

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!**

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Bewertungsgegenstand: Grundstück Flst.-Nr. 5487, bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus

Objektadresse: Im Altstück 9
79415 Bad Bellingen-Bamlach

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Vollstreckungsgericht
Bahnhofstraße 4, 4a
79539 Lörrach

Aktenzeichen: 1 K 27/22

Wertermittlungsstichtag: 08. Februar 2023

Qualitätsstichtag: 08. Februar 2023

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	4
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	4
2 Vorbemerkungen	5
2.1 Auftrag	5
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	5
2.3 Ergänzende Feststellungen	5
2.4 Ortsbesichtigung	6
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	7
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	8
3 Lagemerkmale	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten	9
3.3 Mikrolage	11
4 Grundstück	12
4.1 Gestalt und Form	12
4.2 Erschließungszustand	13
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	13
5 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	14
5.1 Gebäudebeschreibung	14
5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	16
5.3 Haustechnische Ausstattung	20
5.4 Zustand	21
5.5 Grundrisse	22
5.6 Flächen und Maßangaben	23
5.7 Nebengebäude	23
5.8 Außenanlagen	24
5.9 Instandhaltung/Fertigstellungserfordernisse	25
6 Rechtliche Gegebenheiten	27
6.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	27
6.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	28
7 Wertermittlung	32
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	32

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
7.3 Bodenwertermittlung	33
7.4 Sachwertermittlung	35
7.5 Ertragswertermittlung	42
8 Verkehrswertableitung	46
Anlage	47

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

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	08. Februar 2023
Qualitätsstichtag	08. Februar 2023
Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Baujahr:	2012
Wohnfläche:	ca. 178 m ² (mit Terrassen und Balkon)
Grundstücksgröße:	662 m ²
Nutzung:	Eigengenutzt, nicht vermietet

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert	200.000 €
Sachwert	690.000 €
Ertragswert	690.000 €
Verkehrswert	690.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 17.11.2022 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach -Vollstreckungsgericht- Bahnhofstraße 4, 4a, 79539 Lörrach
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lörrach vom 17.11.2022 – Aktenzeichen 1 K 27/22.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück mit Garage und Carport, Im Altstück 9 in 79415 Bad Bellingen-Bamlach. Das Wohnhaus wird von einem Miteigentümer bewohnt.

Das Wohngebäude wurde von den derzeitigen Eigentümern in den Jahren 2011/2012 errichtet. Einige Ausbauarbeiten in den Innenräumen des Gebäudes sind noch ausstehend. Gemäß Unterlagen erfolgten im Jahr 2013 der Anbau einer unterkellerten Garage und die Errichtung eines Carports an der nördlichen Gebäudeseite.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3 – Seite 13
Verwalter	nicht vorhanden
Mieter/Pächter	eigengenutzt
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine bekannt
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor. Siehe Pkt. 6.2.3 – Seite 30

**Bauauflagen oder behördliche
Beschränkungen/
Beanstandungen:**

Gemäß Unterlagen liegt ein ordnungsbehördliches Verfahren zur Überprüfung der Zulässigkeit der Garagen- und Carportbebauung vor. Diese Überprüfung beinhaltet die Höhe, die Grundfläche und die Länge bzw. Lage der Bebauung in den Abstandsflächen zum Nachbargrundstück. **Auf eine drohende Beseitigungsanordnung der Garagen- und Carportbebauung wird an dieser Stelle verwiesen.**

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 08. Februar 2023

Zeit: 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr

Teilnehmer: XXXXX XXXXX, Miteigentümer
Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger

2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ausgewiesen.

Der **Qualitätsstichtag**, der von dem Wertermittlungsstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben, als am Wertermittlungsstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

Der Verkehrswert wird ausgewiesen mit den Zustandsmerkmalen am Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 08. Februar 2023= Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 08. Februar 2023

2.6 Wertermittlungsgrundlagen

- Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.
- Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzei-
ger Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert
(GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wer-
termittlung“
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilien-
bewertung“, aktuelle Ausgabe
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Aus-
gabe
- Objektbezogene
Unterlagen: Von dem Auftraggeber übergeben:
- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Bamlach,
Nr. 973, vom 11.10.2022
- Von dem Sachverständigen eingeholt:
- Schriftliche Auskunft über Baulasten, Altlasten, Erschlie-
ßungskostenbeiträge, Bebauungsplan und Planunterlagen
(Nachricht der Gemeinde Bad Bellingen vom 26. Januar
2023)
 - Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Gemeinde
Bad Bellingen, vom 26.01.2023
- Von dem Miteigentümer XXXXX zur Verfügung gestellt:
- Baupläne
 - Energieeinsparnachweis und Energiebedarfsausweis
- Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:
- Auskunft über Bodenrichtwerte
 - Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg

- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 27.03.2023 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 27.03.2023 online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über Marktdaten vom 08.02.2023 (Sprengnetter GmbH)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeber- bzw. eigentümerseits vorgelegter Unterlagen und erteilter Informationen, sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie das Vorhandensein von Altlasten anhand von Bodenproben werden auftragsgemäß nicht überprüft und finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Auch wird ungeprüft vorausgesetzt, dass normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstückes vorliegen.
- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

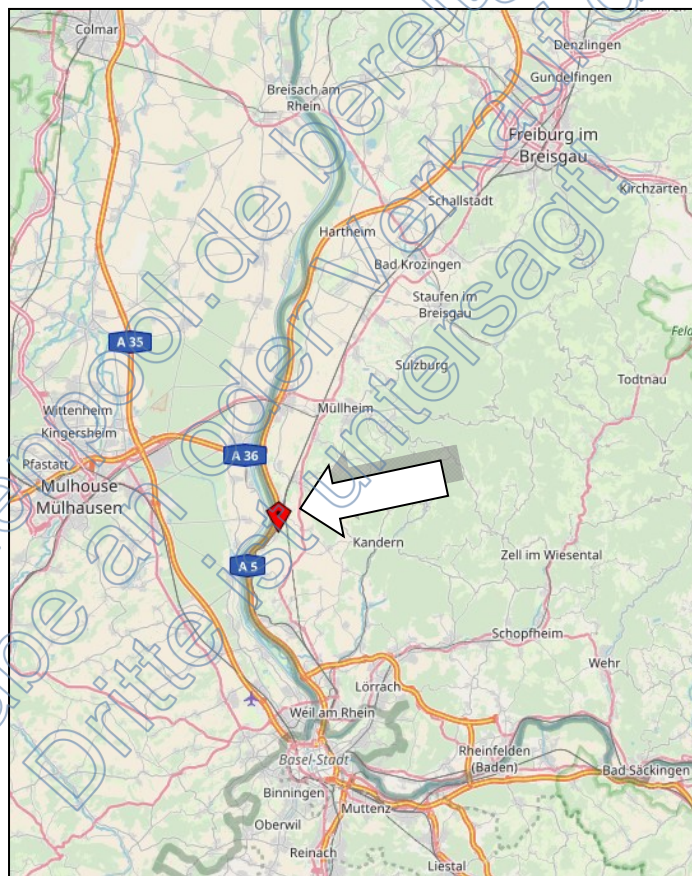
3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Lörrach

