

**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!**

Verkehrswertgutachten

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Bewertungsobjekt:

**Teileigentum Nr. 6
(Pizzeria, Apres-Bar, Ruheraum und Garage)
Am Schlipf 1
79674 Todtnau
Ortsteil Todtnauberg**

Eigentümer:

**Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 1 K 40/21**

Zweck:

Ermittlung des Verkehrswerts

Wertermittlungsstichtag: 02. März 2022

Ortsbesichtigung:

02. März 2022

**Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung:**

**Herr
Frau Karin Ebner**

(WEG-Verwalter)

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 40 Seiten mit 11 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	3
1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	4
2. Auftragssituation und Problemstellung	7
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	9
4. Lagebeschreibung	11
4.1. Lage des Ortes	11
4.2. Lage des Objekts im Ort	11
5. Grundstücksbeschreibung	12
6. Bebauung	13
7. Baubeschreibung und Mängel	15
8. Flächen	19
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer	21
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
11. Bewertung	24
11.1. Bodenwert	24
11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale	25
11.3. Ertragswert	26
12. Verkehrswert	28
13. Schlussbemerkungen	28

VORBEMERKUNG

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, des Wertermittlungsstichtags und der Gutachtenerstellung herrscht eine besondere Situation auf Grund der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen, die sich aktuell auf das soziale, wirtschaftliche und verwaltungstechnische Leben auswirken. Es ist momentan nicht von einer „normalen“ Marktlage auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine zwar zeitlich noch nicht genau absehbare, aber doch vorübergehende Situation handelt. Inwieweit oder in welcher Ausprägung sich Auswirkungen auf die nachfolgende Marktlage und die Preisentwicklung ergeben ist z.Zt. nicht ausreichend zu klären und wird von einschlägigen Stellen z.T. gegensätzlich prognostiziert.

Aus diesem Grund wird die aktuell pandemiebedingte Situation in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.

Wertermittlungsstichtag (§ 3 ImmoWertV)

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Sachwertverfahren (§ 21-23 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Normalherstellungskosten beziehen sich auf einen m² Brutto-Grund-Fläche, bzw. einen m³ Brutto-Rauminhalt, ermittelt nach DIN 277 und sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Marktanpassung – Sachwertfaktoren (SW-RL)

Von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu ermittelnde Faktoren, die den Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts anpassen sollen. Bei Bedarf können hilfsweise Sachwertfaktoren vergleichbarer Gebiete herangezogen oder die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Ertragswert (§ 17 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand, abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Flächenberechnungen	Bauamt der Stadt Todtnau
Bodenrichtwerte	Gutachterausschuss der Gemeinde Todtnau
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Bauamt der Stadt Todtnau
Baulisten	Baulistenverzeichnis der Stadt Todtnau
Teilungserklärung	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
WEG-Verwaltung	Hausverwaltungen Todtnauberg
WEG-Situation	WEG-Verwaltung
Energieausweis	WEG-Verwaltung

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertrR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GUG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragssituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Teileigentumseinheit, in der bis vor ca. zwei Jahren eine Pizzeria und eine Apres-Bar betrieben wurden. Die Gesamtanlage wurde ca. 1972 in Massivbauweise mit Flachdach erstellt und besteht aus insgesamt sechs Eigentumseinheiten in EG, 1.OG und 2.OG, welche von zwei Treppenhäusern erschlossen werden, die über das 2.OG hinausgehen und dort jeweils Zugang zu einem separaten Raum bieten. Nördlich und südlich sind Garagen, ebenfalls mit Flachdach, angebaut. Architektonisch weist die Anlage einen für die Umgebung eher untypischen, kubistischen Stil auf.

Nach vorliegenden Informationen wurden seit der Erstellung Modernisierungen im Bereich der Heizung sowie beim Bewertungsobjekt im Bereich der Fenster und der sanitären Anlagen vorgenommen, was zu einer Baujahrsge wichtung führt. Die baulichen Anlagen weisen augenscheinlich, soweit besichtigt und nicht anders erwähnt, einen überwiegend dem Baujahr/ dem gewichteten Baujahr und Nutzungszweck entsprechenden Ausstattungsstandard und Pflegezustand auf, was in Teilbereichen Renovierungs- und/oder Modernisierungsbedarf impliziert. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die gesamte Anlage wurde 2015 nach §8 des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Die Teilungserklärung weist die Räume der zu bewertenden Einheit Nr. 6 als nicht zu Wohnzwecken dienend aus und gestattet die Führung einer Gastronomie. Bei den Eigentumseinheiten 1 bis 5 handelt es sich um Eigentumswohnungen.

