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.

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nummer 80/1



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

Aktenzeichen:	1 K 17/25
Bewertungsobjekt:	Zwei Reihenhäuser mit zwei Garagen, drei Stellplätzen, Pool und Scheune
Wohnfläche:	361,51 m²[1]
Baujahr:	1845 & 2010
Verkehrswert:	1.050.000,00 €
Straße, Ort:	Adelhauser Straße 7 & 7/1 79585 Steinen-Hüsingen

[1] Zur Adelhauser Str. 7 lagen keine Bauunterlagen vor. Wohnfläche anhand vorhandener Unterlagen/Maße abgeleitet.

Gutachtennummer:	GUT2025-1102
Bewertungsstichtag:	28.10.2025
Qualitätsstichtag:	28.10.2025
Gutachtenerstellung:	20.04.2026

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

Fragen des Gerichts

- Angaben zu Verkehrs- und Marktlage.
  - Siehe Kapitel 1.6 – 1.7.1

- Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen
  - Siehe Kapitel 4.4 und 4.6

- Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen
  - Es besteht ein Überfahrtsrecht, siehe Kapitel 3.10 und eine Abstandsflächenbaulast, siehe Kapitel 3.3
  - Die Adelhauser Str. 7 steht unter Denkmalschutz. Weitere Infos in Kapitel 3.7

- Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm?
  - Siehe Kapitel 4.6

- Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?
  - Nein, es besteht kein Verdacht. Siehe auch Kapitel 3.4

- Name und Anschrift des Verwalters, sowie Höhe des Wohngeldes
  - Es besteht kein Vertrag mit einer Hausverwaltung. Das Objekt wurde bislang im Eigennutz verwaltet.
  - Über die Höhe eines Hausgeldes gibt es daher keine Auskunft.

- Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
  - Es liegen keine Informationen vor, dass eine der beiden Einheiten aktuell vermietet wird.

- Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?
  - Auf Rückfrage mit der Gemeinde Steinen besteht für das betroffene Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung.

- Besteht ein Gewerbebetrieb im zu bewertenden Objekt?
  - Nach äußerer Inaugenscheinnahme und den vorliegenden Unterlagen bestehen keine belastbaren Anzeichen für einen aktuell im Bewertungsobjekt ausgeübten Gewerbebetrieb. Von außen war im Wesentlichen eine wohnwirtschaftliche Nutzung erkennbar. Der Schuldner teilte im Rahmen der Ortsbesichtigung mit, dass er einen

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

Garten- und Landschaftspflegebetrieb betrieben habe bzw. betreibe, aktuell jedoch wieder in einem Angestelltenverhältnis stehe. Eine aktuelle gewerbliche Nutzung des Bewertungsobjekts, insbesondere durch erkennbare Betriebsflächen, Maschinen, Betriebseinrichtungen oder Kundenverkehr, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.

- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtung vorhanden?
  - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf Maschinen oder Betriebseinrichtung.

- Liegt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor?
  - Es liegt kein gültiger Energieausweis vor. Näheres dazu, siehe Kap. 4.7

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

Inhaltsverzeichnis

1.Rechtliche Verhältnisse 10
1.1 Auftraggeber und Anlass 10
1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer 10
1.3 Übersichtsblatt 11
1.4 Unterlagen 12
1.5 Angaben zur verwendeten Literatur 13
1.6 Makrolage 14
1.7 Mikrolage 15
1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 15
2. Baurechtliche Rahmenbedingungen 17
2.1 Bauplanungsrechtliche Situation 17
2.2 Verbindliche Bauleitplanung 17
2.3 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen 19
2.3.1 Pflichten zur Begrünung 19
2.3.2 Baumschutzverordnung 19
2.3.3 Stellplatzpflichten 20
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 21
3.1 Grundbuchdaten 21
3.2 Katasterdaten 22
3.3 Baulasten 24
3.4 Altlasten 25
3.5 Erschließungssituation 25
3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum 25
3.7 Denkmalschutz 27
3.8 Naturgefahren 27
3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit 29
3.10 Rechte und Belastungen 30
4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen 33

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

4.1 Gebäudeart und Nutzung 33
4.2 Baujahr 36
4.3 Zuschnitt und topographische Situation 36
4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion 36
4.5 Modernisierungen und Erweiterungen 40
4.6 Bauzustand 40
4.7 Energetischer Zustand 44
4.8 Barrierefreiheit 45
5. Objektspezifische Flächen 47
5.1 Flächenangaben und Erläuterung 47
5.2 Verwendete Unterlagen 50
6. Wertermittlung 51
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 51
6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung 51
7. Vergleichswertverfahren 56
7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren 56
7.2 Plausibilisierung vorhandener Vergleichswerte 56
8. Sachwertverfahren 59
8.1 Ermittlung der Herstellungskosten 59
8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert 59
8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex 63
8.1.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer 64
8.2 Ermittlung des Zeitwerts 65
8.3 Darstellung des vorläufigen Sachwerts 69
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 72
8.5 Ermittlung des Sachwerts 75
9. Ertragswertverfahren 77
9.1 Prüfung der Erträge 77
9.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge 77
9.1.2 Tatsächliche Mieterträge 80

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

9.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen 80
9.2 Darstellung des Reinertrags 81
9.2.1 Bewirtschaftungskosten 81
9.2.2 Ermittlung des Reinertrags 83
9.3 Liegenschaftzinssatz / Bodenwertverzinsung 84
9.4 Bestimmung des Ertragswerts 86
9.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 86
9.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 89
9.4.3 Ermittlung des Ertragswerts 89
10. Verkehrswert 90
10.1 Ableitung des Verkehrswertes 90
Ergänzende Anlagen 94
Fotodokumentation mit Bildunterschriften 94

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bildausschnitt aus Flächennutzungsplan (FNP) 17
Abbildung 2: Bildausschnitt aus Bebauungsplan "Laier II" 18
Abbildung 3: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen 23
Abbildung 4: Lageplan mit gekennzeichneter Abstandsflächenbaulast 24
Abbildung 5: Abbildung Adelhauser Str. 7 (links) und der wiederaufgebauten Scheune als Wohnhaus 7/1 (rechts) 26
Abbildung 6: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017 28
Abbildung 7: Rückansicht auf ehemalige Stallung 30
Abbildung 8: Fiktive Abbildung des Überfahrtsrecht auf Flurstück 69/1 31
Abbildung 9: Grundriss Erdgeschoss Adelhauser Straße 7/1 33
Abbildung 10: Obergeschosse Adelhauser Str. 7/1 34
Abbildung 11: Überdachte Hinterhof Stellplätze 35
Abbildung 12: Grundriss Dachgeschoss Adelhauser Str. 7/1 37
Abbildung 13: Ansicht beider Dächer 37
Abbildung 14: Ansicht beider Haustüren 38
Abbildung 15: Überdachter Pool hinter der Scheune 39
Abbildung 16: Straßenansicht des Carports bzw. ehemaliger landwirtschaftlicher Garage 41
Abbildung 17: Dachansicht Carport und Gartenhaus im Hinterhofbereich 42
Abbildung 18: Fassadenrisse an alter Scheune 43
Abbildung 19: Partieller Austausch von Dachziegeln der Scheune 43
Abbildung 20: Energetische Einschätzung nach KfW-Sanierungsrechner 45
Abbildung 21: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025 52
Abbildung 22: Grobe Markierung der Teilflächen des Flurstücks 80/1 53
Abbildung 23: Entwicklung der Bodenrichtwerte in der betroffenen Zone in der 260er-Zone in Hüsingen 54
Abbildung 24: Perzentile der 6 Angebotspreise für Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) in Steinen 57
Abbildung 25: Modellparameter des Gutachterausschusses Lörrach aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 66
Abbildung 26: Ableitung des Sachwertfaktors für Doppel- und Reihenendhäuser des Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen 2023 70
Abbildung 27: Abbildung der Sachwerte in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert 71
Abbildung 28: Vom Überfahrtsrecht betroffene Grundstücksfläche 72

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

Abbildung 29: Geoport Miet-Auswertung für die durchschnittlichen Kaltmieten in Steinen 78
Abbildung 30: Geoport Miet-Auswertung der Streuungsintervalle für die Kaltmieten in Steinen 78
Abbildung 31: Statistische Zahlen des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser 2021/2022 des Gutachterausschuss Lörrach 84
Abbildung 32: Statistische Zahlen des Liegenschaftszinssatzes für EZFH 2023/2024 des Gutachterausschuss Freiburg 85
Abbildung 33: Frontansicht Adelhauser Str. 7 (links) und 7/1 (rechts) 94
Abbildung 34: Seitenansicht Adelhauser Str. 7 95
Abbildung 35: Seiten- und Rückansicht mit Hofeinfahrt 95
Abbildung 36: Überdachte Stellplätze, Hofeinfahrt links 96
Abbildung 37: Rückansicht Adelhauser Str. 7/1 96
Abbildung 38: Rückansicht Adelhauser Str. 7 97
Abbildung 39: Alte Hofscheune zwischen Hofeinfahrt und Gartenabschnitt 97
Abbildung 40: Garten hinter der alten Scheune mit abgedecktem Pool 98
Abbildung 41: Gartenabschnitt 98
Abbildung 42: Ansicht auf Pool und Rückseite der Scheune 99
Abbildung 43: Rückansicht Scheune 99
Abbildung 44: Seitenansicht Adelhauser Str. 7 100

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

1.Rechtliche Verhältnisse

1.1 Auftraggeber und Anlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 79539 Lörrach
Eigentümer:	(Schuldner) (Gläubiger)
Prozessbevollmächtigte:	Keine

Der Auftrag dient der Wertermittlung des Grundbesitzes bezogen auf das Flurstück Nummer 80/1, Gebäude und Freifläche, Adelhauser Straße 7 und 7/1 in 79585 Hüsingen zum Stichtag 28. Oktober 2025.

1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 22. Dezember 2025 um 15.00 Uhr statt. Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Marcel Koslowski, Diplom-Sachverständiger (DIA)
- (wohnhaft im Bewertungsobjekt und Schuldner)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die beiden Wohngebäude einschließlich der Garagen sowie der darin befindlichen Nutzflächen nur von außen besichtigt werden, da ein Zutritt zu den Innenbereichen nicht gewährt wurde. Das Grundstück konnte insoweit ebenfalls nur von außen beurteilt werden; lediglich die Scheune war zugänglich und konnte auch von innen besichtigt werden.

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

1.3 Übersichtsblatt

Objektart:	Zwei Reihenhäuser mit zwei Wohnparteien, zwei Einzelgaragen, zwei überdachten Stellplätzen, einem nicht überdachten Stellplatz, einer Scheune und einem Pool.		
Adresse:	Adelhauser Straße 7 und 7/1 79585 Steinen-Hüsingen		
Wertermittlungsstichtag:	28. Oktober 2025		
Qualitätsstichtag:	28. Oktober 2025		
Gutachtenerstellung:	20. April 2026		
Flurstück, Gemarkung:	Flurstück Nummer 80/1, Hüsingen		
Gemeinde:	Steinen		
Grundstücksgröße:	2.170 m²		
Flächenart:	Wohnbaufläche		
Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren		
Unbelasteter Bodenwert:		ger.	404.000,00 €
Sachwert:		ger.	1.230.000,00 €
Ertragswert:		ger.	1.280.000,00 €
Verkehrswert:		ger.	1.050.000,00 €

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

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht vom 28. Oktober 2025
- Schätzungsanordnung durch das Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht vom 28. Oktober 2025
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Emmendingen - Grundbuchamt, Grundbuch von Hüsingen Nr. 391, Abruf vom 30. April 2025
- Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung, Stand 22.04.2025

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich folgende Informationen beschafft:

- Auskunft aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster, Flst. 80/1 in Hüsingen, Landratsamt Lörrach vom 05.02.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Gemeinde Steinen – Bauverwaltung, vom 12.02.2026
- Auskunft über Erschließungssituation, Gemeinde Steinen – Fachbereich Finanzen, Personal und Organisation, vom 16.02.2026
- Auskunft über Wohnpreisbindung, Gemeinde Steinen – Fachbereich Bauen und Umwelt, vom 24.02.2026
- Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertsystem) zum Stichtag 01.01.2025, Download 03.02.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung, Flurstück 80/1, Gemarkung Hüsingen, Landratsamt Lörrach – Vermessungsbehörde, Stand vom 24.03.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte 1:500, Flurstück 80/1, Gemarkung Hüsingen, Landratsamt Lörrach – Vermessungsbehörde, Stand vom 25.03.2026

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

- Bauakte Flurstück 80/1 über 73 Seiten, Gemeinde Steinen – Fachbereich Bauen und Umwelt, vom 27.03.2026
- Denkmalschutzauskunft, Landratsamt Lörrach – Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 23.02.2026
- Flächennutzungsplan Auszug Hüsingen, Download vom 30.03.2026
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Objektbesichtigung am 22. Dezember 2025.
- Geoport IS24 Mietpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis September 2025, Bestellung XXXXX194 vom 08.04.2026
- Geoport IS24 Kaufpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis September 2025, Bestellung XXXXX194 vom 08.04.2026
- Geoport IS24 Report Mikromarkt und Makromarkt für Steinen-Hüsingen, Bestellung XXXXX194 vom 08.04.2026
- Geoport IS24 ZÜRS Hochwasser- und Starkregengefährdung, Bestellung XXXXX194 vom 08.04.2026
- Geoport IS24 ImmoPrice Kaufpreisanalyse für Doppelhaushälfte, Bestellung XXXXX194 vom 08.04.2026
- KfW-Sanierungsrechner – persönlicher Modernisierungscheck gem. Gebäudeangaben, Download vom 14.04.2026
- Satzung über Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen – Gemeinde Steinen, Stand 09.07.1996

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

1.5 Angaben zur verwendeten Literatur

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) - Ergänzende Hinweise und Präzisierungen zur ImmoWertV, insbesondere zur Methodik und Datenauswertung.

- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) - Wertermittlungsrichtlinien - WertR2006

- Kleiber digital - Digitales Fachwerk zur Immobilienbewertung, das praxisorientierte Berechnungsgrundlagen und Beispiele liefert.

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012

1.6 Makrolage

Die Grundstücke Adelhauser Straße 7 und 7/1 liegen im Ortsteil Hüsingen der Gemeinde Steinen im Landkreis Lörrach, Baden-Württemberg, im südlichen Wiesental zwischen Schopfheim und der Kreisstadt Lörrach. Steinen zählt nach dem vorliegenden OnGeo-Makro-Report 10.422 Einwohner bei einer Gemeindefläche von 46,82 km² und ist als sonstige Gemeinde in verstädterten Räumen verdichteter Kreise eingeordnet; mit einer privaten Kaufkraft von Index 113 und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von Index 104 weist der Ort eine solide bis gute gesamtgemeindliche Nachfragebasis auf.[2]

Die großräumige Verkehrsanbindung erfolgt aus Hüsingen über die L 139 sowie die im Wiesental verlaufende B 317 mit weiterführenden Verbindungen in Richtung Lörrach/Basel und Schopfheim/Schwarzwald. Die ÖPNV-Anbindung ist über die fußläufig ca. 190 m entfernte Bushaltestelle „Hüsingen, Steinen (Kreis Lörrach)“ sowie den Bahnhof Steinen in ca. 1,8 km Entfernung gewährleistet. Die Grundversorgung ist überwiegend im Kernort Steinen bzw. im nahen Umfeld vorhanden; erreichbar sind ein Kindergarten in ca. 0,3 km, eine Grundschule in ca. 1,7 km, eine weiterführende Schule in ca. 1,9 km, eine Arztpraxis in ca. 1,2 km sowie ein Supermarkt in ca. 1,6 km. Das nächstgelegene Krankenhaus in Lörrach ist mit dem Pkw in ca. 9,6 km erreichbar. Insgesamt ist die Makrolage als wohnorientiert, regional funktional eingebunden und verkehrlich noch gut erschlossen zu beurteilen.

[2] Vgl. GeoPort – Report Makromarkt – Bestellung XXXX194 vom 08.04.2026

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

1.7 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Hüsingen in einem kleinräumig dörflich-wohngeprägten Umfeld. Der OnGeo-Mikro-Report ordnet den Bereich als „Wohnen im ländlichen Raum“ ein; die typische Bebauung wird mit Ein- bis Zweifamilienhäusern in einem nicht homogen bebauten Straßenabschnitt beschrieben. Die Adelhauser Straße ist damit als locker bebautes, überwiegend wohnorientiertes Ortsgefüge mit einzelnen untergeordneten Gemeinbedarfs- und Dienstleistungsnutzungen einzuordnen; eine Prägung durch größere Gewerbe- oder Industrienutzungen ist im unmittelbaren Umfeld nicht ersichtlich.[3]

Die Verkehrsbelastung im Nahbereich erscheint ortsstraßentypisch gering bis mäßig. Der aktuelle Lärmaktionsplan der Gemeinde Steinen untersucht in Stufe 4 vorrangig die B 317; erhöhte Betroffenheiten konzentrieren sich dort auf die nördliche Bebauung von Höllstein in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße. Für den Standort an der Adelhauser Straße in Hüsingen ergibt sich daraus kein Hinweis auf eine besondere Verkehrslärmschwerpunktlage; zudem liegt die L 138 nach aktueller Fortschreibung unterhalb des Pflichtkartierungsschwellenwerts.[4] Eine den Standort prägende Schienen-, Flug-, Gewerbe- oder Geruchsbelastung ist im Nahbereich nach Lageanalyse nicht naheliegend. Staub-, Feinstaub- und Schmutzbelastungen sind mangels direkter Hauptverkehrs- oder Industrieexposition insgesamt als ortsüblich einzuschätzen. Insgesamt ist die Mikrolage als ruhige bis mäßig belastete dörfliche Wohnlage mit ordentlicher Umfeldqualität und guter Eignung für Wohnnutzung zu bewerten.

