

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. 5210, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus

Objektadresse: Talmattstraße 61
79739 Schwörstadt

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

Aktenzeichen: 1 K 6/24

Wertermittlungstichtag: 06. Mai 2024

Qualitätsstichtag: 06. Mai 2024

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	5
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	7
3 Lagemerkmale	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	9
3.3 Standort	10
4 Grundstück	13
4.1 Gestalt und Form	13
4.2 Erschließungszustand	13
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	14
5 Rechtliche Gegebenheiten	15
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	15
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	16
6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	20
6.1 Gebäudebeschreibung	20
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	21
6.3 Zustand	26
6.4 Grundrisse	27
6.5 Flächen und Maßangaben	28
6.6 Außenanlagen	28
6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	29
7 Wertermittlung	31
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	31
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	31
7.3 Bodenwertermittlung	32
7.4 Sachwertermittlung	34
7.5 Ertragswertermittlung	38
8 Verkehrswertableitung	42
Anlage	43

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag: 06. Mai 2024

Qualitätstichtag 06. Mai 2024

Objektart: Einfamilienwohnhaus

Baujahr: ca. 2014

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstücksgröße: 646 m²

Nutzung: Wohnnutzung

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert 120.000 €

Verkehrswert 530.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 18.03.2024 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 18.03.2024 – Aktenzeichen 1 K 6/24.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist ein unterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus in Hanglage mit ausgebautem Dachgeschoss, gelegen in der Talmattstraße 61, 79739 Schwörstadt. Zum Wertermittlungsstichtag stand das Gebäude leer. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude, das straßenseitig ausgerichtet ist und eine integrierte PKW-Garage im Untergeschoss aufweist. An der Außenfassade des Untergeschosses besteht Instandsetzungsbedarf.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
Verwalter	nein
Mieter/Pächter	Das Gebäude ist leerstehend, eine Vermietung liegt augenscheinlich nicht vor.
Wohnpreisbindung	nein
Gewerbebetrieb	Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Siehe Pkt. 6.2.4

Bauauflagen oder behördliche
Beschränkungen/
Beanstandungen: keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 06. Mai 2024

Zeit: 16:30 Uhr bis 17:15 Uhr

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

Die Ortsbesichtigung umfasste die Außenbesichtigung des Grundstücks sowie die Innenbesichtigung des Gebäudes.

2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

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

Der **Qualitätstichtag**, der von dem Wertermittlungstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben als am Wertermittlungstichtag. 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 Qualitätstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätstichtag.

Wertermittlungstichtag: 06. Mai 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 06. Mai 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
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Schwörstadt vom 07.03.2024, Blatt Nr. 545

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis und Liegenschaftskarte, M = 1:500, Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, vom 26.03.2024

Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 27.10.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Altlasten vom 26.03.2024 (Landratsamt Lörrach)
- Auskunft über Baulasten vom 06.11.2024 (Gemeinde Schwörstadt, Bauwesen)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

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

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Lörrach

Großräumige Lage: Schwörstadt ist eine Gemeinde im Südwesten Deutschlands direkt an der Grenze zur Schweiz. Die Gemeinde liegt eingebettet zwischen den Städten Rheinfelden im Westen und Bad Säckingen im Osten, etwa 15 Kilometer nördlich von Basel, einer der wichtigsten Wirtschafts- und Kulturmetropolen der Region. Die Region gehört zum Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich, was sowohl wirtschaftliche als auch kulturelle Vorteile bietet.

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

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Niederdossenbach, einer nördlich gelegenen Nebengemeinde, die historisch zu Schwörstadt gehört (siehe nachfolgenden Ortsplanausschnitt):

Entfernungen:	Bushaltestelle	ca. 700 m
	Grundschule	ca. 3.000 m
	Kindergarten	ca. 3.000 m
	Supermarkt	ca. 2.500 m
	Schwörstadt, Bahnhof	ca. 2.500 m
	Basel	ca. 30 km
	Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca. 35 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern.

Immissionen: Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen. Grundsätzlich ist von einer ruhigen Wohnlage auszugehen.

Topografie: Das Grundstück befindet sich in Hanglage.



