittel	
Versorgungslage	Mittel	
Nähere Umgebung	Wohnen und Gewerbe	
Lageeinordnung	Einfach, bis mittlere Wohnlage am Ort	

Demographische Prognose

Nach den Auswertungen des statistischen Bundesamtes ist die Stadt Zell im Schwerpunkt von der Abwanderung junger Menschen und einem leichten Zuzug von Haushalten mit Kindern im unteren Einkommenssegment geprägt.

Im Rahmen von Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird die Stadt Zell demographisch zugeordnet im Bereich „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“. Diesen Gemeindetyp zeichnet eine geringe Einwohnerdichte aus sowie eine unterdurchschnittliche Bedeutung als Wirtschaftsstandort und einem tendenziell geringeren Anteil an qualifizierten Arbeitskräften. Insgesamt handelt es sich demnach um demografisch stabile Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen und einer im Schwerpunkt durch Auspendler geprägten Wohnsituation.

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten[1]

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Bezeichnung	„Obermatten II A“	
Rechtskraft	20.01.1981 [2]	
Stand der Änderungen	Keine Erkenntnisse	
Gebietscharakter	MI	Mischgebiet
Grundflächenzahl	GRZ	0,25
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Bauweise	o	offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	III	3 Vollgeschoss
Dachform	SD	Satteldach, 24° - 38° Dachneigung
Überbaubare Fläche	Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Planteil mit Baufenstern festgesetzt. Im Fall bestehender Gebäude wurde das Baufenster um herum angelegt.	
Besonderheit des zu bewertenden Grundstücks	**Das zu bewertende Grundstück ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.**	

[1] Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde

[2] Der Bebauungsplan wurde erst nach der Erstellung der bewertungsgegenständlichen Bebauung aufgestellt und rechtskräftig.

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

4 Darstellung des Grundstücks im Bebauungsplan. Quelle Lageplan: Geoportal der Gemeinde.

290 **4.1.2. Entwicklungszustand des Grundstücks, abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand[3]**

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

Das Bauamt bescheinigt einen beitragsfreien Grundstückszustand.

4.1.3. Baulasten[4]

Das zu bewertende Grundstück ist mit der folgenden Baulast zugunsten des südlich anliegenden Nachbargrundstücks Flurstück belastet:

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

5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

[3] Schriftliche Auskunft am 18.10.2024, Stadtbauamt Zell

[4] Schriftliche Auskunft am 22.10.2024, Stadtbauamt Zell

6 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Lageplan. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

Mit der Baulast übernimmt der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks einen Teil der Abstandsflächen für das auf dem südlich anschließenden Grundstück Flurstück 355/2 errichteten Wohnhaus.

Die zu übernehmende Abstandsfläche ist im Lageplan mit 1,00 m Tiefe dargestellt.

4.1.4. Altlasten und Schutzgebiete, Überflutungsflächen[5]

Für das Grundstück wurde kein Eintrag im Altlastenkataster festgestellt. Das Grundstück liegt aber im Bereich möglicher Altlastenbelastungen aus der historischen Bergbautätigkeit im Bereich der Wiesentalaue.

Das Stadtgebiet von Zell liegt im „Naturpark Südschwarzwald“ und in der Entwicklungszone des regionalen Biosphärengebietes.

Das Grundstück liegt in keiner kartierten Überflutungsfläche[6].

4.1.5. Denkmalschutz, Bodenschutz[7]

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag als Kulturdenkmal oder Bodenschutzzone vor.

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

[5] Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Waldshut am 30.01.2025, Homepage der LUBW

[6] Homepage der LUBW.

[7] Telefonische Auskunft am 22.10.2024, Stadtbauamt Zell

4.1.6. Städtebauliche Verfahren

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens. Es wurde keine Veränderungssperre mitgeteilt.

4.1.7. Baugenehmigung

Die Daten von Baugenehmigung und Bauabnahme wurde nicht mitgeteilt. Von der Legalität der baulichen Anlagen wird im Gutachten aber aufgrund der Standzeit der baulichen Anlagen und aufgrund weiterer, von der Antragsgegnerin übermittelten Unterlagen zu Baugenehmigungen für Anbauten ausgegangen.

