

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. 496/4, bebaut mit einer multifunktionalen Gewerbehalle

Objektadresse: Hofmattstraße 40
79541 Lörrach

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

Aktenzeichen: 1 K 38/23

Wertermittlungstichtag: 25. Januar 2024

Qualitätsstichtag: 25. Januar 2024

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigungen	5
2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	8
3 Lagemerkmale	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	10
3.3 Immobilienmarkt	12
4 Grundstück	13
4.1 Gestalt und Form	13
4.2 Erschließungszustand	14
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	14
4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko	15
5 Rechtliche Gegebenheiten	16
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	16
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	22
6.1 Gebäudebeschreibung	22
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	24
6.3 Zustand	28
6.4 Grundrisse	29
6.5 Flächen und Maßangaben	31
6.6 Außenanlagen	31
6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	31
7 Wertermittlung	35
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	35
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	35
7.3 Bodenwertermittlung	37
7.4 Ertragswertermittlung	41
8 Verkehrswert	46
Anlage	47

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	25. Januar 2024
Qualitätstichtag	25. Januar 2024
Objektart:	Gewerbehalle
Baujahr:	1962 (rechte Gewerbehalle) 1968 (linke Gewerbehalle)
Nutzfläche:	ca. 585 m ² (Nutzfläche Erdgeschoss)
Grundstücksgröße:	979 m ²
Nutzung:	gewerblich genutzt

1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

Verkehrswert	510.000 €
--------------	-----------

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 18.12.2023 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 79539 Lörrach
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lörrach vom 18.12.2023 – Aktenzeichen 1 K 38/23.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist eine massiv errichtete, unterkellerte Gewerbehalle. Das Gebäude wird überwiegend als Autowerkstatt und Fahrradgeschäft (Fahrradladen mit Fahrradwerkstatt) genutzt. Das Untergeschoss ist zur Ausübung des Kegelsports einschließlich gastronomischer Bewirtung ausgebaut, wobei die Nutzung aufgrund eines erheblichen Wasserschadens nicht möglich ist.

Das Gebäude wurde in den 1960er Jahren errichtet und weist erhebliche Bauschäden auf. Eine Sanierung zur Behebung der Schäden und zur Verbesserung der Energiebilanz ist unwirtschaftlich. Ein Abriss und Neubau könnte nicht nur wirtschaftlich sinnvoll sein, sondern auch zur Aufwertung des Grundstücks durch eine höherwertige Nutzung führen.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
Verwalter	unbekannt
Mieter/Pächter	Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind vermietet. Die Gewerbefläche im Untergeschoss ist leerstehend, siehe Pkt. 5.1.2
Wohnpreisbindung	nicht relevant, da gewerblich genutzt.
Gewerbebetrieb	Gewerbebetriebe sind vorhanden. Die rechte Hallenhälfte mit anteiliger hinterliegender Hoffläche wird als Werkstatt von XXXXXXXXXXXX genutzt.

Die vordere linke Hallenhälfte wird als Fahrradgeschäft von
XXXXXXXXXXXXX genutzt.

Die hintere linke Hallenhälfte wird als Lager von
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX genutzt.

Energieausweis Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Siehe Pkt. 5.2.4

Bauauflagen oder behördliche

Beschränkungen/

Beanstandungen: keine bekannt

Maschinen/

Betriebseinrichtungen: Im Untergeschoss befinden sich die für einen gastronomischen Betrieb üblichen Einrichtungen wie die Küche und der Thekenbereich sowie eine Kegelbahnanlage. Diese Einrichtungen wurden nicht bewertet.

2.4 Ortsbesichtigungen

Tag: 25. Januar 2024 (Innenbesichtigung): Besichtigt wurden die Flächen der rechten Gewerbehalle (Werkstatt) und der linken Gewerbehalle (Fahrradgeschäft und Lagerfläche) einschließlich der Hoffläche sowie die Fläche des Untergeschosses über den Zugang der linken Gewerbehalle.

Zeit: 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber, Sachverständiger
XXXXXXXXXXXXX, Miteigentümer
XXXXXXXXXXXXX, Prozessbevollmächtigter v. Hr. XXXXXX

Tag: 26. Februar 2024 (Innenbesichtigung): Besichtigt wurden der Gastronomiebereich und die Kegelbahnanlage im Untergeschoss, einschließlich der Sanitäranlagen im Erdgeschoss, über den Zugang der rechten Gewerbehalle.

Zeit: 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber, Sachverständiger
XXXXXXXXXXXXX, Miteigentümer

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: 25. Januar 2024= Tag der ersten Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 25. Januar 2024

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“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe
Schaper, Moll-Amrein: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene

Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Lörrach, Nr. 3079, vom 04.12.2023

Von den Miteigentümern übergeben:

- Mietverträge über die vermieteten Flächen im Erdgeschoss
- Baupläne

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Bauakte, Stadt Lörrach, Fachbereich zentrale Dienste vom 26.01.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, vom 09.01.20234

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 05.06.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über das Erdbebenrisiko beim Geoforschungszentrum Helmholtz-Zentrum Potsdam vom 05.06.2024.
- Auskunft über bergbaubedingte Belastungen vom 05.06.20234 (GIS Stadt Lörrach)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigungen

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung bezüglich der Beschaffenheit und der tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.
- Es wird von normalen Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie die Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten durch Bodenproben sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ebenso wird angenommen, dass normale Erschließungsverhältnisse für das bebaute Grundstück 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

Basisdaten

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südwestdeutschland
Landkreis:	Lörrach (Große Kreisstadt)
Geographische Lage:	Koordinaten 47°36'48" N, 7°39'43" O (Rathaus)
Höhe:	294 m über NHN (272 - 555)
Fläche:	39,37 km ²
Einwohner:	50.436 (per 30.06.2023)
Bevölkerungsdichte:	1.281 Einwohner/km ²
Stadtgliederung:	Kernstadt sowie 3 Stadt- und 3 Ortsteile

Gewerbsteuer-Hebesatz: 380 % (2023)
Grundsteuer A - Hebesatz: 320 % (2023)
Grundsteuer B - Hebesatz: 450 % (2023)
Arbeitslosenquote: 4,2 % (per 30.06.2023, alle zivilen Erwerbspersonen, ganzer Landkreis)

Großräumige Lage:

Die Große Kreisstadt Lörrach ist die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und liegt an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich. Sie befindet sich im südwestlichsten Teil des Landes Baden-Württemberg, im sogenannten Markgräflerland, am Fluss „Wiese“, der weiter südwestlich bei Kleinhüningen in den Rhein mündet. Zusammen mit der im Südwesten angrenzenden Stadt Weil am Rhein bildet Lörrach ein Oberzentrum (Doppelzentrum) in der Region.

Das Stadtgebiet von Lörrach grenzt im Süden direkt an die Schweizer Grenze (Gemeinde Riehen) und liegt etwa 5 km Luftlinie östlich der französischen Grenze. Die nächstgelegene Großstadt ist Basel, das südwestlich an die Gemeinde Riehen angrenzt. Freiburg im Breisgau, die nächste deutsche Großstadt, liegt etwa 45 km Luftlinie nördlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ungefähr 170 km Luftlinie nordöstlich von Lörrach entfernt.

Der Landkreis Lörrach grenzt im Norden an den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und im Osten an den Landkreis Waldshut. Auf einer Fläche von etwa 807 km² bietet er Raum für rund 230.000 Einwohner. Zudem ist er Teil des trinationalen Eurodistricts Basel (Ballungsregion TriRhena), der die Gegend im äußersten Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz sowie das Oberelsass umfasst und etwa 2,3 Millionen Einwohner sowie über eine Million Erwerbstätige zählt.

Lörrach verfügt als Teil eines Oberzentrums, zusammen mit Weil am Rhein, über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gesundheitsversorgung. Sämtliche Schularten, teils auch in privater Trägerschaft, sind vorhanden. An der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Lörrach studieren etwa 2.000 Studierende in rund 20 akkreditierten Bachelor-Studiengängen der Fakultäten Wirtschaft und Technik. Zwei Krankenhäuser befinden sich in der Innenstadt, und ein Zentralklinikum ist im Norden des Stadtgebiets im Bau.

Die große Fußgängerzone in der Innenstadt beherbergt zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe, die besonders viele Schweizer Kunden anziehen. Die Wirtschaftsstruktur in Lörrach ist breit gefächert. Etwa 22 % der gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe, während etwa 78 %

im Dienstleistungsbereich tätig sind. Hauptsächlich mittelständische Unternehmen haben sich in Lörrach angesiedelt.