Straßenansicht, Ostansicht

Wohnlage: Durchschnittliche bis gute Wohnlage

3.3 Standort

Ort und Einwohner: Die Gemeinde Schwörstadt hat etwa 2.500 Einwohner. Die Wohnstruktur besteht aus einer Mischung aus älteren Bauernhäusern und moderneren Einfamilienhäusern in neueren Wohngebieten, was der Gemeinde einen vielfältigen Charakter verleiht. Die Infrastruktur in Schwörstadt umfasst die grundlegende Versorgung für den täglichen Bedarf, darunter Bäckereien, Supermärkte und verschiedene Geschäfte. Darüber hinaus ergänzen Hofläden und ein wöchentlicher Markt das Angebot. Für Familien gibt es zwei Kindergärten sowie eine Grundschule direkt im Ort, während weiterführende Schulen in den nahegelegenen Städten zu finden sind. Die Lage von Niederdossenbach ist geprägt von der naturnahen Umgebung, die durch Hügel und Wälder des Dinkelbergs bestimmt wird, was zu einer ruhigen und ländlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Die Einwohnerzahl von Niederdossenbach ist überschaubar, und der Ortsteil wird hauptsächlich von Familien und älteren Bewohnern bewohnt, die die ländliche Umgebung schätzen. Die dörfliche Struktur, verbunden mit der Nähe zur Natur, macht Niederdossenbach zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die eine ruhige Lebensweise bevorzugen.

Verkehrliche Infrastruktur: Schwörstadt liegt direkt an der Bundesstraße B 34, die eine wichtige Verkehrsachse im Rheintal darstellt. Diese ermöglicht schnelle Verbindungen sowohl in Richtung Rheinfelden als auch nach Bad Säckingen. Über die nahegelegene Auffahrt in Rheinfelden ist die Autobahn A 861 erreichbar, die eine direkte Verbindung zur Autobahn A 98 und zum Schweizer Autobahnnetz bietet. In Planung ist der Ausbau der A 98, die zukünftig eine eigene Anschlussstelle für Schwörstadt vorsieht, was die Anbindung weiter verbessern wird. Schwörstadt ist über die Rheintalbahn an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Der nächste Bahnhof liegt in Bad Säckingen oder Rheinfelden, und von dort aus ist Basel in etwa 15 Minuten zu erreichen. Basel ist ein wichtiger Knotenpunkt mit Anschluss an die Nord-Süd-Route der ICE-Strecke, die eine schnelle Verbindung zu nationalen und internationalen Zielen bietet. Für Flugreisen ist der EuroAirport Basel-Mulhouse die nächstgelegene Option und innerhalb kurzer Zeit zu erreichen. Dieser internationale Flughafen bietet zahlreiche Verbindungen in europäische und außereuropäische Länder. Ebenfalls innerhalb etwa einer Stunde Fahrzeit ist der Flughafen Zürich erreichbar, der eine große Auswahl an internationalen Flügen anbietet. Schwörstadt ist in das regionale Busnetz integriert, das regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden bietet. Damit sind auch ohne Auto die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

**Demographische
Entwicklung:**

Schwörstadt hat eine relativ konstante Einwohnerzahl von rund 2.500 Personen. In den letzten Jahrzehnten gab es keine signifikanten Bevölkerungszuwächse oder -rückgänge, was darauf hinweist, dass die Gemeinde stabil und von einer kontinuierlichen Bevölkerung geprägt ist. Der ländliche Charakter der Region und die gute Anbindung an umliegende Städte tragen dazu bei, dass die Gemeinde ein attraktiver Wohnort bleibt, insbesondere für Familien und ältere Bewohner. Wie in vielen ländlichen Regionen Deutschlands ist auch in Schwörstadt ein Trend zur Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Der Anteil älterer Einwohner nimmt zu, was sich auch in der Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten widerspiegelt. Junge Familien sind weiterhin präsent, jedoch zeigt sich eine zunehmende Überalterung, was die Notwendigkeit von sozialen und pflegerischen Infrastrukturen verstärkt. Trotz der alternden Bevölkerung ist Schwörstadt für junge Familien attraktiv, da die ruhige Lage, die naturnahe Umgebung und die solide Grundversorgung an Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten einen familienfreundlichen Wohnort schaffen. Dies zeigt sich auch in der stabilen Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücken in der Gemeinde. Ein typisches Phänomen für kleinere