1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Der für das Bewertungsobjekt maßgebliche Teilmarkt ist vorliegend vorrangig als ländlich geprägter Wohnimmobilienmarkt mit Nebengebäuden bzw. hofartiger Struktur einzuordnen; für rein landwirtschaftliche Anwesen liegen öffentlich keine eigenständigen lokalen Kennziffern vor. Der Mikro-Report beschreibt Hüsingen als kleinräumigen Wohnstandort mit 572 Einwohnern und 280 Haushalten; prägend sind ältere Mehrpersonenhaushalte sowie eine typische Bebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern. Zugleich weist der Teilmarkt mit einem Index der privaten Kaufkraft von 117 und einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 105 ein überdurchschnittliches

[3] Vgl. GeoPort – Report Mikromarkt – Bestellung XXXX194 vom 08.04.2026
[4] Vgl. https://www.steinen.de/fileadmin/Dateien/01_NEU_Gemeinde_Steinen_Bilder_und_Dateien/05_Klima_Bauen_und_Gewerbe/Dateien_Rubrik_Klima_Bauen_Gewerbe/L%C3%A4rmaktionsplan_Steinen_4._Stufe_20250820.pdf

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

Einkommensniveau auf; die durchschnittliche Arbeitslosenquote liegt mit 2,79 % unterdurchschnittlich. Dies spricht für ein grundsätzlich tragfähiges Nachfrageumfeld im wohnwirtschaftlichen Segment.

Die ergänzend herangezogenen aktuellen Angebotsdaten zeigen für Steinen einen weiterhin festen Wohnimmobilienmarkt: Immowelt weist im April 2026 durchschnittliche Hauskaufpreise von rd. 3.502 €/m² aus; der allgemeine Quadratmeterpreis für Immobilien liegt dort bei rd. 3.457 €/m² nach 3.353 €/m² im Vorjahr.[5] Auf der Mietseite nennt Immowelt für April 2026 einen durchschnittlichen Mietpreis von rd. 11,4 €/m²; ImmoScout24 weist für Q1 2026 rd. 11,96 €/m² nach 11,44 €/m² im Vorjahresquartal aus. Das spricht für ein knappes bis ausgeglichenes Angebot bei stabiler bis leicht wachsender Nachfrage im allgemeinen Wohnsegment.

Insgesamt ist der Grundstücks- und Immobilienmarkt für wohnwirtschaftlich geprägte Objekte in Steinen/Hüsingen derzeit als stabil bis leicht steigend einzuschätzen; aus Investitionssicht erscheint der Standort wegen guter Kaufkraft, niedriger Arbeitslosigkeit und positiver Miet- bzw. Kaufpreisindikatoren ordentlich attraktiv, bei atypischen Anwesen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden jedoch marktenger und stärker einzelfallabhängig.

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

[5] Vgl. https://www.immowelt.de/immobilienpreise/baden-wurttemberg/steinen-79585/ad08de6023

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 80/1, Adelhauser Straße 7 und 7/1 in Hüsingen liegt außerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. In den Bauvorlagen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit ausdrücklich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet; maßgeblich ist damit, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Der vorliegende Flächennutzungsplanauszug stellt den Bereich des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung ist als vorbereitende Bauleitplanung zwar nicht unmittelbar rechtsverbindlich, bestätigt jedoch die dörflich gemischte städtebauliche Prägung des Ortsbereichs.

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

Abbildung 1: Bildausschnitt aus Flächennutzungsplan (FNP)

Der nordwestlich angrenzende Bebauungsplan „Laier II A“ erfasst das Bewertungsgrundstück nicht, kann aber zur Einordnung der benachbarten Siedlungsstruktur herangezogen werden. Danach sind in den nördlich und westlich an den Altort anschließenden Erweiterungsflächen allgemeine Wohngebiete festgesetzt, während die an den bestehenden Ortskern angrenzenden Bereiche als Dorfgebiet ausgewiesen wurden, um die vorhandene gemischte, teilweise landwirtschaftlich geprägte Ortsstruktur zu berücksichtigen.

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

Abbildung 2: Bildausschnitt aus Bebauungsplan "Laier II"

Der Bebauungsplan zeigt im Umfeld eine offene, aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Hauptgebäuden, Nebengebäuden und eher großzügigen Grundstückszuschnitten; die überbaubaren Flächen orientieren sich ersichtlich an straßenbegleitenden Baukörpern mit rückwärtigen Hof- und Nebenanlagen. Eine geschlossene oder städtisch verdichtete Bebauung ist nicht erkennbar, das Maß der baulichen Nutzung daher eher als gering bis mäßig verdichtet einzuordnen.

Ergänzend ergeben sich aus den besonderen Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung konkrete bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Ausführung des Vorhabens. So ist die Dachhaut farblich an die Dächer der umliegenden Bebauung anzugleichen, was die gestalterische Einfügung in das vorhandene Ortsbild zusätzlich absichert. Ferner ist die Abschlusswand des Gebäudes gegen das Grundstück Lgb.-Nr. 69/1 als Brandwand herzustellen; zudem müssen die Verbindungstüren zwischen Garage und Vorraum mindestens feuerhemmend und selbstschließend ausgeführt werden.

Für das Bewertungsobjekt selbst ist bauaktenkundig der Wiederaufbau einer abgebrannten Scheune als Wohnhaus genehmigt. Insgesamt ist das Grundstück planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen; die Zulässigkeit weiterer

Vorhaben richtet sich damit nicht nach verbindlich festgesetzten Kennzahlen, sondern nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Für das Bewertungsobjekt spricht die vorhandene Umgebungsbebauung grundsätzlich für eine wohnbaulich nutzbare Einordnung innerhalb einer dörflich gemischten Struktur in offener Bauweise.

2.3 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Pflichten zur Begrünung

Aus den vorliegenden Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Laier II A“ ergeben sich nur in begrenztem Umfang grünordnerische Vorgaben. Festgesetzt sind private Grünflächen, auf denen bauliche Anlagen unzulässig sind; diese Flächen werden nicht auf das Maß der Nutzung angerechnet. Für die Gestaltung der unbebauten Flächen ist bestimmt, dass Auf- und Abtragungen nur insoweit zulässig sind, als die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden, und dass die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten sind (Bauvorschriften Teil II Ziff. 5.1 und 5.2). Ergänzend enthalten die Bauvorschriften Vorgaben zu Einfriedigungen: Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind nur einheitlich gestaltete Einfriedungen zulässig, insbesondere Sockelmäuerchen mit Heckenhinterpflanzung, einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzung sowie Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung; Stacheldraht ist unzulässig und die Höhe der Einfriedigung darf höchstens 0,80 m über Gehwegoberkante oder eingeebnetem Gelände liegen (Bauvorschriften Teil II Ziff. 4.1 und 4.2). Spezifische Festsetzungen zu Dach- oder Fassadenbegrünungen, zu Pflanzbindungen, Pflanzlisten, Pflanzabständen, heimischen Gehölzen oder Begrünungspflichten für Stellplätze und Nebenanlagen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Diese Festsetzungen betreffen das Bewertungsgrundstück jedoch nicht unmittelbar, da es nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Laier II A“ liegt; für das Grundstück selbst lassen sich daraus daher keine verbindlichen Begrünungspflichten ableiten.

2.3.2 Baumschutzverordnung

In den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Laier II A“ finden sich keine eigenständigen Festsetzungen zum besonderen Baumschutz im Sinne von Erhaltungsgeboten für Bestandsbäume, Fällverboten, Pflanzbindungen oder einem Baumkataster; geregelt sind lediglich private Grünflächen, auf denen bauliche Anlagen

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

unzulässig sind, sowie allgemeine Vorgaben zur Freiflächengestaltung, nicht jedoch ein spezieller Baumerhalt.

Für das Bewertungsgrundstück ergeben sich daraus schon deshalb keine unmittelbaren baumschutzrechtlichen Bindungen, weil es nach den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt. Eine kommunale Baumschutzsatzung oder Baumschutzverordnung der Gemeinde Steinen konnte anhand der veröffentlichten Satzungsübersicht nicht festgestellt werden; dort ist insbesondere keine eigenständige, auf Bäume auf Privatgrundstücken bezogene Schutzsatzung aufgeführt. Damit richtet sich ein etwaiger Baumschutz für das Bewertungsgrundstück im Wesentlichen nach den allgemeinen naturschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, wonach bestimmte Gehölzschnitt- und Beseitigungsmaßnahmen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig sind. Eine besondere kommunale Genehmigungspflicht für Baumfällungen auf dem Bewertungsgrundstück ließ sich demgegenüber nicht feststellen.

2.3.3 Stellplatzpflichten

In der Gemeinde Steinen gilt die „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)“ vom 09.07.1996. Sie erhöht die notwendige Zahl der Stellplätze für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze bei Wohnungen über 50 m^2 Wohnfläche und auf 2,0 Stellplätze bei Wohnungen über 80 m^2 Wohnfläche; Bruchteile sind aufzurunden. Die Satzung erfasst nur Wohnungen und enthält keine eigenständigen kommunalen Stellplatzschlüssel für gewerbliche Nutzungen. Ihr Geltungsbereich erstreckt sich auf die in der Anlage gekennzeichneten Flächen in Steinen, Höllstein und Hüsingen sowie auf einzelne ausdrücklich benannte Bebauungsplangebiete. Ausnahmen, Befreiungen oder Sonderregelungen über die Rundung hinaus sind in der Satzung nicht geregelt. Ebenso enthält sie keine eigenständigen Vorgaben zu Fahrradstellplätzen, zur Größe, Lage oder baulichen Beschaffenheit von Stellplätzen sowie keine Bestimmungen zu Ablöse- oder Ersatzbeträgen. Eine aktuellere oder geänderte kommunale Stellplatzsatzung konnte in der veröffentlichten Satzungsübersicht der Gemeinde nicht festgestellt werden; zugleich verweisen aktuelle offizielle Bebauungsplanunterlagen der Gemeinde aus dem Jahr 2025 weiterhin auf eine bestehende Stellplatzsatzung der Gemeinde Steinen als maßgeblichen Referenzrahmen.

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

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Hüsingen Nr. 391 Datum des Abrufs vom 30.04.2025, zuletzt geändert am 30.04.2025.
Bestandsverzeichnis:	**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 2 zu 3	Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die Kellerdohle auf Grundstück Flst. Nr. 80/2 einmünden zu lassen. Eingetragen in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern Nr. 342 bis 344 jeweils in Abt. II Nr. 1.
Lfd. Nr. 3	Karte: 242.18 Flurstück: 80/1 Lage: Adelhauser Straße 7, 7/001 Art: Gebäude- und Freifläche Größe: 2.170,00 m^2
Abteilung I:	**Eigentümer**
Lfd. Nr. 2	geb.
Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 3	Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 69/1. Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt. Bezug: Bewilligung vom 18. Mai 1913. Eingetragen am 27. Mai 1913 in Band 6 Heft 20. Hierher übertragen am 25. Juli 1994.
Abteilung III:	**Hypotheken, Grundschulden, Renten**
	Für die Wertermittlung nicht relevant.

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

3.2 Katasterdaten

Das zu bewertende Grundstück 80/1, Adelhauser Straße 7 & 7/1 verfügt über eine direkte Zuwegung über die Adelhauser Straße (Flst. 83/1). Die Zuwegung ist eindeutig definiert und bietet eine gute Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher.
Die vorhandene Bebauung liegt vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Ein Überbau liegt somit nicht vor.

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

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

Abbildung 3: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen

3.3 Baulasten

Die von der Gemeinde Steinen mit Auskunft vom 12.02.2026 mitgeteilte Baulast betrifft das Flurstück 80/1 und ist als Abstandsflächenbaulast einzuordnen. Inhaltlich verpflichten sich die Eigentümer des belasteten Grundstücks, bei künftigen Bauvorhaben auf Flst. 80/1 die für das benachbarte Grundstück Flst. 69/1 fehlende Abstandsfläche von bis zu 2,50 m zusätzlich auf dem eigenen Grundstück zu übernehmen. Maßgeblich ist hierbei der in der Baulastenauskunft beigefügte Lageplan vom 13.03.1998.

Für das zu bewertende Grundstück bedeutet dies, dass ein Teil der auf Flst. 80/1 grundsätzlich vorhandenen Abstandsfläche baurechtlich zugunsten des Nachbargrundstücks gebunden ist. Vereinfacht gesagt: Das Nachbargrundstück darf sich hinsichtlich seiner Grenzabstände teilweise auf das belastete Grundstück „abstützen“. Dadurch wird die bauliche Ausnutzbarkeit des belasteten Grundstücks (80/1) in dem betroffenen Bereich eingeschränkt, weil diese Fläche bei künftigen Bauvorhaben nicht mehr uneingeschränkt für die eigene Abstandsfläche oder Überbauung zur Verfügung steht.

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

Abbildung 4: Lageplan mit gekennzeichneter Abstandsflächenbaulast

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich damit um eine öffentlich-rechtliche Last, die die Bebaubarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten des belasteten Grundstücks im

Randbereich einschränken kann. Ob und in welchem Umfang sich daraus tatsächlich wertrelevante Nachteile ergeben, hängt von der konkreten Lage der belasteten Fläche und von etwaigen zukünftigen baulichen Änderungs- oder Erweiterungsabsichten ab. Im Bestand ist die Baulast zunächst als rechtliche Einschränkung des Grundstücks zu würdigen.

3.4 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Lörrach vom 05.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück Adelhauser Straße 7, Flurstück 80/1, Gemarkung Hüsingen, derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Damit sind für das Grundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine behördlich registrierten Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

3.5 Erschließungssituation

Nach Auskunft der Gemeinde Steinen vom 23.02.2026 sind nach derzeitigem Planungsstand sämtliche Erschließungs- und Abwasserbeiträge erhoben und bezahlt.

3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum

Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne einer aufgeteilten Wohnungseigentumsanlage, sondern um ein im Alleineigentum stehendes Gesamtanwesen auf Flst. 80/1. Eine Teilungserklärung, ein Aufteilungsplan sowie die Begründung von Miteigentumsanteilen liegen nicht vor; eine rechtliche Aufteilung zwischen den Gebäuden Adelhauser Straße 7 und 7/1 ist nach dem mitgeteilten Sachstand nicht erfolgt. Wohnungseigentumsbezogene Merkmale wie Wohnungsnummern, Miteigentumsanteile, Sondernutzungsrechte oder zugeordnete Sondereigentums-Nebenräume können daher nicht festgestellt werden.

Die vorhandene Bebauung besteht nach den Unterlagen aus dem älteren Wohnhaus Adelhauser Straße 7 sowie dem auf demselben Grundstück errichteten Wohngebäude Adelhauser Straße 7/1, das aus dem Wiederaufbau einer abgebrannten Scheune hervorgegangen ist. Nach dem vorliegenden Lageplan befinden sich beide Gebäude auf

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

demselben Grundstück; der neuere Gebäudeteil ist als eigenständiger Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich dargestellt.



Abbildung 5: Abbildung Adelhauser Str. 7 (links) und der wiederaufgebauten Scheune als Wohnhaus 7/1 (rechts)

Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor. Danach entfallen auf Ober- und Dachgeschoss zusammen 138,53 m² Wohnfläche; im Erdgeschoss befinden sich ausschließlich Nutzflächen, insbesondere zwei Garagen, Heizungsraum, Abstellraum, Keller und Treppenhaus mit insgesamt 78,09 m² reiner Nutzfläche. Ein Keller im Sinne eines unterirdischen Vollkellers ist für diesen Gebäudeteil nach den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesen.

Für das ältere Wohnhaus Adelhauser Straße 7 liegen hingegen keine verwertbaren Innenpläne oder Flächenberechnungen vor. Nach dem mitgeteilten und äußerlich erkennbaren Bestand ist von einer Nutzung zu Wohnzwecken in Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einem untergeordneten Kellergeschoss auszugehen; eine aus Bauunterlagen belegte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor; für die Wertermittlung wird die Wohnfläche näherungsweise aus Außenmaßen und plausibilisierten Ausbaufaktoren abgeleitet.

Nach mitgeteiltem Sachstand des Schuldners werden beide Gebäude eigengenutzt; es ist von insgesamt zwei Wohneinheiten auszugehen, jeweils eine pro Gebäude.

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

Gemeinschaftseigentum, Allgemeinräume, Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen oder Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bestehen bzw. liegen mangels Wohnungseigentümergemeinschaft nicht vor. Wohnungseigentumsspezifische Rechte und Belastungen innerhalb einer Gemeinschaft sind damit für das Bewertungsobjekt nicht gegeben.

3.7 Denkmalschutz

Nach der vorliegenden Stellungnahme des Landratsamts Lörrach, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, ist das Gebäude Adelhauser Straße 7 in Steinen-Hüsingen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Damit steht das Gebäude unter Denkmalschutz; an seiner Erhaltung besteht nach Auffassung der Denkmalschutzbehörde ein öffentliches Interesse. Für den Eigentümer bedeutet dies, dass bauliche Veränderungen im Inneren oder am äußeren Erscheinungsbild sowie sonstige Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals grundsätzlich vor Beginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und von dieser genehmigen bzw. zuzustimmen sind. Dies betrifft insbesondere Umbauten, Modernisierungen, Eingriffe in die Bausubstanz, Veränderungen von Fenstern, Türen, Dach, Fassade oder wesentlichen historischen Bauteilen.