Quelle: www.openstreetmap.de¹

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Brombach von Lörrach in einem Mischgebiet, das direkt an ein Wohngebiet angrenzt. Brombach ist eingebettet zwischen dem Fluss Wiese und den westlichen Ausläufern des Dinkelbergs. Der Stadtteil liegt geografisch auf einer Höhe von etwa 310 bis 320 Metern über dem Meeresspiegel. Der Bahnhof Lörrach-Brombach/Hauingen bietet regelmäßige Verbindungen nach Basel und Zell im Wiesental, was die Mobilität innerhalb der trinationalen Region erheblich erleichtert. Die Buslinie 16 (Brombach – Weil am

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

Rhein Tullastraße) verkehrt halbstündlich an der Haltestelle gegenüber dem Bewertungsgrundstück.

Wirtschaftlich ist Brombach vielfältig aufgestellt, mit einer Mischung aus produzierendem Gewerbe und Dienstleistungssektor. Die Nähe zu Lörrach und Basel zieht viele Berufspendler an (siehe nachfolgenden Ortsplanausschnitt):



Quelle: www.openstreetmap.de

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung an der Hoffmattstraße ist überwiegend geprägt von mehrstöckiger Wohnhausbebauung.

Immissionen:

Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagertypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen. Grundsätzlich ist von einer ruhigen Wohn- und Geschäftslage auszugehen.

Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben. Ein Gefälle war bei der Besichtigung nicht feststellbar.

3.3 Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen berichtet in seinem Immobilienmarktbericht 2023, dass die Corona-Pandemie 2021 weiterhin eine große Rolle spielte. Obwohl gesellschaftliche Auswirkungen wie Schulschließungen und die Impfpflicht nachwirkten, blieb der Immobilienmarkt in Lörrach und Inzlingen relativ stabil. Trotz eines leichten Rückgangs der Kaufverträge erreichten die Wertumsätze mit über 346 Millionen Euro einen neuen Höchststand, da die historisch niedrigen Hypothekenzinsen den Immobilienerwerb als Kapitalanlage und Altersvorsorge attraktiv machten.

Im Jahr 2022 dominierte der russische Angriff auf die Ukraine. Die resultierenden Sanktionen und die Inflation im Energiesektor führten zu einer Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank auf 2,5 % im Dezember 2022. Dies verursachte eine spürbare Anpassung der Hypothekenzinsen. Trotz dieser negativen Einflüsse half die Aufwertung des Schweizer Frankens, insbesondere Käufern, die in der Schweiz arbeiten und ihr Gehalt in Franken erhalten. Im Juni 2022 erreichte der Franken einen Wechselkurs von 1:1 gegenüber dem Euro, was einer Steigerung von etwa 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die beschriebenen Einflüsse führten 2022 zu einem 20-Jahrestief bei den Kauffällen, besonders im zweiten Halbjahr. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien stiegen jedoch weiterhin an.

Für 2023 kann festgestellt werden, dass die Immobilienpreise weiter gestiegen sind, obwohl die Transaktionen niedrig geblieben sind. Die erhöhten Hypothekenzinsen und die wirtschaftliche Unsicherheit beeinflussten den Markt erheblich. Lörrach bleibt jedoch aufgrund seiner Nähe zur Schweiz und der starken Nachfrage ein attraktiver Immobilienstandort.

4 Grundstück

4.1 Gestalt und Form



Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)

Quelle: www.geoportal-bw.de

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 979 m²

Form: Regelmäßiger Grundstückszuschnitt

Grenzbebauung/Überbau: Das an das Hallengebäude südöstlich angebaute Nachbargebäude in der Hofmattstraße 42 ragt geringfügig auf das Bewertungsgrundstück. Das daraus resultierende Überbaurecht ist in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Eine weitere Grenz- oder Überbauung liegt nicht vor.

4.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Hofmattstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitig ausgebauten Gehwegen.
Straßenausbau:	Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag. Die Gehwege sind asphaltiert.
Versorgungsleitungen:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß Bauunterlagen abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Südosten)

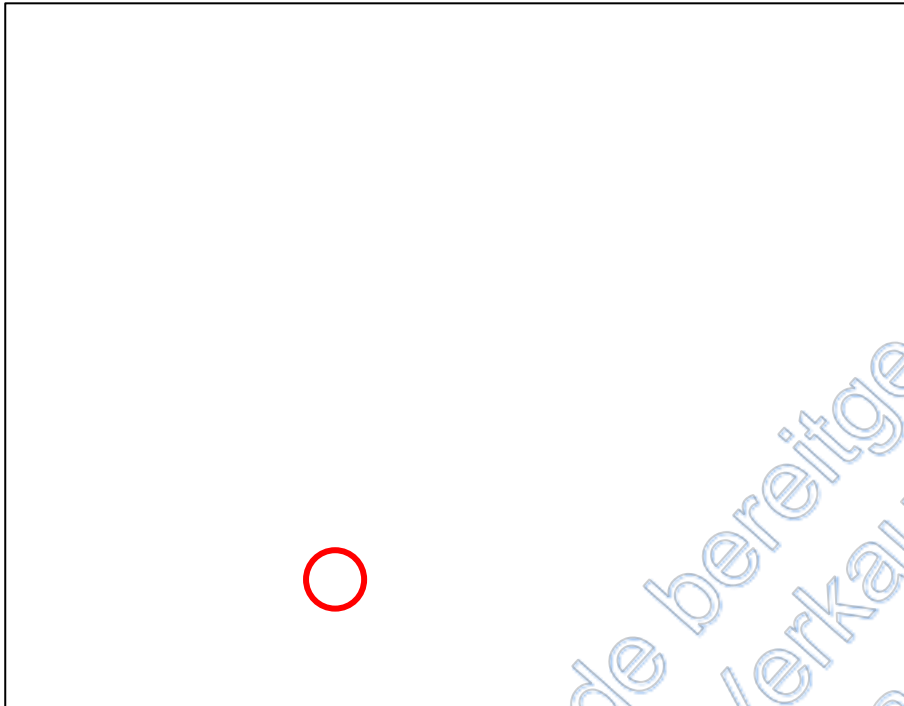


Straßenansicht (Blick nach Nordwesten)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Gemäß Bauunterlagen liegt das Flurstück innerhalb der großflächig mit Schwermetallen und Arsen des historischen Bergbaus belasteten Wiesentalaue. Aufgrund der Einstufung als Z1 Gebiet ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar, sondern nach abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und der Belastung entsprechend zu entsorgen. Da diese Situation bekannt und von öffentlichem Interesse ist, ist davon auszugehen, dass sich dieser Sachverhalt in den veröffentlichten Bodenrichtwerten widerspiegelt.



Auszug aus der Karte - Belastungsgebiet

Quelle: Landratsamt Lörrach, Stand 15.01.2016

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko

Lörrach liegt in der höchsten Erdbebenzone 3 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind).

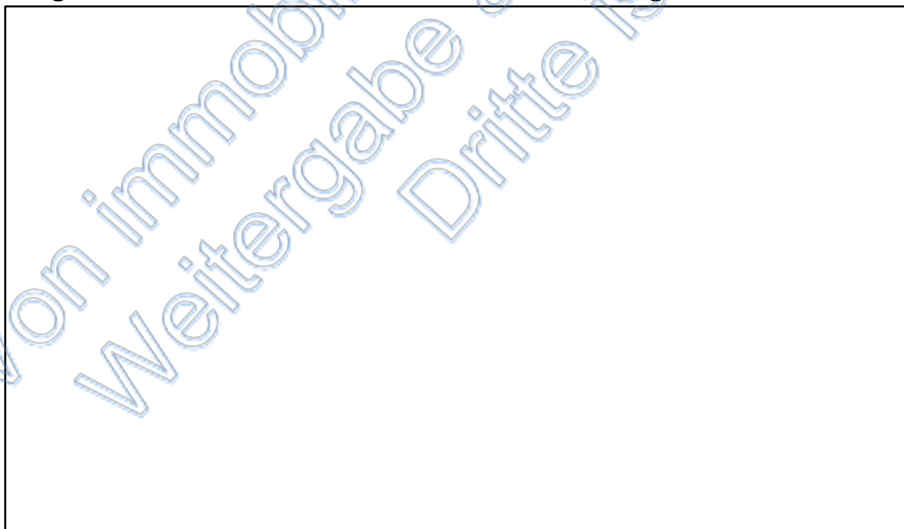


Abbildung: Karte der Erdbebenzonen in Deutschland.