4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs

Allgemein Angaben

Art des Grundbuchs	Grundbuch des Grundstücks
Blatt Nummer	1.121
Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
Grundbuchbezirk	Zell im Wiesental
Datum des Abrufs	06.06.2024
Letzte Eintragung	06.06.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	5
Gemarkung Karte	VN 2001/7
Flurstück Nummer	355/1
Wirtschaftsart / Lage	Gebäude- und Freifläche / Karl-Lenz-Weg
Grundstücksgröße	118 m²

Erste Abteilung

Laufende Nr.	1
Eigentümer	-

Zweite Abteilung **Lasten, Beschränkungen**

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

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs können wertbeeinflussend sein. Sie sind jedoch kein Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Für diese wird in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass diese im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden und werden deshalb nicht gewürdigt.

4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts

4.3.1. Informationen zu Mietverträgen und zur Vertragsmiete

Die beiden Stellplätze werden nach den Angaben der Antragsgegnerin von den Bewohnern des Anwesens „Schönauer Straße 121“ (ebenfalls Bewertungsgegenstand in diesem Zwangsversteigerungsverfahren) entgeltfrei genutzt.

4.3.2. Im Grundbuch eingetragene Rechte

Vergleiche Abschnitt 4.6. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

4.3.3. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Weitere, ggf. wertbeeinflussende schuldrechtliche, nachbarrechtliche oder sonstige Vereinbarungen, welche in den Grundbüchern nicht eingetragen wurden, wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt und waren aus den übermittelten Unterlagen auch nicht erkennbar.

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt deshalb unter der Annahme, dass zum Stichtag keine weiteren, wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten vorhanden sind. Sollte

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

es sich nachträglich zeigen, dass diesbezügliche Sachverhalte zu berücksichtigen
380 sind, ist das Gutachten nach Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes ggf. zu überarbeiten.

4.4. Grundstücksgegebenheiten

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

8 Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Quelle: die Auftraggeberin über Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Darstellung ohne Maßstab.

Legende: Das Bewertungsgrundstück ist mit roter Umrandung dargestellt.

Buchungseinheit: 1 Flurstück

Zuschnitt und Form: Annähernd regelmäßig

Topographie: Leicht uneben

Mittlere Maße:

Größe	Breite ca.	Tiefe ca.	Straßenfront ca.
118 m²	7,60 m	15,50 m	7,60 m

Bebauung: Befestigte Fläche für 2 Pkw-Stellplätze

Erschließung: Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt.

Abgrenzung:

Nordseite	Flst. 336/6	Karl-Lenz-Weg 2, Grundstück mit Einfamilienhaus und Garage
Ostseite	Flst. 356/2	Hinterlieger, Grundstück mit Trafostation
Südseite	Flst. 335	Schönauer Straße 121, Grundstück mit Dreifamilienhaus[8]
Westseite	Flst. 456	„Karl-Lenz-Weg", öffentliche Verkehrsfläche

Zuwegung, Parkmöglichkeiten:

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Straßenfläche an und kann von dort begangen und befahren werden.

Auf dem Grundstück sind Pkw-Stellplätze im Freien vorhanden. Der umliegende Straßenraum ist nicht bewirtschaftet und bietet Parkplätze in zurückhaltendem Umfang.

Immissionen:

Das Bewertungsgrundstück erscheint von keinen, über das lageübliche hinausgehenden Immissionen belastet zu sein (vergleiche Lärmkartierung 2022 der LUBW).

Baugrund:

Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden[9].

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

[8] Dieses Grundstück ist Bewertungsobjekt im gleichen Zwangsversteigerungsverfahren.

[9] Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden nicht untersucht. Im Rahmen der Erkenntnisse aus den vorliegenden Unterlagen

4.5. Baubeschreibung[10]

9 Blick das Grundstück von Südwesten, von der Straße „Karl-Lenz-Weg".

Beläge	Beton-Verbundpflaster, Rasengitterstein, Wiese
Einfriedung	Keine
Aufwuchs	Hecken
Ausstattung	Geräteschuppen aus Holzkonstruktion nebst Schrägdach mit harter Deckung

4.5.1. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel[11]

Die befestigten Flächen und der Auswuchs erscheinen in einem gepflegten Zustand. Schäden waren keine erkennbar. Mängel wurden keine mitgeteilt.

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

---

und der Ortsbesichtigung waren keine Auffälligkeiten erkennbar. Dem entsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

[10] Die Baubeschreibung stützt sich auf die übermittelten Unterlagen und die Erkenntnisse aus den Recherchen und der Ortsbesichtigung. Sie gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes.

[11] Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an baulichen Anlagen und Außenanlagen werden nur insofern eingeschlossen, als sie bei der Besichtigung erkennbar waren..