Aus sachverständiger Sicht ist der Denkmalschutz wertrelevant. Er kann den Verkehrswert sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Wertmindernd kann sich auswirken, dass die bauliche Nutzungsfreiheit eingeschränkt ist, Maßnahmen regelmäßig genehmigungspflichtig sind und Instandsetzungen oder Modernisierungen häufig mit erhöhtem Abstimmungs-, Zeit- und Kostenaufwand verbunden sind. Wertstabilisierend oder im Einzelfall werterhöhend können hingegen die besondere historische Qualität des Gebäudes, seine Seltenheit sowie mögliche steuerliche Vergünstigungen für abgestimmte denkmalpflegerische Maßnahmen wirken. Für das Bewertungsobjekt ist der Denkmalschutz daher als rechtlicher und wirtschaftlicher Einflussfaktor zu berücksichtigen; er stellt eine objektspezifische Eigenschaft dar, die bei der Marktbetrachtung und Wertermittlung nicht unberücksichtigt bleiben darf.

3.8 Naturgefahren

Nach den vorliegenden Angaben aus dem übermittelten Umweltreport wird das Flurstück an der Adelhauser Straße 7 in Steinen-Hüsingen in die ZÜRS-Hochwassergefährdungsklasse GK 1 eingestuft. Diese Klasse steht für eine sehr geringe

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Hochwassergefährdung und beschreibt Gebiete, in denen die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren liegt bzw. die außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft liegen. Die Einstufung ordnet das Grundstück damit in einen Bereich ein, der nach dem ZÜRS-System nicht zu den regelmäßig oder mittelfristig überschwemmungsgefährdeten Lagen zählt und lediglich ein sehr seltenes Hochwasserrisiko abbildet.

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

Abbildung 6: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017

In der Starkregenkarte ist die Objektadresse ebenfalls ausgewertet und mit der Gefährdungsklasse „mittel“ zugeordnet. Diese Einstufung beschreibt Bereiche, in denen bei Starkregenereignissen grundsätzlich mit oberflächigem Wasserabfluss und örtlich begrenzten Wasseransammlungen zu rechnen ist. Für die örtliche Situation bedeutet die Klassifizierung, dass der Standort nach der vorliegenden Karte nicht den Randbereichen sehr geringer Gefährdung, aber auch nicht den Zonen starker oder sehr starker Starkregengefährdung zugeordnet ist, sondern ein mittleres lokales Überflutungs- und Abflussrisiko ausweist.

3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Adelhauser Straße 7 und 7/1 in 79585 Steinen-Hüsingen. Für das Grundstück besteht keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB; die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach den vorliegenden Bauunterlagen vielmehr nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird das Anwesen derzeit vollständig wohnwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um zwei auf demselben Grundstück befindliche Wohngebäude, nämlich das ältere Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 sowie das Gebäude Adelhauser Straße 7/1, das aus dem Wiederaufbau einer abgebrannten Scheune hervorgegangen ist. Für Adelhauser Straße 7/1 ist bauaktenkundig der Wiederaufbau als Wohnhaus genehmigt; nach den vorliegenden Plänen entfallen die Wohnflächen auf Ober- und Dachgeschoss, während sich im Erdgeschoss im Wesentlichen Nutzflächen befinden. Für das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 liegen keine verwertbaren Innenpläne vor; nach dem mitgeteilten Sachstand wird jedoch auch dieses Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine weitere genehmigte Nutzungsänderung über die Genehmigung des Wiederaufbaus der Scheune als Wohnhaus hinaus liegen nicht vor.

Nach dem mitgeteilten Sachstand wird das Anwesen eigengenutzt. Schriftliche Mietverträge oder sonstige belastbare Unterlagen zu einer entgeltlichen Drittvermietung liegen nicht vor. Hinweise auf Leerstand oder Nutzungsunterbrechungen ergaben sich nicht. Aufgrund der baurechtlich zulässigen und baulich umgesetzten Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohnungen ist das Objekt grundsätzlich sowohl für eine Eigennutzung durch mehrere Haushaltsangehörige als auch für eine getrennte Nutzung einzelner Wohneinheiten geeignet. Ebenso lässt die vorhandene Struktur grundsätzlich eine Drittverwendung in Form einer separaten Wohnnutzung der beiden Einheiten zu.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Besonderheiten ergeben sich daraus, dass die aktuelle Nutzung familienintern erfolgt und hierzu keine vertraglichen Regelungen vorgelegt wurden.

Ergänzend befindet sich auf dem Grundstück eine ältere, augenscheinlich ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Scheune bzw. Stallung, deren genaues Baualter anhand der vorliegenden Unterlagen nicht belegt ist. Nach dem im Rahmen der Besichtigung festgestellten Erscheinungsbild und der baulichen Ausprägung mit großem Scheunentor, danebenliegenden, stalltypisch wirkenden Zugängen sowie den vorhandenen inneren Abstell- und Lagerbereichen ist von einer früheren Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke, insbesondere als Stall- und Lagergebäude, auszugehen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet nach dem vorliegenden Sachstand derzeit nicht mehr statt; die Scheune dient vielmehr im Wesentlichen als Abstell- und Lagerfläche, zudem ist dort die Pooltechnik untergebracht. Hinweise auf eine zeitgemäße landwirtschaftliche Ausstattung oder eine aktuell betriebsbezogene Nutzung ergaben sich nicht. Eine erneute landwirtschaftliche Verwendung erscheint damit allenfalls in sehr eingeschränktem Umfang vorstellbar.



Abbildung 7: Rückansicht auf ehemalige Stallung

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

3.10 Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überfahrtsrechts zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 69/1 eingetragen. Nach dem Wortlaut der Eintragung ist das Recht beim herrschenden Grundstück

vermerkt; Bezug genommen wird auf die Bewilligung vom 18.05.1913. Inhaltlich bedeutet dies, dass das belastete Grundstück (Flst. 80/1) die Überfahrt für das begünstigte Nachbargrundstück zu dulden hat. Es handelt sich damit um ein dingliches Recht, das nicht nur gegenüber dem jeweiligen Eigentümer, sondern auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirkt und dauerhaft mit dem Grundstück verbunden ist.

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

Abbildung 8: Fiktive Abbildung des Überfahrtsrecht auf Flurstück 69/1

Aus sachverständiger Sicht ist ein solches Überfahrtsrecht grundsätzlich wertrelevant. Für das belastete Grundstück kann es wertmindernd wirken, weil die uneingeschränkte alleinige Nutzung der betroffenen Fläche eingeschränkt ist und Überfahrten des Berechtigten geduldet werden müssen. Je nach tatsächlicher Lage und Umfang des beanspruchten Bereichs kann dies die Nutzbarkeit, Privatsphäre und gegebenenfalls auch die bauliche Dispositionsfreiheit beeinträchtigen. Für das herrschende Grundstück kann das Recht demgegenüber funktional vorteilhaft sein, weil die Erreichbarkeit rechtlich gesichert wird. Für das zu bewertende, belastete Grundstück ist die Eintragung daher als rechtliche Belastung mit grundsätzlich wertmindernder Tendenz zu würdigen.

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

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäudeart und Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück bestehendes Anwesen mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Neben dem älteren Wohnhaus Adelhauser Straße 7 ist auf demselben Grundstück das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 vorhanden, das aus dem Wiederaufbau einer abgebrannten Scheune hervorgegangen ist. Ergänzend bestehen eine ältere Scheune bzw. ehemalige Stall- und Lagerfläche sowie weitere hofbezogene Nebenanlagen.

Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 liegen Baupläne vor. Danach ist das Erdgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, sondern nimmt im Wesentlichen zwei integrierte Garagen, Heizungsraum, Abstellraum, Kellerraum und Treppenhaus auf.

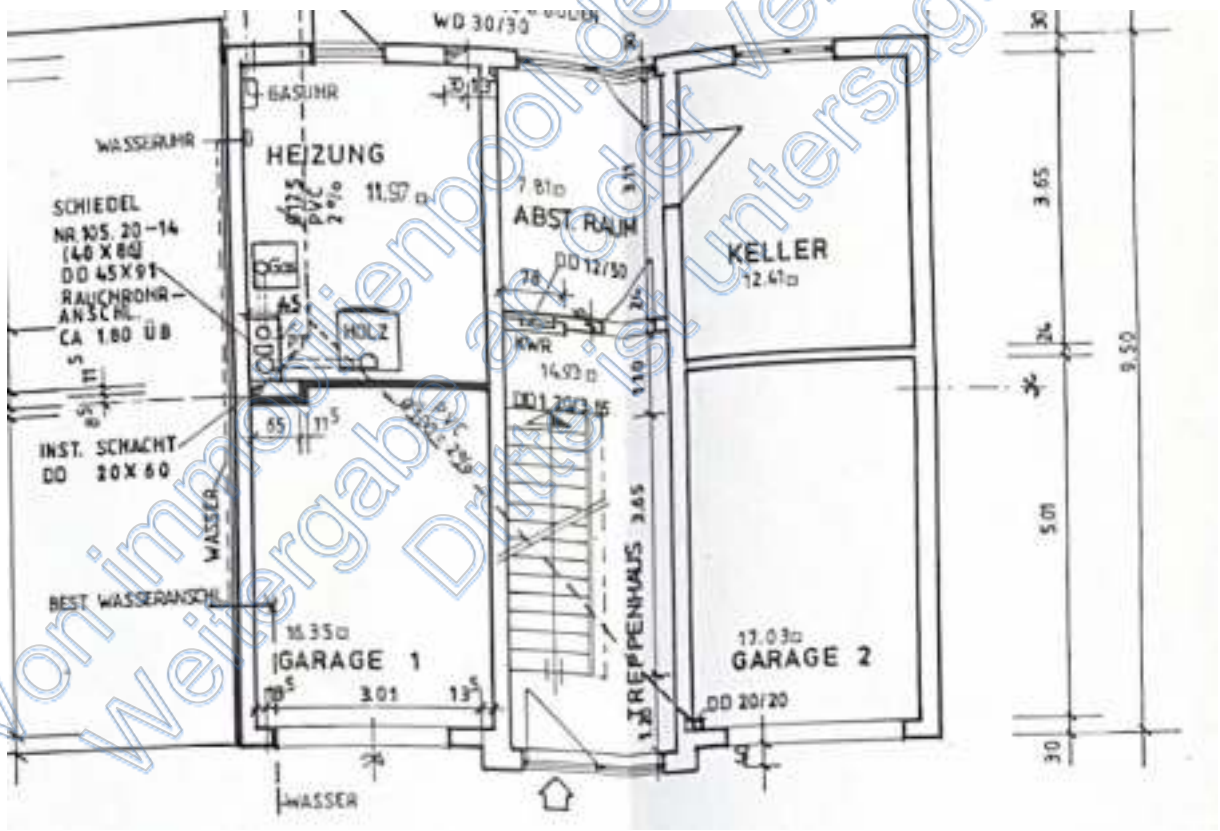


Abbildung 9: Grundriss Erdgeschoss Adelhauser Straße 7/1

Die Wohneinheit erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss. Nach der Raumaufteilung ist von einer Maisonettewohnung mit Wohnküche, einem weiteren Zimmer sowie Bad, WC und Vorplatz im Obergeschoss und drei weiteren Zimmern mit Bad, WC und Vorplatz

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

im Dachgeschoss auszugehen; damit ergibt sich aus den Plänen eine Fünfzimmerwohnung.

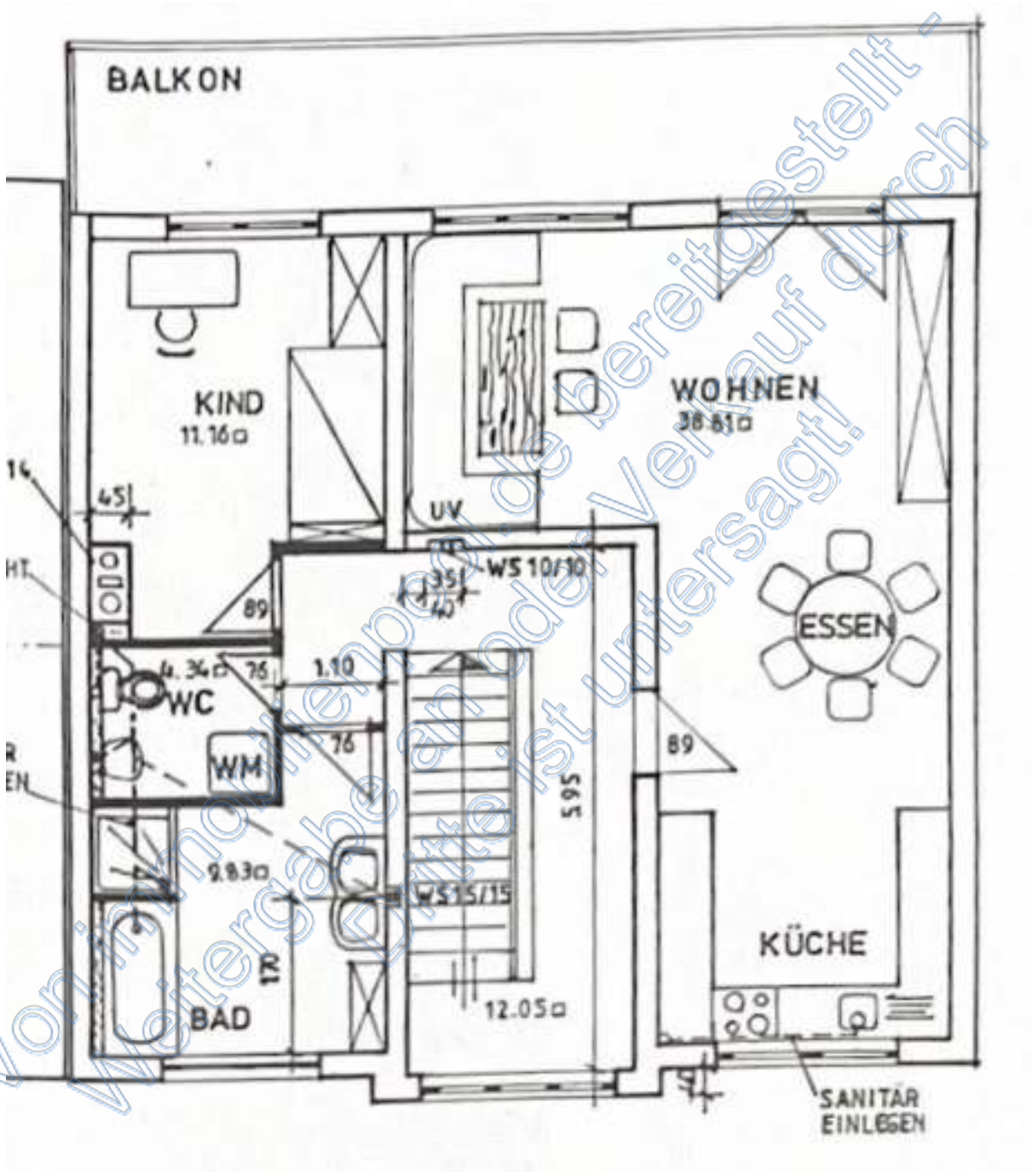


Abbildung 10: Obergeschosse Adelhauser Str. 7/1

Für das ältere Wohnhaus Adelhauser Straße 7 lagen weder vom Schuldner noch bei der Gemeinde Steinen verwertbare Grundrisse oder Baupläne vor. Eine belastbare Beschreibung der inneren Raumaufteilung, der Zimmeranzahl und einer etwaigen Kellergliederung ist deshalb nicht möglich. Nach dem äußeren Erscheinungsbild sowie

dem vorliegenden Schnitt ist das Bestandsgebäude jedoch als unterkellertes Wohnhaus mit Nutzung über Erd-, Ober- und Dachgeschoss einzuordnen.

Eine Innenbesichtigung der beiden Wohngebäude war nicht möglich; die Beschreibung beruht daher insoweit auf den vorliegenden Plänen, den Außenansichten und den Feststellungen der Ortsbesichtigung. Zugänglich war lediglich die ältere Scheune.

An Stellplatzanlagen sind im Gebäude 7/1 zwei integrierte Garagen vorhanden. Zusätzlich ist vor dem Gebäude ein weiterer offener Stellplatz möglich. Im rückwärtigen Hofbereich bestehen unter einem einfachen überdachten Holzgestell bzw. Carport zwei weitere überdachte Stellplatzmöglichkeiten.



Abbildung 11: Überdachte Hinterhof Stellplätze

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Die alte Scheune verfügt zudem über ein großes Tor und ist jedenfalls als Abstell- bzw. Unterstellfläche nutzbar; eine gesicherte rechtliche Einordnung als weitere Garage ist anhand der Unterlagen jedoch nicht belegt.

4.2 Baujahr

Zwei Reihenhäuser mit zwei Wohneinheiten, Baujahr Adelhauser Str. 7 ist nach Aussage des Schuldners 1845 und Adelhauser Straße 7/1 ist 2010. Grundstück mit zwei Einzelgaragen einem nicht überdachten Stellplatz, zwei überdachten Stellplätzen im Hinterhof und einer Garage für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge in der Scheune.

4.3 Zuschnitt und topographische Situation

Das Flurstück 80/1 weist nach der Liegenschaftskarte einen unregelmäßigen, polygonalen Zuschnitt mit breiter Straßenfront an der südlich bis südwestlich verlaufenden Adelhauser Straße auf; die Grundstücksfigur ist damit nicht regelmäßig, im dörflichen Bestand jedoch noch ortsüblich. Die Hauptbebauung liegt im östlichen bis südöstlichen Grundstücksbereich und orientiert sich zur Adelhauser Straße; dort befinden sich das ältere Wohnhaus sowie der anschließende, rückwärtig versetzte Gebäudeteil 7/1. Weitere Nebengebäude bzw. ehemalige Scheunen- und Schuppenbauten liegen in der mittleren Grundstückszone.