Quelle: Deutsches Geoforschungszentrum Helmholtz-Zentrum Potsdam²

² Siehe Deutsches Geoforschungszentrum Helmholtz-Zentrum Potsdam (<https://www.gfz-potsdam.de>)

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 04.12.2023

Grundbuch von Brombach, Nr. 3.079

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 496/4
Gebäude- und Freifläche
Hofmattstraße 40
mit 9 a 79 m²

Der Sachverständige hat im Zuge der Bewertung die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Größe abgeglichen. Diese Überprüfung bestätigt die im Grundbuch angegebene Größe des Grundstücks.

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 1

XXXXXXXXXXXXXXXXX

1. XXXXXXXXX

2. XXXXXXXXX

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Die **Zwangsversteigerung** - zur Aufhebung der Gemeinschaft - ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht Lörrach vom 27.11.2023 (1 K 38/23).

Eingetragen am 04.12.2023.

Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

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

5.1.2 Mietverhältnisse

Im Erdgeschoss sind das Fahrradgeschäft, die Autowerkstatt und eine Lagerfläche hinter dem Fahrradgeschäft (hinterer linker Hallenanteil mit ca. 120 m²) vermietet.

Der Mietvertrag des Fahrradgeschäfts kann mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden. Die Miethöhe ohne Betriebskosten beträgt 1.050 € monatlich.

Der Mietvertrag der Autowerkstatt, der am 01.03.2020 begann, hat eine Mindestlaufzeit bis zum 28.02.2025 und kann mit einer Frist von drei Monaten jeweils zum 30. Juni oder 31. Dezember gekündigt werden. Es handelt sich um eine Staffelmietvereinbarung, bei der die Miethöhe automatisch jährlich um 3 % wie folgt erhöht wird:

- Ab 01.03.2023: 1.639,09 € monatlich
- Ab 01.03.2024: 1.688,26 € monatlich
- Ab 01.03.2025: 1.738,91 € monatlich
- Ab 01.03.2026: 1.791,08 € monatlich
- ...

Der Mietvertrag der Lagerfläche vom 01.10.2011 läuft bis zum 30. September 2026 mit einer automatischen Verlängerung um fünf Jahre, sofern nicht mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt wird. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Vierteljahres erfolgen. Die Miethöhe ohne Betriebskosten beträgt 550 € monatlich.

5.1.3 Überbau

Das an das Bewertungsgrundstück südwestlich anliegende Flurstück 496/4 (Hofmattstraße 42) ist mit einem gewerblich genutztem Gebäude bebaut. Dieses Gebäude ist teilweise auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Informationen bezüglich des Überbaus liegen nicht vor. Der betroffene Flächenanteil wurde hilfsweise anhand des Geoinformationsportals Baden-Württemberg ermittelt und beträgt ca. 15 m².

Aufgrund der Historie der Grundstücke (beide Grundstücke gehörten ursprünglich demselben Eigentümer) ist davon auszugehen, dass es sich um einen rechtmäßigen Überbau handelt. Es besteht eine Duldungspflicht des betroffenen Grundstückseigentümers gemäß § 912 (1) BGB. Als Ausgleich für diese Duldungspflicht ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks bei Anspruchstellung durch eine Geldrente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Dieses Rentenrecht ist Bestandteil des überbauten Grundstücks, wird jedoch gemäß § 914 Abs. 2 BGB nicht in das Grundbuch eingetragen. Eine

konkret vereinbarte Überbaurente oder der Verzicht auf das Recht muss jedoch zur dinglichen Sicherung im Grundbuch des überbauten Grundstücks eingetragen werden.

5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1 Baulastenverzeichnis

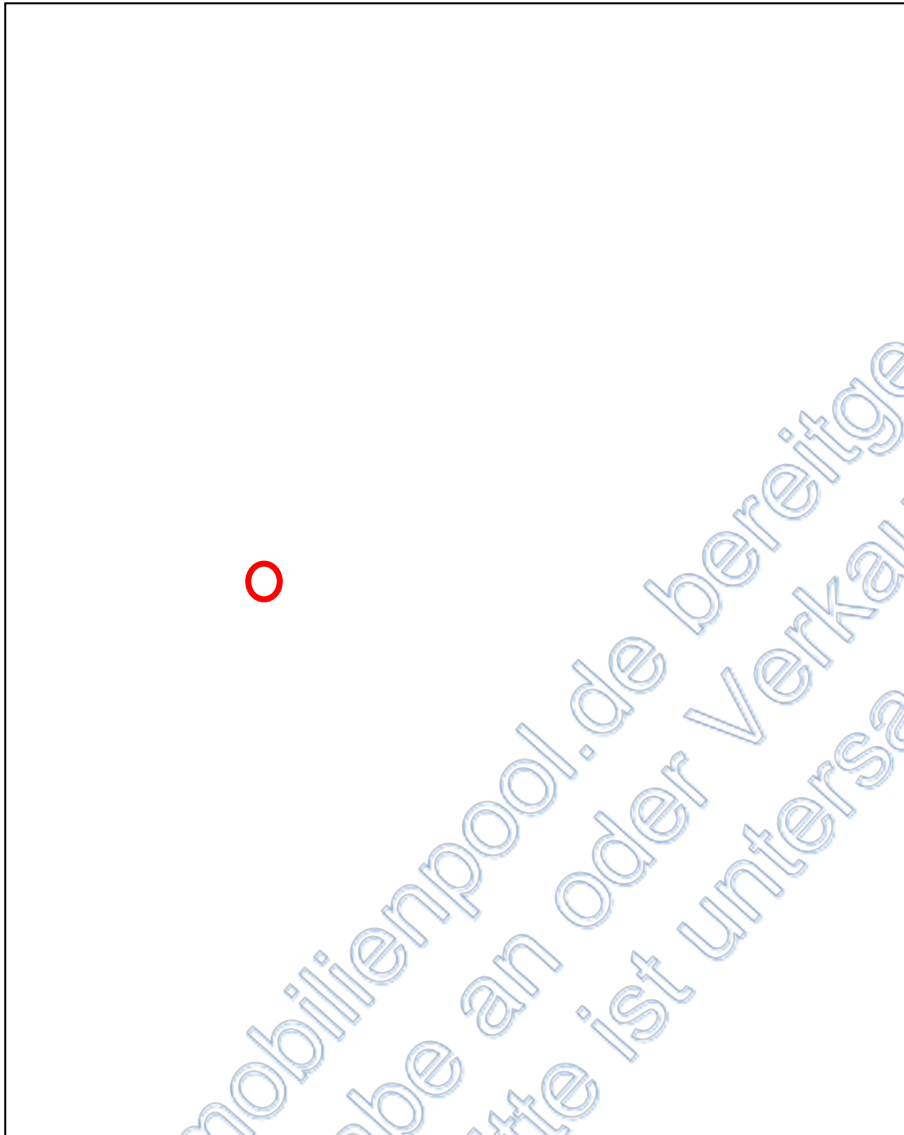
Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß Bauunterlagen der Stadt Lörrach, Fachbereich Baurecht, sind keine Baulasten gemäß § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Gemäß Bauunterlagen (Stadt Lörrach, Fachbereich Baurecht) ist das Baugebiet als Mischgebiet zu werten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Abruf am 05.06.2024
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Die zulässige bauliche Nutzung ist nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

5.2.3 Denkmalschutz

Laut derzeit vorliegenden Unterlagen (Bauunterlagen Stadt Lörrach) liegt für das Bewertungsgrundstück und in der näheren Umgebung keine Registrierung als (Boden-)Denkmal vor. Die Registrierung in der Denkmalliste ist nicht abschließend, daher kann das Vorhandensein von (Boden-)Denkmälern

nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund des Baualters und der Konstruktionsart kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Denkmalschutzwürdigkeit des Gebäudes besteht.

5.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) liegt dem Sachverständigen nicht vor, so dass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und dem energetischen Zustand des Bewertungsobjektes gemacht werden können.

5.2.5 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 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.



5.2.6 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück im Bereich eines Wasserschutzgebietes (Bezeichnung WSG 019 Lörrach, TB1-4 Grütt). Gemäß Bauunterlagen der Stadt Lörrach handelt es sich hierbei um ein Wasserschutzgebiet der Zone III.