ländliche Gemeinden wie Schwörstadt ist der Wegzug junger Erwachsener in städtische Ballungszentren. Diese verlassen häufig die Gemeinde, um in größeren Städten wie Lörrach, Freiburg oder Basel eine Ausbildung oder ein Studium zu absolvieren oder bessere berufliche Perspektiven zu finden. Gleichzeitig gibt es immer wieder Rückkehrer, die nach Ausbildungs- und Studienzeiten wieder in die Region zurückkehren. Schwörstadt verzeichnete in den letzten Jahrzehnten eine moderate Zuwanderung, vor allem aus den umliegenden Regionen und teilweise auch aus dem nahen Ausland. Die Nähe zur Schweiz und die vergleichsweise günstigen Immobilienpreise im Vergleich zu städtischen Gebieten machen Schwörstadt auch für Pendler interessant, die im nahegelegenen Basel oder anderen schweizerischen Städten arbeiten.

Immobilienmarkt:

Im ersten Quartal 2024 sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,7 % gesunken. Besonders stark war der Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern in den großen Metropolen, wo die Preise um 9,5 % fielen. In ländlichen Regionen sanken die Preise für Häuser um 6,7 % und für Wohnungen um 2,4 %. Im Vergleich zum letzten Quartal 2023 ging der Preis für Häuser um 1,1 % zurück, während Eigentumswohnungen in einigen Metropolen leicht teurer wurden.² Die aktuelle Marktanalyse der Angebotspreise für die Region Rheinfelden und Umgebung zeigt einen deutlichen Rückgang der Immobilienpreisangebote. Im ersten Quartal 2024 sind diese um 4,4 % gesunken, und es wird ein weiterer Rückgang von 3,7 % in den nächsten zwölf Monaten prognostiziert. Die Mietpreise haben dagegen seit 2021 um 18,8 % zugenommen. Sinkende Angebotspreise, wie in den aktuellen Auswertungen zu sehen, deuten auf eine gesunkene Nachfrage hin, was auf eine Marktberuhigung hindeuten könnte. Gleichzeitig können sie auf eine Anpassung der Preise an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie steigende Zinsen und Inflation, hinweisen. Angebotspreise spiegeln jedoch nur die Erwartungen der Verkäufer wider und können von den tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen, weshalb diese als Orientierung, nicht aber als endgültiger Marktindikator dienen.

² Vgl. DESTATIS, „Pressemitteilung Nr. 240“, 21. Juni 2024

4 Grundstück

4.1 Gestalt und Form

Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)
Quelle: www.geoportal-bw.de
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 646 m²

Form: Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Grenzbebauung: Keine Grenzbebauung vorliegend

4.2 Erschließungszustand

Straßenart: Die Talmattstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit einseitig ausgebautem Gehweg.

Straßenausbau: Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag. Der Gehweg ist gepflastert.

Versorgungsleitungen:

Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet. Für diese Wertermittlung werden daher vollständig abgerechnete und bezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge unterstellt.



Straßenansicht (Blick nach Südwesten)



Straßenansicht (Blick nach Nordosten)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

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

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt, liegt für das Flurstück keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 07.03.2024

Grundbuch von Schwörstadt, Nr. 545

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 5210
Gebäude- und Freifläche
Talmattstraße 61
mit 6 a 46 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. 4

1. XXXXX XXXXX

Anteil ½

2. XXXXX XXXXX

Anteil ½

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht - Lörrach
vom 23.02.2024 (1 K 6/2024).

Eingetragen am 07.03.2024

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

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

5.1.2 Mietverhältnisse

Es liegen keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Gebäude leerstehend und offenbar bereits seit längerer Zeit unbewohnt.

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 schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schwörstadt sind keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 08.11.2023

Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

Bebauungsplan

Gemäß Auskunft der Gemeinde Schwörstadt befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rebgarten II“, rechtskräftig seit dem 16.04.2004.

Auszug aus dem Bebauungsplan
Quelle: Gemeinde Schwörstadt
Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Danach sind für das zu bewertende Grundstück nachfolgende Festsetzungen erfolgt:

- WA = Allgemeines Wohngebiet
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o = offene Bauweise
- GRZ 0,4 = max. Grundflächenzahl von 0,4
- Dach = Satteldach, Vorgabe der Firstrichtung Südwest-Nordost und Dachneigung 32 ° bis 38 °
- Blaue Linien = Baugrenzen

5.2.3 Denkmalschutz

Bauart und Gebäudealter sowie die Unterlagen lassen keine Hinweise für ein denkmalschutzwürdiges Gebäude erkennen.