Die verkehrliche Erschließung und Zufahrt erfolgen über die südliche Grundstücksseite von der Adelhauser Straße; eine zusätzliche unmittelbare Erschließung über die westlich verlaufende Brunnenstraße besteht für das Bewertungsgrundstück nach den vorliegenden Unterlagen nicht. Die Nachbarschaft ist durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen geprägt; nördlich und nordöstlich grenzen teils bebaute, teils freiere Grundstücksflächen an, südlich und südwestlich folgen Straßenflächen und gegenüberliegende Wohnbebauung. Aus den vorliegenden Schnitten und Ansichten ergibt sich keine völlig ebene, sondern eine leicht geneigte Geländesituation mit Niveausprüngen zwischen Straßenraum und Bebauung; ausgeprägte Hangkanten oder natürliche Einschnitte sind nicht erkennbar. Aus dem unregelmäßigen Zuschnitt, der straßenbezogenen Erschließung und der Anordnung mehrerer Baukörper ergeben sich keine ungewöhnlichen Erreichbarkeitshemmnisse, jedoch kann die bauliche Disposition im rückwärtigen Grundstücksbereich durch die Grundstücksform und die bereits vorhandene Bebauung sowie durch das Überfahrtsrecht eingeschränkt sein.

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

4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion

Außenwände:

Für Adelhauser Straße 7/1 ist eine Tragkonstruktion mit jeweils massiven Außenwänden und Innenwänden angegeben. Die Fassade ist verputzt. Für das Bestandsgebäude

Adelhauser Straße 7 liegen keine Bauunterlagen zum konstruktiven Wandaufbau vor; äußerlich zeigen sich verputzte Außenwände. Auch hier ist von einer massiven Gebäudehülle auszugehen.

Die alte Scheune weist massive Außenwände mit teilverputzten bzw. freiliegenden Mauerwerks- und Natursteinflächen auf.

Dach:

Beide Wohngebäude verfügen über Satteldächer mit Ziegeldeckung. Adelhauser Straße 7/1 besitzt straßenseitig und auf der Rückseite jeweils zwei Gauben. Adelhauser Straße 7 weist straßenseitig und rückseitig ein Dachflächenfenster auf. Zur Dachdämmung liegen keine gesicherten Angaben vor.

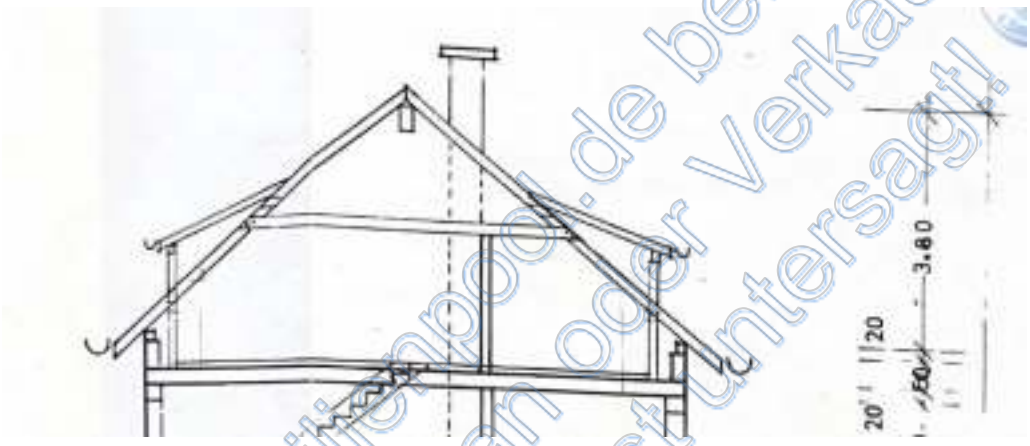


Abbildung 12: Grundriss Dachgeschoss Adelhauser Str. 7/1

Die alte Scheune besitzt ebenfalls ein Satteldach mit Ziegeldeckung und sichtbar offenem Dachüberstand in Holzkonstruktion.



Abbildung 13: Ansicht beider Dächer

Deckenkonstruktion und Treppen:

Für Adelhauser Straße 7/1 ist eine Ort-Beton-Treppe dokumentiert. Zur Deckenkonstruktion der beiden Wohngebäude liegen keine eindeutigen Angaben vor.

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

In der alten Scheune ist eine offene Holzdachkonstruktion sichtbar; eine feste innere Treppenanlage ist nicht belegt.

Fenster und Außentüren:

Nach den vorliegenden Angaben sind in beiden Wohngebäuden dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Am Bestandsgebäude 7 sind zusätzlich Klappläden vorhanden; beim Gebäude 7/1 sind Rollläden erkennbar.



Abbildung 14: Ansicht beider Haustüren

Die Hauseingangstür von 7/1 ist als weiße Tür mit vertikalem Glaseinsatz und seitlichem Festverglasungselement ausgeführt; der Eingangsbereich ist überdacht. Die Hauseingangstür von 7 besitzt Verglasungselemente.

Die Scheune verfügt über ein großes hölzernes Scheunentor sowie einfache Nebentüren aus Holz.

Fußböden:

Nach den vorliegenden Angaben bestehen in den Wohnbereichen der Wohngebäude überwiegend Laminatbeläge; in den Sanitärräumen sind Fliesen vorhanden. Für die Kellerräume, Garagen und sonstigen Nebenflächen der Wohngebäude liegen keine gesicherten Belagsangaben vor.

In der alten Scheune sind harte mineralische Bodenflächen vorhanden.

Heizung:

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

Adelhauser Straße 7/1 wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Im Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 ist eine Beheizung über Holz-Einzelöfen bzw. einen Kaminofen angegeben.

In der alten Scheune ist zusätzlich die Technik für die Beheizung des Pools untergebracht.

Innenwände und -türen:

Für Adelhauser Straße 7/1 sind Innenwände, Wohnungstrennwände, Treppenraumwände und Wände notwendiger Flure laut Bauakte in massivem Mauerwerk angegeben. Zu den Innentüren der Wohngebäude liegen keine gesicherten Angaben vor.

Sanitäreinrichtung:

Für Adelhauser Straße 7 ist ein Bad mit WC und Dusche angegeben.

Für Adelhauser Straße 7/1 sind ein Bad und ein separates WC mit Fenster angegeben; in den Sanitärbereichen sind Fliesen vorhanden. Weitergehende Angaben zu Keramiken, Armaturen oder Ausstattungsdetails liegen nicht vor.

Sonstige technische Ausstattung:

Für Adelhauser Straße 7 ist nach Angaben des Schuldners eine Alarmanlage vorhanden. Weitere gesicherte Angaben zur Elektroausstattung, Lüftung oder zu sonstigen haustechnischen Einrichtungen der Wohngebäude liegen nicht vor.



Abbildung 15: Überdachter Pool hinter der Scheune

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

4.5 Modernisierungen und Erweiterungen

Im Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 wurden nach Angaben des Schuldners die Bodenbeläge und Wandverkleidungen im Jahr 2015 teilweise erneuert. Es handelt sich insoweit um eine partielle Modernisierung des Innenausbaus; weitergehende Angaben zum genauen Umfang einzelner Räume liegen nicht vor.

Die Bäder des Bestandsgebäudes Adelhauser Straße 7 wurden nach Angaben des Schuldners etwa im Jahr 2005 modernisiert. Nähere Angaben zur konkreten Ausführung oder zum exakten Umfang der Sanitärobjekte und Wand- bzw. Bodenbeläge liegen hierzu nicht vor.

Die hausinternen Leitungen des Bestandsgebäudes Adelhauser Straße 7, insbesondere Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen, wurden nach Angaben des Schuldners ebenfalls etwa im Jahr 2005 teils erneuert. Gleiches gilt nach diesen Angaben für die Heizungsleitungen. Die Modernisierung betrifft damit die wesentlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen des Altbaus.

Die Fenster des Bestandsgebäudes Adelhauser Straße 7 wurden nach Angaben des Schuldners rund um das Jahr 2005 vollständig erneuert. Damit ist für diesen Gebäudeteil von einer einheitlichen Fenstermodernisierung in diesem Zeitraum auszugehen.

Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 ist keine Einzelmodernisierung im klassischen Sinn anzusetzen, da dieser Gebäudeteil nach Aktenlage im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau der abgebrannten Scheune als Wohnhaus neu errichtet bzw. grundlegend neu aufgebaut wurde. Die einschlägigen Bauunterlagen datieren auf das Jahr 2010; damit sind die wesentlichen Bauteile und Ausstattungsmerkmale dieses Gebäudeteils diesem Errichtungszeitraum zuzuordnen.

4.6 Bauzustand

Der Bauzustand der beiden Wohngebäude konnte im Innenbereich nicht überprüft werden, da ein Zutritt im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht möglich war. Aussagen zu innenliegenden Bauschäden, verdeckten Mängeln oder zum technischen Zustand der Ausbaugewerke können daher insoweit nicht getroffen werden. Die nachfolgenden Feststellungen beschränken sich auf die von außen und an den zugänglichen Nebengebäuden erkennbaren Merkmale.

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

Im Bereich des rückwärtigen Carports zeigte sich ein insgesamt älterer, witterungsbeanspruchter Zustand. Die Holzkonstruktion wirkt deutlich gebraucht; an den Holzbauteilen sind alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen erkennbar.



Abbildung 16: Straßenansicht des Carports bzw. ehemaliger landwirtschaftlicher Garage

Auf einer Dachseite ist ein ausgeprägter Moosbewuchs vorhanden, was auf eine länger andauernde Feuchtebeanspruchung schließen lässt.

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



Abbildung 17: Dachansicht Carport und Gartenhaus im Hinterhofbereich

Das im Hofbereich vorhandene kleinere Garten- bzw. Lagerhäuschen vermittelt ebenfalls einen deutlich gebrauchten und überalterten Eindruck. Die Konstruktion erscheint insgesamt einfach und sichtbar witterungsbeansprucht. Konkrete einzelne Schäden konnten zwar nicht näher verifiziert werden, der bauliche Eindruck ist jedoch von einem deutlich verbrauchten Zustand geprägt.

An der alten Scheune sind bereits von außen Rissbildungen im Mauerwerk erkennbar.

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



Abbildung 18: Fassadenrisse an alter Scheune

Darüber hinaus zeigt die Dacheindeckung partiell ausgetauschte Dachziegel, was auf frühere Instandsetzungsmaßnahmen und mögliche Undichtigkeiten in der Vergangenheit hindeutet.



Abbildung 19: Partieller Austausch von Dachziegeln der Scheune

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

Auch im Übrigen erscheint die Scheune ihrem Alter entsprechend in einem einfachen, deutlich gebrauchten Zustand. Die innere Konstruktion sowie die sichtbaren Bauteile lassen auf einen langjährig genutzten Altbestand schließen; eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden.

Weitere belastbare Aussagen zum baulichen Zustand der Wohngebäude selbst sind mangels Innenbesichtigung und mangels weitergehender Öffnungen der Konstruktion nicht möglich.

Abschließend ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefte technische Untersuchung von Bauschäden oder Baumängeln erfolgt ist. Grundlage ist ausschließlich die äußere Augenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten ersetzt keine bautechnische Begutachtung durch Fachingenieure oder spezialisierte Bausachverständige. Eine Haftung für verdeckte oder nicht sichtbare Mängel wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Aussage zum Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Befalls mit echtem Hausschwamm konnte sachverständig nicht getroffen werden. Von außen ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf einen Befall. Es wird empfohlen, beim entsprechenden Verdacht oder bei geplanten Umbaumaßnahmen eine weitergehende gutachtliche oder mykologische Untersuchung durch eine Fachfirma oder einen Bausachverständigen durchführen zu lassen.

4.7 Energetischer Zustand

Für beide Bewertungsobjekte liegen keine Energieausweise vor. Eine grobe energetische Einordnung konnte lediglich für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 auf Grundlage eines KfW-Sanierungsrechners vorgenommen werden; für das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 war mangels verwertbarer Baupläne, belastbarer technischer Angaben und fehlender Innenbesichtigung keine hinreichend belastbare energetische Aussage möglich. Der KfW-Sanierungsrechner stellt keinen Energieausweis im Sinne des GEG dar und ersetzt einen solchen nicht; er dient vielmehr als überschlägiger Modernisierungs-Check.

Für Adelhauser Straße 7/1 handelt es sich um ein Wohngebäude, das nach den vorliegenden Bauunterlagen im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau einer abgebrannten Scheune als Wohnhaus errichtet wurde. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Erdgas. Die Lüftung ist nach dem Gebäudetyp und mangels gegenteiliger Hinweise als Fensterlüftung einzuordnen. die vorliegenden Bauunterlagen

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

weisen für die Wohneinheit in Adelhauser Straße 7/1 eine Wohnfläche von rd. 138,53 m² aus.

Die energetischen Kennwerte für Adelhauser Straße 7/1 lauten:

– Endenergiebedarf: ca. 120 kWh/(m²·a)

– CO_2-Ausstoß aktuell: ca. 4.500 kg/a

– Energieklasse: D

Ein Primärenergiebedarf ist im vorliegenden KfW-Dokument nicht ausgewiesen. Die rechnerische Einstufung in die Energieklasse D spricht für einen energetischen Zustand im Bereich eines durchschnittlichen Bestandswohngebäudes, der zwar hinter aktuellen Neubauanforderungen zurückbleibt, aber keine auffällige energetische Schwäche erkennen lässt. Für Nutzung, Vermietung und Drittverwendung kann der energetische Zustand insbesondere im Hinblick auf laufende Energiekosten, Nachhaltigkeitsanforderungen und Nutzererwartungen von Bedeutung sein.

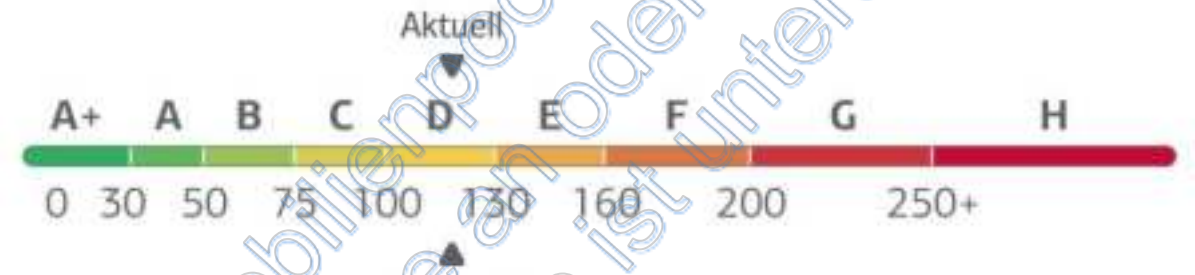


Abbildung 20: Energetische Einschätzung nach KfW-Sanierungsrechner

Als allgemeine Ansatzpunkte für energetische Verbesserungen nennt der KfW-Rechner unter anderem den hydraulischen Abgleich, den Austausch der Heizkreispumpe sowie ergänzend eine PV-Anlage mit Speicher und Ladesäule. Für das Gebäude Adelhauser Straße 7 ist eine vergleichbare energetische Einordnung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen derzeit nicht belastbar möglich.

4.8 Barrierefreiheit

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei ausgeführt. Bereits der Zugang zu den Wohngebäuden weist bauliche Barrieren auf. Die Hauseingänge der Adelhauser Straße 7 und 7/1 sind nach den vorliegenden Ansichten nicht stufenfrei erreichbar; vielmehr bestehen niveauüberwindende Außentreppen bzw. Podestlösungen, sodass bereits auf Eingangsebene eine erste wesentliche Zugangshürde vorliegt.

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

Die innere Erschließung erfolgt, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, über Treppenanlagen. Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 ist aus den Grundrissen und Schnitten eine vertikale Erschließung über das innere Treppenhaus belegt; die Wohnräume liegen dort in Ober- und Dachgeschoss und sind somit nicht ebenerdig erreichbar. Hinweise auf das Vorhandensein eines Personenaufzugs ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen für keines der Gebäude. Eine barrierefreie Erreichbarkeit der Nutzungseinheiten ist damit nicht gegeben.

Zur Herstellung einer barrierearmen oder barrierefreien Nutzbarkeit wären grundsätzlich ein stufenloser Gebäudezugang, etwa durch Rampenlösungen, sowie für die vertikale Erschließung technische Hilfen wie ein Treppenlift oder gegebenenfalls ein Aufzug erforderlich. Da eine Innenbesichtigung der Wohngebäude nicht stattfinden konnte, sind weitergehende Aussagen zu Türbreiten, Bewegungsflächen, Sanitärräumen, bodengleichen Duschen oder WCs mit Haltegriffen nicht möglich.

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

5. Objektspezifische Flächen

5.1 Flächenangaben und Erläuterung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden anhand der zur Verfügung gestellten oder vom Sachverständigen beschafften Unterlagen ermittelt. Im Rahmen des Auftrages wurde vom Auftraggeber kein separates Aufmaß bestellt. Jedoch wurden die Angaben anhand der Baupläne und Grundrisse auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind für die Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung hinreichend genau.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m²
Adelhauser Straße 7	106,18
Adelhauser Straße 7/1	96,43
Scheune	127,15
Carport	48,17
Gartenhaus	15,05
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insgesamt	**393,00**

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) beschreibt die Grundfläche des Gebäudes, die auf dem Grundstück tatsächlich bebaut ist, inklusive Mauerwerk.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m²	393,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m²	2.170,00
Grundflächenzahl (GRZ = 393 m² ÷ 2170 m²)	**0,18**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Grundstücks überbaut ist. Sie wird als Verhältniszahl angegeben und beschreibt das Verhältnis der überbauten Fläche (ÜGF) zur Grundstücksfläche.

Geschossfläche (GF) Adelhauser Straße 7/1 gem. § 20 BauNVO	Fläche m²
Erdgeschoss	96,43
Obergeschoss	96,43
Dachgeschoss	0,00
Geschossfläche (GF)	192,85
Geschossfläche (GF) insgesamt	**193,00**

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

Die Geschossfläche (GF) gibt die Summe aller Etagenflächen wieder. Darin enthalten sind jeweils zwei Vollgeschosse (EG und OG). Nach § 20 Abs. 3 BauNVO zählt das Kellergeschoss nicht dazu, sofern es nicht als Aufenthaltsraum nach § 34 Landesbauordnung Baden-Württemberg gewertet werden kann bzw. wohnwirtschaftlich genutzt wird.