Zum Bewertungsobjekt Nr. 6 gehören die überwiegenden Flächen im EG, einer der beiden im DG liegenden Räume (Ruheraum) und die nördliche Garage. Besonders im Bereich der Apres-Bar sind massive Holz-Einbauten vorhanden.

Während des Betriebs der Gastronomie wurde eine auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Freifläche als Außengastronomiefläche genutzt. Nach vorliegenden Informationen wurde diese Fläche von den Betreibern von den Stadt Todtnau gepachtet. Eine eventuell zukünftige weitere Nutzung müsste mit der Stadt Todtnau geklärt bzw. vereinbart werden.

Eine ordentliche Verwaltung im Sinne des WEG besteht. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen bezüglich des Bewertungsobjekts Hausgeldrückstände in Höhe von ca. € 24.000,- (per 31.12.2021). Maßnahmen, die über die normale Instandhaltung hinaus gehen, bzw. eine Sonderumlage erforderlich machen sind z.Zt. nicht geplant.

Allerdings sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Reparaturen im Bereich der Heizungsrohre im Gange, welche an mehreren Stellen der EG-Fläche des Bewertungsobjekts offene Baustellen bedingen und noch nicht abgeschlossen sind. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung werden die Kosten hierfür, so weit sie nicht über Versicherungsleistungen abgedeckt sind, von der WEG übernommen, wobei die Fertigstellung zeitlich und finanziell noch nicht geklärt sei. Ebenso bestehen noch offene Reparaturstellen im Bereich der Lüftung. Diese Punkte werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt

Auftragsgemäß gehören verschiedene technische Einrichtungen im Theken- und Küchenbereich nicht zum Bewertungsumfang bzw. sind nicht mehr vorhanden, was ebenfalls bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird.

Über eine Dienstbarkeit zu Lasten eines östlich mittelbar angrenzenden Flurstücks ist dem Bewertungsgrundstück die Nutzung von zehn Stellplätzen auf dem dienenden Grundstück gestattet, was über einen Zuschlag beim Bodenwert berücksichtigt wird..

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Ertragswertberechnung vorgenommen, da das Objekt am Markt unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde. Hierbei steht für den Erwerber die Erzielung von Einkünften im Vordergrund. Da keine Umsatzzahlen vorliegen, wird ein Pachtansatz zu Grunde gelegt.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Gläubigers die Zwangsversteigerung angeordnet wurde.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Todtnauberg Nr. 1096

Das Grundbuch von Todtnauberg wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beiglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 07.01.2022 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1			391/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 217-34 9 Am Schlipf 1 Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, der Garage Nr. 6 im EG in dem Ruheraum Nr. 6 im DG). Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1091 bis Nr. 1096). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 15.10.2015 (Notariat Schönau(Schw., UR 1224/2015) Bezug genommen. Aus Grundbuch Nr. 897, 1 hierher übertragen. Eingetragen (AS 101 in GB 1091) am 01.12.2015.		741 m ²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	gelöscht		
2		1	Aufgelassen am 15.10.2015. Eingetragen (AS 23) am 26.01.2016.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1		gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 29.12.2021 (1 K 40/21), Eingetragen am 07.01.2022.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis von Todtnau: keine Eintragungen

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Stadt Todtnau mit Ihren Ortschaften Aftersteg, Brandenberg-Fahl, Ge-schwend, Muggenbrunn, Präg-Herrenschwand, Schlechtnau und Todtnau-berg liegt im Südschwarzwald zwischen Feldberg und Belchen in 570 bis 1390 Meter Höhe im Wiesental. Mehr als 60 % des Gemeindegebiets ist von Wald bedeckt. Todtnau hat insgesamt 4.818 Einwohner, davon entfallen auf Todtnauberg 662 Einwohner (Stand 02.01.2022, Hauptwohnsitze).

Todtnau bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Stadt. Filialen von Banken und Post, öffentliche Verwaltung, Einkaufszentren, ärztliche Versor-gung, Grund-, Haupt- und Werkrealschule, zwei Freibäder und ein Alten- und Pflegeheim sind vorhanden. Es werden umfangreiche Freizeit- und Kulturpro-gramme angeboten. Der Tourismus ist für Todtnau von hoher Bedeutung. Durch die Lage sind Todtnau und seine Ortsteile besonders für Wintersportler interessant, mehrere Ski- und Sessellifte sind vorhanden. Todtnau ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Todtnau liegt an der B 317 an der nordöstlichen Grenze des Landkreises Lörrach, in ca. 40 km Entfernung zur Kreisstadt Lörrach. Die Entfernung nach Freiburg beträgt ca. 30 km. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bo-densee, dem Elsass und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherho-lungsgebiete schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Todtnauberg liegt ca. 3 km nördlich oberhalb von Todtnau, wo-bei die normale Fahrstrecke über 7 km beträgt. Der Ortsteil ist durch seine Lage (bis ca. 1.000 m ü.M.), seine Landschaft (z.B. Wasserfälle) und seine Infrastruktur (höchstgelegenes Freibad, Hotel- und Gastronomiebetriebe, Frem-denverkehrseinrichtungen, Sport- und speziell Wintersportangebote) für den Tourismus der Gemeinde von großer Bedeutung; ca. 2/3 der Zweitwohnun-gen der Gesamtgemeinde befinden sich in Todtnauberg.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Die Straße Am Schlipf liegt im Ortsteil Todtnauberg und ist nur knapp 150 m lang. Sie wird von der Kurhausstraße (Hauptdurchgangsstraße von Todtnau-berg) mittelbar über die Kreuzmattstraße erreicht und mündet an ihrem Ende wieder in die Kurhausstraße. Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ende der Straße Am Schlipf und damit relativ zentral im Ort.