5.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine konkreten Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Bewertungsobjekts gemacht werden können. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde der Endenergiebedarf überschlägig mithilfe des »Sanierungsrechners« der KfW-Bank sowie des Energiepasstools der HypZert GmbH ermittelt. Dabei wurden konservative Annahmen getroffen, da aufgrund fehlender Bauunterlagen wesentliche Parameter unbekannt waren. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird mit etwa 100 kWh Endenergie pro Quadratmeter und Jahr eingeschätzt, was im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude liegt.

Nach aktuellen Markterwartungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des GEG ist davon auszugehen, dass dieser Energiebedarf Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie haben könnte.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind als durchschnittlich zu bewerten und könnten im Hinblick auf Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit möglicherweise einen wertmindernden Einfluss haben.

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 nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

5.2.7 Lärm

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

Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

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

Das Gebäude macht einen leicht verwahrlosten Eindruck und steht laut Aussage des Miteigentümers bereits seit mehreren Jahren leer. Von außen lässt sich in der Regel nicht eindeutig erkennen, ob ein Haus in Holzständerbauweise als Fertighaus oder in Massivbauweise errichtet wurde. Um die Bauweise verlässlich festzustellen, wäre eine Einsicht in die Baupläne erforderlich, die jedoch für diese Bewertung nicht zur Verfügung standen.

Art des Gebäudes: Freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Hanglage.

Baujahr: 2014

Modernisierungen: Aufgrund des Baualters wurden bislang keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.



Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeansicht Nordostseite



Nordansicht



Südansicht

6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung basiert ausschließlich auf den Erkenntnissen der Besichtigung, da keine Bauunterlagen vorlagen.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Räume: KG: Der Zugang ist von außen über ein Garagentor an der Südostseite des Gebäudes sowie von innen über eine Innentreppe vom Erdgeschoss möglich. Es gibt eine PKW-Abstellfläche, einen großen Kellerraum (Lagerraum) sowie einen Technik- und Hauswirtschaftsraum.

EG: Hauseingangstür an der Nordwestseite, Diele, Arbeitszimmer/Gästezimmer, Gäste-WC, großer Wohn-/Essraum, Küche.

DG: Diele, drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Eckbadewanne, ebenerdiger Dusche und WC.

Dachform: Satteldach

Balkone/Terrassen: keine vorhanden

Fenster: Kunststoffisoliertglasfenster

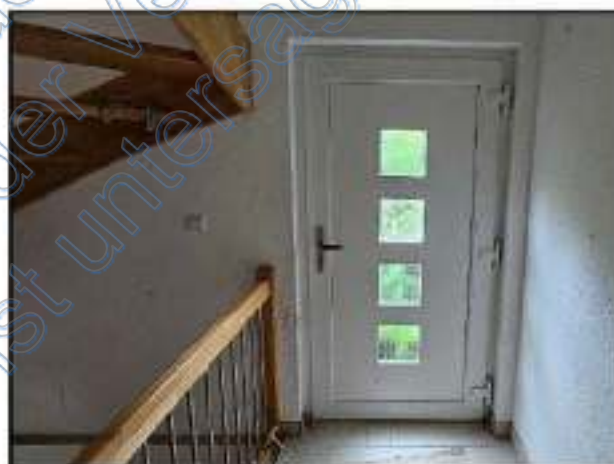
Innentreppen: gewendelte Holzwangentreppe, das Geländer besteht aus Holzpfeilen, ergänzt durch Metallstreben

Türen:

Hauseingangstür: weiße Eingangstür mit vier vertikal angeordneten Glaselementen und einem einfachen Türgriff. Eines der Glaselemente ist beschädigt.

Zimmertüren: Türen aus hellem Holzfurnier mit natürlicher Maserung, eine Holztür im EG mit Beschädigung. Glastüren im Wohnzimmer EG und Bad DG.

Innenansichten: In den Hauptwohnbereichen im Erdgeschoss wurden helle Keramikfliesen verlegt, während in den Schlafzimmern im Dachgeschoss Laminatböden zum Einsatz kamen. Im WC und Badezimmer sind dunkle Fliesen verlegt, die einen Kontrast zu den halbhoch angebrachten weißen Wandfliesen bilden. Die Innenwände sind mit Raufasertapeten tapeziert. Die Rolladenkonstruktion besteht aus manuell bedienbaren Außenrolläden, die über einen Kurbelgriff gesteuert werden.



