kein Original Gutachten!

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

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

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

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB

1 Blick auf das Grundstück „Im Pfarrgarten 4“ in Schallbach vom Straßenraum aus

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

Bewertungsgegenstand

Erbbaurecht an dem mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Holzbauweise und Carport

	Gerichtszeichen	**1 K 27/24**
	Aktenzeichen intern	1 K 27/24_SVG-rev-II
10	Grundstücksadresse	Im Pfarrgarten 4 in 79597 Schallbach
	Nutzung	Wohnen und Gewerbe
	Wertermittlungsstichtag	01.09.2025
	Qualitätsstichtag	01.09.2025
	Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach
	Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren

	Verkehrswert des Erbbaurechtes	**320.000 €**
	Fertigstellung	25.11.2025
	Umfang mit Titelblatt	49 Seiten
20	Anschläge	72.732

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

1. Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand

Erbbaurecht an dem Grundstück „Im Pfarrgarten 4“ in 79597 Schallbach, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus in Holzbauweise und Carport

Gerichtszeichen	**1 K 27/24**	
Aktenzeichen intern	1 K 27/24_SVG-rev-II	
Wertermittlungsstichtag	**01.09.2025**	
Erbbaugrundbuch v. Schallbach	Nr. 426	
Erbbauzinsreallast	6.716,08 €	(jährlicher Erbbauzins)
Ablauf Erbbaurecht	31.12.2104	
Grundbuch von Schallbach	Nr. 234	
Dienstbarkeiten	Leitungsrecht für die Gemeinde Schallbach	
Anlass der Bewertung	Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes	
Flurstück	3429	
Grundstücksgröße	773 m²	
Bodenrichtwert	320 €/m²	
Bautyp	Eingeschossiger Bungalow ohne Keller	
Nutzung	Eigentümernutzung: Wohnen, Kosmetikstudio	
Baujahr	2005	
Restlaufzeit des Erbbaurechts	79 Jahre	
Restnutzungsdauer Gebäude	60 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,0 %	
Wohnfläche ca.	163 m²	
Energieeffizienzklasse	Keine Erkenntnis	
Instandhaltungszustand	Keine Erkenntnis	
Besonderheit d. Wertermittlung	Die Ortsbesichtigung erfolgte nur von außen	

Ermittelte Ergebnisse

Bodenwert des Grundstücks rd.	250.000 €
Vorläufiger Sachwert des Erbbaurechtes rd.	370.000 €
Marktabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung rd.	50.000 €
Sachwert des Erbbaurechtes rd.	320.000 €
Verkehrswert des Erbbaurechtes	**320.000 €**

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

Inhaltsverzeichnis

	1.	Zusammenfassung	Seite 2
	2.	Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
		2.1. Vorbemerkung	5
60		2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung	6
	3.	Beschreibung der Lage	7
		3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung	7
		3.2. Ortslage und demographische Prognose	9
	4.	Zustandsmerkmale	10
		4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	10
		4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs des Grundstücks	12
		4.3. Rechte und Lasten des Erbbaurechtsgrundbuchs	15
		4.4. Weitere Rechte und Lasten des privaten Rechts	16
		4.5. Grundstücksgegebenheiten	17
70		4.6. Baubeschreibung	19
		4.7. Flächen und Maße	25
		4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
		4.9. Beurteilung des Bewertungsobjektes	28
	5.	Wertermittlung	33
		5.1. Ermittlung des Bodenwertes	34
		5.2. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens	36
		5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor	37
		5.4. Ermittlung des Sachwertes bei fiktivem Volleigentum	38
		5.5. Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes	42
80		5.6. Wertes des Erbbaurechtes nach dem Münchner Verfahren	44
		5.7. Ausführungen zum Vergleichswertes	45
		5.8. Ableitung des Verkehrswertes	46
	6.	Schlussbemerkung	47
	7.	Anlagen	49

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

2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4, 4a 79539 Lörrach
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechtes wegen Zwangsversteigerung
Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringerstraße 183 79539 Lörrach
Auftragserteilung	25.09.2024
Auftragserhalt	30.09.2024

Grundstückseigentümer

Eigentümer Erbbaurecht 1

2

Ortsbesichtigung (OB)	23.05.2025, 10:20 Uhr bis 10:45 Uhr 01.09.2025, 14:20 Uhr bis 14:30 Uhr
Teilnehmer OB	Stefanie Peitz, Sachverständige
Bewertungsstichtag	01.09.2025 Der Qualitätsstichtag entspricht Bewertungsstichtag

Berichtsgrundlagen[1]

Vom Auftraggeber übermittelte Unterlagen und Auskünfte:

- Auszug aus dem Erbbaurechtsgrundbuch vom 16.08.2024
- Auszug aus dem Grundbuch des Grundstücks vom 17.05.2024

[1] Die Berichtsgrundlagen wurden durch die Sachverständige bei den zuständigen Stellen wesentlich fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Seite bezogener und zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird unterstellt.

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

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 17.10.2024
- Baulastenauskunft vom 31.10.2024
- Auskünfte zu planungs- und baurechtlichen Bedingungen vom 17.10.2024
- Erschließungsbeitragsbescheid vom 21.10.2024
- Altlastenauskunft und Angaben zu Schutzgebieten vom 17.10.2024
- Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses vom 17.10.2024, 06.08.2025
- Allgemeine Recherchen und Recherchen beim Statistischen Landesamt BW und dem Statistischen Bundesamt vom 06.08.2025

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

Auf Basis der Aktenlage, den Erkenntnissen aus meinen Recherchen und aus der Ortsbesichtigung erstatte ich das Gutachten wie folgt:

2.1. Vorbemerkung

Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Im Pfarrgarten 4“ in 79597 Schallbach.

Der Erbbauzins beträgt aktuell 6.716, 08 € jährlich (2,7 % des Bodenwertes).

Schallbach ist ein nördlich von Lörrach gelegenes Dorf und Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“. Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Neubaugebiet, am westlichen Rand des Dorfes.

Die Straße „Im Pfarrgarten“ ist eine Sackgasse ohne Gehwege und erschließt insgesamt zwölf Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern. Im Bebauungsplan ist der Lagebereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Örtlich wird die Grundstückslage als eine gute Wohnlage beurteilt.

Das Grundstück „Im Pfarrgarten 4“ ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus in Holzbauweise mit angebautem Carport bebaut. Nach Aktenlage ist kein Keller vorhanden und der Dachraum ist nicht ausgebaut.

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

Im Carport ist ein Stellplatz vorhanden. Vor dem Wohnhaus sind zwei weitere Stellplätze im Freien vorhanden.

Die baulichen Anlagen wurden etwa im Jahr 2005 errichtet. Nach Aktenlage besteht eine Nutzung als Kosmetikstudio im Bereich einer Teilfläche des Wohnhauses.

Grundstück und bauliche Anlagen konnten nicht besichtigt werden. Die Besichtigung fand rein vorn außen, vom Standort in der Erschließungsstraße aus statt. Über die Ausstattung der baulichen Anlagen, die tatsächliche Nutzung den Zustand der baulichen Anlagen können deshalb keine gesicherten Angaben gemacht werden.

Das mit der fehlenden Besichtigung verbundene Investitionsrisiko wird in der Bewertung insofern mit einem kalkulatorischen Wertabschlag berücksichtigt.

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für die Einheit, wie diese am Stichtag steht und liegt.

2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung

Die erste Ortsbesichtigung fand statt am 23.05.2025 in der Zeit von 10:20 bis 10:45 Uhr. Neben der Sachverständigen war niemand zugegen.

Aufgrund des ergangenen Zeitablaufs zwischen der ersten Ortsbesichtigung und der abschließenden Bearbeitung des Gutachtens wurde am 01.09.2025 in der Zeit von 14:20 bis 14:30 Uhr eine zweite Ortsbesichtigung von außen vorgenommen.

Umfang der Besichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte von außen, vom Standort in der Straße „Im Pfarrgarten“ aus. Besichtigt werden konnten insofern nur die von dort aus einsehbare Gebäudefassade und der Vorplatz mit Carport und Stellplätzen.

Über die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen kann keine deshalb Aussage getroffen werden. Es wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

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

3. Beschreibung der Lage

3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen

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

2 Gebietslage. Quelle Lageplan: on-Geo GmbH.

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Landkreis	Lörrach
Einwohner rd.	229.000, entspricht 284 Einwohner/km²
Einwohner Gemeinde	rd. 860
Gemeindekategorie	Oberzentrum, Stadt

Die Gemeinde Schallbach liegt im Zentrum des Dreiländerecks um Mulhouse (F), Lörrach und Basel (CH), Trinationaler Eurodistrict Basel genannt, mit rund 830.000 Einwohnern. Der Landkreis Lörrach grenzt insofern im Süden an die Schweiz und im Westen an Frankreich.

Mit dem erweiterten Ballungsraum umfasst dieser Lebens- und Wirtschaftsraum den Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz und das Oberelsass und zählt rd. 2,3 Millionen Einwohner und über eine Million Erwerbstätige. Eine starke wirtschaftliche Triebfeder der Raumschaft ist der wirtschaftliche Schwerpunk der Region um Basel bis Zürich.

Die Stadt Lörrach ist große Kreisstadt und bildet mit Weil am Rhein das regionale Oberzentrum. Lörrach ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Lörrach und Weil am Rhein bilden die Kernzone des Verdichtungsraums im Landkreis, einer von mittelständischen Unternehmen, Dienstleistung und Tourismus geprägt Region.

Die Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Raumschaft eine maßgebliche Rolle.