Der Ortsteil ist geprägt durch überwiegend Wohn-/Ferienwohnbebauung, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Einzelhandel und Tourismusge-werbe. Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem Wohnwert. Einkaufsmög-lichkeiten, Grundschule und Kindergarten sind in Todtnauberg vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (nächst Bushaltestelle ca. 250 m).

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 9	741 m ²
Tatsächliche Nutzung	741 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Ungefähreres Rechteck mit überwiegend regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Westlich an der Straße Am Schlipf Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Von West nach Ost abfallend, im östlichen Bereich relativ eben/eingeebnet mit leichtem Anstieg nach Norden	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Bebauungsplan	Grundstück liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine weitere Bebauung wäre nach §34 BauGB zu prüfen	
Bauliche Nutzbarkeit	Gem. BauNVO Einordnung in ein Mischgebiet (M)	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohn-/Ferienwohnbebauung, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe sowie nicht störende Kleingewerbebetriebe	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nicht zu Wohnzwecken dienende Eigentumseinheit in einem Wohn- und Geschäftshaus, das ca. 1972 in Massivbauweise erstellt wurde. Es grenzt direkt an die westliche Grundstücksgrenze. Das in kubistischem, nicht schwarzwalder-typischem Stil errichtete Gesamtgebäude besteht aus EG, 1. und 2. OG, verfügt über ein Flachdach und wird von zwei Treppenhäusern erschlossen. Über diese beiden Treppenhäuser wird jeweils noch ein Raum, ebenfalls mit Flachdach, über dem 2.OG erreicht (DG). Von diesen beiden, nicht aneinander angrenzenden Räumen und von den Treppenhäusern besteht Zugang zum begehbaren Flachdach mit Aussichtslage. Auf EG-Niveau sind nördlich und südlich eingeschossig Garagengebäude, bzw. Garagen- und Heizungsgebäude, ebenfalls mit Flachdach angebaut. Das EG liegt zur Westseite im Hang. Zwischen dem Gebäude und der nördlichen Garage verläuft ein überbauter Durchgang zum Erschließungsgang, von dem aus die Treppenhäuser und ein gemeinschaftlicher Abstellraum erreicht werden.

Die Anlage macht von außen und im gemeinschaftlichen Innenbereich, soweit besichtigt, überwiegend einen durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Modernisierungen wurden nach vorliegenden Informationen im Bereich der Heizung, der Fenster, der sanitären Anlagen (Bewertungsobjekt) und der Installationen (aktuell) durchgeführt. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Insgesamt sind sechs Eigentumseinheiten vorhanden, wobei es sich um insgesamt fünf Eigentumswohnungen in 1. und 2. OG sowie die zu bewertende Einheit, die die überwiegende Fläche im EG belegt, handelt. Sie besteht aus den Bereichen „Pizzeria“ und „Lokal“ (Apres-Bar) und verfügt zur Straßenseite überwiegend über Fensterfronten.

Die Pizzeria wird von der Ostseite (Straßenseite) aus im Gastraum betreten. Außerdem besteht Zugang über die Nordseite. Hinter dem Thekeneinbau besteht Zugang zur Küche, in der, außer einer größeren Dunstabzugshaube, überwiegend kein Inventar bzw. keine Einbauten mehr vorhanden sind. Hinter einem in Holzkonstruktion abgetrennten Garderobenbereich werden die beiden WC-Anlagen (Damen/Herren) erreicht. Über eine Schiebetür besteht eine Verbindung zum Bereich „Lokal“/Apres-Bar.