Bei dem Gebäude Adelhauser Straße 7/1 wurde das Dachgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche ebenfalls nicht angesetzt. Maßgeblich hierfür ist, dass die Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO nur aus den Vollgeschossen zu ermitteln ist; als Vollgeschosse gelten nach § 20 Abs. 1 BauNVO diejenigen Geschosse, die nach den landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Nach § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg sind oberste Geschosse keine Vollgeschosse, wenn die Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist. Nach den vorliegenden Bauunterlagen und Schnittdarstellungen handelt es sich bei dem obersten Geschoss der Adelhauser Straße 7/1 um ein unter dem geneigten Satteldach gelegenes ausgebautes Dachgeschoss, das sich nach seiner baulichen Ausprägung nicht als weiteres Vollgeschoss darstellt. Vor diesem Hintergrund wurde das Dachgeschoss bei der Berechnung der Geschossfläche nicht berücksichtigt.

Geschossfläche (GF) Adelhauser Straße 7 gem. § 20 BauNVO	Fläche m^2
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	106,18
Obergeschoss	106,18
Dachgeschoss	0,00
Geschossfläche (GF)	212,37
Geschossfläche (GF) insgesamt	**212,00**

Bei dem Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 wurde das Dachgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche ebenfalls nicht angesetzt. Für das Gebäude liegen keine verwertbaren Bestandsgrundrisse, Schnitte oder sonstigen bemaßten Bauunterlagen vor, anhand derer sich die Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses nachvollziehbar prüfen ließe. Eine belastbare Einordnung des Dachgeschosses als anzurechnendes Vollgeschoss ist damit nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wurde das Dachgeschoss im Rahmen der Geschossflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m^2	405,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m^2	2.170,00
Geschossflächenzahl (GFZ = 405 m^2 ÷ 2170 m^2)	**0,19**

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal zulässig ist und dient der baulichen Dichtekontrolle.

Zur Geschossfläche zählen dabei alle vollständig überirdischen Geschosse, die für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Nicht berücksichtigt werden in der Regel Kellergeschosse, sofern sie nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	WF m²
Erdgeschoss	0
Obergeschoss	73,92
Dachgeschoss	64,61
Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) insg.	**138,53**

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Flächen- und Planunterlagen für die Adelhauser Straße 7/1 ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt. Die vorliegende Wohnflächenberechnung beruht auf den §§ 42-44 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).

Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus (Reihenendhaus)	WF m²
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	79,64
Obergeschoss	79,64
Dachgeschoss	63,71
Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus (Reihenendhaus) insg.	**222,98**

Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 ist das Erdgeschoss nach den vorliegenden Bauunterlagen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Es umfasst vielmehr zwei Garagen, einen Kellerraum, einen Heizungsraum, einen Abstellraum sowie das Treppenhaus. Nach der vorliegenden Wohn- und Nutzflächenberechnung ist das Erdgeschoss vollständig als Nutzfläche und nicht als Wohnfläche ausgewiesen; eine Anrechnung als Wohnfläche erfolgt insoweit nicht. Die Flächenansätze wurden in der Berechnung nach DIN 277 ermittelt.

Nutzfläche (Nfl.) Adelhauser Straße 7/1	NF m²
Erdgeschoss	78,09
Nutzfläche (Nfl.) Adelhauser Straße 7/1 insg.	**78,09**

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

5.2 Verwendete Unterlagen

Für die Flächenberechnung wurden die folgenden Unterlagen verwendet und einer Plausibilitätsprüfung unterzogen:

- Grundrisse und Querschnitte und Flächenberechnungen gemäß des Architektenbüro Grützmacher, Stand 02.2010
- Grundrisse, Querschnitte und Flächenberechnungen gemäß Bau-Ing. Karl Eith, Stand 02.1997
- Fotodokumentationen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.

Die oben genannten Annahmen aus den erwähnten Unterlagen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung als realistisch und sachgerecht bewertet und entsprechend in weitere Bewertungsschritte übernommen.

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

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung des vorliegenden Anwesens konnte das Vergleichswertverfahren nicht als maßgebliches Verfahren herangezogen werden. Zwar ist dieses Verfahren nach den Vorgaben der ImmoWertV grundsätzlich vorrangig anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise aus dem maßgeblichen Teilmarkt vorliegt. Der zuständige Gutachterausschuss Lörrach hat jedoch mitgeteilt, dass für den vorliegenden Bewertungsfall keine bzw. keine hinreichend geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen. Eine belastbare und marktorientierte Ableitung des Verkehrswerts unmittelbar aus Vergleichspreisen ist daher nicht möglich. Vor dem Hintergrund der Objektart mit zwei Wohngebäuden, ergänzenden Nebengebäuden sowie der insgesamt besonderen Grundstücks- und Nutzungssituation scheidet das Vergleichswertverfahren hier als primär wertbestimmendes Verfahren aus.

An seine Stelle treten im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren. Das Sachwertverfahren berücksichtigt den Bodenwert sowie die alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen und bildet damit insbesondere die Substanz und bauliche Ausgestaltung des Anwesens ab. Ergänzend dient das Ertragswertverfahren dazu, die aus dem Objekt ableitbare wirtschaftliche Nutzung in die Wertermittlung einzubeziehen. Die Anwendung beider Verfahren trägt der besonderen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts Rechnung und ermöglicht eine sachgerechte, nachvollziehbare und fachlich abgesicherte Ableitung des Verkehrswerts. Die nähere Herleitung und Gewichtung der Verfahren erfolgt in den nachstehenden Abschnitten.

6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

Üblicherweise sind Bodenwerte im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu benötigt man eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken, welche in einem ähnlichen Zeitraum als unbebaute Grundstücke verkauft wurden. Dies ist je nach Region jedoch oftmals nicht darstellbar. Anstelle der Vergleichswerte können Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstellen der jeweiligen Gemeinde ebenfalls herangezogen werden.

Für den Ortsteil Hüsingen hat der Gutachterausschuss Lörrach in der aktuellen Bodenrichtwertkarte für das relevante Gebiet mit dem Zonennamen „Ortskern“ einen Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen auf baureifen und erschließungsbeitragsfreien Flächen von:

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

260,00 €/m².

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

Abbildung 21: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025

Am 30. März 2026 wurde mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Lörrach Kontakt aufgenommen. Im Zuge dessen konnten keine Auszüge aus der Kaufpreissammlung übermittelt werden.

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten werden im vorliegenden Fall nicht angewandt. Zwar hält der Gutachterausschuss entsprechende Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit vor; nach den Erläuterungen im Grundstücksmarktbericht haben sich diese jedoch insbesondere bei gemischtgenutzten Grundstücken und bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau bestätigt, während sie beim individuellen Wohnungsbau, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht generell anwendbar sind. Vor dem Hintergrund der tatsächlichen Objektstruktur mit zwei Wohngebäuden sowie fehlender belastbarer Vergleichsmerkmale für eine modellkonforme Umrechnung wird daher von einer Anwendung der Umrechnungskoeffizienten abgesehen.

Ebenso erfolgt kein Bebauungsabschlag, da der Gutachterausschuss ausdrücklich darauf hinweist, dass bei der Ableitung der Bodenrichtwerte keine Bodenwertdämpfung

vorgenommen wurde und daher bei sachgerechter Verwendung der ermittelten Bodenrichtwerte keine Bebauungsabschläge anzubringen sind.

Das Flurstück 80/1 liegt nach den vorliegenden BORIS-Auszügen in zwei Bodenrichtwertzonen. Der straßennahe bzw. östliche Grundstücksteil liegt in der Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 260 €/m²; diese ist als baureifes Land, gemischte Baufläche und „Mischbaufläche Ortskern“ beschrieben. Der rückwärtige Grundstücksteil mit der Scheune und den dahinterliegenden Freiflächen liegt hingegen in einer gesonderten Richtwertzone mit einem Bodenrichtwert von 60 €/m²; diese ist als Bauerwartungsland, gemischte Baufläche und mit der Bemerkung „Außenbereich im Innenbereich“ ausgewiesen.

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

Abbildung 22: Grobe Markierung der Teilflächen des Flurstücks 80/1

Da die Grenzen der Bodenrichtwertzonen nicht zwingend mit Flurstücksgrenzen zusammenfallen und der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert in Abhängigkeit vom tatsächlichen Zustand der individuellen Flurstücksfläche abzuleiten ist, wird das Grundstück für die Bodenwertermittlung in zwei Teilflächen aufgegliedert.

Die Teilflächenabgrenzung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden BORIS-Auszüge in Verbindung mit der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsauszug grafisch näherungsweise. Danach wird der rückwärtige Grundstücksteil der 60-€/m²-Zone und der verbleibende Grundstücksteil der 260-€/m²-Zone zugeordnet. Die Bodenrichtwerte beider Zonen haben sich nach deinen vorliegenden Erkenntnissen seit 2023 nicht

verändert; von einer zusätzlichen zeitlichen Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher abgesehen. Der objektspezifische Bodenwert wird folglich durch getrennte Bewertung der beiden Teilflächen mit den jeweiligen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Abbildung 23: Entwicklung der Bodenrichtwerte in der betroffenen Zone in der 260er-Zone in Hüsingen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insbesondere das eingetragene Überfahrtsrecht sowie die Abstandsflächenbaulast, werden nicht bereits in der zonierten Teilflächenbildung berücksichtigt, sondern im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert gewürdigt.

Die Bodenrichtwerte im maßgeblichen Richtwertgebiet blieben in den Jahren 2023 bis 2025 unverändert bei 260 €/m^2.

Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgte auf Grundlage der BORIS-Auszüge in Verbindung mit der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsauszug grafisch näherungsweise. Danach entfallen auf die Richtwertzone von 260 €/m^2 rd. 1.370 m^2 und auf die Richtwertzone von 60 €/m^2 rd. 800 m^2.

Dies ergibt mit Hinblick auf die Grundstücksgröße des zu bewertenden Flurstücks folgenden objektspezifischen Bodenwert:

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m^2	€/m^2	Betrag €
Zweifamilienhausgrundstück 80/1	2.170,00		
Teilfläche 1 (baureifes Land)	1.370,00	260,00	356.200,00
Teilfläche 2 (Bauerwartungsland)	800,00	60,00	48.000,00
Objektspezifischer Bodenwert			404.200,00
Objektspezifischer Bodenwert rd.			**404.000,00**

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

Für die zu bewertende Grundstücksfläche des Flurstücks 80/1, Adelhauser Straße 7 und 7/1 in Steinen-Hüsingen ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von

404.000,00 €.

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

7. Vergleichswertverfahren

7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist gemäß § 24 ImmoWertV 2021 vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen, sofern eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt. Es bildet typischerweise die Marktlage besonders realitätsnah ab, da es auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen basiert und sich damit unmittelbar an den aktuellen Marktgegebenheiten orientiert.

Zur Ableitung des Vergleichswerts werden die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt ausreichend übereinstimmen und zu einem Zeitpunkt veräußert wurden, der in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegt.

Bei bebauten Grundstücken kann alternativ oder ergänzend zu Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor mit einer geeigneten Bezugsgröße (z. B. Wohnfläche) multipliziert werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Daraus ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert, der durch marktübliche Anpassungen und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in den endgültigen Vergleichs- und dann in den Verkehrswert überführt wird.

Typischerweise werden die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Vergleichsfaktoren bzw. geeigneten Vergleichskaufpreise vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bereitgestellt. Im vorliegenden Fall ist der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental zuständig. Nach Rücksprache wurde jedoch mitgeteilt, dass für das Bewertungsobjekt keine hinreichend vergleichbaren Kaufpreise bzw. keine geeigneten Vergleichsdaten vorliegen, sodass eine belastbare Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht möglich ist. Der Verkehrswert wird daher im vorliegenden Fall unter Anwendung des Sachwertverfahrens sowie ergänzend des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

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

7.2 Plausibilisierung vorhandener Vergleichswerte

Für den maßgeblichen Teilmarkt „Doppelhaushälften und Reihenhäuser“ wurde zum Wertermittlungsstichtag beim Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefragt. Seitens des Gutachterausschusses wurde mitgeteilt, dass für die angefragten Kriterien keine bzw. keine ausreichend belastbare Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt. Damit war eine Plausibilisierung über eine

hinreichend große und homogene Vergleichsfallgruppe aus der Kaufpreissammlung nicht möglich.

Ergänzend wurde daher eine Marktübersicht über Geoport auf Basis von ImmobilienScout24-Daten (IS24) für den Zeitraum Januar 2023 bis September 2025 eingeholt. In der gesamten Gemeinde Steinen lagen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser insgesamt 66 Angebote vor; das arithmetische Mittel für die relevante Größenklasse > 120 bis 160 m² lag bei 3.806 €/m² und der Median bei 3.727 €/m².

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

Abbildung 24: Perzentile der 6 Angebotspreise für Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) in Steinen

Zur weiteren Einordnung wurde zusätzlich die automatisierte Geoport-Modellrechnung „ImmoPrice“ herangezogen. Diese weist für das anhand der eingegebenen Objektdaten modellierte Objekt einen Vergleichswert in Höhe von ger. 990.000 €/m² (Wertspanne 2.335 bis 3.389 €/m²) sowie einen gesondert ausgewiesenen Wert für einen Garagenplatz i.H.v. je ger. 19.500 € und für Außenstellplätze je ger. 16.000 € aus.

Aufgrund des modellbasierten Charakters (algorithmische Ableitung, statistische Toleranzen, keine Prüfung der Eingabedaten) dient auch dieses Ergebnis ausschließlich der Orientierung und später ggf. als Plausibilisierung und ersetzt keine Wertermittlung auf Grundlage der Kaufpreissammlung.

Die zur Plausibilisierung herangezogenen Vergleichswerte basieren auf ausgewerteten Angebotspreisen aus dem Immobilienportal ImmoScout24 und stellen keine tatsächlich realisierten Kaufpreise dar. Es handelt sich somit nicht um Transaktionsdaten aus einer Kaufpreissammlung, sondern um veröffentlichte Angebotspreise, die erfahrungsgemäß von den später erzielten Kaufpreisen abweichen können. Zudem lassen die

Angebotsdaten keine belastbaren Rückschlüsse auf objektspezifische Merkmale wie Zustand, Baujahr, tatsächliche Wohnfläche, Ausstattungsstandard oder individuelle Lagequalitäten der jeweiligen Immobilien zu. Vor diesem Hintergrund sind die ermittelten Kennwerte ausschließlich als orientierende Marktindikation zu verstehen und nicht als Grundlage für eine unmittelbare Ableitung des Verkehrswerts geeignet.

Insgesamt bestätigen die verfügbaren, wenn auch marktseitig sehr dünnen Orientierungsdaten die Notwendigkeit, das Wertermittlungsergebnis vorrangig aus dem Sachwertverfahren abzuleiten und die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens als Kontroll- und Plausibilitätsrechnung heranzuziehen.

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

8. Sachwertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist das Sachwertverfahren besonders geeignet, da bei dieser Objektart in der Regel der Substanzwert und nicht die Ertragserwartung im Vordergrund steht. Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in der Regel auch nicht vermietet, sondern wie in dem zu bewertenden Fall überwiegend selbstgenutzt, was eine Fokussierung auf die Baukosten, statt die Erträge plausibler macht. Das Verfahren stellt auf den gegenwärtigen Gebrauchswert der baulichen Anlagen ab und berücksichtigt den Herstellungsaufwand, der zur Errichtung eines gleichwertigen Gebäudes erforderlich wäre. Maßgeblich für die Ermittlung des Sachwertes sind die §§ 35 ff. ImmoWertV.

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV wird der Sachwert aus den Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen und der Außenanlagen abgeleitet. Diese werden anhand der Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes ermittelt und anschließend um eine altersbedingte Wertminderung gemäß § 37 ImmoWertV reduziert. Der so ermittelte Gebäudesachwert wird mit dem Bodenwert (§ 39 ImmoWertV) zum vorläufigen Sachwert addiert. Anschließend erfolgt eine marktgerechte Anpassung an die allgemeine Marktlage über den Sachwertfaktor gemäß § 41 ImmoWertV. Auf diese Weise spiegelt das Sachwertverfahren die am Markt üblichen Relationen zwischen Substanzwert und tatsächlich erzielbaren Preisen wider und ermöglicht eine realitätsnahe Einschätzung des Verkehrswertes.

8.1 Ermittlung der Herstellungskosten

8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert

Die Herstellungskosten der Bewertungsobjekte Adelhauser Straße 7 und 7/1 wurden auf Grundlage der in der ImmoWertV, Anlage 4, NHK 2010 (Normalherstellungskosten) für der Gebäudetypen 2.11 und 3.11 ermittelt. Dabei wurde vorläufig die Standardstufe 3 angesetzt, die einem mittleren Ausstattungsstandard des Objekts widerspiegelt.

Zur präziseren Ermittlung der objektspezifischen Kostenkennwerte wurden Anpassungen anhand der Gewerke vorgenommen. Diese berücksichtigen die Bausubstanz, den Ausstattungszustand sowie das Fehlen moderner Standards. Die Gewerke wurden auch hier anhand der Unterlagen aus der Bauakte und mit augenscheinlichen Gebäudestandards aus der Ortsbesichtigung eingestuft.

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

Objektspezifische Anpassungen der Gewerke für die Adelhauser Str. 7:

1. Außenwände:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde ein einschaliges Mauerwerk mit verputzter, nachträglich gedämmter Außenwand, entsprechend einem mittleren Ausstattungsstandard.