In allen grenznahen Gebieten in Südwestdeutschland pendelt ein größerer Anteil Arbeitskräfte in die Schweiz. Für den Landkreis Lörrach wurden dafür im Jahr 2023 rund 22.200 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt.

Arbeitslosenquote[2] ca.	5 %
Gewerbsteuer, Hebesatz[3]	340 %
Grundsteuer A	keine Erkenntnis
Grundsteuer B	300 %

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Schallbach ist ein historisches Dorf nördlich von Lörrach und Weil am Rhein, dort in abgesetzte Ortslage. Der Ort ist heute im Schwerpunkt Wohnstandort für in die umgebenden Städte und Gemeinden pendelnde Arbeitnehmer. In geringem Umfang sind aber auch noch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb vorhanden. Kindergarten und Grundschule mit Halbtagsbetreuung sind örtlich gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Ortsrand, dort im vorderen Bereich einer Sackgasse ohne Gehwege. Westlich der Grundstückslage verläuft die Kreisstraße K6327.

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

[2] Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion BW

[3] Quelle: Neuigkeiten aus der Kommunalpolitik - Homepage der Gemeinde; Bezugsjahr Hebesätze: 2024

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

3 Die Grundstückslage ist mit rotem Pfeil markiert. Quelle Lageplan: Sprengnetter Marktdaten.

	Grundstückslage	Dezentrale Lage	
	Gebietscharakter	Allgemeines Wohngebiet	
240	Erreichbarkeit	Kindergarten, Grundschule bis	0,5 km
		Ortszentrum, Ortsverwaltung	0,5 km
		Verwaltungsverband Oberes Kandertal, Binzen	4 km
	Straßenanschluss	K6327, B3, BAB 98, BAB 5	0,5, 5 km
	Bahnanschluss	Lörrach, Hauptbahnhof	8 km
	Fernbahnhof	Basel Badischer Bahnhof	14 km
	Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	25, 85 km
	Verkehrslage	Gut	
	Versorgungslage	Gut	
	Nähere Umgebung	Überwiegend Wohnnutzung	
250	Lageeinordnung	Mittlere Wohnlage, atypische Geschäftslage	

Demographische Prognose

Nach den Angaben des statistischen Landesamtes kann in Abhängigkeit vom Arbeitsplatzangebot in der Nordwestschweiz und der Verfügbarkeit von Baufläche ein leichtes Bevölkerungswachstum weiterhin erwartet werden.

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten[4]

260 4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans:

Bezeichnung	„Im Pfarrgarten“ (21-2511.2-15/6)	
Rechtskraft	28.09.1999	
Stand der Änderungen	Keine Erkenntnisse	
Gebietscharakter	WA	Allgemeines Wohngebiet
Grundfläche	GR	190 m²
Geschossflächenzahl	GFZ	-
Bauweise	o ED	offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser
270 Zahl der Vollgeschosse	II + D	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
Dachform, Dachneigung	SD, DN	Satteldach, 40° - 45°

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche	Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Planteil mit einem Baufenster eingetragen.

[4] Schriftliche und telefonische Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde

Leitungsrecht	Das im Grundbuch des Grundstücks in der 2. Abteilung eingetragene Leitungsrecht für die Gemeinde Schallbach ist an der nördlichen Seite des zu bewertenden Grundstücks dargestellt.

4.1.2. Entwicklungszustand des Grundstücks

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

4.1.3. Abgabenrechtlicher Zustand, Erschließungsbeiträge[5]

Das zuständige Rechnungsamt hat einen beitragsfreien Grundstückszustand bescheinigt.

4.1.4. Baulasten

Vom zuständigen Bauamt wurden keine Baulasten mitgeteilt.

4.1.5. Altlasten und Schutzgebiete, Überflutungsflächen[6]

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem Schutzgebiet.

Für den Lagebereich des Grundstücks wurde keine Datenlage zu Hochwassergefahren und Überflutungsflächen ermittelt.

4.1.6. Denkmalschutz, Bodenschutz[7]

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ist für das Grundstück kein Eintrag als Kulturdenkmal oder Bodenschutzzone gegeben.

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

[5] Schriftliche Auskunft des Tiefbauamtes der Gemeinde vom 23.08.2024

[6] Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Waldshut, Homepage der LUBW

[7] Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

4.1.7. Städtebauliche Verfahren

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

310

4.1.8. Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wurde vom Landratsamt Lörrach am 27.05.2005 erteilt.

Die Baugenehmigung erfolgte unter Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um rd. 0,50 m in südöstlicher Richtung und rd. 0,80 cm in nordwestlicher Richtung und unter sog. „Grünkorrekturen".

Eine Grünkorrektur bedeutet eine Abweichung von der Planung. In den vom Bauamt übermittelten Planzeichnungen mit Genehmigungsstempel sind aber keine Einträge in grüner Farbe vorhanden.

Das Datum der Bauabnahme wurde nicht mitgeteilt.

320

4.2. Rechte und Lasten des privaten Rechts

4.2.1. Grundbuch des Grundstücks

Allgemein Angaben

Amtsgericht	Emmendingen
Grundbuchbezirk	Schallbach
Blatt Nummer	234
Datum des Auszugs	17.05.2024
Letzte Eintragung	30.05.2023

330

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	27
Gemarkungskarte	239.10
Flurstück Nummer	3429
Wirtschaftsart / Lage	Im Pfarrgarten 4 Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße	773 m²

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

Erste Abteilung

Laufende Nr. 2

	Zweite Abteilung	**Lasten, Beschränkungen**
	Laufende Nummer 10	Erbbaurecht bis einschließlich 31.12.2104 ab Eintragung für die Eheleute - je 1/2 Anteil - Rang vor Abteilung II Nr. 4. Bewilligung vom 06.04.2005 (Notar , 2 UR 376/2005) und Bewilligung vom 12.05.2005 (Gemeinde Schallbach).
350		Mit Bezug auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaurechtsgrundbuchs von Schallbach Nr. 462 eingetragen (AS 3 in 462) am 27.05.2005.

4.2.2. Erbbaugrundbuch

Allgemein Angaben

	Amtsgericht	Emmendingen
	Grundbuchbezirk	Schallbach
	Blatt Nummer	462
	Datum des Auszugs	16.08.2024
360	Letzte Eintragung	16.08.2024

Bestandsverzeichnis

	Laufende Nummer 1	Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Schallbach Nr. 234 im Bestandsverzeichnung unter Nr. 27 eingetragene Grundstück
	Gemarkungskarte	239.10
	Flurstück Nummer	3429
	Wirtschaftsart / Lage	Im Pfarrgarten 4 Gebäude- und Freifläche
370	Grundstücksgröße	773 m²
		in Abteilung II unter Nr. 10 bis einschließlich 31.12. 2104 ab Eintragungsdatum.

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

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur

- Veräußerung,
- Belastung mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts dieser Rechte,
- Aufteilung in Wohnungs- und Teilerbbaurechte

380

Eigentümerin ist die

.

Wegen des weiteren Inhalts des Erbbaurechtes wird auf die Bewilligung vom 06.04.2005 (Notar , 2 UR 376/2005) Bezug genommen.

Eingetragen am 27.05.2005

Laufende Nummer 2

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist nun die

390 eingetreten.

Hier vermerkt am 27.05.2023.

Erste Abteilung

Laufende Nummer 1 1

- Anteil zu 1/2 -

2

- Anteil zu 1/2 -

400 **Zweite Abteilung** **Lasten, Beschränkungen**

Laufende Nummer 1 Erbbaurecht Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 4.690,00 (viertausendsechshundertneunzig) Euro mit Wertsicherungsklausel für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3429.

Vereinbarter Inhalt ist das Bestehenbleiben mit dem Hauptanspruch bei Zwangsversteigerung.

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

Bezug: Bewilligungen vom 06.04.2005 (Notar 2 UR 376, 377/2005).

Rang vor Abteilung III Nr. 1.
Eingetragen (AS 3) am 27.05.2005.

Laufende Nummer 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3429.

Bezug: Bewilligung vom 06.04.2005 (Notar , 2 UR 376/2005) sowie Bewilligung vom 26.04.2005

Rang nach Abteilung III Nr. 1.
Eingetragen (AS 3) am 24.05.2005.

Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 24.09.2012.

Laufende Nummer 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen vom 29.07.2024 (Amtsgericht Lörrach -Vollstreckungsgericht- 1 K 27/24).
Eingetragen (EMM062/738/2024) am 16.08.2024.

4.2.3. Dritte Abteilung des Grundbuchs (beide Grundbücher)

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

4.3. Erbbaurechtsvertrag

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 06.04.2005 beurkundet und am 27.05.2005 im Grundbuch eingetragen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 99 Jahre. Sie beginnt am 27.05.2005 und endet am 31.12.2104.

Zum vertraglichen (dingliche) Inhalt wird u. a. in § 2 ausgeführt, dass die Erbbauberechtigten berechtigt und verpflichtete sind, ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Die Bauverpflichtung ist zeitlich befristet.

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

Die weiteren Ausführungen entsprechen den einschlägigen Regelungen im Erbbaurechtsgesetzt und weisen augenscheinlich keine Besonderheiten auf.

Gemäß § 10 zahlt im Fall des Heimfalls (Übertragung) und bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf der Grundstückseigentümer den Erbbauberechtigten für die Bauwerke gemäß § 2 eine Vergütung bzw. Entschädigung von 2/3 des Verkehrswertes der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Zeitablaufs.

Gemäß § 11 betrug der Erbbauzins bei Vertragsschluss 4 % des Bodenwertes des Grundstücks, in Summe 4.690 € jährlich.