Hauseingangstür



Wohnzimmer



Übergang Wohnzimmer/Diele-Treppenhaus



Schlafzimmer Dachgeschoss

Küche



Schlafzimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser:	Zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung. Das Alter der Heizanlage ist unbekannt, vermutlich stammt sie aus dem Baujahr des Gebäudes. Der Heizkessel ist platzsparend an der Wand montierte Wandheiztherme der Marke Buderus. Neben der Therme befindet sich ein Warmwasserspeicher, ebenfalls von Buderus, der zur zentralen Warmwasserbereitung dient. Das Rohrleitungssystem besteht aus einer Kombination von Kunststoff- und Metallrohren, die die unterschiedlichen Heizkreisläufe sowie den Warmwassertransport im Haus regeln. Die Anlage ist mit mehreren Absperrventilen und Umwälzpumpen ausgestattet, die eine kontrollierte Zirkulation des Heizungswassers gewährleisten. Heizregelung teilweise über Wandthermostate. Da keine freistehenden Heizkörper im Haus installiert sind (mit Ausnahme des Heizkörpers im Badezimmer im Obergeschoss), erfolgt die Beheizung vermutlich über eine Fußbodenheizung oder eine Warmluftverteilung. In den Räumen sind mögliche Anschlüsse für eine Lüftungsanlage erkennbar, jedoch liegen hierzu keine weiteren Informationen vor.
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation des Hauses ist in einem zentralen Sicherungskasten organisiert. Dieser umfasst mehrere Sicherungsreihen, die für die verschiedenen Stromkreise im Haus zuständig sind. Jede Sicherung ist klar gekennzeichnet und dient dem Schutz der jeweiligen Stromkreise. Zudem ist ein digitaler Drehstromzähler vorhanden, der den Stromverbrauch misst und entsprechende Informationen anzeigt. Im Sicherungskasten sind mehrere Leitungsschutzschalter und FI-Schutzschalter eingebaut, die für die Absicherung und den Schutz der elektrischen Anlage sorgen.
Sanitärausstattung:	wandmontierte Waschbecken mit Einhebelmischer, hängendes WC mit integriertem Spülkasten, Eckbadewanne, separater Duschbereich mit einer bodengleichen Duschkabine aus Glas.
Sonstiges:	Auf dem Dach sind Solarmodule montiert, im Wohnzimmer ist ein Kaminofen installiert.



Rohrleitungssystem Heizungsraum UG



Heizanlage



Gäste-WC Erdgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Kaminofen/Schwedenofen



Sicherungskasten

6.3 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist modern und zeitgemäß.

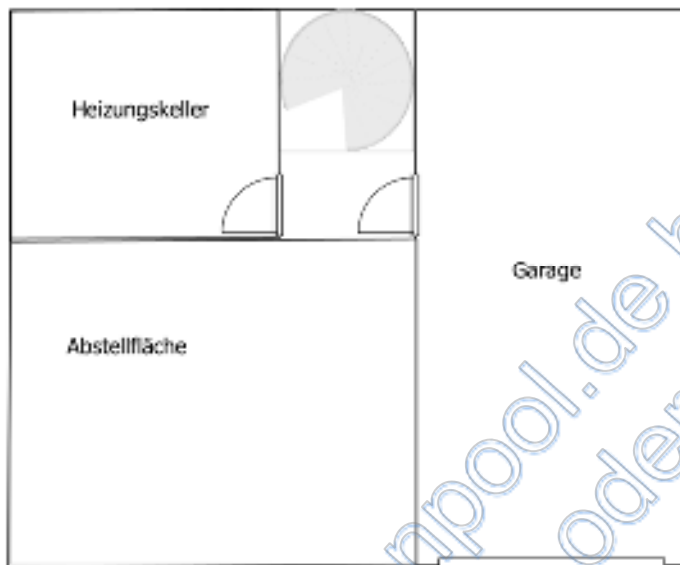
Ausstattungsmaterialien: Das Wohnhaus weist insgesamt eine solide, jedoch standardisierte und durchschnittliche Ausstattung auf.