Großräumige Lage: **Bad Bellingen** liegt im südwestlichen Dreiländereck von Deutschland. Die Entfernung zur Schweiz beträgt ca. 25 km, nach Frankreich ca. 3 km (Luftlinie).



Quelle: www.openstreetmap.de¹

3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

Ort und Einwohner: Bad Bellingen ist ein Thermalkurort und hat mit den Ortsteilen Bad Bellingen, Rheinweiler, Bamlach und Hertingen insgesamt rund

¹ weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter www.openstreetmap.org/copyright

5.100 Einwohner, wovon ca. 900 in Bamlach wohnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, ein Drogeriemarkt und eine Apotheke sind im Ortsteil Bad Bellingen vorhanden.

Verkehrliche Infrastruktur: Die Autobahn A 5 Basel-Karlsruhe führt an der Gemeinde Bad Bellingen vorbei und bietet zwei Anschlussstellen: Neuenburg und Efringen-Kirchen/Kandern. Die Bundesbahnstrecke Basel-Mannheim verläuft ebenfalls durch Bad Bellingen und hat zwei Haltestellen: Bad Bellingen und Rheinweiler. Von hier aus kann man mit den Nahverkehrszügen nach Freiburg oder Basel fahren.

Die Bundesstraße B3 verbindet Bad Bellingen mit dem Teilort Hertingen und weiteren Orten im Markgräflerland.

Der EuroAirport Basel/Mulhouse/Freiburg ist nur etwa 20 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet internationale Flugverbindungen.

Demographische Entwicklung:

Die Bevölkerung von Bad Bellingen hat in den letzten Jahren konstant zugenommen. Ein weiteres Bevölkerungswachstum von ca. 2,5 % bis zum Jahr 2035 wird vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert.

Immobilienmarkt:

Laut Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) sanken die Preise für Wohnimmobilien (gemessen am Häuserpreisindex) in Deutschland im vierten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 3,6%. Dies markiert den ersten Rückgang der Wohnimmobilienpreise seit dem vierten Quartal 2010, als sie um 0,5% im Vergleich zum vierten Quartal 2009 zurückgingen. Der Rückgang der Kaufpreise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser war zuletzt im ersten Quartal 2007 mit einem Rückgang von 3,8% im Vergleich zum ersten Quartal 2006 noch stärker. Im Vergleich zum dritten Quartal 2022 waren Wohnimmobilien im vierten Quartal 2022 durchschnittlich um 5,0% günstiger. Der Rückgang der Kaufpreise dürfte auf eine geringere Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und einer anhaltend hohen Inflation zurückzuführen sein.²

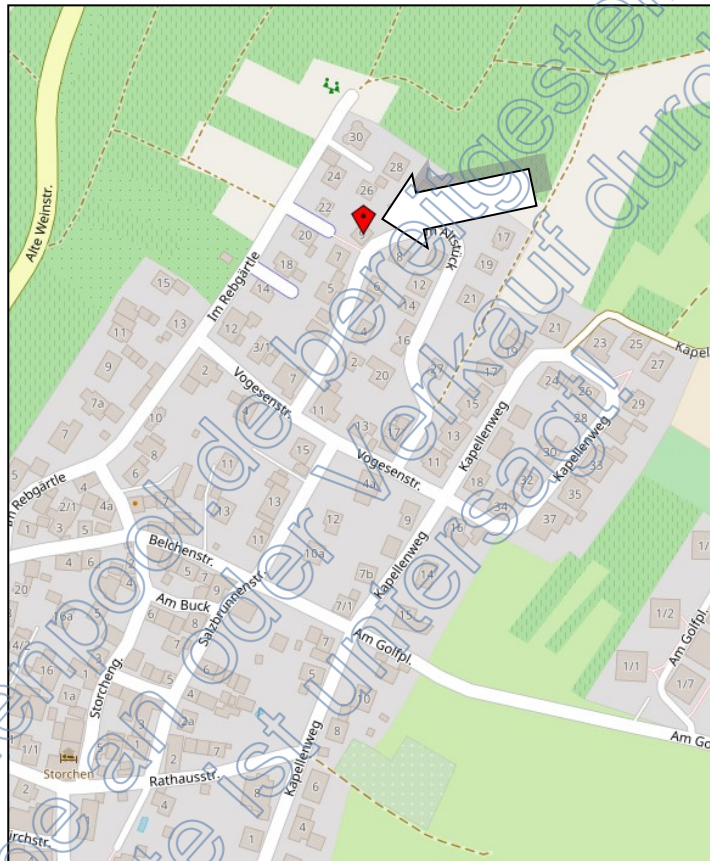
Die Gemeinde Bad Bellingen hingegen hat ein eher ländliches Profil und liegt preislich unter Lörrach und deutlich unter Freiburg. Die Preisentwicklung ist hier auch weniger dynamisch.