Mit § 20 ist der Erbbauzins im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert: Er ändert sich ohne weiteres, beginnend mit dem auf den Vertragsabschluss folgenden 1. Januar jeweils nach Ablauf von 3 Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) im gleichen Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat (§ 9 a ErbbauVO bleibt unberührt).

4.4. Weitere Rechte und Lasten des privaten Rechts

4.4.1. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen

Im Zuge meiner Recherchen habe ich keine Kenntnis über mietvertragliche Vereinbarungen erhalten.

4.4.2. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

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

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

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

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

4.5. Grundstücksgegebenheiten

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

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

480 Legende: Das Bewertungsgrundstück ist mit roter Umrandung dargestellt. Die etwaige Lage des Leitungsrechtes ist in grüner Flächenfarbe dargestellt.

Buchungseinheit: 1 Flurstück

Zuschnitt und Form: Unregelmäßig, Rautenförmig

Topographie: Annähernd eben Lage mit Böschung an der Südwestseite

Grundstücksmaße:	Größe	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Straßenfront
	773 m²	ca. 21 m	ca. 36 m	ca. 21 m

Bebauung: Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, Carport

Erschließung: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt

Abgrenzung:

Nordwestseite	Flst. 208	Im Pfarrgarten 6, Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen
	Flst. 210	Im Hofacker 11, Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen
Südwestseite	Flst. 205	Alte Poststraße 26, Einfamilienhaus mit Garage
Südostseite	Flst. 3427	Im Pfarrgarten 6, Einfamilienhaus mit Garage
Nordostseite	Flst. 3416	Straße „Im Pfarrgarten", öffentl. Verkehrsfläche

Zuwegung, Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück sind mehrere Pkw-Stellplätze vorhanden (1 Carport und im Freien, vor dem Wohnhaus). Im Straßenraum sind Stellplätze in geringem Umfang vorhanden.

Immissionen: Das Bewertungsgrundstück erscheint von keinen, über das Lageübliche hinausgehenden Immissionen belastet zu sein.

Die Lärmkartierung 2022 der LUBW weist keine besonderen Lärmimmissionen im Lagebereich aus.

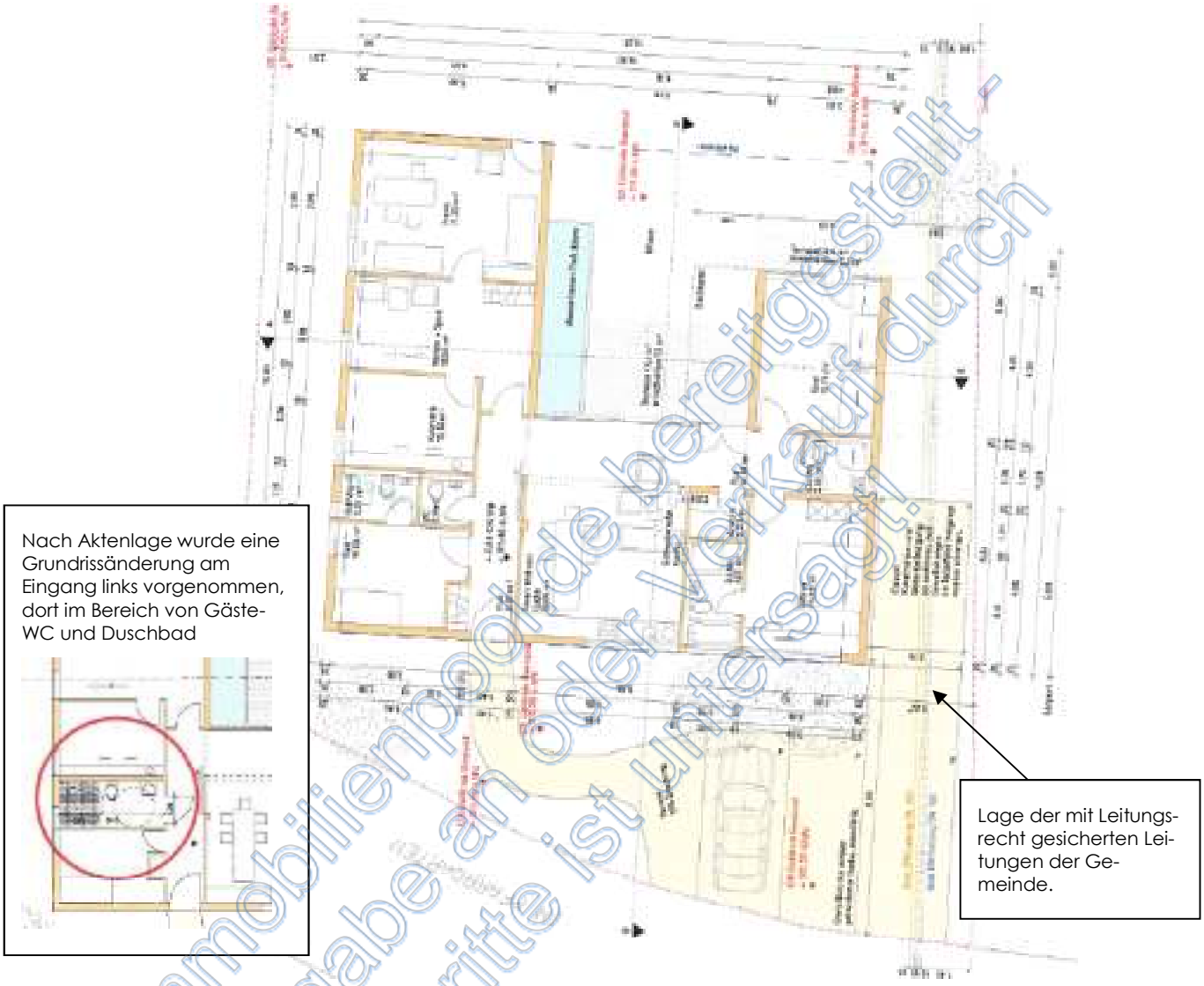
Baugrund: Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden in Hanglage mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war.[8]

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

[8] Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.

4.6. Baubeschreibung[9]

4.6.1. Darstellung des Wohnhauses gemäß Aktenlage

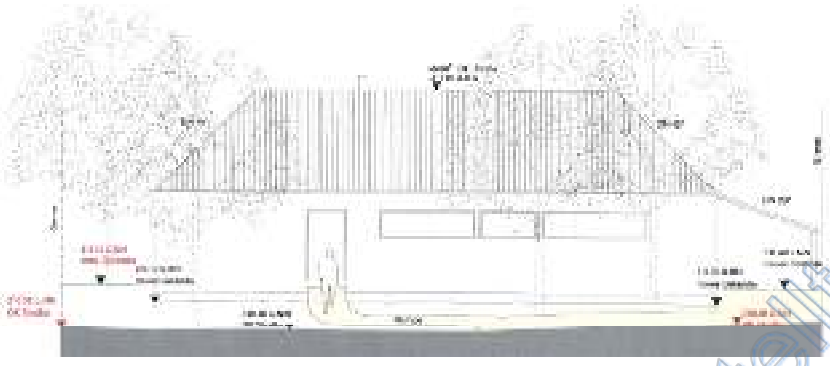


6 Grundriss Erdgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

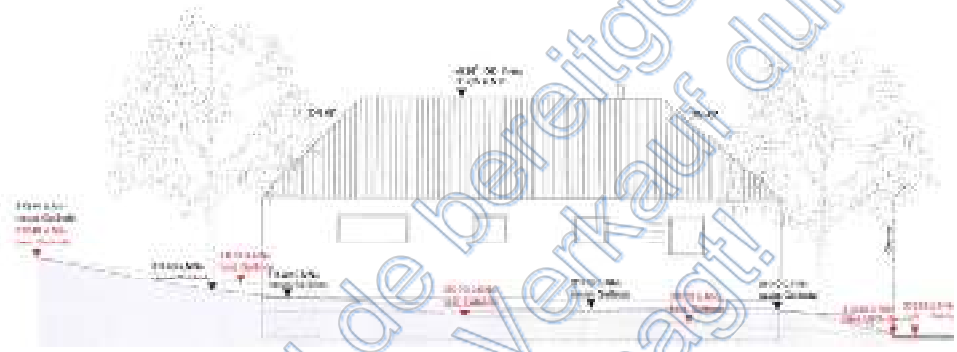
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Die im Gutachten gegebenen Hinweise auf mögliche Altlasten sind zu beachten.

[9] Die Baubeschreibung stützt sich auf die übermittelten Unterlagen und meine Erkenntnisse aus den Recherchen und der Ortsbesichtigung. Sie gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

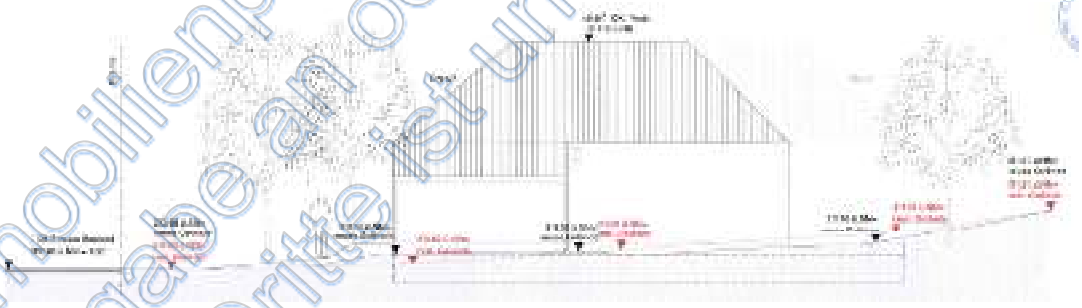


7 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Ansicht von Nordost (Straßenseite). Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

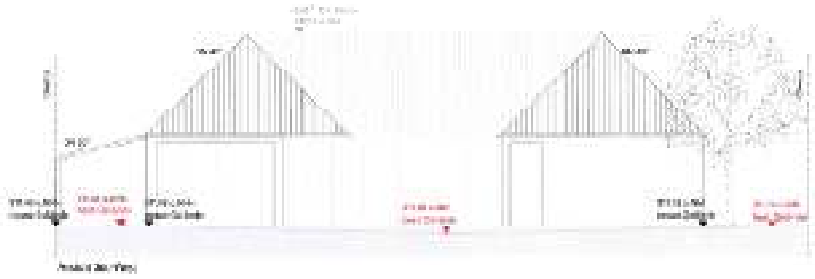


520

8 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Ansicht von Südosten. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.