Unterhaltungszustand: Das Haus ist in einem Zustand, der eine umfassende Reinigung und kleinere Instandsetzungsarbeiten erfordert

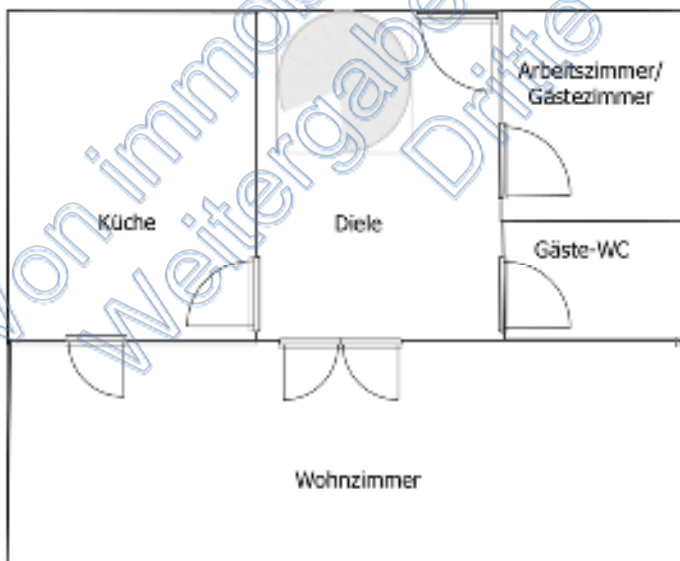
6.4 Grundrisse

Die im Gutachten dargestellten Grundrisse wurden vom Sachverständigen erstellt und dienen als schematische Darstellung der Raumaufteilung. Sie basieren ausschließlich auf den Eindrücken der Besichtigung. Da kein Aufmaß der Räume vorgenommen wurde und die Darstellungen nicht maßstabsgetreu sind, eignen sie sich nicht zur Maßentnahme.

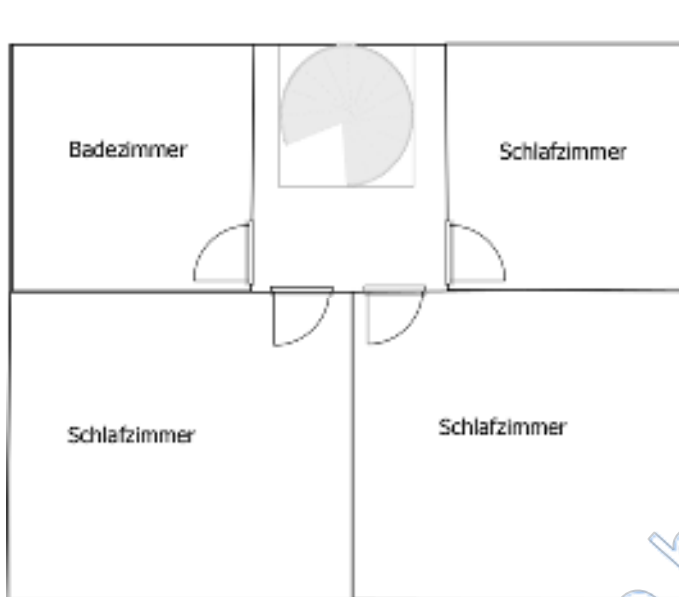
Grundriss Untergeschoss:



Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



6.5 Flächen und Maßangaben

Da keine Unterlagen (wie Planzeichnungen) vorlagen, wurden die Flächen anhand der Auswertung von Luftbildern, der Liegenschaftskarte sowie durch Anwendung gängiger Ausbaufaktoren und Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Abweichungen der Flächenermittlung zur Realität sind daher nicht ausgeschlossen. Der Sachverständige hat zudem gerundete Werte verwendet, um eine Pseudogenauigkeit zu vermeiden. Die Flächenangaben werden nicht zugesichert, verfügen jedoch über eine hinreichende Genauigkeit für die Wertermittlung.

Bruttogrundfläche: ca. 246 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 130 m² (unter Anwendung eines Nutzflächenfaktors von 0,78 gemäß Fachliteratur)

Die Flächenangaben sind für die Wertermittlung relevant, jedoch nicht zur rechtssicheren Festlegung von Mietflächen in einem Mietvertrag geeignet. Für eine verbindliche Flächenangabe ist ein genaues Aufmaß aller Räumlichkeiten erforderlich.