Der Bereich „Lokal“/Apres-Bar besteht aus zwei miteinander verbundenen Räumen. Der Eingang von außen erfolgt, etwas zurückgesetzt, an der Ostseite (Straßenseite). Im hinteren Bereich befinden sich die WC-Anlagen (Damen/Herren). Hinter dem Thekeneinbau besteht Zugang zu einem innenliegenden Nebenraum mit Lichtröhre an der Decke. Von diesem Nebenraum besteht Zugang zum Heizungsraum, der ansonsten nur über die südliche Garage erreicht werden kann. Es sind massive Einbauten (überwiegend Holz) in rustikalem „Skihütten“-Stil vorhanden, die z.T. die Fläche unterteilen, u.a. die Fensterfront von Innen verkleiden und sich auch außen im Eingangsbereich wiederfinden.

Zum Bewertungsobjekt gehören außerdem der südliche der beiden separaten Räume („Ruheraum“) im DG sowie die nördliche Garage, welche nicht besichtigt werden konnte. In den Grundrissplänen sind in dieser Garage drei Stellplätze angedeutet, es wird allerdings davon ausgegangen, dass eine Nutzung als Doppelgarage realistisch ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich, soweit nicht anders erwähnt, überwiegend in einem dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr und Nutzungs- zweck entsprechenden Zustand. Durchschnittlich ist ein dem gewichteten Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard vorhanden, wobei Teilbereiche älter (z.B. Bausubstanz, Fußboden), bzw. jünger (z.B. Heizung, Fenster, Sanitärausstattung) einzustufen sind. Es sind z.T. alters- und nutzungsgemäße Abnutzungen festzustellen, was teilweise regulären Renovierungsbedarf impliziert. Zustand und Ausstattung werden grundsätzlich über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Durch die Möblierung/Einbauten sowie Bau- und Gastronomiematerial waren nicht alle Bereiche bzw. nur bedingt einsehbar.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind offene Reparaturstellen zur Sanierung der defekten Heizungsleitungen vorhanden (mehrere Wand- und Bodenöffnungen). Nach Auskunft des WEG-Verwalters ist die Fertigstellung der Reparaturen und die Wiederinstandsetzung, soweit nicht von Versicherungsleistungen abgedeckt, von der WEG zu tragen.

Außerdem vorhandene Deckenöffnungen resultieren nach vorliegenden Informationen aus Reparaturen im Bereich der Lüftung. Inwieweit diese abgeschlossen sind, ist nicht bekannt. Die Wiederherstellungsarbeiten stehen noch aus.

Im Küchen- und Schankbereich sind betriebsnotwendige Installationen/Einbauten überwiegend nicht vorhanden bzw. fallen auftragsgemäß nicht in den Bewertungsumfang.

Für die genannten Punkte wird unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Betrag in Abzug gebracht. Er ist grob überschlägig kalkuliert, bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung/Erstellung bzw. teilweise Renovierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll. Inwieweit die räumlichen Kapazitäten und die Infrastruktur ausreichend sind, hängt u.a. vom jeweiligen Nutzungskonzept ab.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

7. Baubeschreibung und Mängel

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Streifenfundament	
Umfassungswände	Beton, im EG/Bewertungsbereich überwiegend Fensterfronten	
Innenwände	Beton/Mauerwerk	
Geschossdecken	Beton	
Kellerdecke	Beton	
Treppen	Beton mit Steingutauflage	
Fenster	Im Bewertungsobjekt: überwiegend Holzfenster, Fensterfronten mit Oberlicht, Isolierverglasung (1989/1999), im Küchenbereich und Ruheraum Kunststofffenster (verm. 2015)	

Fußböden	<p>Bereich Pizzeria: Gastrum: Linoleum (verm. aus Baujahr), Küche: rutschhemmende Fliesen</p> <p>Bereich Apres-Bar: Fliesen (verm. aus Baujahr)</p> <p>Fliesen in den Sanitärräumen (verm. 2015)</p>	<p>Linoleum: Schadstellen, Abnutzungen, Aufwellungen; auf Grund von mutmaßlicher Erwerbs-/Einbringungszeit Verdacht auf Asbestbelastung</p> <p>An mehreren Stellen Bodenöffnungen zur Behebung des Schadens durch defekte Heizungsrohre</p>
----------	--	---

Sanitärinstallationen	<p>Bereich Pizzeria: <u>Herren</u>: innenliegend, Vorraum mit Handwaschbecken und Pissoir, Kabine mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten <u>Damen</u>: innenliegend, Vorraum mit Handwaschbecken, Kabine mit Hänge-WC und Unterputzspülkästen</p> <p>Bereich Apres-Bar: <u>Herren</u>: innenliegend, Vorraum mit Handwaschbecken und Pissoir, Kabine mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten <u>Damen</u>: innenliegend, Vorraum mit Handwaschbecken, Kabine mit Hänge-WC und Unterputzspülkästen</p> <p>Sanitärbereiche modernisiert, verm. ca. 2015</p>	An mehreren Stellen Boden-/Wandöffnungen zur Behebung des Schadens durch defekte Heizungsrohre
Elektroinstallationen	vermutlich dem Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung, vermutlich mit Nachrüstungen	
Wandbehandlung	Überwiegend Kombination aus Holz und Putz, Sanitärräume und Gastronomieküche: Fliesen deckenhoch	z.T. Öffnungen zur Behebung des Schadens durch defekte Heizungsrohre
Decken	Decken überwiegend abgehängt Überwiegend Holz, z.T. Glattstrich	In mehreren Bereichen zur Reparatur geöffnete Decken, da Probleme mit der Lüftung vorliegen, nicht fertiggestellt