5.2.7 Lärm

In der unten abgebildeten Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für das Bewertungsgrundstück eine durchschnittliche ganztägliche Lärmbelastung von 55 bis 59 dB(A) angezeigt, teilweise auch von 60 bis 64 dB(A). 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.



Auszug aus der Lärmkartierung 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – Straßenlärm (24 Stunden)
Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Abruf am 05.06.2024
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

6 Bauliche 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.

6.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Gewerbehalle

Baujahr: Gemäß der Auskunft eines Miteigentümers wurde die rechte Hallenhälfte 1962 und die linke Hallenhälfte 1968 errichtet. Anfang der 80er Jahre wurde die Kegelbahnanlage im Untergeschoss errichtet.

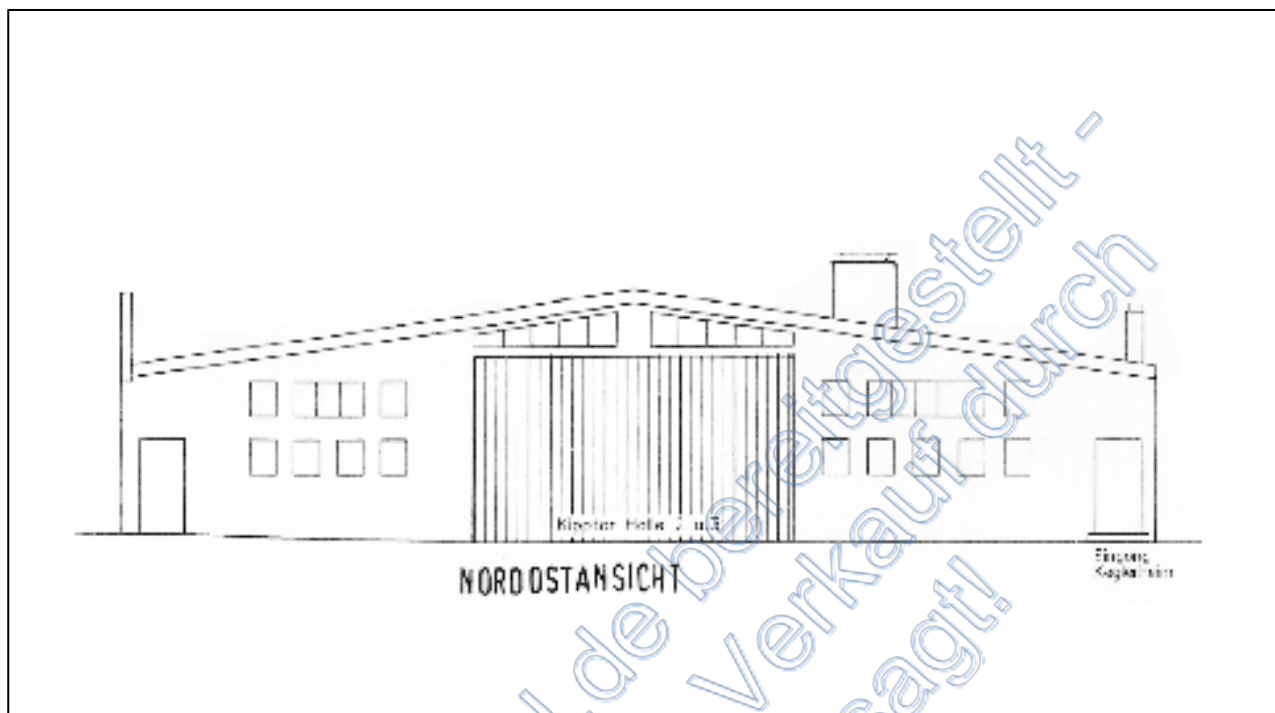
Modernisierungen: Gemäß der Auskunft eines Miteigentümers wurde das Dach der rechten Hallenhälfte in den Jahren 1995/1996 erneuert. Im Jahr 2021 wurden Malerarbeiten durchgeführt, bei denen auch einige Flächen neu gekachelt wurden. Die aktuelle Heizungsanlage stammt laut Eigentümerangaben aus dem Jahr 2010. Im Untergeschoss wurden gemäß den Aussagen des Miteigentümers Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Diese umfassten die Erneuerung des Tresenbereichs, die teilweise Neuverlegung des Bodenbelags mit Steinplatten sowie kleinere Erneuerungen der Elektrik.



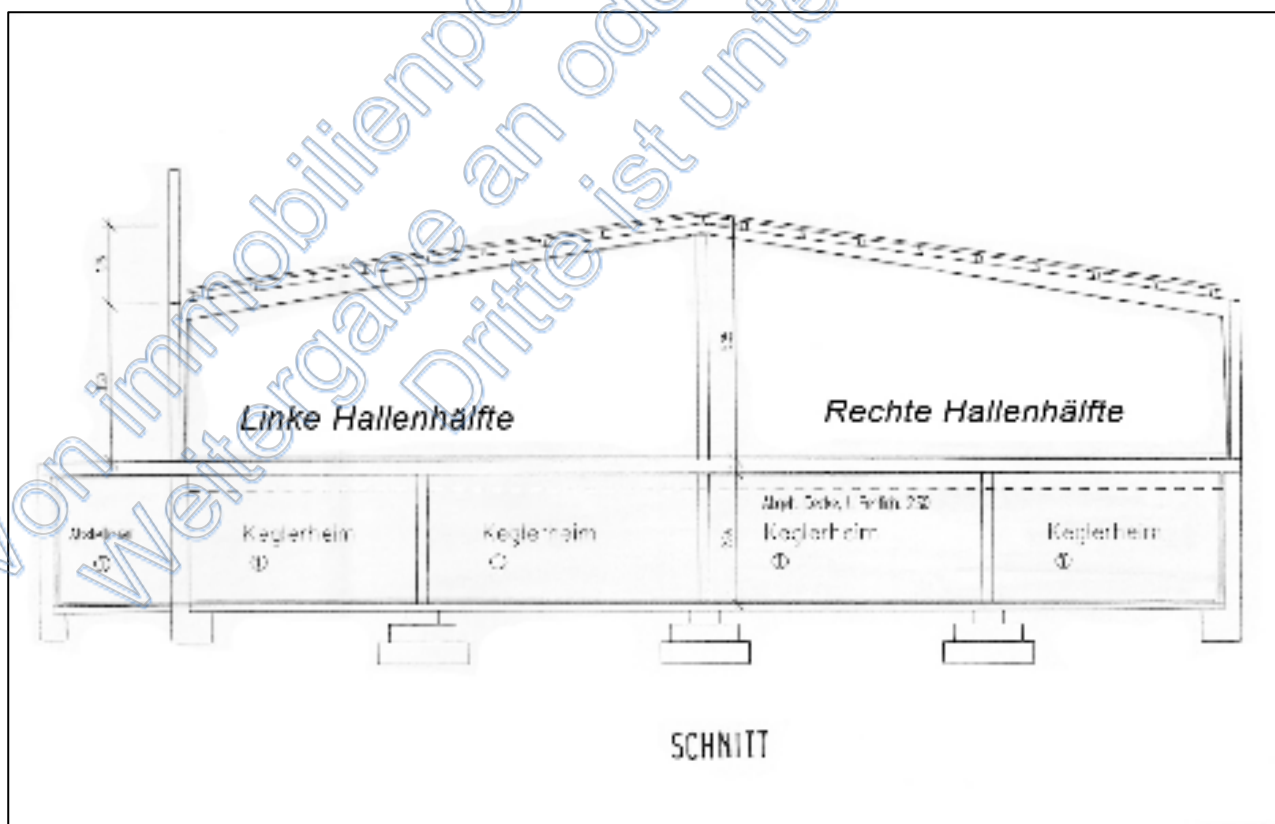
Gebäudeansicht Straßenseite



Gebäudeansicht Straßenseite



Nordostansicht



Schnitt

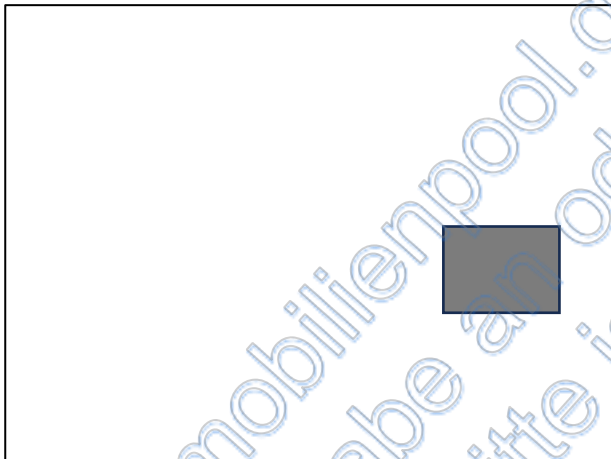
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

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

Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss

Räume: UG:
Zugang über eine separate Eingangstür an der rechten Hallenhälfte über eine Innentreppe. Dort befinden sich ein Gastronomiebereich mit Kegelbahnanlage, Lagerräume und ein Technikraum.