4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV 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.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

A. Zwangsversteigerungsvermerk

440 Im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

B. Transformatorenrecht

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs ist zu Lasten des Grundstücks ein Transformatorenrecht für die Energiedienst AG Rheinfelden eingetragen (vergleiche Bewilligung vom 14.11.2006, Notariat Schönau/Schwarzwald, UR 1112/05, eingetragen am 16.01.2007).

Das Transformatorenrecht bezieht sich gleichermaßen auf das Bewertungsgrundstück und das dahinterliegende Grundstück, Flurstück 356/2.

450 Vor Ort hat es sich gezeigt, dass dieses Grundstück auch mit einer Trafostation bebaut ist. Insofern gehe ich in der Bewertung davon aus, dass das Bewertungsgrundstück aus Gründen der Sicherung der Erreichbarkeit des Hinterliegers im Bebauungsplan als Verkehrsfläche und nicht baulich nutzbare Fläche ausgewiesen wurde.

Die wertbeeinflussende Wirkung besteht insofern in der Anwendung des an die zulässige Nutzung angepassten Bodenrichtwertes (vergleiche Abschnitt 5. „Ermittlung des Bodenwertes“).

C. Stromversorgungskabel

460 Das Grundstück ist mit einem Stromversorgungskabel (Erdkabel) belastet. Dieses verläuft an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, dort unterirdisch.

Die rechtliche Sicherung erfolgte im Grundbuch des Stammgrundstücks Flurstück 355, von dem das zu bewertende Grundstück abgeschrieben wurde (vergleiche Grundbuchauszug, zweite Abteilung, laufende Nr. 2).

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

10 Lageplan mit Lage der Stromversorgungsleitung. Quelle: Akte des Grundbuchamtes Zell im Wiesental, Bewilligung GTB. Nr. 167, eingetragen am 27.08.1970

Die Belastung wird im Rahmen der Konstellation des Grundstücks als öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsfläche ohne Werteinfluss beurteilt.

4.7. Zusammenfassende Beurteilung

4.7.1. Beurteilung der Lage

Zell liegt am Rand des zentralen Verdichtungsraums von Lörrach und Weil (am Rhein) und etwa auf halbem Weg zwischen Lörrach und dem Feldberg. Die Ausstattung der Gemeinde mit Kindergärten und Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangeboten und allgemeiner Infrastruktur und einem einfachen ÖPNV-Angebot ist der Lage im ländlichen Raum und der Funktion der Gemeinde als Unterzentrum angemessen.

Mit der Fertigstellung des Neubaus der Kreiskliniken Lörrach in Jahr 2027 verkürzen sich die Wege zu einer sehr guten medizinischen Versorgung aber erheblich.

Am regionalen Markt genießt Zell als Wohnstandort deshalb eine zurückhaltende Attraktivität. Die abgesetzte Lage wird im Schwerpunkt als nachteilig beurteilt. Die Fahrwege von hier sind größer.

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses bildet der Lagebereich innerhalb der Raumschaft das mittlere und einfache Marktsegment ab und damit eine

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

Ausweichmöglichkeit aus dem hohen Preisniveau im Bereich der gut erschlossenen Lagen in der Kernzone um Lörrach und am Rhein.

Demnach nimmt der örtliche Wohnungsmarkt im Schwerpunkt auch den örtlichen Wohnungsbedarf und Wohnungssuchende auf, die innerhalb der Kostenstruktur der zentralen Lagen keine Angebote finden.

4.7.2. Beurteilung von Grundstück und Nutzbarkeit

Das Grundstück ist aus den folgenden Gründen baulich nicht nutzbar:

- Das Grundstück ist nach Größe und Zuschnitt für keine gebietstypische, wohnbauliche Nutzung geeignet.
- Durch die Übernahme der Abstandsflächenbaulast ist das Grundstück auch für die Nutzung für ein sog. „Tiny House“ nicht geeignet.
- Das Grundstück ist planungsrechtlich als Verkehrsfläche zu beurteilen.

Das Grundstück wird insofern als private Verkehrsfläche beurteilt.

4.7.3. Beurteilung der Marktlage, Chancen und Risiken

Allgemeine Marktlage

Immobilienmarkt und -preise in der Raumschaft sind dem allgemeinen Trend folgend seit Ende der Finanzkrise im Jahr 2009 auch im Bereich Zell deutlich gestiegen. Regional führt dabei insbesondere der hohe Siedlungsdruck zu einer stets hohen Nachfrage und einem hohen Preisniveau[12]. Dies insbesondere in den zentralen Lagen.