9 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Ansicht von Nordwesten. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.



10 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Ansicht von Südwesten. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

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

11 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Schnitt B - B. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

12 Darstellung des Wohnhauses in der Baugenehmigung: Schnitt A - A. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

4.6.2. Gliederung der baulichen Anlage

Der Grundriss des Hauses weist zwei Nutzungseinheiten auf. Zum einen ist dies eine Vierzimmerwohnung mit Eingangsflur, Wohn-Essbereich mit offener Küche, 3 Schlafzimmern und 2 Duschbäder. Zum anderen ist dies eine Gewerbeeinheit mit 3 Räumen sowie einem behindertengerechten Toilettenraum.

4.6.3. Beschaffenheit der baulichen Anlagen gemäß Aktenlage

Baujahr	2005
Geschosse	1 Vollgeschosse
Grundrissgliederung	U-förmiger Bungalow
Erdgeschosslage	Leicht erhöht zum Gelände
Konstruktion	Massivkonstruktion aus Beton und Holztafelbauweise
Fassade	Metallverkleidung

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

13 Blick auf die straßenseitige Fassade des Gebäudes.

Dach und Fassade sind mit Metall verkleidet.

Außenwände	25 cm Wandstärke Eine Dämmung der Fassade ist in den Gebäudeplänen nicht dargestellt und in der Baubeschreibung zum Bauantrag nicht beschrieben.
Innenwände	Holzständerbauweise
Geschossdecken	Bodenplatte nach Aktenlage aus Beton Decke über EG nach Aktenlage aus Holzkonstruktion
Dach	Schrägdach aus Holzkonstruktion mit Metalldeckung Innenliegende Regenrinnen
Besondere Bauteile	Keine erkennbar[10]
Geschosshöhe	Erdgeschoss ca. 2,75 m
Raumhöhe	Keine Erkenntnisse
Innenausstattung	Insgesamt keine Erkenntnisse
Barrierefreiheit	Keine Erkenntnisse

4.6.4. Außenanlagen

Beläge	Weg zum Hauszugang mit Belag aus Betonverbundpflaster Carport und Stellplätze mit Schotterbelag
Einfriedung	Keine Einfriedung an der Straßenseite erkennbar

[10] Hinweis: Die Ortsbesichtigung fand nur von außen, vom Standort in der Straße vor dem Haus aus statt.

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

Aufwuchs	Im straßenseitigen Teil des Grundstücks sind Hecken und mehrere kleine bis mittelgroße Bäume vorhanden

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

14 Darstellung der Außenanlagen in der Baugenehmigung. Darstellung ohne Maßstab. Quell: Bauamt der Gemeinde.

15 Blick auf die Außenanlagen mit Aufwuchs auf der Straßenseite des Grundstücks.

4.6.5. Carport

Der Carport steht zwischen Wohnhaus und Grundstücksgrenze. Er besteht aus einer Holzfachwerkkonstruktion mit flach geneigtem Pultdach. An der Rückseite ist eine
580 Verkleidung aus Kunststoffplatten eingebaut. An der Längsseite besteht die Verkleidung aus einer Holzschalung. Der Bodenbelag besteht aus Schotter.

4.6.6. Energieausweis, energetischer Standard

Ein Energieausweis wurde nicht übermittelt. Der energetische Standard wird entsprechend der Anforderungen nach EnEV gemäß Baujahresklasse unterstellt und in Bezug auf die Darstellung in den vom Bauamt übermittelten Gebäudeplänen aus der Baugenehmigung im Rahmen eines mittleren energetischen Standards beurteilt. Keinesfalls entspricht dieser heutigem Neubaustandard.

Die Art der Wärmeerzeugungsanlage ist nicht bekannt.

590 **Allgemeiner Hinweis**

Die Nutzungsdauer[11] gebrauchsüblicher Wärmeenergieerzeuger für Wohngebäude liegt allgemein in der Spanne 15 bis 25 Jahre[12].

Art und Alter des im Objekt vorliegenden Wärmeenergieerzeugers sind nicht bekannt. Im Fall, dass dieser aus der Bauzeit des Objektes stammt, wäre er heute 20 Jahre alt.

4.6.7. Renovierung und Modernisierung

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

4.6.8. Instandhaltungszustand, Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel[13]

600 Bei der Ortsbesichtigung von außen, vom Straßenraum aus, zeigten sich die von dort aus sichtbaren Teilflächen von Gebäude und Außenanlagen in einem altersgemäßen und überwiegend gepflegten Zustand.

Augenfällige Mängel und Schäden waren in diesem Rahmen keine erkennbar.

Der Anstrich an der Dachfläche ist verbraucht und hat sich an einem Großteil der Fläche gelöst. Die Erneuerung des Anstriches ist erfoderlich.

---

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

[12] Quelle: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020

[13] Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an baulichen Anlagen und Außenanlagen werden nur insofern eingeschlossen, als sie bei der Besichtigung erkennbar waren. Gegebenenfalls dargestellte Auflistungen erheben dann keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie führen lediglich die für den Stichtag bekannt gegebenen und bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Sachverhalte auf.

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

4.6.9. Ergänzende Angaben gemäß Schätzungsordnung vom 30.07.2024

Gemäß Auftragsschreiben vom 25.07.2024 wird um Feststellung zu folgenden Sachverhalten gebeten:

a)	Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?	Keine Feststellung
b)	Verwalter (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung …	Keine Feststellung
	… sowie Angaben zur Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	Keine Feststellung
d)	Name und Anschrift von Mieter oder Pächter	Keine Feststellung
e)	Besteht Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Keine Feststellung
f)	Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art, Inhaber)	Keine Erkenntnisse
g)	Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?	Keine Erkenntnisse
h)	Liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor?	Keine Erkenntnisse

610

4.7. Flächen und Maße

4.7.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Einschätzung der ausgeübten baulichen Nutzung des Grundstücks im Sinne des § 19 BauNVO.[14]

Bruttogrundfläche Wohnhaus ca. 180 m²

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

180 m² BGF / 773 m² Grundstücksfläche = 0,23

[14] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

620 Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht aufgrund der eingeschossigen Bauweise der Grundflächenzahl.

Im Abgleich mit den Regelungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan in Höhe von 190 m² Grundfläche und einer zweigeschossigen Bauweise verfügt das Grundstück über eine erhebliche Ausbaureserve.

Ob diese im Hinblick auf die bestehenden baulichen Anlagen realisiert werden kann, bedarf der rechtlichen Würdigung. Diese ist kein Gegenstand der Wertermittlung.

4.7.2. Wohn- und Nutzfläche der Einheit, bewertungsrelevante Bruttogeschossfläche

630 Nach Aktenlage kann folgende Fläche im Objekt angenommen werden:

Geschoss	Raumbezeichnung	Länge x Breite (m)		Wohnfläche (m²)
EG Wohnen	Essen/ Wohnen / Küche	4,55	4,75	21,04
	Bad Eltern	3,14	1,55	4,87
	Abstellraum	1,70	1,31	2,23
	Flur	9,10	1,75	14,26
	Schlafen Eltern	4,55	3,50	15,93
	DU/ WC	1,60	1,85	2,96
	Kind	4,50	3,50	15,75
	Terrasse (zur Hälfte angesetzt)	4,95	2,00	2,10
	Terrasse (zur Hälfte angesetzt)	1,10	4,00	2,20
	Wohnfläche gesamt EG Wohnen			90,41 m²
EG Praxis	Praxis	5,40	3,95	21,33
	Warten + Sport	5,40	7,60	
		+ 1,40	1,05	16,59
	Kosmetik	3,80	2,80	10,92
	Flur	6,50	1,40	
		+ 0,80	1,34	9,80
	Quer	3,00	3,30	
		+ 1,55	0,60	10,83
	DU/ Wc	2,20	1,41	3,21
	WC	1,52	1,41	2,14
	Wohnfläche gesamt EG Praxis			74,93 m²
	Summe Wohnfläche EG gesamt			163,34 m²

16 Aufstellung der Wohn- und Nutzfläche. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

Die Wohnfläche wird in die Bewertung übernommen mit geschätzt 163 m²

Die bewertungsrelevante Bruttogeschossfläche für die Ebenen „Erdgeschoss“ und „Dachraum“ beträgt insgesamt 360 m².

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

4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

A. Lasten des Grundbuchs

Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Die im Grundbuch des Grundstücks eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Schallbach bezieht sich auf die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze im Grundstück eingebaute Ver- und Entsorgungsleitung.

Das Leitungsrecht ist im Bebauungsplan festgesetzt (vergleiche Abschnitt 4.1.1).