EG:
Sanitärräume, Werkstätten, Verkaufsraum (linke Hallenhälfte) und Lagerräume. Einbauten als Büro- und Sozialraum in beiden Hallenhälften vorhanden



Rechte Hallenhälfte - Werkstatt



Linke Hallenhälfte - Fahrradgeschäft



Linke Hallenhälfte – Lagerfläche

Untergeschoss -Eingangsbereich

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Punktfundamente
Außenwände:	24 cm dicke Außenmauer, wahrscheinlich aus Beton oder Ziegel.
Innenwände:	Die beiden Hälften der Gewerbehalle und die sonstigen Flächen im Erdgeschoss sind gemäß Gebäudegrundriss durch eine 17 cm dicke Wand voneinander getrennt.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dachform:	flach geneigtes Satteldach
Dach:	Das Dach besteht aus Wellplatten, vermutlich aus einem Material wie Eternit oder einem ähnlichen Faserzement. Hinweis: Bei Welleternitplatten, die vor 1993 hergestellt wurden, besteht ein hohes Risiko, dass sie Asbest enthalten. Asbesthaltige Materialien stellen eine erhebliche Gesundheitsgefahr dar, da freigesetzte Asbestfasern beim Einatmen schwere Erkrankungen verursachen können. Aufgrund dieser Gefahren unterliegen asbesthaltige Welleternitplatten speziellen Entsorgungsvorschriften. Die Entsorgung muss durch zertifizierte Fachfirmen erfolgen, was zu deutlich höheren Kosten im Vergleich zur Entsorgung herkömmlicher Baumaterialien führt. Es ist daher unbedingt zu berücksichtigen, dass die Entsorgung dieser Platten zusätzliche finanzielle Aufwendungen erfordert. Dies sollte bei der Planung von Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen entsprechend eingeplant und budgetiert werden.
Schornstein:	Zu- und Abluftkanäle vorhanden
Fenster:	einfachverglaste Holzfenster, teilweise mit Metallgitter, Oberlichter aus Kunststoff-Wellplatten
Boden:	Betonboden im EG, Fliesenboden in den Sanitäranlagen und Küchenbereich Untergeschoss, Steinplatten im Gastronomiebereich im Untergeschoss, teilweise rechteckige Bodenplatten, möglicherweise PVC oder Linoleum.
Außentreppe:	keine
Innentreppen:	rechte Hallenhälfte zu den Kegelbahnen und Gastronomie mit Korkbelag, linke Hallenhälfte Holztreppe zu Lagerräumen im Untergeschoss.
Gebäudeeingangstür:	Glastür (linke Hallenhälfte)
Tore:	Holzkipptor außen Metallrolltor innen



Oberlichter



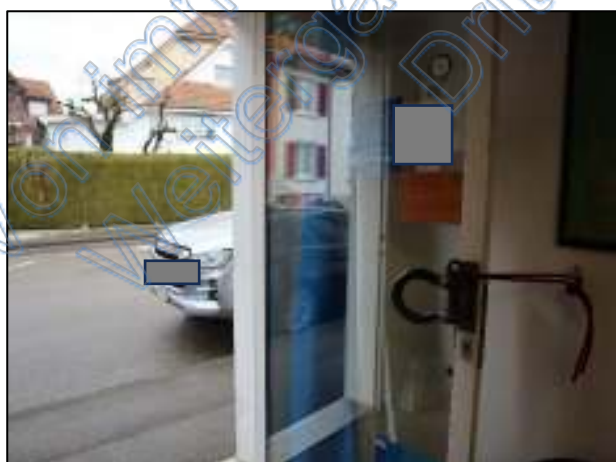
Fenster



Innentreppe Kegelbahnanlage



Innentreppe linke Hallenhälfte



Eingangstür linke Hallenhälfte



Holzkipptor

Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:	Zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung. Alter der Heizanlage ca. 14 Jahre
Elektroinstallation	Industrie-Steckdosen, Standardsteckdosen, teilweise keramische Schraubsicherungen, teilweise Kippsicherungen als Leitungsschutzschalter, Alarmanlage Zugang Kegelbahnanlagen.
Sanitärausstattung:	einfache, wandmontierte Waschbecken, Waschbecken mit Standardarmaturen und Mischhebel, Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer, WC mit Aufputz-Spülkasten. Die Sanitärausstattung im Erdgeschoss für die Kegelbahnanlage im Untergeschoss umfasst drei wandmontierte Urinale, wandmontierte Waschbecken mit Einhebelarmatur, Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung, Standard-WC-Schüsseln mit in die Wand integrierte Spülkästen, Wände und Boden vollständig gefliest.



Heizanlage Untergeschoss



Sicherungskasten EG rechte Hallenhälfte



Sicherungskasten Untergeschoss



WC EG rechte Hallenhälfte



WC EG für Gastronomie und Kegelbahnen



WC EG für Gastronomie und Kegelbahnen

6.3 Zustand

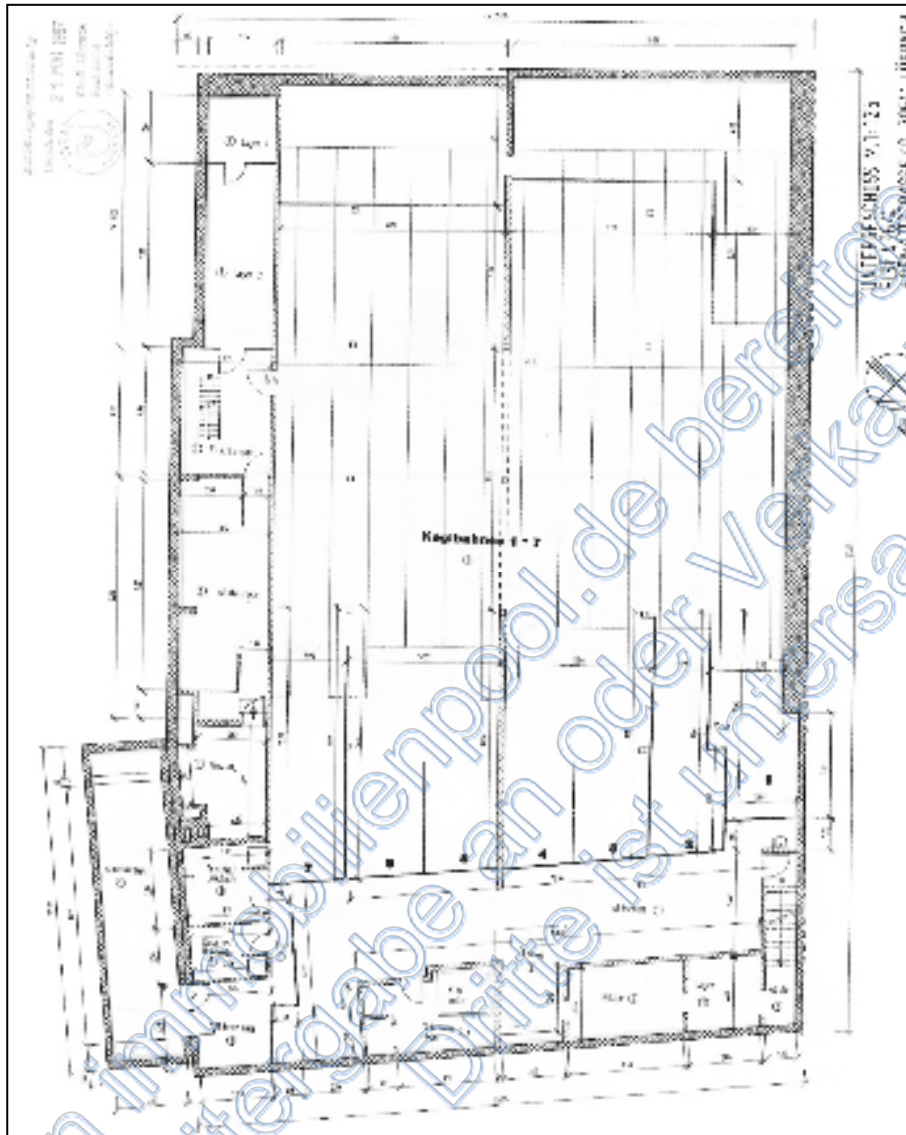
Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist funktional und zweckmäßig.