² Siehe: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_116_61262.html

3.3 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand von Bamlach mit Aussicht auf das Rheintal und das Elsass (siehe nachfolgende Ortsplanausschnitt):



Quelle: www.openstreetmap.de

Entfernungen:

Bushaltestelle	ca. 500 m
Grundschule	ca. 2.000 m
Kindergarten	ca. 2.000 m
Bad Bellingen, Bahnhof	ca. 2.000 m
Supermarkt	ca. 2.500 m
Lörrach	ca. 25 km
Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca. 25 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen:

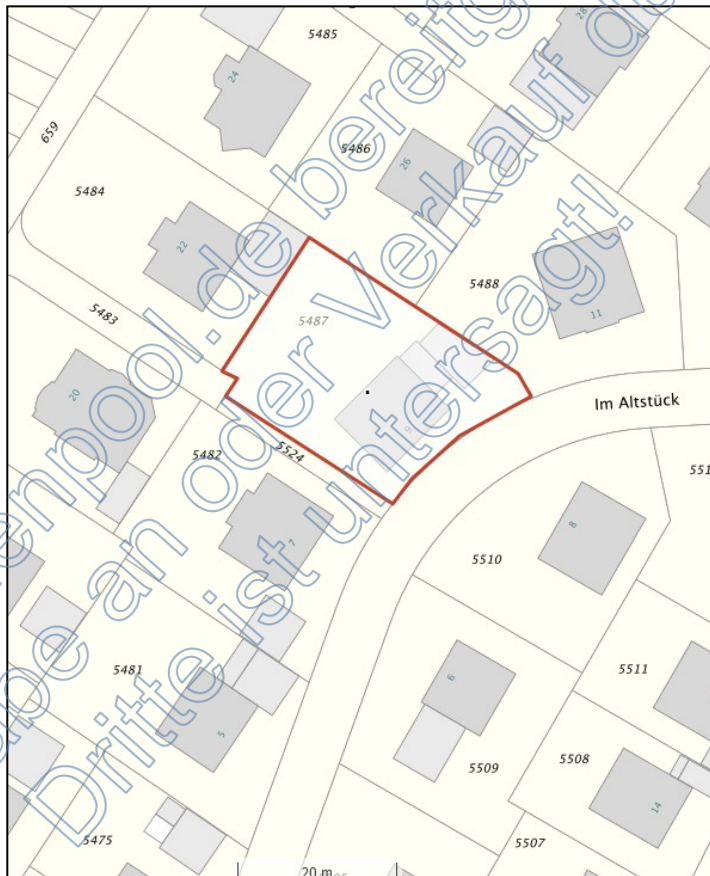
Immissionen wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Topografie: Das Grundstück ist nach Süden leicht und nach Westen stark abschüssig.

Wohnlage: Gute Wohnlage am Ortsrand.

4 Grundstück

4.1 Gestalt und Form



Quelle: www.geoportal-bw.de

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

durchschnittliche Breite: ca. 22 m

durchschnittliche Länge: ca. 30 m

Grundstücksgröße: 662 m²

Form: Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Grenzbebauung: Der auf dem Grundstück befindliche Carport ist an der nördlichen Grundstücksgrenze angebaut.

4.2 Erschließungszustand

- Straßenart:** Die Straße „Im Altstück“ ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit einem einseitig ausgebauten Gehweg.
- Straßenausbau:** Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag. Der Gehweg ist gepflastert.
- Versorgungsleitungen:** Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß Auskunft der Gemeinde Bad Bellingen abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Süden)



Straßenansicht (Blick nach Osten)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft der Gemeinde Bad Bellingen besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks kein Eintrag im Altlastenkataster.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

Hinweis:

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

5.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus in Fertigbauweise in Hangbebauung mit angebauter Fertiggarage, Carport und Garten.

Baujahr: Laut Bauakte 2012; Anbau der Fertiggarage und des Carports mit Vergrößerung des Balkons erfolgte laut Bauakte vermutlich 2013.

Modernisierungen: Keine wesentlichen innerhalb der letzten 10 Jahre erkennbar.



Gebäudeansicht Ostseite



Gebäudeansicht Westseite



Blick Richtung Süden – Westbalkon/-terrasse Westseite Garage/Carport/Abstellraum

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

5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

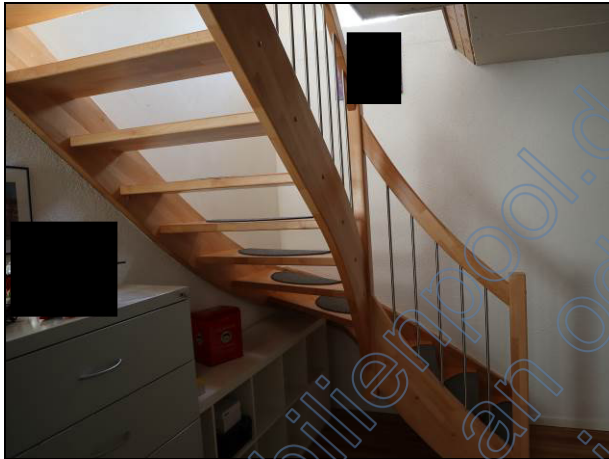
Geschosse:	Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), voll ausgebautes Dachgeschoss (DG)
Räume:	KG: Flur mit Treppenaufgang, Technikraum, großer Kellerraum (Arbeitszimmer), Lagerraum EG: Diele mit Treppenaufgang ins DG, Badezimmer mit WC/Dusche, Schlafzimmer, großer Wohn-/Essraum mit Küche, Zugang Garage, Balkon DG: Flur mit Treppenabgang ins EG und Zugang zum Speicher, Badezimmer mit WC/Dusche und Badewanne, vier Schlafzimmer (Schlafzimmer an der Nordseite mit Zugang zum Garagendach als Terrasse)
Konstruktionsart:	Fertighaus in Leichtbauweise
Fundamente:	Beton-Bodenplatte gemäß Bauantrag
Außenwände:	Vorgefertigte Wandelemente in Holzständerausführung, im Kellergeschoss Stahlbeton
Innenwände:	Holzständerausführung, im Kellergeschoss Stahlbeton
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken, im Kellergeschoss Stahlbeton
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Holzkonstruktion als Sparrendach, Dachneigung 42°, schiefergraue Dachziegeleindeckung
Schornstein:	Luft-Abgas-Rohr
Regenrinnen und Fallrohre:	Zink
Balkone/Terrassen:	Terrasse im KG in Westausrichtung, Balkon im EG in Westausrichtung, Terrasse im DG (Garagendach) in Nordausrichtung

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster

Lichtschutz: Rollläden

Außentreppe: Zum Garten an der Gebäudewestseite mit Betonstufen

Innentreppen: Holztreppen



Innentreppe KG-EG



Innentreppe EG-DG

Türen:

Hauseingangstür: Tür mit Glasverschnitt

Zimmertüren: Türen und Zargen vermutlich in Holzausführung



Zugangsbereich EG

Innenansichten:

Wand-/Deckenbeläge: Teilweise verputzt und gestrichen

Böden:

KG: Teilweise Betonboden, Spanplatten,
vermutlich Laminat im Arbeitszimmer

EG: Großformatige, schiefergraue Fliesen

DG: Vermutlich Laminat



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Spitzboden

5.3 Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:	Zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung aus der Bauzeit.
Elektroinstallation	In den Wohnräumen unter Putz, in den Kellerräumen teilweise unter Putz, teilweise auf Putz; entsprechend den Erfordernissen und dem Standard des Fertighausherstellers.
Kommunikationsanlagen:	Telefon, Internet und TV laut Internetcheck verfügbar.
Sanitärausstattung:	EG: Hängetoilette mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Boden gefliest, Wand im Bereich des Waschtischs und des WCs ungefähr fensterhoch gefliest (großformatige Fliesen in weiß); natürliche Belüftung durch Fenster, bodengleiche Dusche mit Regenbrause-Duscharmatur, Wand im Bereich der Dusche und des WCs fast raumhoch gefliest (großformatige Fliesen in weiß). DG: Hängetoilette mit verkleidetem Spülkasten, Eckbadewanne mit Einhebelmisch-Badearmatur, Waschtisch, Dusche mit Regenbrause-Duscharmatur, Boden vermutlich in Laminat gehalten.
Küche:	Moderne Einbauküche, vermutlich aus der Bauzeit; Hinweis: Die Einbauküche wird nicht mitbewertet!
Sonstiges:	Solarunterstützung durch zwei Solarmodule auf der Südwestseite des Daches montiert.



Heisanlage



Sicherungskasten



Badezimmer EG



Badezimmer DG



Dusche DG



WC DG

5.4 Zustand

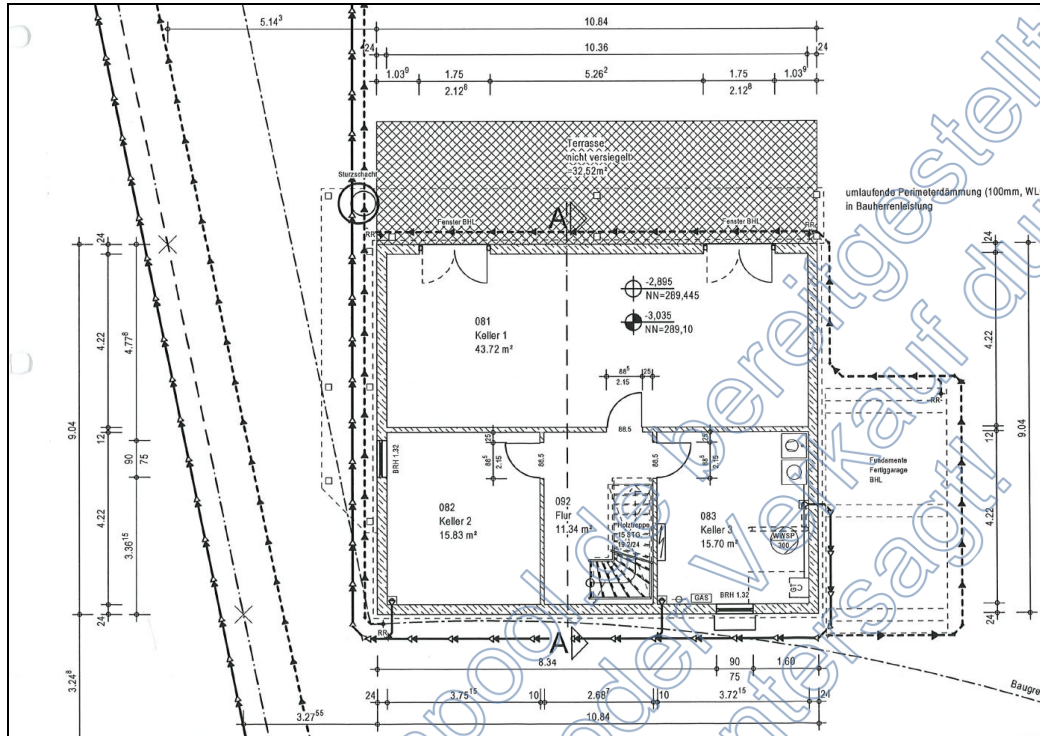
Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist modern und zeitgemäß.

Ausstattungsmaterialien: Die Ausstattung ist durchschnittlich und zeitgemäß.