2. Dach:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde eine Dacheindeckung mit Tondachziegeln sowie eine nach 1995 anzunehmende Dachdämmung, was einem üblichen mittleren Standard entspricht.

3. Fenster und Außentüren:
   Standardstufe 4. Angesetzt wurden dreifach verglaste Fenster sowie höherwertige Außentüren mit Einbruchschutz, was einem gehobenen Standard zuzuordnen ist.

4. Innenwände und Türen:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurden massive Innenwände aus Hochlochziegeln bei insgesamt mittlerem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

5. Deckenkonstruktion und Treppen:
   Standardstufe 2 bis 3. Für die Deckenkonstruktionen und Treppen wurde ein Mischansatz gewählt, mit hälftig Standardstufe 2 für einfachere Hartholztreppen und hälftig Standardstufe 3 für massive bzw. übliche Deckenkonstruktionen.

6. Fußböden:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurden überwiegend Laminat- und PVC-Böden, entsprechend einem mittleren Ausstattungsstandard.

7. Sanitäreinrichtung:
   Standardstufe 2. Angesetzt wurde eine einfache Sanitärsituation mit lediglich einem Bad üblicher Ausstattung, was einem einfachen bis mittleren Standard entspricht.

8. Heizung:
   Standardstufe 1. Aufgrund der Beheizung über Einzelöfen wurde ein einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

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

9. Sonstige technische Ausstattung:
   Standardstufe 3 zu 75% und Standardstufe 5 zu 25%. Angesetzt wurde eine übliche Elektroausstattung mit Zählerschrank, Steckdosen und Lichtauslässen, entsprechend einem mittleren technischen Standard. Stufe 5 wegen der Alarmanlage bzw. den Kameras.

Daraus ergeben sich folgende Wägungsanteile für die Berechnung des objektspezifischen Kostenkennwertes:

Gebäudetyp 2.11 Reihenendhaus, Dach ausgebaut & unterkellert

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe					Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstr. & Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonst. Techn. Ausstattung	0,00	0,00	0,75	0,00	0,25	6,0%
Kostenkennwert Typ 2.11	615	685	785	945	1.180	€/m² BGF

Die vorgenommenen Anpassungen führen zu einem objektspezifisch angepassten Kostenkennwert in Höhe von gerundet 779,00 €, der die Bausubstanz und den Modernisierungsstand des Gebäudes realistisch widerspiegelt. Dieser Kostenkennwert bildet die Grundlage für die Baukostenkalkulation und fließt direkt in die Berechnung des Gebäudesachwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens ein.

Objektspezifische Anpassungen der Gewerke für die Adelhauser Str. 7:

1. Außenwände:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde ein einschaliges Mauerwerk mit verputzter, nachträglich gedämmter Außenwand, entsprechend einem mittleren Ausstattungsstandard.

2. Dach:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde eine Dacheindeckung mit Tondachziegeln

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

sowie eine nach 1995 anzunehmende Dachdämmung, was einem üblichen mittleren Standard entspricht.

3. Fenster und Außentüren:
   Standardstufe 4. Angesetzt wurden dreifach verglaste Fenster sowie höherwertige Außentüren mit Einbruchschutz, was einem gehobenen Standard zuzuordnen ist.

4. Innenwände und Türen:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurden massive Innenwände aus Hochlochziegeln bei insgesamt mittlerem Ausbau- und Ausstattungsstandard.

5. Deckenkonstruktion und Treppen:
   Standardstufe 2 bis 3. Für die Deckenkonstruktionen und Treppen wurde ein Mischansatz gewählt, mit hälftig Standardstufe 2 für einfachere Hartholztreppen und hälftig Standardstufe 3 für massive bzw. übliche Deckenkonstruktionen.

6. Fußböden:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurden überwiegend Laminat- und PVC-Böden, entsprechend einem mittleren Ausstattungsstandard.

7. Sanitäreinrichtung:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde eine mittlere Sanitärausstattung mit Bad einschließlich WC und Dusche bzw. Badewanne sowie zusätzlichem Gäste-WC.

8. Heizung:
   Standardstufe 3. Aufgrund der vorhandenen elektronisch gesteuerten Zentralheizung wurde ein mittlerer technischer Ausstattungsstandard angesetzt.

9. Sonstige technische Ausstattung:
   Standardstufe 3. Angesetzt wurde eine übliche technische Ausstattung entsprechend einem mittleren Standard.

Daraus ergeben sich folgende Wägungsanteile für die Berechnung des objektspezifischen Kostenkennwertes:

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

Gebäudetyp 3.31 Reihenmittelhaus, Dach ausgebaut & kein Keller

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe					Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstr. & Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Sonst. Techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 3.31	635	705	810	975	1.215	€/m² BGF

Die vorgenommenen Anpassungen führen zu einem objektspezifisch angepassten Kostenkennwert in Höhe von gerundet 822,00 €, der die Bausubstanz und den Modernisierungsstand des Gebäudes realistisch widerspiegelt. Dieser Kostenkennwert bildet die Grundlage für die Baukostenkalkulation und fließt direkt in die Berechnung des Gebäudesachwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens ein.

8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die im Sachwertverfahren zur Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen werden, basieren auf dem Basisjahr 2010. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex hingegen verwendet seit der jüngsten Aktualisierung das Basisjahr 2021.

Um die Herstellungskosten sachgerecht auf das Bewertungsstichtag-Quartal 3/2025 anzupassen, ist eine Umbasierung des Baupreisindexes erforderlich. Diese erfolgt, indem die Werte des aktuellen Baupreisindexes auf das Basisjahr 2010 zurückgerechnet werden. Anschließend wird der Index auf den Stichtag des 3. Quartals 2025 fortgeschrieben. Drittes Quartal deshalb, weil zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages die Zahlen für das Q4 noch nicht vorlagen.

Dieser Schritt stellt sicher, dass die Herstellungskosten entsprechend der aktuellen Marktentwicklung und unter Berücksichtigung der Preissteigerungen im Baugewerbe

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

plausibilisiert werden. Die genaue Berechnung der Anpassung wird im folgenden Abschnitt tabellarisch dargestellt.

Umbasierung von Basisjahr: 2021 auf 2010	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q3 2025	134,30
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	JD 2010	70,80
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	Q3 2025	189,70
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	**Q3 2025**	**1,8970**

8.1.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser wird gemäß ImmoWertV, Teil 5, Anlage 1, mit 80 Jahren angesetzt. Dieser Zeitraum beschreibt die übliche Lebensdauer eines Gebäudes unter normalen Nutzungs- und Erhaltungsbedingungen und bildet den Ausgangspunkt für die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Die Adelhauser Str. 7 wurde nach Angaben des Schuldners ca. im Jahr 1845 errichtet. Im Laufe der Nutzung erfolgten jedoch mehrere bauliche Veränderungen und Modernisierungen, die den heutigen Gebäudezustand maßgeblich prägen.

Wesentliche Modernisierungen und Erweiterungen, wie in Kap. 4.5 beschrieben (stichpunktartige Übersicht):

- Teilweise Erneuerung von Bodenbelägen und Wandverkleidungen im Jahr 2015
- Modernisierung der Bäder ca. im Jahr 2005
- Teilweise Erneuerung der hausinternen Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen ca. im Jahr 2005
- Vollständige Erneuerung der Fenster ca. im Jahr 2005
- Erneuerung der Dacheindeckung in den letzten 10 Jahren
- Erneuerung bzw. Neuanstrich der Außenfassade in den letzten 10 Jahren

Diese Maßnahmen bilden die Grundlage für die nachfolgende Bewertung der Modernisierungspunkte sowie die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer anhand der üblichen ImmoWertV-Systematik.

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

Folgende Modernisierungspunkte wurde anhand der tatsächlichen Modernisierungen (teils) vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	objektsp. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämm.	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisier. d. Leitungssyst. (Strom, Gas, (Ab)Wasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	
Modernis. d. lnnenausbaus (Decken, Böden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe der maximal möglichen Punkte	**20**	**9**

Mit Hinblick auf die Berechnung anhand der ImmoWertV ergibt sich somit folgende neue Restnutzungsdauer für das Gebäude:

Modernisierungselemente	objektspez. Punkte
Neue Restnutzungsdauer	34,368
Neue Restnutzungsdauer rd.	**34**

8.2 Ermittlung des Zeitwerts

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt gemäß den Modellvorgaben der ImmoWertV. Dessen Sachwertmodell basiert auf den Normalherstellungskosten (NHK 2010). Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental gibt bzgl. des Sachwertverfahrens einige Modellparameter vor. Folgende Parameter werden hinsichtlich des Sachwertmodells angenommen:

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

Das Modell weist folgende wesentliche Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,3 angesetzt. Dieser wird belegt durch die Statistik für die Kosten für den Neubau von Wohnhäusern nach Bundesland sowie durch Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und der Anwendung anderer Gutachterausschüsse im südbadischen Raum.[15] Wichtiger Hinweis: Aufgrund der Vorgaben der ImmoWertV 2021 wurde das Modell geändert. In der ImmoWertV 2010 war kein Regionalfaktor vorgesehen, daher betrug dieser bei den früheren Sachwertmodellen 1,0. Die Sachwertfaktoren der früheren Jahresberichte können mit den aktuellen Sachwertfaktoren somit nicht direkt verglichen werden.
- Restnutzungsdauer wird auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.[5]
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts

Abbildung 25: Modellparameter des Gutachterausschusses Lörrach aus dem Grundstücksmarktbericht 2023

Für die Berechnung der beiden Adressen wird gem. ImmoWertV, Teil 5, Anlage 1 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Die Restnutzungsdauer der Adelhauser Str. 7 beträgt nach Abzug des Baualters und nach Kap. 8.1.3 sachverständig noch 34 Jahre.

Die Alterswertminderung wird nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

Für die baulichen Außenanlagen wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7,5 % der Gebäudesachwerte der Wohngebäude Adelhauser Straße 7 und 7/1 gewählt. Der Ansatz liegt damit oberhalb des vom Gutachterausschuss Lörrach pauschal verwendeten Ansatzes von 5 %, bleibt jedoch unterhalb des in der Fachliteratur bei aufwendigeren Außenanlagen genannten Orientierungsrahmens von bis zu 10 %[6]. Die leichte Erhöhung erscheint sachgerecht, da neben den üblichen Außenanlagen insbesondere der vorhandene Pool, der Carport, das Gartenhäuschen sowie die Scheune als zusätzliche, wenn auch teilweise ältere und nur eingeschränkt werthaltige Außen- bzw. Nebenanlagen angemessen mitberücksichtigt werden sollen.

Die für die Berechnung herangezogenen Basisdaten, einschließlich der Normalherstellungskosten, der Baupreisindexanpassung, der Restnutzungsdauer sowie der Alterswertminderung, werden im folgenden Abschnitt übersichtlich in einer Tabelle aufgeführt und erläutert.

[6] Vgl. Kleiber – Wertermittlerportal: 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen, Download vom 18.04.26

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

Basisdaten Adelhauser Straße 7		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	1845	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter (BA)	180	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	34	Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	57,50	%
Bruttogrundfläche (BGF)	372,00	m^2
Baupreisindex: III. Quartal 2020 Basis (2010 = 100)	189,70	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8970	

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Reihenendhaus	Gebäudetyp:	2.11
Ausstattungsstandardstufe		3
Objektspezif. Kostenkennwert in €/m^2 BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		779,00

Daraus ergibt sich in Abhängigkeit der Basisdaten folgende Kalkulation zur Berechnung des Gebäudezeitwerts:

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

Ermittlung Gebäudezeitwert Adelhauser Str. 7		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		779,00
Baupreisfaktor	1,897	
Regionalfaktor	1,300	
Indexierter Kostenkennwert (779,00 €/m² x 1,897 x 1,3)		1.921,09
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	372,00 m²	
Herstellungskosten (1.921,09 €/m² x 372,00 m²)		714.645,48
Zzgl. Außenanlagen (714.645,48 € x 7,50 %)	7,50%	53.598,41
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		768.243,89
Abzgl. Alterswertminderung (768.243,89 € x 57,50%)	57,50%	441.740,24
Zeitwert Adelhauser Str. 7		326.503,65
Zeitwert Adelhauser Str. 7 rd.		**327.000,00**

Der Gebäudezeitwert in Höhe von 327.000 € beschreibt den nach Alter und baulichem Zustand geminderten Sachwert des Gebäudes, also den heutigen Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen, jedoch ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's).

Für die Berechnung der Adelhauser Str. 7/1 ergeben sich folgende Werte:

Basisdaten Adelhauser Str. 7/1		
Jahr der Bewertung	2025	
Jahr der Fertigstellung	2010	
Bewertungsrelevantes Baujahr	2010	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	Jahre
Baualter (BA)	15	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	65	Jahre
Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV	18,75	%
Bruttogrundfläche (BGF)	289,00	m²
Baupreisindex: III. Quartal 2020 Basis (2010 = 100)	189,70	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8970	

Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Reihenmittelhaus	Gebäudetyp:	3.31
Ausstattungsstandardstufe		3
Objektspez. Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		822,00

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

Ermittlung Gebäudezeitwert Adelhauser Str. 7/1		Betrag €
Kostenkennwert in €/m²		822,00
Baupreisfaktor	1,897	
Regionalfaktor	1,300	
Indexierter Kostenkennwert (822,00 €/m² x 1,897 x 1,3)		2.027,13
Bruttogrundfläche (BGF in m²)	289,00 m²	
Herstellungskosten (2.027,13 €/m² x 289,00 m²)		585.840,57
Zzgl. Außenanlagen (585.840,57 € x 7,50 %)	7,50%	43.938,04
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		629.778,61
Abzgl. Alterswertminderung (629.778,61 € x 18,75%)	18,75%	118.083,49
Zeitwert Adelhauser Str. 7/1		511.695,12
Zeitwert Adelhauser Str. 7/1 rd.		**512.000,00**

Die auf dem Grundstück vorhandene Scheune wird aufgrund ihres sehr hohen Baualters, der einfachen baulichen Ausführung, der erkennbaren Rissbildungen im Mauerwerk, der fehlenden zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der nur noch untergeordneten Nutzung als Lager- und Abstellfläche nicht als wirtschaftlich vollwertige Wirtschaftsgebäude mit eigenständig anzusetzender marktüblicher Restnutzungsdauer bewertet. Ein regulärer Gebäudesachwertansatz nach den Normalherstellungskosten würde die tatsächliche wirtschaftliche Bedeutung der baulichen Anlage voraussichtlich überzeichnen. Die Scheune wird daher lediglich als untergeordnete sonstige bauliche Anlage mit sehr eingeschränkter Restnutzbarkeit sachverständig berücksichtigt und der Außenanlage untergeordnet. Gleiches Prinzip wird beim Carport und dem Gartenhaus angewandt.

8.3 Darstellung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert stellt den aus den Normalherstellungskosten abgeleiteten und um Alterswertminderung bereinigten Substanzwert des Grundstücks dar. Er ergibt sich aus der Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) sowie des Bodenwerts. Der vorläufige Sachwert bildet somit den objektbezogenen Wert des Grundstücks unabhängig von Marktschwankungen und zeigt, welchen Herstellungsaufwand der Gebäudebestand unter Berücksichtigung seines Alters und Zustands zum Wertermittlungsstichtag noch verkörpert.

Für die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts wurde geprüft, ob die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren auf den vorliegenden Bewertungsfall übertragbar sind. Die Gebäudesachwerte der beiden Wohngebäude

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

wurden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss verwendeten Regionalfaktors abgeleitet. Der Regionalfaktor dient der Anpassung der Normalherstellungskosten an das regionale Baukostenniveau und ist von der marktbezogenen Anpassung über den Sachwertfaktor zu unterscheiden.

Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf typische Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhäuser mit deutlich geringeren durchschnittlichen Grundstücksflächen und niedrigeren vorläufigen Sachwerten. Das Bewertungsobjekt weicht hiervon wesentlich ab, da es sich um ein einheitliches Anwesen mit zwei Wohngebäuden, großem Grundstück, rückwärtiger Scheune, weiteren Nebenanlagen sowie einer zonierten Bodenwertstruktur handelt. Zudem liegen besondere objektspezifische Merkmale vor, die im Anschluss gesondert berücksichtigt werden.

Anzahl	Sachwert in €	Grundstücks-fläche in m²	Restnutzungs-dauer in Jahren	Anteil Bodenwert am Sachwert	Sachwert-faktor
40	521.600	429	45	46%	1,159
Std.Abw.	± 156.200	±252	± 19	±20%	±0,140

Abbildung 26: Ableitung des Sachwertfaktors für Doppel- und Reihenendhäuser des Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen 2023

Vor diesem Hintergrund erscheint eine schematische Übernahme des durchschnittlichen Sachwertfaktors nicht sachgerecht. Die Auswertung des Gutachterausschusses zeigt zudem eine fallende Tendenz der Sachwertfaktoren bei steigenden vorläufigen Sachwerten.

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

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

Abbildung 27: Abbildung der Sachwerte in Abhängigkeit zum vorläufigen Sachwert

Da der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts deutlich oberhalb der typischen Auswertungsfälle liegt und die Modellkonformität nur eingeschränkt gegeben ist, wird von einer zusätzlichen sachwerterhöhenden Marktanpassung abgesehen. Der Sachwertfaktor wird daher sachverständig mit 1,00 angesetzt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden hiervon getrennt im Anschluss berücksichtigt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Adelhauser Str. 7		327.000,00
Zeitwert Adelhauser Str. 7/1		512.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		839.000,00
Zzgl. Bodenwert		404.000,00
Vorläufiger Sachwert		1.243.000,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (1.243.000,00 € x 1,00)		1.243.000,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		**1.243.000,00**

8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überfahrtsrecht:

In Abteilung II des Grundbuchs ist zulasten des Bewertungsgrundstücks eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überfahrtsrechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 69/1 eingetragen. Das Bewertungsgrundstück ist insoweit dienendes Grundstück. Der genaue Ausübungsbereich des Rechts ist in der Liegenschaftskarte nicht gesondert bemaßt; nach der örtlichen Situation und der Lageplandarstellung ist jedoch davon auszugehen, dass das Überfahrtsrecht von der Adelhauser Straße über den Hof- bzw. Zufahrtsbereich in Richtung des herrschenden Grundstücks verläuft.