Ausstattungsmaterialien: Die Ausstattung der Gewerbehalle ist insgesamt als veraltet und in vielen Bereichen als renovierungsbedürftig zu bewerten. Die sichtbaren Schäden, die Abnutzungserscheinungen und die teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung lassen darauf schließen, dass erhebliche Investitionen notwendig wären, um die Halle wieder in einen längerfristig nutzbaren Zustand zu versetzen.

Unterhaltungszustand: Der Unterhaltungszustand der Gewerbehalle ist insgesamt als schlecht zu bewerten. Die sichtbaren Schäden, die Abnutzungserscheinungen und die teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung deuten auf einen erheblichen Sanierungsbedarf hin. Die Halle wurde in vielen Bereichen unzureichend instandgehalten, was zu einem stark vernachlässigten Gesamteindruck führt.

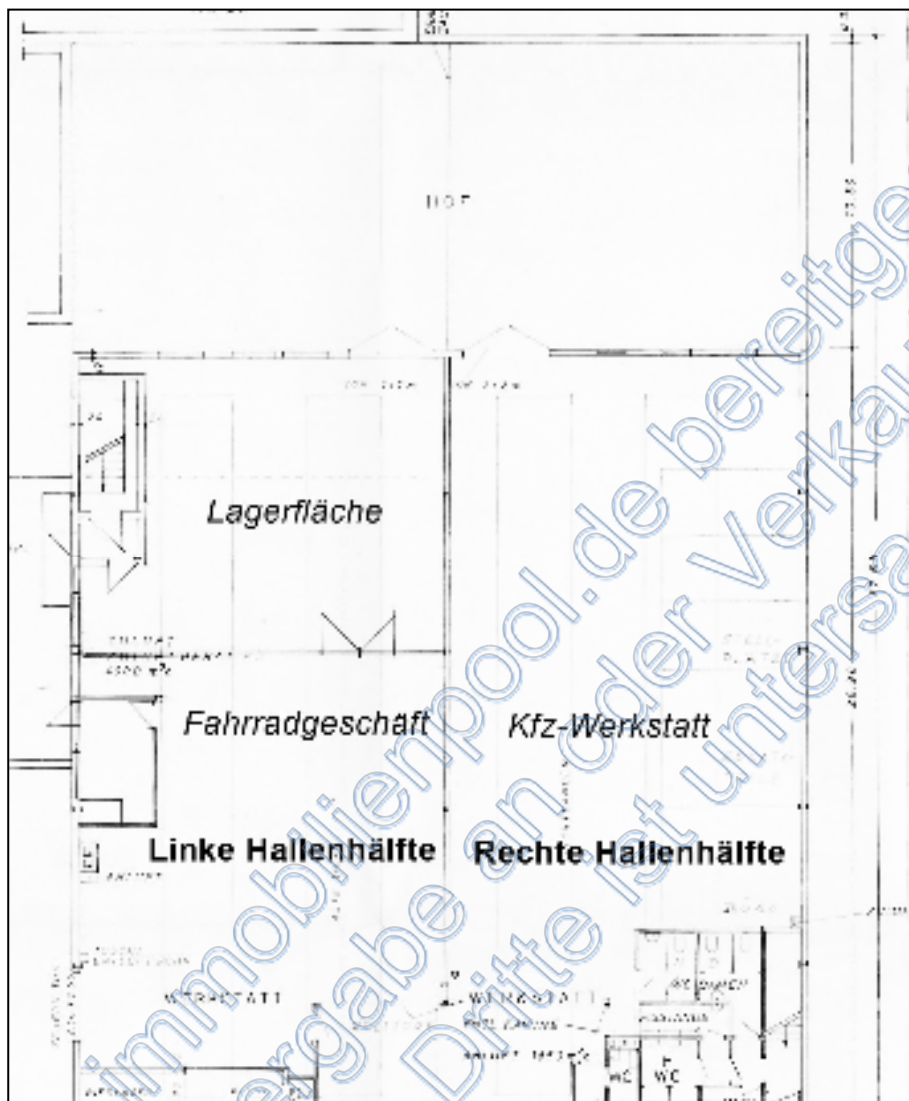
6.4 Grundrisse³

Grundriss Untergeschoss



³ Hinweis: Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Grundriss Erdgeschoss

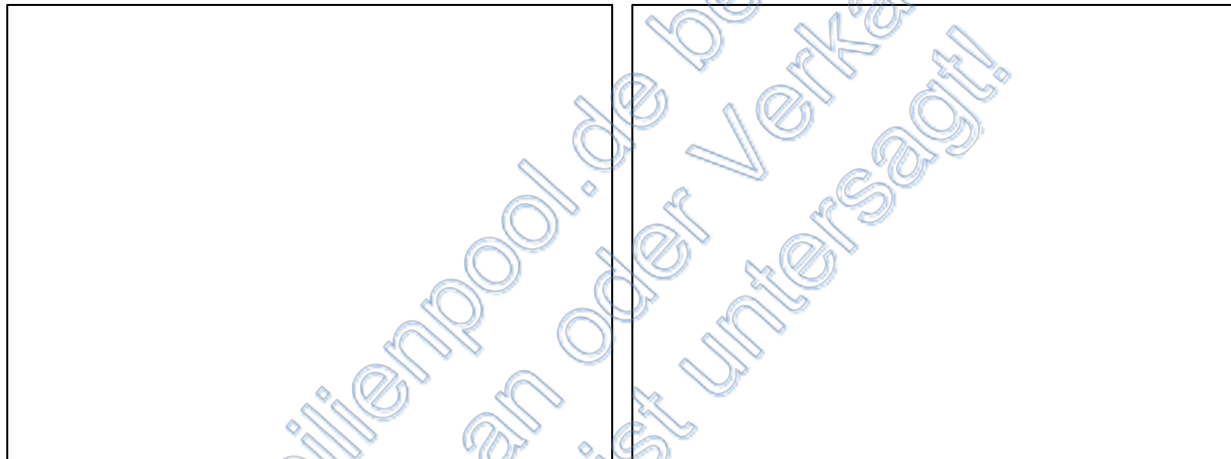


6.5 Flächen und Maßangaben

Die Nutzfläche wurde überschlägig den vorliegenden Unterlagen (Planzeichnungen) entnommen. Diese Flächen wurden anhand üblicher Ausbaufaktoren / Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft und für die Bewertung übernommen. Die Gesamtnutzfläche (ohne Sanitäranlagen) der Gewerbehalle beträgt im Erdgeschoss rund 585 m².

6.6 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind. Die hintere Hoffläche der Gewerbehalle ist mit einer leichten Holzkonstruktion überdacht. Einige der zur Überdachung verwendeten Wellplatten sind beschädigt und stark verschmutzt.



Hintere linke Hoffläche

Hintere rechte Hoffläche

6.7 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.

Instandsetzungs-/Fertigstellungserfordernisse

Das Kipptor aus Holz am Eingang der Gewerbehalle zeigt deutliche Anzeichen von Alterung und Verschleiß. Das Dach der rechten Hallenhälfte wurde 1995/1996 erneuert, zeigt jedoch bereits wieder Schäden und Abnutzungserscheinungen. Die Decken in einigen Bereichen sind stark durchfeuchtet, was auf Probleme mit der Abdichtung und möglichen Wassereintritt hinweist. Die Deckenverkleidungen sind teilweise beschädigt und verschmutzt. Die Wände und die Fassade zeigen Anzeichen von Instandhaltungsrückständen, darunter Risse, Abblätterungen und Feuchtigkeitsschäden. Die Farbe der Fenster blättert teilweise ab. Die sanitären Anlagen sind teilweise veraltet. Die Waschbecken und Toiletten sind teilweise in einem einfachen Zustand. Die elektrische Anlage ist teilweise veraltet und nicht mehr den heutigen Standards entsprechend. Es gibt eine Mischung aus alten und neuen Sicherungen, was auf unzureichende Modernisierungsmaßnahmen hinweist. Die Kegelbahnanlage ist durchfeuchtet und weist erhebliche Schäden auf.