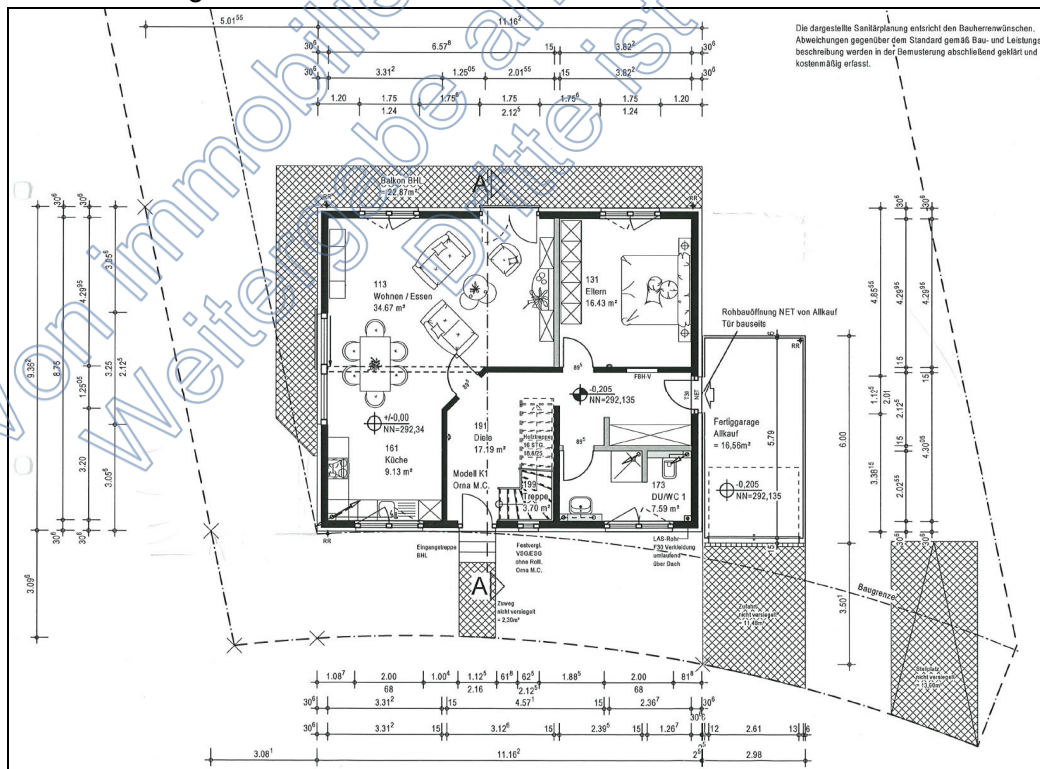
Unterhaltungszustand: Gut

5.5 Grundrisse

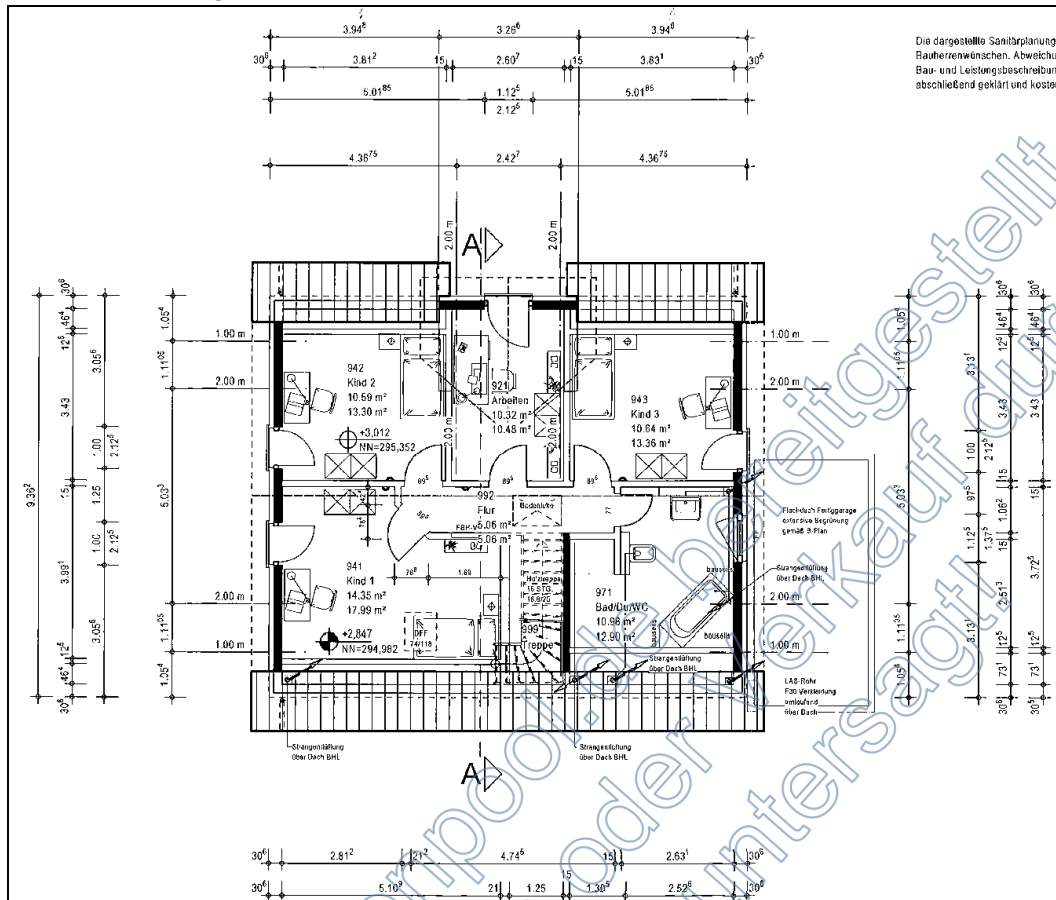
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



5.8 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind.

- Nordseite:** An der Nordseite befinden sich die Garage und der Carport. Die Fläche davor ist straßenseitig mit Betonverbundpflaster ausgelegt.
- Ostseite:** Der Zugangsbereich ist teilweise mit Natursteinplatten, teilweise mit Betonverbundpflaster ausgelegt, geringfügige Natursteineinfriedung und Grünfläche zum Gehweg ausgerichtet.
- Südseite:** Stützmauer zur Hangabsicherung, Natursteinplatten als Zuwegung zur Terrasse, kleine Gartenfläche.
- Westseite:** Garten mit Begrünung, Freifläche in Terrassenstufenform mit Natursteinbrocken ausgestaltet. Die Terrasse im KG ist mit einem Holzplankenboden befestigt und mit dem Balkon des EG überdacht.



Freifläche/Garten - Blick nach Westen



Außentreppe Westseite Garten



Stellplatzbereich Nordostseite



Zugangsweg Südseite zur Terrasse KG

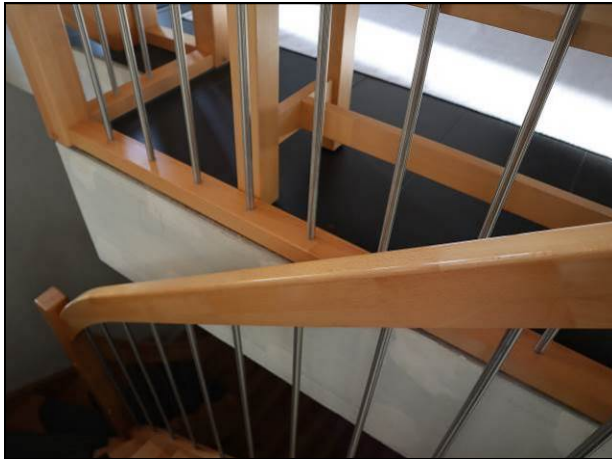
5.9 Instandhaltung/Fertigstellungserfordernisse

Einige Ausbauarbeiten wurden nicht fertiggestellt. Im Einzelnen wurde wie folgt bei der Ortsbe-sichtigung festgestellt³:



- Fehlender Abschluss/Sichtschutz Treppenaufgang KG/EG

³ Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit



- Fehlende Abschlussarbeit KG Decke



- Fehlende Abschlussarbeit EG-Sockelleisten



- Fehlende Abschlussarbeit Decke KG Arbeitszimmer



- Fehlende Abschlussarbeit Anstrich Türbereich Garage

6 Rechtliche Gegebenheiten

6.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

6.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 11.10.2022

Grundbuch von Bamlach, Nr. 973

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 5487
Gebäude- und Freifläche
Im Altstück 9

mit 6 a 62 m²

Der Sachverständige geht im Rahmen der Bewertung davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Grundstücksgröße übereinstimmt.