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

Abbildung 28: Vom Überfahrtsrecht betroffene Grundstücksfläche

Die durch das Recht betroffene Fläche wird daher grafisch näherungsweise mit rd. 100 m^2 angesetzt. Der unbelastete Bodenwert dieser Fläche wird mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert von 260 €/m^2 abgeleitet. Da es sich um ein Überfahrtsrecht und damit um eine mögliche Kfz-Nutzung handelt, ist die Beeinträchtigung höher einzustufen als bei einem reinen Gehrecht. Zugleich wird die Fläche weiterhin im Rahmen der Grundstücksnutzung mitgenutzt; eine vollständige Entwertung oder eine erhebliche

Einschränkung des Gesamtgrundstücks ist nicht gegeben.[7] Vor diesem Hintergrund wird die Wertminderung in Anlehnung an die in der Fachliteratur genannten Minderungsquoten für mittlere bis stärkere Belastungen mit 30 % des Bodenwerts der betroffenen Wegerechtsfläche angesetzt. Daraus ergibt sich ein wertmindernder Ansatz von gerundet 8.000 €, der als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt wird.

Abstandsflächenbaulast:

Zulasten des Bewertungsgrundstücks Flst. 80/1 ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen. Danach übernehmen die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks die Verpflichtung, bei künftiger Bebauung des Grundstücks die dem Nachbargrundstück Flst. 69/1 bis zu 2,50 m fehlende Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück zusätzlich zu dulden. Die Baulast wirkt damit zugunsten des Nachbargrundstücks und schränkt die bauliche Ausnutzbarkeit des belasteten Grundstücks in dem betroffenen Randbereich ein.

Die belastete Fläche wird nach dem vorliegenden Lageplan und den maßlichen Angaben mit rd. 18,50 m^2 ermittelt. Da die Fläche trotz der Baulast weiterhin als nicht überbaute Grundstücksfläche, etwa als Hof- oder Freifläche, nutzbar bleibt, wird keine vollständige Entwertung der betroffenen Fläche angesetzt. In Anlehnung an die Fachliteratur, wonach bei Abstandsflächenbaulasten regelmäßig eine Wertminderung von 5 % bis 15 % der betroffenen Abstandsfläche in Betracht kommt, wird vorliegend ein mittlerer Abschlag von 10 % gewählt.[8] Bei einem Bodenrichtwert von 260 €/m^2 ergibt sich für die belastete Fläche ein unbelasteter Bodenwert von 4.810 €. Daraus folgt eine Wertminderung von 481 €, gerundet 500 €. Dieser Betrag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Baulast gesondert auszuweisen. Ob die Baulast im Versteigerungsverfahren rechtlich bestehen bleibt oder im Einzelfall anders zu behandeln ist, ist eine Rechtsfrage; wertermittlungstechnisch wird die Belastung zunächst nach dem Grundsatz des fiktiv unbelasteten Grundstücks erfasst und anschließend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen.

Denkmalschutz Adelhauser Str. 7:

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

[7] Vgl. Kleiber – Wertermittlerportal 4.2.6.4 Wertermittlung für das durch Wegerecht belastete Grundstück (dienendes Grundstück), Download vom 18.04.2026
[8] Vgl. Kleiber – Wertermittlerportal 2.4.3 Abstandsflächenbaulast, Download vom 18.04.2026

Das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 ist nach Auskunft des Landratsamts Lörrach, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg einzustufen. An der Erhaltung des Objekts besteht ein öffentliches Interesse. Bauliche Veränderungen im Inneren oder am äußeren Erscheinungsbild sowie sonstige Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals bedürfen vor Beginn der Genehmigung bzw. Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Zugleich können für abgestimmte denkmalpflegerische Maßnahmen steuerliche Vergünstigungen nach §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG in Betracht kommen.

Die Denkmaleigenschaft stellt grundsätzlich ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal dar, da sie die bauliche Dispositionsfreiheit einschränken und bei künftigen Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen zu erhöhtem Abstimmungs-, Genehmigungs- und Kostenaufwand führen kann. Dem stehen mögliche Vorteile gegenüber, insbesondere der besondere historische Charakter des Gebäudes sowie etwaige steuerliche Vergünstigungen oder Fördermöglichkeiten, sofern die jeweiligen Voraussetzungen erfüllt sind. Nach der Fachliteratur ist bei denkmalgeschützten Objekten nicht schematisch von einer Wertminderung auszugehen; vielmehr sind die aus der Denkmaleigenschaft resultierenden Vor- und Nachteile im Einzelfall gegeneinander abzuwägen.[9]

Eine gesonderte rechnerische Wertminderung wird vorliegend nicht isoliert angesetzt, da keine konkret bezifferbaren denkmalbedingten Mehrkosten, Auflagen oder Mindererträge vorliegen. Im Sachwertverfahren wird die Denkmaleigenschaft daher nicht über eine pauschale Veränderung der Normalherstellungskosten, der Restnutzungsdauer oder des Bodenwerts berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren wird die Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes Adelhauser Straße 7 über eine verlängerte Kapitalisierungsdauer berücksichtigt. Konkret bezifferbare denkmalbedingte Mehrkosten, gesonderte Auflagen oder Instandsetzungsbeträge liegen nicht vor und werden daher nicht als isolierte Einzelposition angesetzt. Die verbleibenden Unsicherheiten aus Denkmalschutz, fehlender Innenbesichtigung und nicht abschließend überprüfbarer Altbausubstanz werden im Rahmen der abschließenden Verkehrswertwürdigung berücksichtigt.

Die Ertragswertberechnung dient im vorliegenden Gutachten ergänzend der Plausibilisierung des Sachwertergebnisses. Die Verkehrswertableitung erfolgt schwerpunktmäßig aus dem Sachwertverfahren, da das Bewertungsobjekt eigengenutzt ist und aufgrund seiner besonderen Objektstruktur mit zwei Wohngebäuden, Nebengebäuden, Denkmaleigenschaft und eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit

[9] Vgl. Kleiber - Wertermittlerportal > Teil V - Besondere Immobilienarten > 7 Denkmalgeschützte Bausubstanz > 7.4 Verkehrswertermittlung > 7.4.1 Allgemeines, Download vom 18.04.26

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

nur eingeschränkt über marktübliche Ertragsansätze abbildbar ist. Soweit im Rahmen der abschließenden Wertwürdigung ein zusammenfassender Sicherheits- bzw. Risikoabschlag vorgenommen wird, umfasst dieser auch die aus der Denkmaleigenschaft resultierenden, nicht separat bezifferbaren Markt- und Kostenrisiken; eine zusätzliche Berücksichtigung im Ertragswertverfahren erfolgt nicht.

8.5 Ermittlung des Sachwerts

Der Sachwert beschreibt den nach den Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelten, marktangepassten Substanzwert des Grundstücks. Er setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem marktangepassten vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zusammen und berücksichtigt damit den technischen und wirtschaftlichen Wert des Gebäudebestands zum Wertermittlungsstichtag.

Im Anschluss an die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) berücksichtigt, die wertmindernde oder -steigernde Einflüsse darstellen, die weder im Bodenwert noch in den Herstellungskosten enthalten sind. Im vorliegenden Fall wurden wertmindernde BoG‘s, wie in Kap. 8.4 beschrieben, in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich folgender Sachwert:

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.243.000,00	
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Überfahrtsrecht rd. (100 m^2 x 260 €/m^2 x 0,3)		8.000,00
Abstandsflächenbaulast rd. (18,5m^2 x 260 €/m^2 x 0,1)		500,00
Sachwert		1.234.500,00
Sachwert rd.		**1.230.000,00**

Der resultierende Sachwert dient als Grundlage für die weitere Plausibilisierung und die Verkehrswertermittlung.

Damit liegt der ermittelte Sachwert als zusammengefasster Ausdruck des technischen und wirtschaftlichen Gebäudewertanteils unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale vor und bildet die Grundlage für die abschließende Bewertung des Grundstücks im Rahmen des Sachwertverfahrens.

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

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Sachwert als Grundlage für die weitere Verkehrswertermittlung:

1.230.000,00 €.

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

9. Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Reihenhäusern ist das Ertragswertverfahren grundsätzlich nur eingeschränkt marktprägend, da diese Objektarten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend zur Eigennutzung und weniger zur nachhaltigen Ertragserzielung erworben werden. Gleichwohl bildet das Ertragswertverfahren einen zukunftsorientierten Bewertungsansatz ab, der sich an dem Nutzen orientiert, den das Grundstück seinem Eigentümer durch eine mögliche Vermietung zukünftig gewähren kann. Vor diesem Hintergrund eignet sich das Verfahren insbesondere zur Plausibilisierung des Verkehrswerts, wenn – wie im vorliegenden Fall – keine belastbaren Vergleichswerte oder Vergleichsfaktoren durch den zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden können. Die Durchführung des Ertragswertverfahrens erfolgt auf Grundlage der §§ 27 ff. ImmoWertV und dient der ergänzenden Betrachtung der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsobjekts.

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Ermittlung des Rohertrags (jährlich erzielbare Kaltmiete) folgt somit über die marktüblich erzielbaren Barwerte (abgezinster Wert der Jahresmieten) aller künftigen Erträge und nicht über die tatsächlich erzielten Mieten. Die Erträge werden dabei ansatzweise als Indiz für zukünftig erzielbare Erträge herangezogen. Die jeweiligen Mietverhältnisse werden mit ihren Konditionen und Fristen ansatzweise in den Werteinsatz mit einfließen.

9.1 Prüfung der Erträge

9.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Die marktüblich erzielbaren Erträge für das Bewertungsobjekt Adelhauser Str. 7 & 7/1 wurden auf Grundlage eines Marktberichts des Portals Geoport ermittelt. Dabei wurden die Angebotsdaten für Mietwohnungen in der Gemeinde Steinen im Zeitraum von Q1/2023 bis Q3/2025 ausgewertet.

In Steinen lagen insgesamt 15 Mietangebote für Häuser vor. 5 davon in einer Wohnungsgröße von >90 bis 120 m² und 5 davon in einer Wohnungsgröße von >160 m², was für eine verlässliche Ableitung der ortsüblichen Miete ausreicht.

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

Abbildung 29: Geoport Miet-Auswertung für die durchschnittlichen Kaltmieten in Steinen

Ein qualifizierter Mietspiegel, wie er zur eigentlichen Ermittlung von Mieten herangezogen werden kann, liegt weder seitens der Gemeinde Steinen oder des Landkreises Lörrach noch durch den zuständigen Gutachterausschuss vor. Aus diesem Grund erfolgt die Ableitung der marktüblichen Miete auf Basis der genannten Angebotsdaten.

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

Abbildung 30: Geoport Miet-Auswertung der Streuungsintervalle für die Kaltmieten in Steinen

Die zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete herangezogenen Mietwerte basieren auf den im GeoPort ausgewiesenen Angebotsmieten für Häuser in der Gemeinde Steinen. Es handelt sich hierbei um Angebotsmieten und nicht um tatsächlich realisierte Vertragsmieten; sie werden daher lediglich als Orientierungswerte für die nachhaltig erzielbare Marktmiete verwendet.

Für das Gebäude Adelhauser Straße 7/1 mit einer Wohnfläche von ca. 133 m^2 ist die Größenklasse „Häuser >120–160 m^2“ maßgeblich. In dieser Größenklasse weist GeoPort einen Median von 12,53 €/m^2 und ein 25-%-Perzentil von 12,34 €/m^2 aus. Aufgrund des jüngeren Baualters, der vorhandenen Wohnnutzung über Ober- und Dachgeschoss sowie der insgesamt durchschnittlichen bis mittleren Ausstattung wird die nachhaltig erzielbare

Nettokaltmiete sachverständig gerundet mit 11,50 €/m² angesetzt. Ein Ansatz im oberen Marktsegment wird wegen der fehlenden Innenbesichtigung und der nicht abschließend überprüfbaren Ausstattungsqualität nicht gewählt.

Für das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 mit einer Wohnfläche von ca. 223 m² ist die Größenklasse „Häuser >160 m²“ heranzuziehen. In dieser Größenklasse weist GeoPort ein 25-%-Perzentil von 10,48 €/m² und einen Median von 11,50 €/m² aus. Vor dem Hintergrund des hohen Gebäudealters, der Denkmaleigenschaft, der nur teilweise bekannten Modernisierungen, der Beheizung über Holz-Einzelöfen sowie der nicht möglichen Innenbesichtigung erscheint eine Einordnung im unteren Marktsegment sachgerecht. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird daher gerundet am unteren Perzentil mit 9,00 €/m² angesetzt.

Objektspezifische Besonderheiten, insbesondere die fehlende Innenbesichtigung, die Denkmaleigenschaft sowie sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, bleiben hiervon unberührt und werden nicht zusätzlich über die Mietansätze doppelt berücksichtigt. und werden im weiteren Verlauf der Wertermittlung gesondert berücksichtigt.

Im Rahmen der Ableitung des marktüblich erzielbaren Rohertrags wurden neben der Wohnfläche auch die zum Objekt gehörenden Stellplatzanlagen berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um zwei Garagenstellplätzen sowie um zwei überdachte Außenstellplätze und einen nicht überdachten Außenstellplatz auf dem Grundstück.

Zur Ermittlung der marktüblichen Mieten wurden aktuelle Angebotsmieten aus einschlägigen Immobilienportalen sowie aus regionalen Inseraten (u. a. eBay Kleinanzeigen) ausgewertet. Für Garagen wurden dort Angebotspreise überwiegend im Bereich von ca. 75,00 € bis 90,00 € monatlich festgestellt. Für nicht überdachte Stellplätze bewegten sich die Angebotspreise im Bereich von ca. 60,00 € monatlich.[10]

Da es sich hierbei um Angebotsmieten und nicht um tatsächlich realisierte Vertragsmieten handelt, wird unter Anwendung des Vorsichtsprinzips sowie unter Berücksichtigung der objektbezogenen Lage- und Ausstattungsmerkmale ein reduzierter, nachhaltig erzielbarer Mietansatz gewählt. Sachverständig wird daher eine monatliche Miete von 50,00 € je Garagenstellplatz sowie 35,00 € je nicht überdachtem Stellplatz angesetzt.

Die Garagenplätze werden, da baulich miteinander verbunden sind der Adelhauser Straße 7/1 zugeordnet. Die restlichen Stellplätze der Adelhauser Straße 7.

[10] Vgl. https://www.kleinanzeigen.de/s-garage-lagerraum/mieten/79585/sortierung:preis/stellplatz/k0c197l8172r5+garage_lagerraum.art_s:mieten

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

Daraus resultieren folgende marktüblich erzielbaren Erträge für die Adelhauser Straße 7:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m^2	€/m^2	€/Monat	€/Jahr
Adelhauser Str. 7	222,98	9,00	2.006,86	24.082,30
Gebäuderohertrag			2.006,86	**24.082,30**
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Außenstellplatz	3,00	35,00	105,00	1.260,00
Summe marktüblicher Rohertrag pro Monat			2.111,86	
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (2.111,86 € x 12)				**25.342,30**

Und folgende marktüblich erzielbaren Erträge für die Adelhauser Straße 7/1:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m^2	€/m^2	€/Monat	€/Jahr
Adelhauser Str. 7/1	138,53	11,50	1.593,10	19.117,14
Gebäuderohertrag			1.593,10	**19.117,14**
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.		
Garagenstellplatz	2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe marktüblicher Rohertrag pro Monat			1.693,10	
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.693,10 € x 12)				**20.317,14**

Die ermittelten Marktmieten bilden die Grundlage für die Berechnung des Rohertrags im Rahmen des Ertragswertverfahren.

9.1.2 Tatsächliche Mieterträge

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern diese nachhaltig erzielbar und marktüblich sind.

Für die zu bewertende Wohnung liegen jedoch keine Mietverträge oder sonstige Nachweise über aktuelle Mieteinnahmen vor. Aus diesem Grund kann im Rahmen dieses Kapitels keine Aussage zu den tatsächlichen Mieterträgen getroffen werden.

9.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen

Zum Bewertungsstichtag liegen keine Informationen über bestehende Mietverträge oder anderweitige mietvertragliche Bindungen für die zu bewertende Wohnung vor.

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

Daher bleibt dieser Punkt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da keine relevanten oder belegbaren Bindungen bekannt sind.