6.6 Außenanlagen

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

Die Außenanlagen des Hauses sind derzeit ungepflegt und in einem unfertigen Zustand. Im vorderen Bereich des Hauses gibt es Anzeichen einer Hangbefestigung mit Pflanzsteinen, die jedoch teilweise überwuchert und nicht gepflegt sind. Die Vegetation ist in vielen Bereichen unkontrolliert gewachsen, was darauf hindeutet, dass keine regelmäßige Pflege stattfindet.



Außenanlagen



Außenanlagen

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.

Instandsetzung/Fertigstellungserfordernisse

Die Außenfassade weist eine Dämmung aus Dämmplatten auf und ist unfertig. Diese Dämmung ist teilweise beschädigt oder nicht vollständig montiert. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Dämmplatten mechanisch befestigt wurden, da die Dübel in den Platten sichtbar sind. Einige Platten haben sich gelockert oder sind nicht fachgerecht angebracht worden. Im Sockelbereich scheint es bereits zu Feuchtigkeitseinflüssen gekommen zu sein.

Eine braune Drainagematte ist vorhanden, jedoch hängt diese teilweise lose und ist nicht ausreichend fixiert. Dies könnte das Risiko von weiteren Feuchtigkeitsschäden erhöhen, wenn die Montage nicht fachgerecht nachgebessert wird.



Außendämmung



Türschaden Innentür (Küche)

Für die unfertige Außendämmung wird, unter Berücksichtigung möglicher noch nicht abgeschlossener Drainagearbeiten und eventueller Feuchtigkeitsschäden, ein Kostenansatz von 7.000 € für die Instandsetzung angesetzt. Dieser überschlägige Kostenansatz basiert auf relevanten Veröffentlichungen zur Fassadendämmung³ und wurde mithilfe online verfügbarer Kostenrechner überprüft. Die Behebung der Schäden an den Türen (Glasschaden an der Hauseingangstür und Beschädigung der Innentür) ist im Verhältnis zu den Kosten der Fassadenmaßnahme als geringfügig einzustufen und wird daher nicht gesondert berücksichtigt.

Bei der Besichtigung konnte nicht abschließend geklärt werden, ob die Dämmung der hangseitigen Außenfassade vollständig ist.

Für die Herrichtung der Außenanlagen wird ein Kostenansatz von etwa 2.000 € veranschlagt, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Eigennutzer einen Teil der Arbeiten in Eigenleistung übernimmt.

³ BKI-Baukosten 2024 Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Positionen, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart
Verkehrswertgutachten Nr. 20240321: Einfamilienwohnhaus, Talmattstraße 61, 79739 Schwörstadt
zum Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2024

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Allgemeines

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

7.3.2 Bodenrichtwert

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

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

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Wohnbaufläche, baureifes Land (Bodenrichtwertzone 1004 „Rebgarten I bis III), **185 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 16 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Die bisherige Tendenz von steigenden Bodenwerten trifft für das hier zu bewertende Grundstück nach sachverständiger Auffassung nicht mehr zu. Es ist hier eher von einer verhaltenen Nachfrage und stagnierenden Preisen auszugehen. Es wird daher kein gesonderter Zuschlag berücksichtigt.

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

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

7.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert Wohnbaufläche =	185 €/m ²
646 m ² x 185 €/m ² Grundstücksfläche =	119.510 €
Bodenwert, rund	120.000 €

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

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

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

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

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses der Gemeinde Schwörstadt veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Das einzige in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks verfügbare Modell ist vom Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen. Folgende Modellparameter werden dabei angesetzt:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,3 angesetzt. Dieser wird belegt durch die Statistik für die Kosten für den Neubau von Wohnhäusern nach Bundesland sowie durch Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und der Anwendung anderer Gutachterausschüsse im südbadischen Raum.
- Restnutzungsdauer wird auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts

7.4.2 Herstellungskosten

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

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

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

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

7.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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

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

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

Bewertungsjahr	2024
Baujahr	2014
Alter des Gebäudes	10 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell	80 Jahre
Angesetzte Restnutzungsdauer (RND)	70 Jahre

7.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlage

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

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

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

Basierend auf der Zuordnung der Ausstattungsmerkmale, die sich aus den Eindrücken der Besichtigung ergeben haben, belaufen sich die Herstellungskosten gemäß den NHK 2010 auf **835 €/m² Bruttogrundfläche (BGF)**.