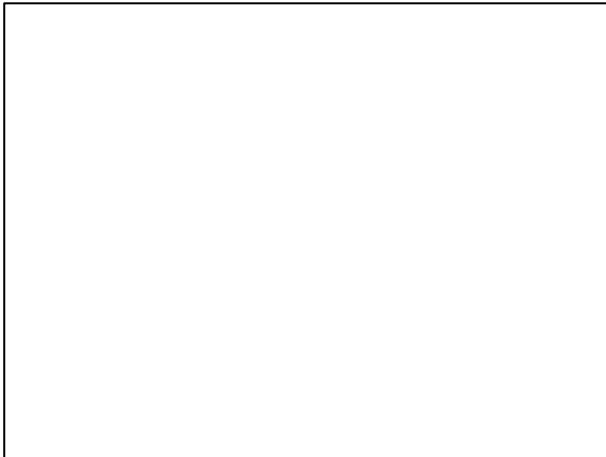
Aufgrund des Bauzustandes und des immanenten Risikos einer weitreichenden Durchfeuchtung der Gebäudesubstanz erfolgt kein Ansatz der Sanierungskosten, da eine Sanierung in Hinblick auf das Alter und das Potenzial einer höherwertigen Grundstücksnutzung als unwirtschaftlich gesehen wird. Die Würdigung des Sachverhalts erfolgt anhand des Ansatzes der verbleibenden Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer).



Kipptor



Feuchtigkeitsschaden rechte Gewerbehalle



Feuchtigkeitsschaden linke Gewerbehalle EG



Feuchtigkeitsschaden linke Gewerbehalle EG



Feuchtigkeitsschaden Holzkonstruktion Hof



Feuchtigkeitsschaden linke Gewerbehalle UG



Feuchtigkeitsschaden Gebäudesüdseite



Feuchtigkeitsschaden rechte Gewerbehalle UG



Feuchtigkeitsschäden Kegelbahnanlage UG



Feuchtigkeitsschäden Decke UG



Feuchtigkeitsschäden Kegelbahnanlage UG



Feuchtigkeitsschäden Kegelbahnanlage UG

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

Der Verkehrswert wird bei Gewerbehallen mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, weil der Ertragswert durch Ansatz marktüblicher Mieten und eines empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes die Besonderheiten des Gebäudes angemessen berücksichtigt und somit zum Verkehrswert führt.

Aufgrund des desolaten Zustands der baulichen Anlage ist mit einer Freilegung zu rechnen, da das Grundstück das Potenzial einer höherwertigen Ausnutzung aufweist. Aufgrund der bestehenden Mietverträge ist zwar nicht mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird von einer gestreckten (aufgeschobenen) Liquidation gesprochen.

Voraussetzung für eine alsbaldige bzw. gestreckte Liquidation nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes ist die Marktüblichkeit. Dies kann auf Grundstücksmärkten erwartet werden, die durch eine Verknappung des Baulandangebots geprägt sind, oder bei Grundstücken in begehrten Lagen. In solchen Fällen bestimmt sich der Marktwert im Weg des Liquidationswertverfahrens anhand des Bodenwerts des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung⁴.

Der bei der Ortsbesichtigung vorgefundene Bauzustand lässt die Schlussfolgerung zu, dass das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist (§ 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung) und daher als Liquidationsobjekt betrachtet werden muss. Diese Grundüberlegung stützt sich mit der Einschätzung des Sachverständigen, dass sich bei dem Bewertungsobjekt Instandsetzungskosten wertneutral auswirken werden. Im vorliegenden Fall wird nach Auffassung des Sachverständigen ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Freilegung des Grundstücks anstreben, um den vollen Bodenwert des unbebauten Grundstücks zu realisieren und das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen (Liquidation).

Für eine Liquidation spricht auch, dass

1. die Nachfrage das Angebot nach unbebauten Grundstücken deutlich übersteigt,
2. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes < 20 Jahre beträgt,
3. sich das Objekt nah zu der Stadtteilmitte befindet,
4. der wirtschaftliche Aufwand für eine Sanierung und Modernisierung im Vergleich zu einem Neubau unverhältnismäßig ist,
5. derzeit nur ein geringes bis kein Angebot an kommunalen Baugrundstücken im Umfeld bzw. in der Region des Bewertungsgrundstücks vorliegt,
6. das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt und sich auch nicht in einem Erhaltungsgebiet befindet,
7. Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen erhöht werden können,
8. für das Baugrundstück ein über dem Bodenrichtwert liegender Kaufpreis erzielt werden könnte, da es im Vergleich zu kommunalen Baugrundstücken keiner Bau- oder Eigennutzungsverpflichtung unterliegt.

Zudem deckt sich diese Einschätzung mit eigenen Marktbeobachtungen, wonach Gewerbegrundstücke in zentralen Wohnlagen und Baujahren vor 1970 ohne wesentliche Modernisierungen nicht mehr saniert, sondern überwiegend abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

⁴ Dem ist auch die Rechtsprechung gefolgt: BGH, Urt. vom 19.12.1963 – III ZR 162/63 –, OLG Koblenz, Urt. vom 01.06.1977 – 1 U 9/76 –, OLG Köln, Beschl. vom 03.05.1962 – 4 W 7/62 –, RFH, Urt. vom 09.01.1931 – I A 346/30.

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 Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Wohnbaufläche, baureifes Land (Bodenrichtwertnummer 73514450, Bodenrichtwertzone „Brombach“), **510 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf) bei einer angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Referenzgrundstücksgröße für die Bodenrichtwertzone von 500 m².

Für Gewerbebauflächen weist der zuständige Gutachterausschuss für das gesamten Stadtteilgebiet einen Bodenrichtwert von 140 €/m² erschließungsbeitragsfrei aus.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

7.3.3 Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 13 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Konjunkturelle Wertveränderungen können für diesen Zeitraum noch nicht nachgewiesen werden. Anhand der aktuellen Marktveränderungen seit dem Jahr 2023 scheint der Preisanstieg der letzten Jahre jedoch vorerst gebremst zu sein. Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird daher als nicht erforderlich erachtet.

7.3.4 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung

Im Falle eines Gebietes, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung richtet, ist die lagetypische als maßgebliche Nutzung in der Regel auch als zulässig anzunehmen.⁵

Weicht die tatsächliche Nutzung von der maßgeblichen Nutzung ab ist dies zu berücksichtigen. Eine Abweichung kann sich sowohl auf die Art der Nutzung (hier Gewerbe statt Wohnen) beziehen, als auch auf das Maß der Nutzung (GFZ Bodenrichtwert 0,8, GFZ tatsächliche Nutzung 0,7).

⁵ Vgl. Daniela Schaper: Wertermittlungsverfahren, 1. Auflage, Zugriff am 10.6.2024

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist vorliegend wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die Gewerbehalle wirtschaftlich überaltert ist und das Gebäude aufgrund erheblicher Bauschäden nicht erhaltenswert ist.

In Märkten mit hohem Siedlungsdruck und geringem Angebot an Baugrund ist es nicht ungewöhnlich, dass sich Freilegungskosten nicht auf die erzielbaren Kaufpreise auswirken. Dann sind sie auch bei der Verkehrswertermittlung nicht in Abzug zu bringen.

Sofern eine Erweiterung nicht möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist und es gleichzeitig rechtliche Gründe wie hier vorliegend gibt, die baulichen Anlagen nicht sofort abzurechen, spricht man von einer aufgeschobenen Freilegung.

Dann ist zunächst von der tatsächlichen Nutzung auszugehen. Der Vorteil einer höheren Nutzung ist über die Jahre bis zu deren Umsetzung abzuzinsen und als Zuschlag auf den Bodenwert zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert Wohnbaufläche bei einer Referenz-GFZ von 0,8 = 510 €/m² (maßgeblicher Bodenwert)

Bodenrichtwert Gewerbebaufläche = 140 €/m² (tatsächlicher Bodenwert)

7.3.5 Anpassung wegen Überbau

Im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung dürfte der Wert der Überbaurente im Allgemeinen dem Verlust der Nutzung des überbauten Teils des belasteten Grundstücks (hier das Bewertungsgrundstück) entsprechen.

Eine sich aus dem Nutzungsverlust ergebende Wertminderung wird demnach in diesem Zeitpunkt im Allgemeinen durch den Wert der Überbaurente ausgeglichen.