Das Leitungsrecht verläuft im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Es schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks insofern nur geringfügig ein. Es wird insofern im Rahmen der Rundungsbeträge bei der Ableitung des Verkehrswertes als untergehend und deshalb ohne Werteinfluss beurteilt.

Zwangsversteigerungsvermerkt

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

B. Instandhaltungsbedarf

Der turnusgemäße Instandhaltungsbedarf an der Dachfläche wird mit einem kalkulatorischen Wertabschlag in der Höhe von 5.000 € bewertet.

C. Fehlende Innenbesichtigung

Die fehlende Innenbesichtigung wird im Gutachten mit einem kalkulatorischen Wertabschlag gewürdigt. Sie birgt Risiken hinsichtlich der Einschätzung von Qualität und Zustand der Ausstattung der zu bewertenden Einheit.

Meine Gespräche mit regionalen Maklern und Kreditgebern haben ergeben, dass diese bei fehlender Innenbesichtigung bei der Ableitung des Verkehrswerts im

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

aktuellen Marktgeschehen einen Wertabschlag in der mittleren Spanne von 15 % des vorläufigen Verfahrenswertes als angemessen beurteilen.

Einen Abschlag in dieser Höhe erachte ich im derzeitigen Marktgeschehen, unter Berücksichtigung der abgesetzten Ortslage und dem aktuellen Zinsumfeld gleichermaßen für sachgerecht.

4.9. Beurteilung des Bewertungsobjektes

4.9.1. Beurteilung des Grundbuchs und dinglich gesicherter Rechte und Belastungen

Erbbaurecht

Auf der Liegenschaft „Im Pfarrgarten 4“ in Schallbach lastet ein Erbbaurecht.

Das Erbbaurecht ist das dingliche, veräußerliche und vererbbare Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten, ohne das Grundstück selbst zu besitzen. Der Nutzer, der Erbbauberechtigte, zahlt hierfür einen regelmäßigen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber).

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht. Die Regelung erfolgt im Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

Das Erbbaurecht wurde hier für 99 Jahre bestellt und Endet mit Ablauf des 31.12.2104.

Allgemeine Erläuterung

Erbbaurechte gehen mit dem Vorteil einher, dass dem Berechtigten die Nutzungshoheit an dem ihm nicht gehörenden Grund und Boden überlassen wird. Im Gegenzug zahlt der Erbbaurechtnehmer für die Möglichkeit der Nutzung (Errichtung von baulichen Anlagen) einen Erbbauzins, welcher dem Grundstückseigentümer die fehlende Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks über die Laufzeit des Rechts entschädigen soll. Die Laufzeit wohnbaulich genutzter Erbbaurechte beträgt in der Regel 99 Jahre.

Besteht zwischen dem zum Stichtag marktüblichen Erbbauzins (oder dem Bodenwertverzinsungsbetrag) und dem genommenen Erbbauzins eine Differenz, so kann es für den Erbbaurechtnehmer im Sinne der einschlägigen Bewertungsverordnungen zu einem Bodenwertvorteil kommen. Bei diesem Bodenwertvorteil handelt es sich um den berechnungsrelevante Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

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

Der Bodenwertvorteil entspricht dem Barwert, welcher sich aus der Differenz eines zum Stichtag marktüblichen Erbbauzinses und dem zum Stichtag gezahlten, oft niedrigeren Erbbauzins bezogen auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts ergibt[15].

Das Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin wird im vorliegenden Bewertungsfall wertneutral beurteilt.

710

Der Erbbauzins beträgt aktuell 6.716,08 € jährlich. Dieser Betrag entspricht 2,7 % des aktuellen Bodenwertes gemäß Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2023.

4.9.2. Beurteilung der öffentlich-rechtlichen Lasten und Beschränkungen

Neben dem Leitungsrecht (Abschnitt 4.6 A) wurden keine weiteren Wertbeeinflussungen festgestellt und es werden keine vermutet (vergleich Abschnitt 4.1).

4.9.3. Beurteilung Lage und Infrastrukturangebot

Makrolage und Verkehrsanbindung

720 Schallbach liegt in abgesetzter Lage, im ländlich geprägten Umfeld der sehr gut erschlossenen und sehr gut ausgestatteten Kernzone des Oberzentrums Lörrach und Weil am Rhein. Mit Ausnahme des Kindergartens und der Grundschule ohne Ganztagesbetreuung sind keine Einrichtungen des täglichen Bedarfs am Ort vorhanden.

Mit dem Anschluss an die Buslinien von Kandern über Binzen nach Lörrach und nach Basel (Badischer Bahnhof/Claraplatz) sind Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze sowie Behörden und medizinische Versorgung in der Raumschaft von Schallstadt aus eingeschränkt gut erreichbar. Hinsichtlich des Individualverkehrs ist der Ort gut angeschlossen.

Die Lage im hügeligen Vorland des Schwarzwaldes ergibt eine gute Belichtungssitu-
730 ation. Der umgebende Grünraum biete vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand des dörflichen Gefüges, in einem Neubaugebiet aus dem Anfang der 2000er Jahre, dort in einer Sackgasse. Die unmittelbare

[15] Vgl. WertR 2006 Anlage 12 „Verkehrswert des Erbbaurechts“

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

Umgebung ist von gepflegten Grundstücken mit großzügigen Einfamilienhäusern von teils wertiger Erscheinung geprägt. Die Lage erscheint ruhig.

Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich im Wesentlichen auf Anlieger und Gäste. Weiterhin kann erwartet werden, dass sich Immissionen auf Lageübliche Quellen beschränken, wie z. B. landwirtschaftliche Nutzungen und Kirchengeläut.

4.9.4. Beurteilung von Grundstück und baulichen Anlagen

Zuschnitt, Beschaffenheit und Nutzung des Grundstücks werden als lageüblich beurteilt. Die Grundstücksgröße wurde vom zuständigen Gutachterausschuss als ortsüblich eingeordnet.

Die Lage der baulichen Anlagen in der nordöstlichen Grundstückshälfte bietet den Nutzern umfangreiche Gartenfläche auf der Südseite des Hauses. Die ausgeübte Grundstücksnutzung und die eingeschossige Bauweise sind lageübliche. Das Bewertungsobjekt fügt sich insofern sehr gut in die Umgebung ein.

Nach Aktenlage sind im Gebäude eine Vierzimmerwohnung und eine Gewerbeeinheit für einen freien Beruf vorhanden[16]. Nach der Darstellung in den Gebäudeplänen erscheint die Einheit aber auch für eine gesamthafte Nutzung für Wohnen gut geeignet. Die U-förmige Bauweise mit innenliegender Terrasse bietet ein großes Maß an Intimität im Bereich der Freiflächen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über die baulichen Anlagen keine weitergehende Aussage getroffen werden.

Die architektonische Erscheinung mit einer gesamthaften Metallverkleidung des Baukörpers und die Holztafelbauweise sind regional ungewöhnlich und lassen aufgrund der damit verbundenen Vermutung einer einfacheren Bauweise und kürzeren Lebensdauer der Materialien eine klare Zurückhaltung des Marktes erwarten.

4.9.5. Beurteilung der Flächen

Die Ausnutzung des Grundstücks zeigt sich lagetypisch. Die Größe des Wohnhauses entspricht einem marktüblichen Einfamilienhaus im mittleren Marktsegment. Die gewerbliche Nutzung erscheint im Rahmen der Größe des Hauses aber gut integrierbar.

[16] Nach den Ausführungen im schriftlichen Teil der Baugenehmigung sind für die derzeitige Nutzung im Gebäude 4 Stellplätze erforderlich.

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

4.9.6. Beurteilung der Marktlage, Chancen und Risiken

Allgemeine Marktlage

770 Auch in der hiesigen Raumschaft sind die Immobilienpreise nach dem Ende der Finanzkrise im Jahr 2009 dem allgemeinen Trend folgend deutlich gestiegen[17]. Regional bewirkt insbesondere auch der hohe Siedlungsdruck eine stets hohe Nachfrage und stetig steigende Preise.

Neben dem gehobenen Einkommensniveau und günstigen Arbeitsmarktdaten haben sich auf das örtliche Preisniveau bis in das Jahr 2022 insbesondere auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen ausgewirkt und die Nachfrage nach Immobilien stark erhöht. Im gleichen Zug bot der Kapitalmarkt in dieser Zeit kaum Anlagemöglichkeiten, die allgemein als rentierlich und ggf. auch als mündelsicher wahrgenommen wurden.

780

Inzwischen wirken sich die durch den Krieg in der Ukraine und der daraus folgenden Energiekrise gestiegenen Hypothekenzinsen auf die Wirtschaft im Allgemeinen, aber auch auf den Bau- und Immobilienmarkt und dessen Preisgefüge aus. Die sich aus der aktuell diffusen Wirtschaftslage möglicherweise noch ergebenden, weitergehenden Marktrisiken sind heute noch nicht bestimmbar. Dies insbesondere auch aufgrund noch nicht abgeschlossener Auswertungen des zurückliegenden Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse.

Die allgemeine Kaufzurückhaltung und die zunehmende Zurückhaltung der Banken
790 bei der Kreditvergabe lassen mittlerweile auch regional einen sichtbaren Rückgang der Immobilienpreise erkennen. Dies insbesondere dann, wenn z.B. eine Einschränkung der Lage, nicht mehr zeitgemäße energetische Standards und Ausstattung oder Investitionsbedarf klar erkennbarer sind. Gleichermaßen kann hier eine offensichtlich abweichende Bauweise eingeordnet werden.