Die Grundstücksgröße wurde auf Basis des Geo-Informationssystems des Landes Baden-Württemberg auf Plausibilität geprüft. Die Überprüfung bestätigte die Größenangabe im Grundbuch.

Abt. I: Eigentümer

Lfd. Nr. 2

1. XXXXX XXXXX
- Anteil 1/2

2. XXXXX XXXXX
- Anteil 1/2

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungs-
leitungsrecht) für Gemeinde Bad Bellingen.**

Bezug: Baulandumlegung „Altstück II“ Ordnungs-Nr. 2.

Entstanden am 30.11.2005 und eingetragen (AS 291 ff. in Nr. 727)
am 08.12.2005 in Grundbuch Nr. 727:

Hierher übertragen am 01.07.2010.

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht
aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Die Eintragung in Abteilung II wird aufgrund der bestehenden Be-
bauung, der baulichen Ausnutzung des Gesamtgrundstücks bzw. der
bestehenden baurechtlichen Festsetzungen als nicht wertrelevant
eingeschätzt.

6.1.2 Mietverhältnisse

Das Gebäude wird eigentümerseitig bewohnt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

6.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

6.2.1 Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft vom Bauamt der Gemeinde Bad Bellingen sind keine Baulas-
ten gemäß § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

6.2.2 Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft der Gemeinde Bad Bellingen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des seit dem 25.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstück II“ mit aus-
zugsweise folgenden Festsetzungen:

WA Allgemeines Wohngebiet

Größe der
max. Grundfläche 150 m²

II Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

38 – 44 ° Es ist eine Dachneigung zwischen 38 – 44° vorgeschrieben

Es sind nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zulässig und es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

6.2.3 Energieausweis

Der Endenergiebedarf wurde am 19.10.2010 durch den Architekten Dipl.-Ing. (FH) XXXX XXXX für die Standardausfertigung des vorliegenden Fertighauses ermittelt. Der Endenergiebedarf des Musterhauses liegt bei 72,0 kWh/(m² a), der Primärenergiebedarf liegt bei 82,6 kWh/(m² a). Die Gültigkeit des Energieausweises ist am 19.10.2020 abgelaufen. Da das Gebäude seitdem nicht verändert wurde, wird die energetische Einstufung zum Wertermittlungstichtag als gleichbleibend angenommen werden. Demnach ist das Gebäude in die Energieverbrauchskennwertstufe C einzuordnen.

6.2.4 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

Nach der u.a. aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



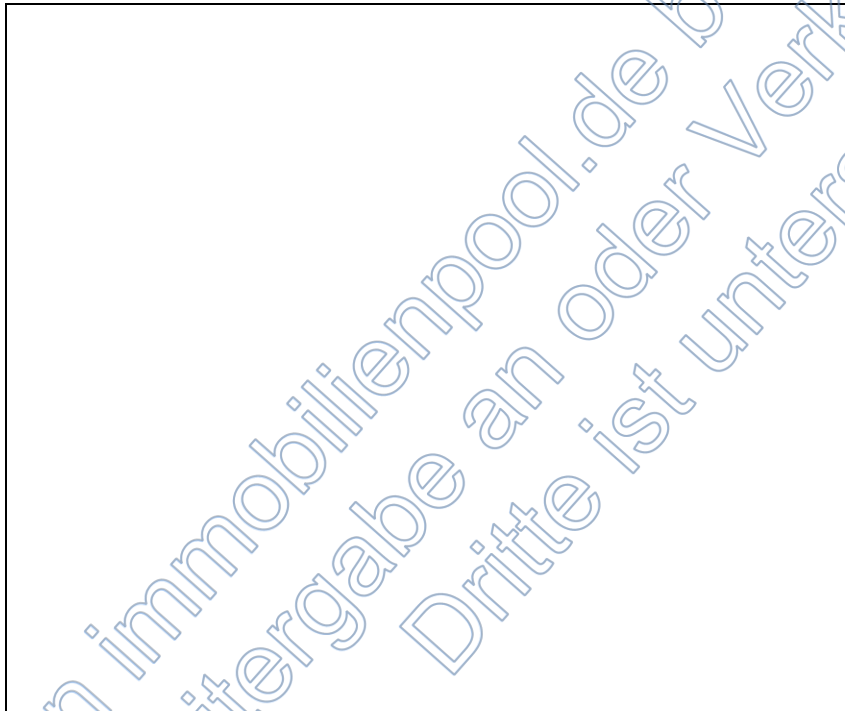
6.2.5 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

6.2.6 Lärm

In der unten abgebildeten Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für das Grundstück teilweise eine nächtliche Lärmbelastung zwischen 45 -und 50 dB(A) angezeigt. 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden.

Bei der Lärmbelastung handelt es sich um eine geringfügige Belastung des östlichen Grundstücksrandbereichs, die sich gemäß Lärmkartierung jedoch nicht auf das Wohngebäude auswirkt.



7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls steht bei derartigen Objekten die Erzielung von Erträgen nicht im Vordergrund, da diese Objekte zur Eigennutzung nachgefragt werden. Die Kaufpreisbildung orientiert sich am Sachwert. Somit ist der Verkehrswert bei der gegebenen Nutzbarkeit der Liegenschaft vorrangig nach der Methodik des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zu ermitteln.