Der vollständige Ausgleich einer Wertminderung tritt jedoch dann nicht mehr ein, wenn der Wert des überbauten Grundstücks steigt, da eine Anpassung der Überbaurente nicht möglich ist.

Ebenso fehlt ein Ausgleich im Fall der einmaligen Zahlung, der Ablösung der Rente oder im Fall des Verzichts auf die Rente.

Konkrete Informationen zum Überbaurecht liegen nicht vor. Der Wert des Überbaurentenrechts kann jedoch aufgrund der Bodenwertveränderungen der letzten 50 Jahre als gering im Vergleich zum Bodenwert der betroffenen Grundstücksfläche zum Wertermittlungsstichtag bewertet werden. Die durch den Überbau entstehende Wertminderung wird daher aus dem Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche abgeleitet. Dies erfolgt durch Abzug der betroffenen Grundstücksfläche von der Gesamtgrundstücksfläche.

7.3.6 Anpassung weitere wertbeeinflussende Merkmale

Sonstige Abweichungen bzw. Kenntnisse über Abweichungen des Bewertungsgrundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück bzw. den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit etc. – liegen nicht vor und werden nicht berücksichtigt.

7.3.7 Bodenwert

Es sind zwei Bodenwerte zu ermitteln, zum einen der nutzungsabhängige Bodenwert entsprechend der tatsächlichen Bebauung und zum anderen der maßgebliche Bodenwert entsprechend der maßgeblichen Bebauung.

Der nutzungsabhängige Bodenwert findet im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages Anwendung. Die Differenz zwischen nutzungsabhängigem Bodenwert und maßgeblichem Bodenwert ist über die Zeitdauer abzuzinsen, über die eine Freilegung aufgrund mietvertraglicher Bindungen nicht möglich ist. Dies kann auch bei einer nur noch geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wie hier vorliegend gegeben sein.

Die Bodenwerte werden erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Nutzungsabhängiger Bodenwert:	$(979 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2) \times 140 \text{ €/m}^2 = 134.960 \text{ €}$
Maßgeblicher Bodenwert:	$(979 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2) \times 510 \text{ €/m}^2 = 491.640 \text{ €}$

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag gemäß § 31 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird üblicherweise anhand der marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt. Im vorliegenden Fall erfolgt die Berechnung aufgrund der zuvor beschriebenen aufgeschobenen Liquidation basierend auf den mietvertraglich vereinbarten Erträgen. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer lediglich als „durchlaufender Posten“ fungieren. Daher dienen die Nettokaltmieten als Grundlage für die Bestimmung des Jahresrohertrags.

Ansatz:

Mieteinheit	Mietzahlung monatlich	Angesetzte Laufzeit bis
Fahrradgeschäft	1.050 €	31.12.2026
Autowerkstatt	Ab 01.03.2023: 1.639,09 € monatlich Ab 01.03.2024: 1.688,26 € monatlich Ab 01.03.2025: 1.738,91 € monatlich Ab 01.03.2026: 1.791,08 € monatlich	31.12.2026
Lagerfläche	550 €	31.12.2026

Das mathematische Grundmodell des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV geht von monatlich nachschüssig zu zahlenden Mieten aus. Daher werden die Kalenderjahre 2024, 2025 und 2026 vollständig berücksichtigt. Aufgrund des Staffelmietvertrages der Autowerkstatt ergibt sich folgende Mietaufstellung:

	2024	2025	2026	Gesamt
Fahrradgeschäft	12.600 €	12.600 €	12.600 €	37.800 €
Autowerkstatt	3.278 €	3.377 €	3.478 €	10.133 €
	16.883 €	17.389 €	17.911 €	52.183 €
Lagerfläche	6.600 €	6.600 €	6.600 €	19.800 €
Summe	39.361 €	39.966 €	40.589 €	119.916 €

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.

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.“

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzungen sind der Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt zu entnehmen.

Verwaltungskosten: 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung.

Instandhaltungskosten: 30% des bei Wohnnutzung angesetzten Betrages für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen.

Mietausfallwagnis: 4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner oder gemischter gewerblicher Nutzung.

7.4.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

Die Modellansätze der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude und Lager- und Versandgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren an.

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.

Die Gewerbehallen wurden in den 1960er Jahren errichtet und weisen erhebliche bauliche Schäden auf. Die Kosten für Instandhaltung und Sanierung stehen nicht im Verhältnis zum Restwert und zur Nutzbarkeit des Gebäudes. In solchen Fällen ist es sinnvoll, einen Abbruch in Betracht zu ziehen, insbesondere wenn die Grundstückslage und baurechtliche Bestimmungen eine alternative Nutzung ermöglichen.

Unter Einbeziehung der Tatsache bestehender Mietverträge, wird eine Restnutzungsdauer von **3 Jahren** für das Bewertungsobjekt angesetzt.

7.4.3 Liegenschaftszinssatz

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.“ Liegenschaftszinssätze sind modellspezifische Kapitalisierungszinssätze und nur im Kontext des Ableitungsmodells zu verstehen.

Der zuständige Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien zur Verfügung. Zur Ableitung eines marktkonformen

Liegenschaftszinssatzes wurde daher eine Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des Immobilienverband Deutschland (IVD) herangezogen.⁶

Demnach liegt die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser bundesweit zwischen 4,0 % und 8,0 %, für Verbrauchermärkte zwischen 6,0 % und 8,5 % und für Lager- und Produktionshallen zwischen 4,5 % und 8,5 %. Der Freiburger Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 eine Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte in Gewerbegebieten. Es ergibt sich daraus ein Mittelwert von 2,3 % bei einer Standardabweichung von 2,6 %.

Objektspezifisch angepasster

Liegenschaftszinssatz:

Die zuvor genannte Spanne der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze dient zunächst als Referenz. Für die Festlegung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes sind folgende Merkmale zu berücksichtigen: Lörrach liegt direkt an der Grenze zur Schweiz und ist daher als Standort positiv zu werten. Die aktuelle zurückhaltende Nachfrage und der Rückgang der Immobilienpreise aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Lage, einschließlich der Wirtschafts- und Energiekrise, sprechen für den Ansatz eines höheren Liegenschaftszinssatzes. Zudem ist zu beachten, dass der Jahresbericht Freiburg Kauffälle der Jahre 2018 bis 2023 berücksichtigt. Seitdem haben sich sowohl die allgemeinen Wertverhältnisse als auch der lokale Immobilienmarkt verändert.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, der Lage und den spezifischen Besonderheiten des Objekts wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 % angesetzt.

Rentenbarwertfaktor:

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

⁶ Siehe: Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes

7.4.4 Ertragswertberechnung

	Nutzfläche	Ansatz	2024	2025	2026
Gewerbehalle	585 m ²				
Jahresrohertrag			39.361 €	39.966 €	40.589 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.					
Instandhaltungskosten		4,14 €/m ²	2.422 €	2.422 €	2.422 €
Mietausfallwagnis		4,0 %	1.574 €	1.599 €	1.624 €
Verwaltungskosten		3,0 %	1.181 €	1.199 €	1.218 €
Summe Bewirtschaftungskosten			-5.177 €	-5.219 €	-5.263 €
Jahresreinertrag			34.184 €	34.746 €	35.326 €
Maßgeblicher Bodenwert		491.640 €			
Nutzungsabhängiger Bodenwert		134.960 €			
Liegenschaftszinssatz		5,50 %			
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag			- 7.423 €	- 7.423 €	- 7.423 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			26.761 €	27.323 €	27.903 €
Barwert Gebäudereinertrag			25.366 €	24.549 €	23.762 €
Gebäudeertragswert		73.677 €			
zuzüglich nutzungsabhängiger Bodenwert		134.960 €			
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		208.637 €			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:					
Abgezinster Wertvorteil					
(Differenz maßgeblicher Bodenwert/ nutzungsabhängiger Bodenwert)		303.754 €			
Verfahrenswert (Ertragswert)		512.390 €			
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet		510.000 €			

8 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einer Gewerbehalle, Hofmattstraße 40, 79541 Lörrach, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 25. Januar 2024 bewertet mit

510.0000 €

(in Worten: fünfhundertzehntausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 25. Januar und am 26. Februar persönlich besichtigt.

Freiburg, den 12. Juni 2024

Alexander Weber (M. Sc.)

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



Anlage

Liegenschaftskarte