Nicht zuletzt veröffentlichen das Statistische Bundesamt und der Verband deutscher Pfandbriefbanken seit der Zinswende ab Anfang 2022 bis Ende des Vorjahres erheblich rückläufige Hauspreise[18]. Hierzu weist das Statistische Bundesamt im 4. Quartal 2023 einen Index von - 10,2 % für Gesamtdeutschland aus und im 1. Quartal 2024 von - 5,1 % aus[19]. Ein Index > 1 wird erst ab dem 4. Quartal 2024 wieder erreicht.

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

[17] Die örtlichen Immobilienpreise und Mieten lagen nach den Auswertungen des Gutachterausschusses auf der Höhe einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern. Quelle: Marktbericht 2021.

[18] Quellen: EBX hedonic EUROPACE, DESTATIS

[19] Quelle: DESTATIS Hauspreisindex

Regional zeigt die allgemeine Marktentwicklung durch die auch im Zeitpunkt der Bewertung nach wie vor regelmäßigen Preiskorrekturen in Immobilieninseraten, lange Standzeiten von Angeboten im Inserat und die Angaben örtlicher Kreditgeber ein klares Indiz für einen hier immer noch rückläufige Tendenz des Marktes.

Spezifische Marktlage

Das Bewertungsobjekt ist das Erbbaurecht an dem im Gutachten behandelten Grundstück. Beim Erbbaurecht erwirbt der Marktteilnehmer das Recht, ein Grundstück baulich zu nutzen. Er erwirbt das Grundstück nicht. An der Entwicklung des Immobilienmarktes nimmt er deshalb nicht wesentlich teil, denn die Rendite einer Immobilie ergibt sich maßgeblich aus der Entwicklung der Bodenpreise. Dem gegenüber verlieren die baulichen Anlagen aufgrund von Abschreibung (faktische Alterswertminderung) und Aspekten der Marktfähigkeit (subjektive Sachverhalte) stetig an Wert. Diese Konstellation wird auch im Fall eines gegenüber den marktüblichen Hypothekenzinsen vorteilhaften Erbbauzinses nicht vorteilhaft.

Regional bildet das Erbbaurecht eine eingeschränkte, enge Nische des Marktes. Im Zusammenhang mit der fehlenden Rendite wird die Marktfähigkeit des vorliegenden Erbbaurechtes deshalb mit erheblicher Einschränkung und die zu erwartende Marktreaktion mit Zurückhaltung beurteilt.

Interessentenkreis und Vermarktungschancen

Der Interessentenkreis für die vorliegende Einheit wird als eng beurteilt. Maßgeblich werden hier Familien mit einschränkten finanziellen Möglichkeiten gesehen und einem Interesse an einem möglichst niedrigen Kaufpreis.

Ein Erwerb der Einheit als Renditeobjekt für die Vermietung an fremde Dritte wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung als erheblich eingeschränkt beurteilt.

Die engere Drittverwendungsfähigkeit erscheint im Rahmen der ausgeübten Nutzung für Wohnen nebst Nutzung für einen freien Beruf oder, wie ausgeübt, z. B. mit einem Kosmetikstudio gut gegeben[20]. Eine gewerbliche Nutzung bedarf aber eines Antrags auf Nutzungsänderung bei den zuständigen Behörden und des Nachweises der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze.

[20] Im Fall einer Nutzung zu Wohnzwecken bedarf es eines Antrags auf Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt und dessen rechtskräftige Genehmigung.

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

Unter Berücksichtigung meiner obenstehenden Ausführungen wird die Verwendungsfähigkeit der bewertungsgegenständlichen Einheit als gut beurteilt.

5. Wertermittlung

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen. Folgende grundlegende Bewertungsverfahren stehen zur Verfügung:

Im **Vergleichswertverfahren** nach §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung als ausschlaggebend erachtet wird. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Es wird insbesondere für die Bewertung renditeorientierter Immobilien, wie Wohn- und Geschäftsimmobilien und Gewerbeimmobilien, aber auch für Sondereigentume angewendet.

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind[21]. Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

Die Bewertung von Erbbaurechten ist in den §§ 48 bis 52 ImmoWertV und der ImmoWert A, dort Anhang G geregelt.

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

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

Die Berechnungen im Gutachten erfolgen mit gerundeten Werten. Berechnungen und Ergebnisse beinhalten deshalb Rundungsdifferenzen. Diese sind ohne Werteinfluss.

5.1. Ermittlung des Bodenwertes

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

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

5.1.1. Örtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der örtliche Bodenrichtwert ist ein zonaler Wert. Zum Bewertungsstichtag ist folgender bekannt:

Richtwertzone	7315 0001 – Ortsmitte Schallbach
Flächenart	Gemischte Baufläche
Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (BRW)	**320 €/m²**
Beschreibende Merkmale	Keine

5.1.2. Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch individuelle Grundstücksmerkmale beeinflusst werden (vergl. § 40 ImmoWertV).

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

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

Zu diesen Abweichungen zählen u. a. die konjunkturelle Entwicklung des Marktes, der Entwicklungszustand des Grundstücks, spezifische Aspekte der Lage, die Erschließungssituation und der abgabenrechtliche Zustand, Nutzungseinschränkungen, das Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt des Grundstücks und die topographische Situation.

Zeitliche Konjunkturelle Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Wertermittlungsstichtag liegt 2 Jahre nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. zum aktuellen Stichtag, dem 01.01.2025 hat der zuständige Gutachterausschuss noch
910 keinen Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Auf telefonische Nachfrage habe ich aber die Auskunft erhalten, dass eine Auswertung der aktuellen Bodenrichtwerte in Bearbeitung sei. Aufgrund der im Abgleich mit den zurückliegenden Auswertungszeiträumen aktuell weit weniger positiven Entwickelt des örtlichen Marktes sei aber tendenziell keine Anpassung der örtlichen Bodenrichtwerte zu erwarten.

Da auch Gutachterausschüsse in benachbarten Gemeinden keine Anpassung der der Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2025 vorgenommen haben, wird eine zeitliche Anpassung insofern auch hier als nicht sachgerecht beurteilt.

920 **Anpassung an die Lage und Nutzungseinschränkungen**

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über den gesamten historischen Ortskern der Gemeinde und die dort unmittelbar anschließenden Neubaugebiete. Im Abgleich mit den prägenden Lagemerkmalen der Bodenrichtwertzone wird die Lage des Bewertungsgrundstücks als eine leicht höherwertige Lage beurteilt.

Dem gegenüber ist das Grundstück aber mit dem obenstehend beschriebenen Leitungsrecht belastet. Der 3 Meter breite Schutzstreifen liegt zwar außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche. Eine in diesem Bereich mögliche Garage kann aber nicht erreichtet werden, da Leitungen nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin ist eine Bepflanzung dieser Fläche nur eingeschränkt möglich.

930 Im Rahmen der Gesamtschau wird eine Anpassung als nicht sachgerecht beurteilt.

Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße

Grundstücksgröße und Maß der baulichen Nutzung liegen in der Spanne das lageüblichen. Im Gefüge des örtlichen Marktes findet diese Grundstücksqualität im Bodenrichtwert ihren Niederschlag und wirkt sich auf eine weitergehende Zahlungsbereitschaft des Marktes zurzeit nicht aus.

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

5.1.3. Berechnung des Bodenwertes

Zonaler Bodenrichtwert Nr. 7315 0001	320 €/m²
Grundstücksfläche	773 m²
Angepasster Bodenwert des Grundstücks	247.360 €

Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag wird geschätzt mit 250.000 €

5.2. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren und Bewertungsmodell

Im Sinne des § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV wird für die vorliegende Bewertung das Sachwertverfahren als geeignetes Wertermittlungsverfahren beurteilt.

Der Wertermittlung soll das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren zugrunde gelegt wurde.

Der zuständige Gutachterausschuss leitet keine Marktanpassungsfaktoren ab. Allerdings verwendet er bei der Auswertung des Marktgeschehens das gleiche Modell, wie der benachbarte Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental. Aufgrund der insbesondere im Bereich der mittleren Lagen innerhalb des Oberzentrums sehr guten Vergleichbarkeit der Märkte werden die Marktanpassungsfaktoren des benachbarten Gutachterausschusses unter Berücksichtigung möglicher Abweichungen als gut anwendbar beurteilt und im Gutachten Bezug darauf genommen.

Informationen zum Bewertungsmodell:

- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL22, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Marktanpassungsfaktoren gemäß Darstellung im Jahresbericht
- Verwendung der NHK 2010 (Standardstufe 3)[23]
- Ansatz besonderer Bauteile vor der Marktanpassung

[22] Sachwertrichtlinie

[23] Vergleiche Jahresbericht des Gutachterausschusses: Bei höheren Standardstufen liegen die Zu- und Abschläge tendenziell höher, bei niedrigeren Standardstufen verflacht sich die Regressionslinie

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

- Außenanlagen entspr. 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen
- Regionalfaktor 1,1
- Jahresrohertrag auf Basis der vereinbarten, ggf. marktüblichen Mieten
- Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV

Besonderheit der Bewertung von Erbbaurechten

Bei der Bewertung von Erbbaurechten an Grundstücken mit Einfamilienhäusern wird zunächst der Sachwert bei unterstelltem Volleigentum ermittelt. Dieser dient der Feststellung und Plausibilisierung des für die Berechnung des Wertes des Erbbaurechtes anzusetzenden Wertes der baulichen Anlagen (Gebäudewert) und der angewendeten Bewertungsparameter.

Nach der Feststellung des Gebäudewertes erfolgt sodann die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechtes, dies unter Bezugnahme auf die Regelungen von ImmoWertV und ImmoWertA.