7.4.5 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das II. Quartal 2024 (2021 = 100) mit **129,4** an. Um-basiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **182,7**.

7.4.6 Außenanlagen

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

7.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. **12,50 %** der Herstellungskosten.

7.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Es befinden sich keine besonderen Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude auf dem Grundstück.

7.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik⁴ bekannt:

⁴ GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2023, S. 46

Das Schaubild zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 570.000 € bei ca. 1,17 liegt. In Schwörstadt-Niederdossenbach wird der Sachwertfaktor aufgrund der Lage niedriger eingeschätzt als in Lörrach. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass seit dem vierten Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreise auf dem Immobilienmarkt festzustellen ist (siehe Punkt 3.3). Die Unsicherheiten bezüglich der Bauweise des Gebäudes wurden ebenfalls im Sachwertfaktor berücksichtigt, weshalb ein reduzierter Sachwertfaktor von 0,95 angesetzt wurde.

7.4.10 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 1.01		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		835,00
Baupreisindex Wohngebäude Q II/2024	182,7	1.525,55
Indexierter Kostenkennwert		1.525,55
Bruttogrundfläche in m ²	246,00	
Herstellungskosten		375.284,07
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,30	487.869,29
zzgl. Außenanlagen	5,00%	24.393,46
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		512.262,76
abzgl. Alterswertminderung	12,50%	64.032,84
Zeitwert Wohngebäude		448.229,91
besondere Bauteile		0,00
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		119.510,00
Vorläufiger Verfahrenswert		567.739,91
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	0,95	539.352,92
Summe boG (Instandsetzung, Außenanlage)		-9.000,00
Verfahrenswert		530.352,92
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		530.000,00

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Vorbemerkungen

Modell:

Der Ertragswertermittlung liegt i.d.R. das Modell zugrunde, welches bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet wurde. Diese sollten von den Gutachterausschüssen aus getätigten Verkäufen abgeleitet werden.

Plausibilisierung:

Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des

Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird.

7.5.2 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag.

Ansatz:

Für Schwörstadt ist kein Mietspiegel verfügbar, der die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB darstellt. Basierend auf Recherchen der Angebotsmieten auf der Immobilienplattform Immoscout wird der angesetzte Mietpreis als marktüblich und erzielbar eingeschätzt.

Bewirtschaftungskosten:

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

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

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

Mietausfallwagnis:

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

7.5.3 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen.

Liegenschaftszinssätze: Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind modellspezifisch und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens angesetzt.“

Objektspezifisch angepasster

Liegenschaftszinssatz: Im Folgenden wird der modellspezifische Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,6 %. Aufgrund der aktuellen Marktsituation (siehe Pkt. 3.3) erscheint dieser Liegenschaftszinssatz plausibel.

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

7.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnhaus	130 m ²	12,00 €/m ²	1.560 €	
Monatlicher Rohertrag			1.560 €	
Jahresrohertrag				18.720,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,8 €/m ²		1.794 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		374 €
Verwaltungskosten		pauschal		351 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 2.519 €
entspricht ca.		13,5 %		
Jahresreinertrag				16.200,60 €
Bodenwert		119.510 €		
Liegenschaftszinssatz		2,60 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 3.107 €
Gebäudereinertrag				13.093,34 €
Restnutzungsdauer		70 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,60 %		
Barwertfaktor		32,08		
Gebäudeertragswert				420.034 €
zuzüglich Bodenwert				119.510 €
Vorläufiger Verfahrenswert				539.544,00 €
Summe boG (Instandsetzung, Außenanlage)				- 9.000 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				530.544 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				530.000 €
Plausibilitätskontrolle				
jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert				
Rohertragsvielfältiger		28,8		
Bruttoanfangsrendite		3,5 %		
Ertragswert/m ² Wohnfläche		4.150 €/m ²		

Plausibilisierung: Die Werte pro m² Mietfläche (Wohnfläche) liegen in einem Bereich, der den aktuellen Marktdaten entspricht.

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse:

Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert: rd. 530.000 €
Ertragswert: rd. 530.000 €

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

Maßgebliches Verfahren:

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

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Talmattstraße 61, 79739 Schwörstadt (Niederdossenbach), zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag, dem 06. Mai 2024 bewertet mit

530.0000 €

(in Worten: Fünfhundertdreißigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 06. Mai 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 07. November 2024

Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)
TEGOVA - Recognised European Valuer