Neben dem hohen Einkommensniveau und den günstigen Arbeitsmarktdaten in der Region haben sich auf das örtliche Preisniveau bis Anfang 2022 aber insbesondere auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen ausgewirkt, die auch in Zell und der näheren Umgebung zu einer Erhöhung der Nachfrage führten. Im gleichen Zug bot der Kapitalmarkt kaum andere, als rentierlich und ggf. auch als mündelsicher wahrgenommene Anlagemöglichkeiten.

Inzwischen bewirken die durch den Krieg in der Ukraine erheblich gestiegenen Energiepreise und deutlich erhöhten Hypothekenzinsen eine Stagnation der Wirtschaft im

[12] In der benachbarten Kreisstadt Lörrach (LK Lörrach) lagen die Immobilienpreise und Mieten nach den letzten Auswertungen des dortigen Gutachterausschusses zuletzt im Rahmen des Marktgeschehens einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern. Quelle: Marktbericht 2021.

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

Allgemeinen, aber auch eine rückläufige Tendenz des Preisgefüges im Bau- und Immobilienmarkt. Die sich aus der aktuellen Wirtschaftslage möglicherweise noch ergebenden, weiteren Marktrisiken sind heute noch nicht bestimmbar. Dies insbesondere auch aufgrund nur unvollständiger Auswertungen des Marktes.

Mittlerweile bewirkt die zunehmende Zurückhaltung von Banken bei der Kreditvergabe auch regional einen sichtbaren Rückgang der Immobilienpreise. Dies insbesondere dann, wenn eine Einschränkung der Lage, nicht mehr zeitgemäße energetische Standards und Ausstattung oder Investitionsbedarf klar erkennbarer sind.

Nicht zuletzt veröffentlichen das Statistische Bundesamt und der Verband deutscher Pfandbriefbanken seit der Zinswende Anfang 2022 rückläufige Immobilienpreise[13]. Zudem sind auch die regelmäßigen Preiskorrekturen bei Immobilieninseraten und lange Standzeiten von Angeboten im Inserat ein klares Indiz für eine rückläufige Tendenz des Marktes.

Nutzung, Käuferkreis und Vermarktungschancen

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist eine baulich nicht nutzbare Restfläche. Im täglichen Gebrauch wird das Grundstück durch die Eigentümer des ebenfalls in diesem Zwangsversteigerungsverfahren bewertete Grundstück Flurstück 355 in der „Schönauer Straße 121“ (ehemaliges Stammgrundstück) als Parkplatz für die Wohnungen dort genutzt.

Neben der ausgeübten und marktnah erscheinenden Nutzung, wird darüber hinaus eine Verwendung als „Hausgarten“ durch Haushalte in der unmittelbaren Umgebung, denen auf dem eigenen Grundstück oder im Rahmen der Wohnungsanmietung keine hinreichende Gartennutzung geboten wird im Rahmen des örtlichen Marktes als ebenso naheliegend beurteilt.

Als potentielle Erwerber kommen örtlich insbesondere der Eigentümer des Grundstücks „Schönauer Straße 121“ oder anderweitige Eigennutzer in Frage. Als Rentenobjekt ist das Grundstück aufgrund seiner besonderen Beschaffenheit nicht geeignet.

Bezugnehmend auf die gegebene Gesamtkonstellation wird die Marktfähigkeit des Grundstücks im Rahmen des auf die Anlieger im Lagebereich beschränkten Marktes auch nur bei moderater Preisgestaltung und ihm Rahmen eines deutlich verlängerten Verhandlungsspielraums als gegeben beurteilt.

[13] Quellen: EBX hedonic EUROPACE, DESTATIS, VDP research

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

5. Verkehrswertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung.

Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** i. S. d. §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Es wird als eine direkte Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes von Immobilien erachtet. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

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 §§ 27 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 2021 geregelt und bedarf geeigneter Sachwertfaktoren.

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

[14] Vergleiche Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück ist eine öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmete Fläche im Privateigentum. Damit ist der Bodenwert maßgeblich für die Ableitung des Verkehrswertes. Zur Ermittlung des Bodenwertes führt die ImmoWertV aus in §§ 10 – 45.

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Aufgrund dessen, dass das vorliegende Grundstück in Bezug auf Lage, Größe und öffentlich-rechtlicher Widmung als Verkehrsfläche sowie Belastung mit einer Abstandsflächenbaulast von ungewöhnlicher Beschaffenheit ist, konnten aber weder durch Abfrage beim zuständigen Gutachterausschuss noch durch die weiteren Recherchen eine belastbare Datenlage aus Transaktionsdaten erhoben werden.