Aktueller Erbbauzins

Nach Auskunft der Grundstückseigentümerin beträgt der jährliche Erbbauzins aktuell 6.716,08 €. Die Zahlung ist im Voraus fällig und an jedem 11.11. eines Jahres zu zahlen.

5.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt. Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer zu Alter. Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem linearen Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zum Alter der baulichen Anlage.

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

Sachverhalt	Wohnhaus	Carport	Erbbaurecht
Stichtag (Jahr der Bewertung)	2025	2025	2025
Bewertungsrelevantes Baujahr / Beginn des Erbbaurechtes	2005	2005	27.05.2005 [24]
Gesamtnutzungsdauer (GND) / Gesamtlaufzeit Erbbaurecht (GLZ)	80 Jahre	80 Jahre[25]	99 Jahre
Alter der Einheiten	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) / Restlaufzeit (RLZ)	60 Jahre	60 Jahre	79 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,75	0,75	-

5.4. Ermittlung des Sachwertes bei fiktivem Volleigentum

Die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Die erforderlichen Daten werden der NHK 2010, Anlage 4 entnommen.

Nachfolgend wird der Sachwert unter der Annahme des fiktiven Volleigentums ermittelt.

5.4.1. Ermittlung der Normalherstellungskosten

Bautyp und Einordnung in die Standardstufe

Bautyp 1.22 Freistehende Einfamilienhäuser: Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird die Ausstattung und Beschaffenheit der baulichen Anlagen in Bezug auf die Baujahresklasse im Rahmen einer gewöhnlichen Ausstattung mit Standardstufe 3 geschätzt. Besondere Bauteile, Ausstattung und Zubehör wirken mit ihren geschätzten Zeitwerten in die Bewertung ein.

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

[24] Datum der Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch des Grundstücks.

[25] Aufgrund Nutzung von Wohnhaus und Carport in wirtschaftlicher Einheit wird eine gemeinsame Instandhaltung unterstellt und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angewendet.

Bauteil	Standardstufe, Kostenkennwert und Einordnung des BWO[26]					Wägung	Kosten-anteil
	1	2	3	4	5		
	585 €/m²	650 €/m²	745 €/m²	900 €/m²	1.125 €/m²		
Außenwände			1,0			23 %	171 €/m²
Dach			1,0			15 %	112 €/m²
Fenster, Außentüren			1,0			11 %	82 €/m²
Innenwände und Innentüren			1,0			11 %	82 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11 %	82 €/m²
Fußböden			1,0			5 %	37 €/m²
Sanitäreinrichtung			1,0			9 %	81 €/m²
Heizung			1,0			9 %	67 €/m²
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6 %	45 €/m²
Gewichteter Kostenkennwert							759 €/m²
Korrekturfaktor – kein Ansatz							1,0
Korrigierter gewichteter Kostenkennwert							759 €/m²
Bruttogeschossfläche (BGF)							360 m²
Normalherstellungskosten							**273.240 €**
Gewichtete Standardstufe							**3,0**

5.4.2. Berechnung des Sachwertes bei fiktivem Volleigentum

	Normalherstellungskosten Wohnhaus		273.240 €
	Indexierung mit dem Bundesbaupreisindex		1,887
	Indexierung mit dem Regionalfaktor		1,1
	Indexierte Herstellungskosten		567.164 €
	Alterswertminderungsfaktor	60 / 80	0,750
1020	Zeitwert der baulichen Anlagen		425.373 €
	Zuschlag Außenanlagen	5%	21.269 €
	Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanalgen		446.642 €
	Zeitwert Nebengebäude: Carport		3.000 €
	Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt		449.642 €
	Zuschlag Bodenwert		247.360 €
	Vorläufiger Sachwert bei fiktivem Volleigentum		**697.002 €**

[26] BWO: Bewertungsobjekt

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

5.4.3. Ableitung der Marktanpassung

Mit der Marktanpassung wird der finanzmathematisch ermittelte, vorläufige Sachwert an das örtlichen Marktgeschehen im Zeitpunkt des Stichtags angepasst (vergl. § 39 ImmoWertV). Der Sachwertfaktor spiegelt das ortsübliche Verhältnis von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert wieder.

Der letzte Jahresbericht des Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental, der Sachwertfaktoren ausweist, ist der Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022. Die Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind wie folgt dargestellt:

17 Graphische Darstellung der Sachwertfaktoren. Quelle: GAA Lörrach-Inzlingen[27]. Die grünen Strichellinien wurden von der Sachverständigen eingefügt.

Bei einem vorläufigen Sachwert von knapp 700.000 € wird der Sachwertfaktor in der Höhe von etwa 1,12 dargestellt, dem entsprechend einer Marktanpassung von 12 %. Das Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0{,}739$ lässt auf eine gute belastbare Datenlage schließen.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur sachgerechten Einschätzung der Marktreaktion sind folgende Sachverhalte zu berücksichtigen

- Die Datenbasis liegt deutlich zurück. Seit Auswertung der Sachwertfaktoren besteht eine stark veränderte gesamtwirtschaftliche Situation.
- Der Markt der Einfamilienwohnhäuser hat sich durch die deutliche Erhöhung der Hypothekenzinsen, Energie- und Baupreise deutlich verengt.

[27] Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt im Gebiet von Lörrach und Inzlingen, S. 45 ff; Autorisierte Wiedergabe der Abbildung.

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

- Die gegebene Ortslage weicht von der Datenbasis erheblich ab. Grundstücke in abgesetzten Lagen werden insbesondere auch aufgrund eines allgemein veränderten Umweltbewusstseins und wirtschaftlicher Veränderungen zunehmend schlechter angenommen, denn das Wohnen in den dezentralen Lagen im ländlichen Raum macht zwei Pkws je Haushalt erforderlich.
- Der relevante Teilmarkt für Einfamilienhäuser reagiert auf vom Üblichen abweichende, experimentelle Bauweisen im Schwerpunkt mit klaren Vorbehalten.
- Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt über der modellgemäßen Restnutzungsdauer von i. M. 39 Jahren +/- 17 Standardabweichung. Nicht zuletzt sind die Finanzierungsbedingungen enger geworden, dies insbesondere bei einer vom Üblichen abweichenden Bauweise oder rechtlichen Konstellation.

Im Rahmen der Gesamtschau ist davon auszugehen, dass der Markt mit erheblichen Vorbehalten auf das Bewertungsobjekt reagieren wird. Der modellgemäße Sachwertfaktor bedarf insofern der Anpassung.

Nach den Erkenntnissen aus meinen Telefonaten mit regionalen Maklern und Immobilienabteilungen von Banken wird der Sachwertfaktor des Bewertungsmodells mit einem Abschlag von 20 % (- 0,22 Punkte) sachgerecht beurteilt. Der objektspezifisch Sachwertfaktor beträgt sodann gerundet 0,9.

5.4.4. Ableitung des marktangepassten Sachwertes bei fiktivem Volleigentum

Vorläufiger Verfahrenswert aus dem Sachwert	
der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	697.002 €
Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	**627.302 €**

Zusammenstellung des Sachwertes

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	627.302 €
Abzug besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	5.000 €
Sachwert des Grundstücks bei fiktivem Volleigentum	**622.302 €**

Der Sachwert des fiktiven Volleigentums wird zum Stichtag geschätzt mit rd.

625.000 €

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

Statistische Kennwerte aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert

	Wohnflächenwert (marktangepasster vorl. Sachwert / WF) rd.	3.835 €/m²
	Flächenwert in Bezug auf die angesetzte BGF Erdgeschoss	3.470 €/m²
1090	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert rd.	39 %

Der ermittelte Sachwert des Volleigentums liegt in der Spanne des Marktüblichen im Zeitpunkt des Stichtags. Dabei liegt der Bodenwertanteil im oberen Spannenrahmen der Immobilienart und begründet sich durch die Größe des Grundstücks, die ohne Abschläge in die Bewertung eingeflossen ist.

5.5. Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Die Ermittlung erfolgt nach § 50 ff ImmoWertV in Verbindung mit 50.1 ff ImmoWertA.

1100 Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Marktanpassungsfaktoren für die Bewertung von Erbbaurechten.

Bei Gutachterausschüssen in vergleichbaren Lagebereichen und Märkten, welche Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaurechtskoeffizienten (Marktanpassungsfaktoren) aus dem Marktgeschehen in ihrem Zuständigkeitsbereich ableiten, habe ich im Zuge meiner Recherchen keine, auf die vorliegende Bewertung anwendbare Informationen gefunden.

Im vorliegenden Fall greife ich deshalb auf Informationen von Immobilienabteilungen örtlicher Kreditgeber und von Maklern sowie meine eigene Marktkenntnis zurück.