Türen und Zargen	Verschieden Türen im Bereich des Bewertungsobjekts	
Heiztechnische Anlage	Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2005)	Aktuell noch andauernde Reparaturarbeiten im Bereich der Heizungsrohre
Außenansicht	Beton gestrichen und Eternitverschindelung Im EG-Bereich: Fensterfronten, z.T. Holzverkleidung	auf Grund von mutmaßlicher Erwerbs-/Einbringungszeit der Eternitschindeln Verdacht auf Asbestbelastung
Dachkonstruktion	Flachdach, ausgebildet als Dachterrasse mit Betonsteinbelag, massiver Brüstung mit Kupferverwahrung und Metallhandlauf, weitere Flachdachbereiche- und Ebenen	z.T. leichter Bewuchs
Außenanlagen	Überwiegend gepflastert	z.T. Aufwellungen/ Absackungen im Pflasterbereich
Sonstiges	Zu TE 6: Ruherraum auf der Dachterrasse, mit Flachdach, Zugang vom südlichen Treppenhaus und Zugang zur Dachterrasse Zu TE6: Garage, mit Flachdach, lt. Plan 3er-Garage, vermutlich als Doppelgarage nutzbar, ein Metallschwингtor mit Holzverschalung und Schlupftür	- wurde nicht von innen besichtigt -

Angaben aus Energieausweis	Ausstellungsdatum	
Energieverbrauchskennwert	21.12.2021	85,6 kWh/(m ² a)

Da der Betrieb im Bewertungsobjekt, dem laut Heizkostenabrechnung ca. 35% der beheizten Fläche zuzuordnen sind, seit längerem eingestellt ist und Reparaturen im Bereich der Heizungsrohre stattfanden (und noch nicht abgeschlossen sind), ist dem im Energieausweis angegebenen Wert nur eine eingeschränkte Aussagekraft beizumessen.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminiert Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren, so weit einsehbar, augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen. In Bezug auf die Fassadenverschindelung kann auf Grund der mutmaßlichen Einbringungs- bzw. Erwerbszeit eine Asbestbelastung nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Behandlung oder Entfernung wird eine Untersuchung angeraten.

8. Flächen

Die Flächenangaben wurden aus der vorliegenden Nutzflächenberechnung entnommen und auf Plausibilität hin überprüft. Die Flächenermittlung erfolgte nach DIN 283. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Nutzflächen TE Nr. 6

Maße/Flächen aus Nutzflächenberechnung nach DIN 283 (Architekt Richard Thoma)

Lokal (Apres-Bar)

Lokal	4,20	8,85	37,17 m ²
+	1,90	0,15	0,29 m ²
+	4,40	3,90	17,16 m ²
./.	1,10	1,10	-1,21 m ²
+	4,20	4,80	20,16 m ²
./. Kamin	0,50	0,80	-0,40 m ²
Nebenraum	3,10	2,85	8,84 m ²
WC Herren	3,35	1,35	4,52 m ²
WC Damen	2,00	1,35	2,70 m ²
Vorraum	1,30	1,35	1,76 m ²
Windfang	1,10	1,10	1,21 m ²
Summe Apres-Bar			92,20 m²

Pizzeria

Pizzeria	4,20	7,90	33,18 m ²
+	4,66	0,20	0,93 m ²
+	0,98	1,20	1,18 m ²
+	8,40	5,70	47,88 m ²
Theke	1,50	4,20	6,30 m ²
Küche	4,20	5,10	21,42 m ²
./. Kamin	0,40	0,60	-0,24 m ²
Garderobe	3,40	1,20	4,08 m ²
WC Damen	2,10	0,95	2,00 m ²
Vorraum	1,90	0,90	1,71 m ²
WC Herren	3,20	0,90	2,88 m ²
Vorraum	1,10	1,30	1,43 m ²
WC Personal	0,95	1,30	1,24 m ²
Summe Pizzeria			123,99 m²

Ruheraum im DG	2,87	4,26	12,23 m²
-----------------------	------	------	----------------------------

Lokal (Apres-Bar)	92,20 m ²
Pizzeria	123,99 m ²
Ruheraum im DG	12,23 m ²
Summe Nutzfläche	228,42 m²

Garage	5,65	6,95	39,27 m²
---------------	------	------	----------------------------

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 5.1, Wohnhaus mit Mischnutzung.