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

7.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der interkommunale Gutachterausschuss der Stadt Weil am Rhein hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2022** ermittelt und beschlossen:

Im Altstück, Wohnbaufläche (Bodenrichtwertnummer 71910004), **290 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2022) liegt über 13 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Aufgrund der Grundstücksknappheit ist die Tendenz für die Bodenwerte weiter steigend. Konjunkturelle Preissteigerungen können für diesen relativ kurzen Zeitraum noch nicht nachgewiesen werden und nur indirekt über die bisherige Preisentwicklung abgeleitet werden. Gemäß der nachfolgenden Tabelle wird von einer konjunkturellen Preissteigerung in Höhe von 6 % ausgegangen.

Tabelle: Entwicklung der Bodenrichtwerte der Gemeinde Bad Bellingen – Straße „Im Altstück“

BRW 2008	BRW 2010	BRW 2012	BRW 2014	BRW 2016	BRW 2018	BRW 2020	BRW 2022
185,00 €	185,00 €	185,00 €	185,00 €	195,00 € rd. (+5,4%)	230,00 € rd. (+18%)	255,00 € rd. (+11%)	290,00 € rd. (+14%)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Wertunterschiede in Bezug auf die Wohnlage feststellbar.

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.

7.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert =	290 €/m ²
Konjunkturelle Anpassung= 1,06 x 290 €/m ²	rd. 307 €/m ²
662 m ² x 307 €/m ² Grundstücksfläche =	203.234 €
Bodenwert, rund	200.000 €

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§§ 36,37 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Der alterswertgeminderte Sachwert und Wert der sonstigen Anlagen bilden zusammen mit dem Bodenwert den vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert wird dann mit Hilfe eines objektspezifische angepassten Sachwertfaktors multipliziert. Anschließend werden - falls vorhanden - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung einbezogen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt den Sachwert des bebauten Grundstücks dar.

Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem die zuvor genannten Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Bad Bellingen wurde mit Bildung des Interkommunalen Gutachterausschusses Weil am Rhein zum 01.01.2022 aufgelöst. Gemäß schriftlicher Rücksprache mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein konnten aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens bezüglich der Grundsteuerreform für das Jahr 2022 keine Kaufpreisdaten ausgewertet werden. Aufgrund der Zusammenlegung der einzelnen Gutachterausschüsse können diesbezüglich auch keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Das einzige in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks verfügbare Modell ist vom Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen. Dieses Modell basiert noch nicht auf der am 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV 2021. Folgende Modellparameter werden dabei angesetzt:

- Ansatz des marktkonformen Bodenwertes
- Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre bei Fertighäusern
- Baupreisindex: gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes²⁵
- Lineare Alterswertminderung
- Besondere Bauteile (inkl. „c-Flächen“, insbesondere Balkone): separater Ansatz, vor Marktanpassung
- Außenanlagen: separater Ansatz, nicht in den Herstellungskosten, i.d.R. 5 % der Herstellungskosten

7.4.2 Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Insbesondere im Hinblick auf die, für ältere Gebäude ausgewiesenen NHK wird darauf verwiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionen handelt.

Grundlage der Bemessung sind die Ansätze der „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie Erfahrungssätze. Die NHK-Ansätze sind objektspezifisch zu modifizieren. Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto- Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 2005.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen basiert auf dem Kostenkennwert, indiziert auf den Wertermittlungstichtag.

7.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann, entsprechend seiner Zweckbestimmung. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes werden die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer wie folgt bewertet:

Bewertungsjahr	2023	
Baujahr	2012	
Alter des Gebäudes	11 Jahre	
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell	70 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		59 Jahre

Das Hauptgebäude und die Garage bilden üblicherweise eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

7.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude unter der Kategorie Typ 1.01 (unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss) einzuordnen.

Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungs- anteil	Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	192
Dächer			1			15%	125
Außentüren und Fenster				1		11%	111
Innenwände und -türen			1			11%	92
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%	101
Fußböden			1			5%	42
Sanitäreinrichtungen				1		9%	90
Heizung			1			9%	75
Sonstige technisch Ausstattung			1			6%	50
Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	655	725	835	1005	1260	100%	878

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von rund **878 €/m² BGF**.

7.4.5 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das IV. Quartal 2022 (2015 = 100) mit **154,7** an. Umbasiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **171,8**.

7.4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen gehen gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen.

7.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. **16 %** der Herstellungskosten.

7.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Da die genannten Bauteile, Einrichtungen und Außenanlage ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, können sie zur Vereinfachung mit ihrem altersgeminderten **Zeitwert** pauschal angesetzt werden.

Einige Bauteile sind in den Ansätzen der NHK bzw. der Flächen nicht enthalten. Für Gebäudeteile, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt:

Balkon, Terrasse, Dachgaube und Carport einschließlich Garagenüberstand werden nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert von 30.000 € berücksichtigt.

Dabei wurden folgende Angaben berücksichtigt:

- Balkon über West- und Südseite mit rd. 60 m² Grundfläche
- Terrasse Westseite KG mit rd. 50 m² Grundfläche
- Carport einschließlich Garagenüberstand Nordseite mit rd. 45 m²
- Dachgaube Westseite DG Frontlänge rd. 3,3 m bei einer Konstruktionshöhe von ca. 2,8 m

7.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Bau-
preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allge-
meinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufi-
ge Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis ge-
eigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2021 folgende Grafik⁴
bekannt:

Bei den Verkaufspreisen, die im obigen Schaubild mit blauem Punkt dargestellt sind, handelt es
sich um Erhebungen aus Verkäufen in den Jahren 2019 und 2020. Zwischenzeitlich sind die Prei-
se am Immobilienmarkt weiter gestiegen. Das Schaubild zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem
vorläufigen Verkaufspreis von rund 640.000 € bei ca. 1,12 liegt.

In Bad Bellingen wird der Sachwertfaktor aufgrund der beschriebenen Marktgegebenheiten (siehe
Pkt. 3.1.2) etwas niedriger eingeschätzt als in Lörrach.

Des Weiteren ist anzumerken, dass seit dem 4. Quartal 2022 sinkende Immobilienpreise auf dem
Markt zu beobachten sind, weshalb insgesamt ein Sachwertfaktor von **1,05** zugrunde gelegt wer-
den kann.