1110 **Berechnungsgrundlagen**

	Sachwert des fiktiven Volleigentums		622.302 €
	Unbelasteten Bodenwert		247.360 €
	Restlaufzeit des Erbbaurechtes	RLZ	79 Jahre
	Objektgemäßer Liegenschaftszinssatz	LZS	3 %
	Bodenwertverzinsungsbetrag rd.	247.360 € * 3 %	7.421 €
	Vereinbarter Erbbauzins am Stichtag rd.	2,7 % v. Bodenwert	6.716 €
	Differenz von Bodenwertverzinsung zu vereinbartem Erbbauzins (Bodenwertvorteil p.a.)		705 €
	Rentenbarwertfaktor für Restlaufzeit ErbbauR	3,0 %/79 Jahre	30,107
1120	Objektspezifischer Erbbaurechtsfaktor (Marktanpassungsfaktor)		0,95

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

Berechnung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts

Wert des fiktiven Volleigentums		622.302 €
Abzug des unbelasteten Bodenwert		247.360 €
Kapitalisierte Zinsdifferenz (Barwert des Zinsvorteils)	705 € * 30,107	21.219 €
Entschädigungsverlust ohne Werteinfluss		0 €
Vorläufiger finanzmathematischer Wert des ErbbR[28]		396.161 €
Abzug besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		0 €
Vorläufiger finanzmathematischer Sachwert		396.161 €

Marktanpassung mit dem Erbbaurechtsfaktor gemäß § 22 ImmoWertV

Der Erbbaurechtfaktor dient im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse, soweit sie nicht bereits in den Wertansätzen (Berechnungsgrundlagen) berücksichtigt wurden. Die Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren werden von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen der §§ 50 und 52 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Erbbaurechtsfaktoren. Meine Recherchen bei anderen Gutachterausschüssen, örtlichen Banken und Maklern haben aber ergeben, dass Erbbaurechten regional keine besonderes Marktinteresse entgegengebracht wird. Dies insbesondere aufgrund dessen, dass dem Großteil der Marktteilnehmer eine Finanzierung des Bodens, dem bei Wohnimmobilien die Rendite innewohnt, möglich ist. Insgesamt tritt der regionalen Immobilienmarkt Erbbaurechten auch aufgrund fehlender Sachkenntnis mit großer Zurückhaltung entgegen.

Im regionalen Marktgeschehen ist in Bezug auf des Bewertungsobjekt im Schwerpunkt aber zu berücksichtigen, dass die Restlaufzeit des Rechts noch lange ist und die Anpassungsmodalitäten deshalb Risiken bergen können im Abgleich mit dem Hypothekenzinsgefüge.

In Bezug auf das vorliegende Erbbaurecht wird der Marktanpassungsabschlag insofern im Rahmen der Schätzung mit 5 % sachgerecht beurteilt.

Vorläufiger finanzmathematischer Sachwert	396.161 €
Marktanpassungsfaktor	0,95
Finanzmathematischer Sachwert des Erbbaurechts	376.353 €

[28] Erbbaurecht

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

Übertrag:

Finanzmathematischer Sachwert des Erbbaurechts		376.353 €
Wirtschaftlicher Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	15 %	56.453 €

1160 **Sachwert des Erbbaurechts** **319.900 €**

Der finanzmathematische Sachwert des Erbbaurechts wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

320.000 €

5.6. Wert des Erbbaurechts nach dem Münchner Verfahren

1170 Das „Münchner Verfahren" ist entsprechend des Rundschreibens der BaFin[29] vom 06.08.2009 in der Beleihungswertpraxis mittlerweile vollständig etabliert. In Sachverständigenkreisen kommt das Verfahren in der Verkehrswertermittlung in modifizierter Form zur Plausibilisierung der auf andere Weise ermittelten Werte zur Anwendung[30].

Bei der Bewertung des Erbbaurechtes geht das Münchner Verfahren von einem Wert aus, der sich für das Volleigentum (Grundstückswert ohne Berücksichtigung des Erbbaurechtes) ergeben würde und würdigt die Einschränkungen, die mit dem Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum einhergehen durch sach- und marktgerechte Abschläge. Folgende Abschläge sind vorgesehen:

1180 - Der Wegfall des Bodennutzungsrechtes bei Ablauf des Erbbaurechtes.
- Der Wertnachteil wegen vorzeitiger, nicht vollständig entschädigter Rückgabe der baulichen Anlagen im Fall eines Ablaufs des Erbbaurechtes vor Ablauf der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.
- Sonstige markt- und objektspezifische Nachteile und Beschränkungen für den Erbbaurechtsnehmer, die sich aus den vertraglichen Vereinbarungen ergeben können und dessen Handlungsspielraum einschränken.

---

[29] Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, GZ BA 32-FR 2670-2008/0001 in Zusammenhang mit A. Werth, Verkaufswertermittlung nach § 21 ErbbauVO

[30] Vergleiche Bentrup 2010

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

Berechnung des Wertes des Erbbaurechts nach dem Münchner Verfahren

Berechnungsgrundlagen wie obenstehend.

	Wert des fiktiven Volleigentums		622.302 €
1190	Abzug Barwert Bodennutzungsrecht bei		
	Ablauf des Erbbaurechts	abgezinster Bodenwert	23.977 €
	Entschädigungsverlust ohne Werteinfluss	RLZ ErbbR > RND Gebäude	0 €
	Abzug Kapitalisierter Erbbauzins bis zum		
	Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts	6.716 € * 30,107	202.199 €
	Zwischenwert		396.126 €
	Marktanpassungsfaktor		0,95
	Marktangepasster Wert des Erbbaurechts		376.320 €
	Abzug besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		0 €
	Abzug Sicherheitsabschlag nach BelWertV[31]	entfällt	0 €
1200	Wert des Erbbaurechts nach dem Münchener Verfahren		376.320 €
	Wirtschaftlicher Wertabschlag wegen		
	fehlender Innenbesichtigung	15 %	56.448 €
	Sachwert des Erbbaurechts		**319.872 €**

Der Wert des Erbbaurechts nach dem Münchner Verfahren wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

320.000 €

1210

5.7. Ausführungen zum Vergleichswert

Mit der Vergleichswertermittlung im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für eine Immobilie oder der ortsübliche Preis je Einheit für z. B. Etagenwohnungen, Garagengrundstücke oder Tiefgaragenstellplätze ermittelt. Die hierfür erforderlichen Vergleichswerte sollen von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet werden.

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

[31] Beleihungswertermittlungsverordnung

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Vergleichswerte für Erbbaurechte an Wohngrundstücken vorliegen. Auskünfte aus öffentlichen Datenportalen konnten keine festgestellt werden.

Ein Vergleichswert kann im vorliegenden Fall deshalb nicht abgeleitet werden.

5.8. Ableitung des Verkehrswertes

5.8.1. Definition und Ableitung

Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten.

Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. §194 BauGB führt aus:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im Gutachten wurde der Verkehrswert ermittelt für das Erbbaurecht an dem Grundstück „Im Pfarrgarten 4" in 79597 Schallbach.

Maßgebliche, angewendete Bewertungsverfahren

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

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

Da Grundstücke mit Einfamilienhäusern am örtlichen Markt im Schwerpunkt für die Eigentümernutzung wahrgenommen werden, erfolgte die vorliegende Bewertung auf Basis des Sachwertverfahrens.

Der Ertragswert wurde nicht ermittelt, da die Immobilie aufgrund der Lage und Beschaffenheit der baulichen Anlagen und der erheblichen Grundstücksgröße in Beug auf eine Renditeorientierung für kein wirtschaftliche Nutzung geeignet ist.

Darüber hinaus standen keine Vergleichswerte zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird vorliegende deshalb aus dem mit dem Münchner Verfahren
1260 plausibilisierten, regelkonform ermittelten Sachwert des Erbbaurechtes abgeleitet.

5.8.2. Bewertungsergebnisse

Wertkategorie	Ermittelte Werte
Unbelasteter Bodenwert	250.000 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	320.000 €

5.8.3. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wir der **Verkehrswert des Erbbaurechtes** an dem Grundstück „Im Pfarrgarten 4“ in 79597 Schallbach zum Stichtag 01.09.2025 geschätzt mit

320.000 €

1270

In Worten: Dreihundertzwanzigtausend Euro

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

6. Schlussbemerkung

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

Nutzungsrechte

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

Hinweise

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

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

Ein geschätzter Wert kann erheblichen Schwankungsbreiten unterliegen. Deshalb finden schon in der regelkonformen Wertermittlung Abweichungen von +/- 10 % in Gerichtsurteilen Akzeptanz.[32]

[32] Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 – IV a ZR 139/85 –, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k; „Die Unsicherheitsmarge […] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Geschätzter Wertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. […] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung […]“32 und nennt den Geschätzter Wer als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“.

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

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

Besonderer Hinweis:

Das Gutachten wurde zunächst am 22.09.2025 beim Amtsgericht Lörrach eingereicht. Der Gläubigervertreter hat mich dann mit Telefonat am 10.11.2025 darauf aufmerksam gemacht, dass bei der Ermittlung des Sachwertes im fiktiven Volleigentum ein Rechenversehen vorliegt. Dort wurde ein Abzug wegen fehlende Innenbesichtigung berechnet, welcher bei der Ableitung des Verkehrswertes des Erbbaurechts erneut vorgenommen wurde. Das Rechenversehen wurde korrigiert. Der Verkehrswert des Erbbaurechtes hat sich dadurch erhöht.

Da der kalkulatorische Marktabschlag wegen Instandhaltungsbedarf ebenso der Doppelberücksichtigung unterlag, wurde das Gutachten am 25.11.2025 erneut ergänzt. Die Ergänzung hat keine Änderung des Ergebnisses bewirkt. Sie ist in den Rundungsbeträgen untergegangen.

Die Auftraggeberin erhält das geänderte Gutachten in Form einer gebundenen Ausfertigung sowie einer anonymisierten, signierten PDF-Datei.

Lörrach, am 25.11.2025

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

Sachverständige für Immobilienbewertung EIPOS/TÜV

signiert von:
Stefanie Peitz
am: 25.11.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

7. Anlage

Grundbücher und Erbbaurechtsvertrag enthalten persönliche Daten. Sie werden deshalb hier nicht abgebildet und können beim zuständigen Gericht eingesehen werden.

Über die im Gutachten abgebildeten Gebäudepläne und widergegebenen Informationen hinaus liegen mir keine Unterlagen und Informationen zu Grundstück und baulichen Anlagen vor.

Dem Gutachten werden deshalb keine Anlagen hinzugefügt.

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