NHK 2010; Typ 5.1	Standardstufe			Wägungs-anteil	Standardstufe des Objekts
	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5		23	0,81
Dächer	0,5	0,5		15	0,53
Außentüren und Fenster	1			11	0,33
Innenwände und Türen	1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,27
Heizung	1			9	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1			6	0,18
					3,19

Gemäß der ImmoWertV21 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung bei 80 Jahren. Auf Grund von Unterhaltungszustand und Charakteristik wird eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1972. In vielen Bereichen entspricht der Ausstattungsstandard noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen im Bereich der Heizung (ca. 2005), der sanitären Anlagen (verm. 2015), der Fenster (1989/1999/2015) und der Installationen (Heizungsleitungen, aktuell) vorgenommen, was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	5,5

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1972
Wertermittlungsjahr	2022
ursprüngliches Gebäudealter	50
Standardstufe	2,28
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	30
Modernisierungsgrad	5,5
modifizierte Restnutzungsdauer	38
fiktives Baujahr	1980

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichen den Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- für den Bewirtschaftungsbetrieb bzw. die Ertragsgewinnung nötige Ausstattungen/Einbauten (überwiegend im Bereich Küche und Ausschank) sind nicht vorhanden oder gehören auftragsgemäß nicht zum Bewertungsumfang.
- Reparaturen im Bereich der Lüftungsanlage sind nicht abgeschlossen.
- Reparaturen im Bereich der Heizungsrohre sind nicht abgeschlossen.

Ansonsten liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Todtnauberg wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Todtnau mit € 140,- /m² ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 31.12.2020 ermittelt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans, sondern im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zu beachten ist jedoch die Preisentwicklung u.a. auf dem Grundstücksmarkt, die in den letzten Jahren zu stetigen Erhöhungen führt, die hier im Bodenrichtwert noch nicht berücksichtigt sind. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine zentrale Lage handelt. Einen Aufschlag auf den Bodenrichtwert von 10% halte ich in der Summe für notwendig und angemessen.

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine Dienstbarkeit begünstigt, über die ihm zehn Stellplätze auf einem mittelbaren Nachbargrundstück zur Verfügung stehen. Dies wird über einen pauschalen Zuschlag auf den Bodenwert berücksichtigt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
9	741 m ²		
BRW (31.12.2020)		140,00 €	
Zuschlag auf BRW auf Grund der Marktentwicklung und der örtlichen Lage	10%	154,00 €	114.114,00 €
begünstigende Dienstbarkeit für zehn Stellplätze, pauschal			15.400,00 €
Bodenwert			129.514,00 €

Berechnung des anteiligen Bodenwerts

Bezeichnung	MEA	Teiler	anteiliger Bodenwert
Teileinheit Nr. 6	391	1000	50.639,97 €

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

pauschaler Abschlag für Fehlen von Küchen-, Kühl- und Schankvorrichtungen	50.000,00 €
Fertigstellung im Bereich der Lüftung	4.000,00 €
theoretische Umlage, anteilig, für die von der WEG fertig-zustellenden Reparaturen im Bereich der Heizungsrohre	5.000,00 €
<hr/> Summe	59.000,00 €
zzgl. 25%	73.750,00 €
gerundet	74.000,00 €

Es handelt sich hierbei um pauschale Ansätze auf Niveau des Baujahrs, bzw. des gewichteten Baujahrs. Die Ansätze sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebsmäßiger Überprüfung und sind daher absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung und teilweise Renovierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

Von Immobilienpionier
Weitergabe an Objektbereitstell durch
Dritte ist unterzeichnet

11.3. Ertragswert

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind nutzungsentsprechend der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 5,5% verzinst werden.

Die gastronomische Fläche wird vom Eigentümer zurzeit nicht betrieben. Es liegen keine Umsatzzahlen vor, wobei diese in Bezug auf die letzten zwei Jahre auch nur sehr bedingt aussagekräftig wären. Es wird daher für diese Flächen ein Pachtansatz gewählt, der unter Berücksichtigung der Lage als auch der Ausstattungsmerkmale als marktkonform angesehen werden.

Dies stützt sich auf eigene Erfahrungen und Recherchen, sowie auf Auskünfte von renommierten Immobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region. Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Todtnau nicht vor.