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

Die Berechnungen im Gutachten und die Ergebnisse beinhalten unter Umständen Rundungsdifferenzen. Diese Rundungsbeträge sind ohne Werteinfluss.

5.2. Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens […] vorrangig im Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine ebenso bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt, so dass diese anstelle von Vergleichspreisen für die Bodenwertermittlung geeignet sind. Der Bodenwert vorliegend wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

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

5.2.1. Örtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestehen. Auf das Bewertungsgrundstück ist folgender Bodenrichtwert anzuwenden:

Richtwertzone	7230 0038
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag	01.01.2025
Beschreibende Merkmale:	
Entwicklungszustand	Baureif
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Bodenrichtwertkennung	Zonal
Bodenrichtwert für private Verkehrsfläche	1/3 des zonalen Bodenrichtwertes[15], rechnerisch: 220 €/m² / 3 = 73,33 €/m²
Bodenrichtwert gerundet	**75 €/m²**

5.2.2. Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch individuelle Grundstücksmerkmale beeinflusst werden (vergl. § 40 ImmoWertV). Dazu zählen z. B. die ausgeübte Nutzung im Abgleich mit zugeschriebenen Nutzungskennziffern oder einem Vergleichsgrundstück.

Bei wertbeeinflussenden Abweichungen ist der Bodenrichtwert an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Die Anpassung kann mit Anpassungsfaktoren, aber auch im Rahmen sachgerechten Ermessens erfolgen.

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2025 ermittelt. Eine Veränderung des Wertes wurde vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes wird als nicht erforderlich beurteilt.

[15] Ansatz gemäß Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses.

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

Anpassung an die ausgeübte Nutzung

Für einen Pkw-Stellplatz im Freien kann nach Auskunft örtlich tätiger Makler eine Miete von bis zu 15 € monatlich erwartet werden. Damit besteht die Möglichkeit einer geringfügigen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks.

Für das vorliegende Grundstück wird aufgrund der gegenüber der gewidmeten Nutzung als private Verkehrsfläche abweichenden, tatsächlichen der Ansatz des hälftigen zonalen Bodenrichtwertes als sachgerecht beurteilt.

5.2.3. Berechnung des Bodenwertes

Angepasster zonaler Bodenrichtwert	110 €/m²
Grundstücksfläche	118 m²
Bodenwert des Grundstücks	12.980,00 €
Der Bodenwert des Grundstücks wird geschätzt mit rund	**13.000 €**

Plausibilisierung

Der ermittelte Bodenwert des Grundstücks entspricht dem im vereinfachten Ertragswertverfahren grob überschlagenen Wert des Grundstück auf Basis der ortsüblichen Sätze für Stellplätze im Freien in der mittleren Spanne von 15 € monatlich und einem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 2,5 %.

5.3. Ableitung des Verkehrswertes

5.3.1. Definition und Ableitung

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:

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

"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."

Im Gutachten wurde der Verkehrswert ermittelt für 340/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Römerstraße 10 in 79669 Wehr (Baden), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum.

Maßgebliche, angewendete Bewertungsverfahren

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Unbebaute Grundstücke werden i. d. R. im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierfür war im vorliegenden Fall keine hinreichend geeignete Datenlage gegeben. Der Bodenwert des Grundstücks wurde deshalb auf Basis des objektspezifisch angepassten zonalen Bodenrichtwertes ermittelt.

5.3.2. Bewertungsergebnisse

Bodenwert des Grundstücks gerundet	13.000 €

5.3.3. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksgegebenheiten wird der Verkehrswert des Grundstücks Flurstück 355/1 im „Karl-Lenz-Weg" in 79669 Zell im Wiesental zum Stichtag geschätzt mit

13.000 €

In Worten: Dreizehntausend Euro

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

6. Schlussbemerkung

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 auf neue Eintragungen geprüft werden.

Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt. Der Antragsteller 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

Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung und kann Schwankungsbreiten unterliegen. Deshalb finden Abweichungen in Gerichtsurteilen Akzeptanz.[16]

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

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

[16] 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; „Die Unsicherheitsmarge […] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Geschätzter Wertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. […] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung […]“16 und nennt den Geschätzter Wer als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“.

untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

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.

Die Auftraggeberin erhält das Gutachten in 3 Ausfertigung.

Lörrach, am 27.01.2026

signiert von:
Stefanie Peitz
am: 06.02.2026
mit:
digiSeal®
by secrypt

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

Sachverständige für Immobilienbewertung EIPOS/TÜV

7. Anlage

Keine Anlagen im vorliegenden Fall.

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