9.2 Darstellung des Reinertrags

9.2.1 Bewirtschaftungskosten

Gemäß den Vorgaben des § 32 ImmoWertV wird bei der Berechnung der Bewirtschaftungskosten ein modellbasierter Ansatz angewandt. Dieser orientiert sich an den durchschnittlichen Marktwerten für vergleichbare Objekte und berücksichtigt die üblichen Aufwendungen für den Betrieb und die Instandhaltung von Wohngebäuden.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich dabei aus den folgenden Kostenarten zusammen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Die folgenden Berechnungen basieren auf diesen Vorgaben und dienen als Grundlage für die Ableitung des Reinertrags (Kaltmieten abzgl. Bewirtschaftungskosten) im Rahmen der Ertragswertermittlung.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt. Da die in der ImmoWertV 2021 aufgeführten Kosten auf dem Preisniveau von 2020 basieren, ist eine Anpassung auf den Bewertungsstichtag im Oktober 2025 erforderlich, um die aktuellen Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die Anpassung erfolgt durch die Umrechnung der Kostenansätze anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Hierbei wird die prozentuale Preissteigerung zwischen dem letzten Stand der ImmoWertV (01. Januar 2021) und dem Monat vor dem Bewertungsstichtag im Jahr 2025 berücksichtigt, um die Bewirtschaftungskosten an die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Berechnung des Indexfaktors für die Bewirtschaftungsko.	Index	Faktor
Indexwert Sep. 2025	122,6	
Indexwert Dez. 2020	99,8	
Indexfaktor (Index Sep. 2025 ÷ Index Dez. 2020)		1,22846

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

Die Umrechnung führt zu folgenden neu indexierten Bewirtschaftungskosten:

Indexierung der jährl. Bewirtschaftungskost.	Werte 2021	Faktor	Werte 2020 rd.
Verwaltungskosten			
Ein- und Zweifamilienhäuser je Wohnung	298,00	1,22846	366,00
Garagen- oder Einstellplatz	39,00	1,22846	48,00
Instandhaltungskosten			
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	11,70	1,22846	14,40
jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	88,00	1,22846	108,10

Daraus ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) für die Adelhauser Straße 7:

Bewirtschaftungskosten Adelhauser Str. 7 Verwaltungskosten	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohneinheiten	1	1,44%	366,00
Pkw-Stellplätze	3	0,57%	144,00
Verwaltungskosten insgesamt			510,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²	€/m²	€/Jahr
Wohnfläche	222,98	14,40	3.210,97
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Stellplätze	3,00	108,10	324,30
Instandhaltungskosten insgesamt			3.535,27

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnnutzung	25.342,30	2,00%	506,85
in Prozent des Rohertrags	25.342,30	2,00%	506,85

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	25.342,30	2,01%	510,00
Instandhaltungskosten	25.342,30	13,95%	3.535,27
Mietausfallwagnis	25.342,30	2,00%	506,85
Bewirtschaftungskosten insgesamt	25.342,30	17,96%	**4.552,12**

Und folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) für die Adelhauser Straße 7/1:

Bewirtschaftungskosten Adelhauser Str. 7/1

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

Verwaltungskosten	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohneinheiten	1	2,49%	506,85
Pkw-Stellplätze	2	0,47%	96,00
Verwaltungskosten insgesamt			602,85

Instandhaltungskosten	Fläche m²	€/m²	€/Jahr
Wohnfläche	138,53	14,40	1.994,83
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Stellplätze	2,00	108,10	216,20
Instandhaltungskosten insgesamt			2.211,03

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnnutzung	20.317,14	2,00%	406,34
in Prozent des Rohertrags	20.317,14	2,00%	406,34

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	20.317,14	2,97%	602,85
Instandhaltungskosten	20.317,14	10,88%	2.211,03
Mietausfallwagnis	20.317,14	2,00%	406,34
Bewirtschaftungskosten insgesamt	20.317,14	15,85%	**3.220,22**

9.2.2 Ermittlung des Reinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, der durch die monatlichen Mieteinnahmen bestimmt wird, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Diese setzen sich aus den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Mietausfallkosten zusammen.

Der ermittelte Reinertrag wird auf das Jahr hochgerechnet und bildet die Bemessungsgrundlage für die weitere Berechnung im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Für die Adelhauser Straße 7 bildet sich das wie folgt ab:

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag €
Jahresrohertrag	25.342,30
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	4.552,12
Reinertrag (RE)	20.790,18

Und für die Adelhauser Straße 7/1 ergibt sich:

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

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag €
Jahresrohertrag	20.317,14
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	3.220,22
Reinertrag (RE)	17.096,92

9.3 Liegenschaftzinssatz / Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftszinssatz beschreibt die Renditeerwartung, die ein Kapitalanleger unter Berücksichtigung des objektspezifischen Risikoprofils und der Marktverhältnisse für eine Investition in eine Immobilie ansetzt. Er bildet damit das Verhältnis zwischen nachhaltig erzielbarem Reinertrag und dem hierfür aufzuwendenden Kapital ab und stellt eine zentrale Größe zur Kapitalisierung der Erträge im Ertragswertverfahren dar.

Für das Bewertungsobjekt liegt vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental kein unmittelbar geeigneter Liegenschaftszinssatz für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppel- und Reihenhäuser in Steinen-Hüsingen vor. Die veröffentlichte Anlage zum Jahresbericht 2023 enthält für den Bereich Lörrach/Inzlingen insbesondere Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sowie Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern. Für Mehrfamilienhäuser wurde aus den Jahren 2021/2022 ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,0 % abgeleitet; dieser Wert ist aufgrund der abweichenden Objektart jedoch nur eingeschränkt auf den vorliegenden Bewertungsfall übertragbar.

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

Abbildung 31: Statistische Zahlen des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser 2021/2022 des Gutachterausschuss Lörrach

Hilfsweise wird ergänzend der Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Freiburg herangezogen. Dort wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser in den

Tuniberggemarkungen und Hochdorf geeignete Verkäufe aus den Jahren 2023/2024 ausgewertet; der veröffentlichte mittlere Liegenschaftszinssatz beträgt 1,8 %.



5.5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser in den Tuniberggemarkungen und Hochdorf

Datengrundlage:	geeignete Verkäufe aus 2023/2024
Rohertrag:	ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel 2023/24 *Bei der Ermittlung wurden folgende Zu-/ und Abschläge auf die Basismiete für Wohnraum berücksichtigt: Baujahr, Wohnfläche, sowie die Lageklasse zzgl. einem Zuschlag von 20 % für Reihenmittelhäuser, 25 % für Reihenendhäuser, 25 % für Doppelhaushälften und 30 % für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.*
Nutzungsdauer:	GND: 80 Jahre MindestRND: 30 Jahre
Bodenwert:	Bodenrichtwert (beitrags- und abgabenfrei) zum Stichtag 01.01.2023 mit individueller Flächenkorrektur
Ausreißer:	Mittelwert ± 2 Standardabweichungen

Abbildung 32: Statistische Zahlen des Liegenschaftszinssatzes für EZFH 2023/2024 des Gutachterausschuss Freiburg

Da das Bewertungsobjekt jedoch nicht einem typischen Ein- oder Zweifamilienhaus entspricht, sondern ein zweigebäudiges Wohnanwesen mit großem Grundstück, Nebengebäuden, Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes und eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit darstellt, wird der Wert sachverständig angepasst. unter Berücksichtigung der gegenüber Freiburg abweichenden regionalen Marktlage, der eingeschränkten Modellpassung und der besonderen Objektstruktur wird der Liegenschaftszinssatz am oberen Rand der Lörracher Ableitung mit 2,6 % angesetzt.

Hieraus ergeben sich folgende Bodenwertverzinsung und folgender jährlicher Gebäudereinertrag (GEA). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs) werden hiervon getrennt behandelt und nicht über den Liegenschaftszinssatz doppelt berücksichtigt.

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

9.4 Bestimmung des Ertragswerts

9.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Das folgende Kalkulationsschema dient der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts der Bewertungsobjekte Adelhauser Straße 7 und 7/1 in Steinen-Hüsingen. Grundlage der Berechnung ist das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß den Vorgaben des §§ 27 ff ImmoWertV.

Dabei wird der Reinertrag aus den marktüblichen Kaltmieten abgeleitet, die zuvor auf ihre Marktüblichkeit geprüft wurden. Anschließend erfolgt die Kapitalisierung des Reinertrags unter Berücksichtigung der festgelegten Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

Das Kalkulationsschema zeigt die einzelnen Rechenschritte transparent auf und liefert die Grundlage für die Plausibilisierung sowie die abschließende Ableitung des Ertragswertes.

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts - Adelhauser Str. 7		
Jahr der Bewertung	2025	
Restnutzungsdauer (RND)	80	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,60	%
Rentenbarwertfaktor	33,5271	RBF
Bodenwert	404.200,00	€
Anteil am ges. Reinertrag (20790,18 € / 37887,1 €)	54,87	%

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			25.342,30
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			4.552,12
Reinertrag (RE)			20.790,18
Ermittlung der Bodenwertverzinsung	**Bodenwert**	**LSZ in %**	
Bodenwertverzinsung der beb. Teilfläche	404.200,00	2,60	10.509,20
Abzgl. 54,87% anteilige Bodenwertverzinsung			5.766,40
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			15.023,78
Kapitalisierung des jährl. Gebäudeertragsanteils	**GEA**	**RBF**	
Gebäudewert Adelhauser Str. 7	15.023,78	33,5271	503.703,84

Für das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 wird im Ertragswertverfahren abweichend von der im Sachwertverfahren angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eine denkmalspezifisch verlängerte Kapitalisierungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

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

Hintergrund ist, dass das Gebäude nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg einzustufen ist und an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Die Denkmaleigenschaft führt dazu, dass die bauliche Anlage nicht allein nach den üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauerüberlegungen zu beurteilen ist, sondern grundsätzlich auf eine dauerhafte Erhaltung ausgerichtet ist.

Für die Adelhauser Straße 7/1 und abschließend für beide Gebäudeteile ergeben sich:

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

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts Adelhauser Str. 7/1		
Jahr der Bewertung	2025	
Restnutzungsdauer (RND)	65	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,60	%
Rentenbarwertfaktor	31,2097	RBF
Bodenwert	404.200,00	€
Anteil am ges. Reinertrag (17096,92 € / 37887,1 €)	45,13	%

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			20.317,14
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.220,22
Reinertrag (RE)			17.096,92
Ermittlung der Bodenwertverzinsung	**Bodenwert**	**LSZ in %**	
Bodenwertverzinsung der beb. Teilfläche	404.200,00	2,60	10.509,20
Abzgl. 45,13% anteilige Bodenwertverzinsung			4.742,80
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.354,12
Kapitalisierung des jährl. Gebäudeertragsanteils	**GEA**	**RBF**	
Gebäudewert Adelhauser Str. 7/1	12.354,12	31,2097	385.568,32
Gebäudewert Adelhauser Str. 7	15.023,78	33,5271	503.703,84
Zzgl. Bodenwert			404.200,00
Vorläufiger Ertragswert			1.293.472,16
Vorläufiger Ertragswert rd.			**1.290.000,00**

Der Rentenbarwertfaktor (RBF) auch Vervielfältiger oder Maklerfaktor genannt stellt den Kapitalisierungsfaktor dar, mit dem der Reinertrag über die Restnutzungsdauer des Objekts abgezinst wird. Er ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beschreibt den Barwert der zukünftigen Einnahmen, die das Objekt während seiner verbleibenden Nutzungszeit erwirtschaftet.

Ein hoher Rentenbarwertfaktor deutet auf eine niedrigere Verzinsung und längere Nutzungsdauer hin, während ein niedriger Faktor auf ein höheres Risiko und eine kürzere Lebensdauer hinweist.

Im weiteren Verlauf der Berechnung erfolgt ein zusätzlicher Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).

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

9.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit sie den nachhaltig erzielbaren Ertrag oder die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts beeinflussen. Eine ausführliche Darstellung sowie die wertmäßige Herleitung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind Kapitel 8.4 dieses Gutachtens zu entnehmen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden diese Merkmale konsistent berücksichtigt und nicht erneut gesondert bewertet, um Doppelansätze zu vermeiden.

9.4.3 Ermittlung des Ertragswerts

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge und der angesetzten Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der ImmoWertV. Der jährliche Rohertrag umfasst die marktüblich angesetzte Wohnraummiete sowie die Ertragsansätze für Stellplätze bzw. Garagen. Der Reinertrag wird unter Ansatz des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes in Gebäudereinertrag und Bodenwertverzinsung aufgeteilt und anschließend kapitalisiert. Die unter Kapitel 8.4 dargestellten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden im Anschluss gesondert als wertbeeinflussende Korrektur berücksichtigt und sind daher im nachfolgenden Rechenschema entsprechend abgesetzt.

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	1.290.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Überfahrtsrecht rd. (100 m^2 x 260 €/m^2 x 0,3)	8.000,00
Abstandsflächenbaulast rd. (18,5m^2 x 260 €/m^2 x 0,1)	500,00
Ertragswert Adelhauser Str. 7 & 7/1	1.281.500,00
Ertragswert Adelhauser Str. 7 & 7/1 rd.	**1.280.000,00**

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Ertragswert als Grundlage für die Verkehrswertermittlung:

1.280.000,00 €.

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

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie wird gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert als:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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."

Der Verkehrswert beschreibt somit den objektiv ermittelten Marktwert einer Immobilie, der sich aus einer sachverständigen Bewertung ergibt. Grundlage dafür sind die am Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse, wobei spekulative Entwicklungen oder persönliche Interessen des Verkäufers oder Käufers außer Acht gelassen werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die gesetzlich anerkannten Verfahren der ImmoWertV 2021 angewendet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert diente zusätzlich zur Plausibilisierung des Ergebnisses.

Der Verkehrswert bildet die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts ab und liefert eine belastbare Basis für Kaufpreisverhandlungen, Finanzierungsentscheidungen oder steuerliche Zwecke.

10.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Adelhauser Straße 7 und 7/1 in Steinen-Hüsingen wird aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens abgeleitet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden das Sachwertverfahren und ergänzend das Ertragswertverfahren angewendet. Der aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Wert beträgt rd. 1.230.000 €, der ermittelte Ertragswert rd. 1.280.000 €. Die Abweichung zwischen beiden Verfahren liegt damit in einer vergleichsweise geringen Größenordnung und ist vor dem Hintergrund der unterschiedlichen methodischen Ansätze als plausibel zu bewerten. Während das Sachwertverfahren vorrangig auf die Substanz des Grundstücks, die Gebäudesachwerte der beiden Wohngebäude, den Bodenwert sowie die Marktanpassung abstellt, bildet das Ertragswertverfahren die nachhaltig erzielbaren

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

Erträge des Anwesens ab. Die Nähe beider Ergebnisse bestätigt die grundsätzliche Stimmigkeit der vorgenommenen Bewertungsansätze.

Da für das Bewertungsobjekt keine hinreichend geeigneten Vergleichskaufpreise vorlagen und das Anwesen aufgrund seiner besonderen Struktur mit zwei Wohngebäuden, Nebengebäuden, großem Grundstück, unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen sowie Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes nicht einem typischen Vergleichsobjekt zugeordnet werden kann, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Das Ertragswertverfahren dient ergänzend der Plausibilisierung und bestätigt, dass der aus dem Sachwertverfahren abgeleitete Wertansatz marktseitig nachvollziehbar ist.

Bei der abschließenden Verkehrswertableitung ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Innenbesichtigung der beiden Wohngebäude sowie der Garagen und der darin enthaltenen Nutzflächen nicht möglich war. Die Beurteilung des baulichen Zustands, der tatsächlichen Ausstattungsqualität, der technischen Anlagen, der Raumaufteilung sowie möglicher verdeckter Baumängel oder Instandhaltungsrückstände konnte daher nur eingeschränkt erfolgen. Hinzu kommt, dass das Bestandsgebäude Adelhauser Straße 7 als Kulturdenkmal eingestuft ist und denkmalrechtliche Anforderungen bei künftigen baulichen Veränderungen zu zusätzlichem Genehmigungs-, Abstimmungs- und Kostenaufwand führen können. Da hierfür keine konkret bezifferbaren Einzelkosten oder Auflagen vorliegen, wurde die Denkmaleigenschaft nicht als isolierter rechnerischer Einzelabschlag angesetzt, sondern im Rahmen der abschließenden Risikowürdigung berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird auf den aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Wert ein sachverständiger Risikoabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Dieser Abschlag trägt insbesondere der fehlenden Innenbesichtigung, der eingeschränkten Überprüfbarkeit der Altbausubstanz, möglichen nicht sichtbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken sowie den nicht abschließend quantifizierbaren Auswirkungen des Denkmalschutzes Rechnung. Eine Doppelberücksichtigung wird vermieden, da diese Risiken nicht bereits gesondert im Ertragswertverfahren oder als eigener rechnerischer Abschlag für den Denkmalschutz berücksichtigt wurden.

Mit den Werten aus dem vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Rechnung:

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Betrag €
Sachwert	1.230.000,00
Abzgl. 15% Risikoabschlag	184.500,00
Verkehrswert Adelhauser Str. 7 & 7/1	1.045.500,00
Verkehrswert Adelhauser Str. 7 & 7/1 rd.	**1.050.000,00**

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

Aufgrund des Eigennutzes und der Fokussierung auf die Bausubstanz, wird der Sachwert als entscheidungsrelevant angesehen und bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswerts, der wie folgt festgesetzt wird:

1.050.000,00 €.

(eine-Million -fünfzig-tausend-Euro)

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

Der Unterzeichner versichert, dass er das vorstehende Gutachten parteilos, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, selbst von ihm unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt hat.

Elzach, den 20.04.2026

Marcel Koslowski

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

Ergänzende Anlagen

Fotodokumentation mit Bildunterschriften

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentieren den äußeren Eindruck des Bewertungsobjekts. Innenaufnahmen können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dargestellt werden.



Abbildung 33: Frontansicht Adelhauser Str. 7 (links) und 7/1 (rechts)

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



Abbildung 34: Seitenansicht Adelhauser Str. 7



Abbildung 35: Seiten- und Rückansicht mit Hofeinfahrt

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



Abbildung 36: Überdachte Stellplätze, Hofeinfahrt links



Abbildung 37: Rückansicht Adelhauser Str. 7/1

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



Abbildung 38: Rückansicht Adelhauser Str. 7



Abbildung 39: Alte Hofscheune zwischen Hofeinfahrt und Gartenabschnitt

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Abbildung 40: Garten hinter der alten Scheune mit abgedecktem Pool



Abbildung 41: Gartenabschnitt

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



Abbildung 42: Ansicht auf Pool und Rückseite der Scheune



Abbildung 43: Rückansicht Scheune

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



Abbildung 44: Seitenansicht Adelhauser Str. 7

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