Ertragswertberechnung

Erträge

	Größe	Mietpreis/m ²	Miete/p.a.	
Summe Nutzfläche	228,42	10,00 €	27.410,40 €	
Garage	1	100,00 €	1.200,00 €	
Rohertrag				28.610,40 €

Bewirtschaftungskosten

in % des Rohertrages
 ohne Bodenwertverzinsung

11,95%

Instandhaltung

		Kosten p.a.
Summe Nutzfläche	228,42	6,00 € 1.370,52 €
Garage	1,00	90,00 €
Objektverwaltung	3%	858,31 €
Mietausfallwagnis 4%		1.100,40 €
Bodenwertverzinsung	5,5%	50.639,97 € 2.785,20 €

Gesamtkosten

6.204,43 €

Reinertrag

22.405,97 €

Wert der baulichen Anlage

354.014,29 €

Wertermittlungsjahr	2022
fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
modifizierte Restnutzungsdauer	38
Liegenschaftszinssatz	5,5%
Vervielfältiger	15,80

Wert der baulichen Anlage 354.014,29 €

Bodenwert 50.639,97 €

nicht berücksichtigter Bodenwert

vorläufiger Ertragswert 404.654,26 €

besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale -74.000,00 €

Ertragswert 330.654,26 €

12. Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Ertragswertmethode, da das Objekt am Markt eher unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für



13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02.03.2022 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

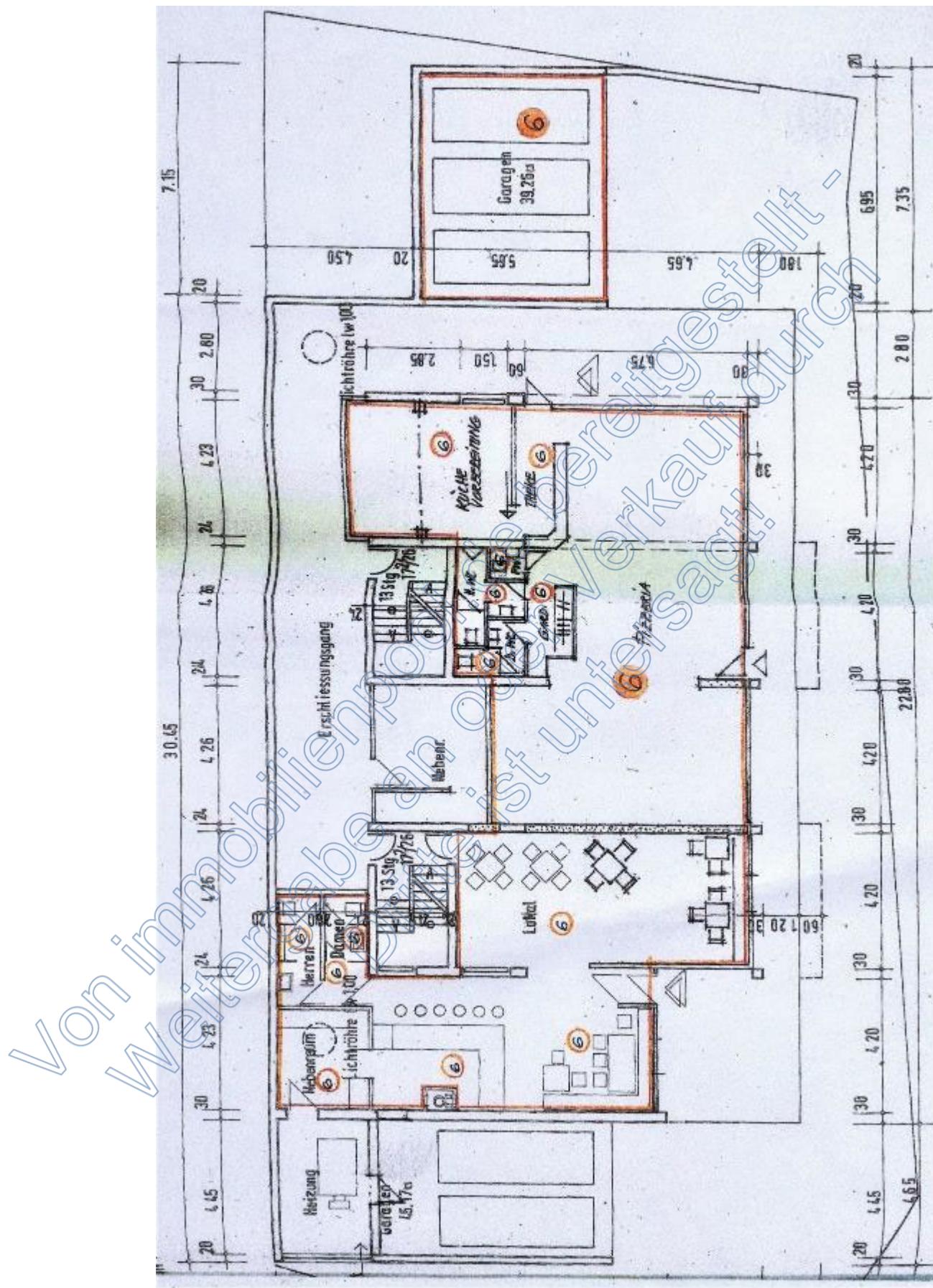
Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