⁴ GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2021, S. 39

Verkehrswertgutachten Nr. 20221117: Einfamilienhaus, Im Altstück 9, 79415 Bad Bellingen-Bamlach
zum Wertermittlungsstichtag 08. Februar 2023

7.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Erläuterung: „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ansätze: Für die notwendigen Instandhaltungs- bzw. Fertigstellungserfordernisse wird ein Wertabschlag in Höhe von **2.5000 €** angesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansätze nicht zwingend deckungsgleich mit tatsächlich anfallenden Kosten sind. Diese können je nach Ausführungsart, verfügbarer Fachfirmen etc. erheblich streuen.

7.4.11 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 1.01		Ansatz	Betrag €
Kostenkennwert in €/m² BGF			878,35
Baupreisindex Wohngebäude Q IV/2022		1,718	1509,01
Indexierter Kostenkennwert			1509,01
Bruttogrundfläche in m²		307,00	
Herstellungskosten			463.264,63
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA		1,00	463.264,63
zzgl. Außenanlagen		5,00%	23.163,23
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen			486.427,86
abzgl. Alterswertminderung		15,70%	76.369,17
Zeitwert Wohngebäude			410.058,68
Zeitwertermittlung Garage Typ 14.1			Betrag €
Kostenkennwert in €/m² BGF			245,00
Baupreisindex Wohngebäude Q IV/2022		1,718	420,91
Indexierter Kostenkennwert			420,91
Bruttogrundfläche in m²		38,00	
Herstellungskosten			15.994,58
zzgl. Außenanlagen		5,00%	799,73
Herstellungskosten Gebäude inkl. Außenanlagen			16.794,31
abzgl. Alterswertminderung		15,70%	2.636,71
Zeitwert Garage			14.157,60
Vorläufiger Verfahrenswert			Betrag €
Zeitwert Wohngebäude			410.058,68
Zeitwert Garage			14.157,60
besondere Bauteile (Balkon, Terrasse, Dachgaube, Carport)			30.000,00
zzgl. unbelasteter Bodenwert			203.234,00
Vorläufiger Verfahrenswert			657.450,29
Verfahrenswert / Sachwert			Betrag €
Vorläufiger Verfahrenswert			657.450,29
Sachwertfaktor/marktangepasster vorl. Verfahrenswert		1,05	690.322,80
Summe boG (fehlende Ausbauarbeiten)			-2.500,00
Verfahrenswert (Sachwert)			687.822,80
Verfahrenswert (Schwert) gerundet			690.000,00

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Vorbemerkungen

- Modell:** Der Ertragswertermittlung liegt i.d.R. das Modell zugrunde, welches bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet wurde. Diese sollten von den Gutachterausschüssen aus getätigten Verkäufen abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen ermittelt solche Liegenschaftszinssätze mit folgenden Modellparametern:
- Liegenschaftszinssatztable im Jahresbericht⁵
 - Ansatz des marktkonformen Bodenwertes
 - Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre für Fertighäuser
 - Bewirtschaftungskosten gemäß II. BV
- Plausibilisierung:** Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird. Hierbei werden die Daten des Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen hinzugezogen.

7.5.2 Erträge und Kosten

- Jahresrohertrag:** Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag. Beim Modell des Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen werden tatsächliche Nettokaltmieten, die auf Marktüblichkeit überprüft werden, verwendet. Dieses Vorgehen entspricht auch § 31 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV.

- Ansatz:** Das Grundstück ist nicht vermietet. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Bad Bellingen nicht vorhanden. Nach Recherchen über die Firmen Sprengnetter GmbH und Immobilien Scout GmbH (Vergleichsobjekte und -mieten, IS24 Mietpreise) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar - auch im Sinne des Gutachterausschussmodells - angesehen.

⁵ GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2021, S. 39

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert), entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses, angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Diese stellen sich wie folgt dar:

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Instandhaltungskosten:

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

7.5.3 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen. Die Gesamtnutzungsdauer des Modells beträgt bei Fertighäusern ebenfalls 70 Jahre.

Liegenschaftszinssätze:

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt für Einfamilienhausgrundstücke Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,00 – 1,75 % an.

**Objektspezifisch
angepasster**

Liegenschaftszinssatz:

Im Folgenden wird der Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,0%, was oberhalb der genannten Spanne liegt. Im Marktsegment freistehender Einfamilienhäuser ist Bad Bellingen eingeschränkt vergleichbar mit Lörrach. Die Grundstückspreise sind in Bad Bellingen jedoch niedriger, was den höheren Liegenschaftszinssatz erklärt. Dies bestätigt den ermittelten Sachwert.

Rentenbarwertfaktor:

Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

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

7.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnhaus	178 m ²	10,00 €/m ²	1.780 €	
Monatlicher Rohertrag	178 m ²		1.780 €	
Jahresrohertrag				21.360,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		12 €/m ²		2.172 €
Instandhaltungskosten Garage + Carport				120 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		427 €
Verwaltungskosten		pauschal		312 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 3.031 €
entspricht ca.		14,2 %		
Jahresreinertrag				18.329,20 €
Bodenwert		203.234 €		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 4.065 €
Gebäudereinertrag				14.264,52 €
Restnutzungsdauer		59 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
Barwertfaktor		34,46		
Gebäudeertragswert				491.555 €
zuzüglich Bodenwert				203.234 €
Vorläufiger Verfahrenswert				694.789,00 €
Summe boG (fehlende Ausbauarbeiten)				- 2.500 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				692.289 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				690.000 €

Plausibilitätskontrolle

jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert

Rohertragsvervielfältiger	32,5
Bruttoanfangsrendite	3,1 %
Ertragswert/m ² WF, incl. Nebengebäude	3.903 €/m ²

Plausibilisierung: Die Werte pro m² Mietfläche (Wohnfläche) liegen in einem Bereich, welche auch die Marktdaten aufzeigen.

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert: 690.000 €
Ertragswert: 690.000 €

Durch die rekursive Berechnung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis des Sachwertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Sachwert und Ertragswert identisch. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einem marktüblichen Bereich. Somit ist das Sachwertergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

Maßgebliches Verfahren: Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und bei denen der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Der Verkehrswert wird daher vom marktangepassten Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert wurde zur Plausibilisierung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Im Altstück 9, 79415 Bad Bellingen, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 08. Februar 2023 bewertet mit

690.0000 €

(in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 08. Februar 2023 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 04. April 2023

Alexander Weber (M. Sc.)



Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
von der DIAZert – DIA Consulting AG