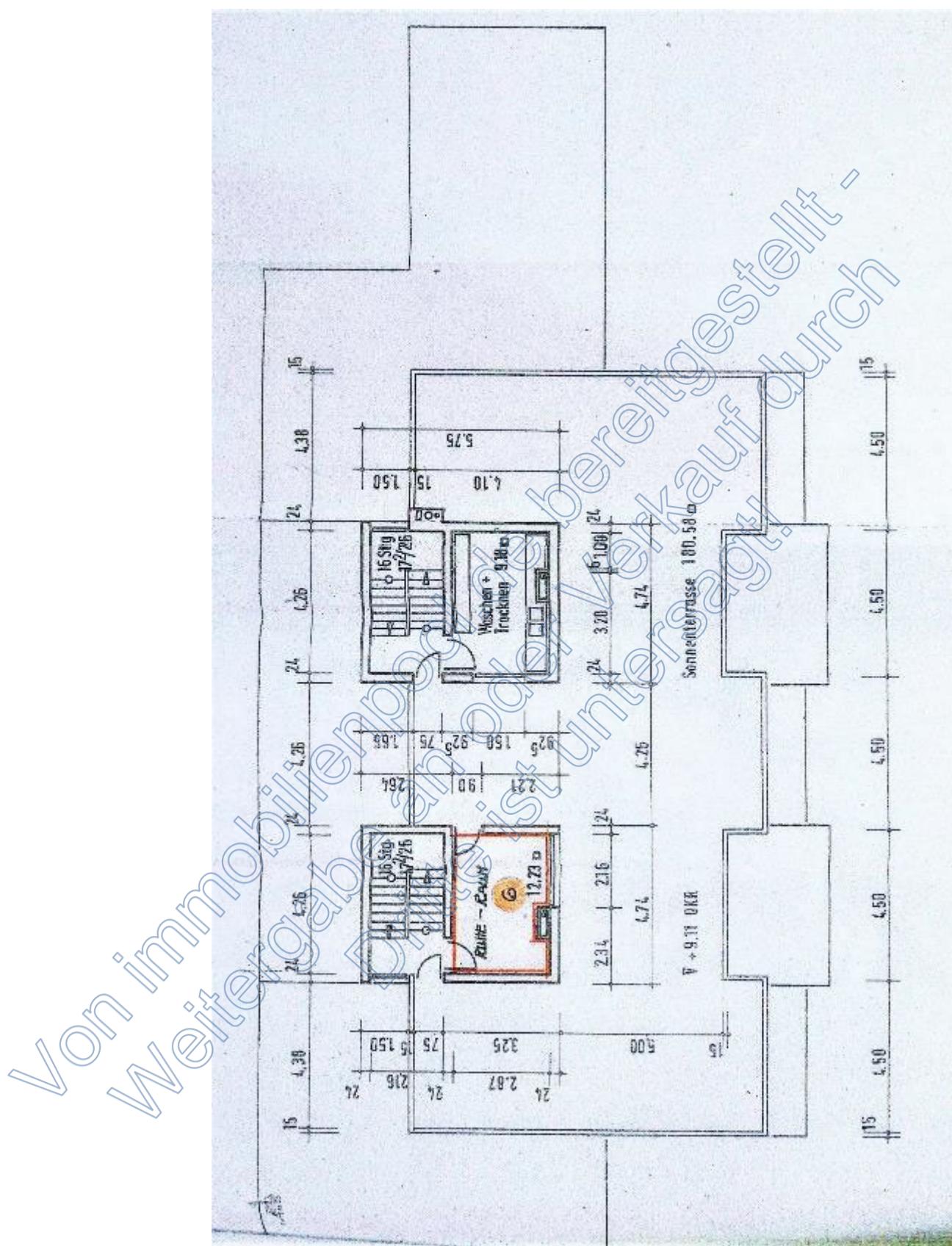
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

St. Blasien, 24. Mai 2022

Karin Ebner



Grundriss EG



Grundriss DG



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Eingang Apres-Bar



Eingang Pizzeria



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht West



Seiteneingang Pizzeria



Durchgang



Ruheraum



Aussichtslage



Pizzeria

Teilansichten Gastraum



Küche

WC-Bereich



Pizzeria



Nebenraum mit Lichtröhre

WC-Anlagen



**Gang zu den
Treppenhäusern**



Treppenhaus



Ruheraum

Beispiel offene Reparaturstellen



Von immobiliengutachtenpool.de an oder bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt