

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 Flurstück 7269 bebaut mit einem Büro- und Betriebsgebäude mit Nebengebäuden und Teichanlage

Objektadresse: Im Schlöttle 19
79588 Efringen-Kirchen

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

Aktenzeichen: 1 K 64/24

Wertermittlungstichtag: 27. März 2025

Qualitätsstichtag: 27. März 2025

| 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 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag | 5 |
| 2.6 Wertermittlungsgrundlagen | 5 |
| 2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung | 7 |
| 3 Lagemerkmale | 9 |
| 3.1 Makrolage | 9 |
| 3.2 Mikrolage | 11 |
| 3.3 Immobilienmarkt | 12 |
| 4 Grundstück | 15 |
| 4.1 Gestalt und Form | 15 |
| 4.2 Erschließungszustand | 16 |
| 4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten | 16 |
| 5 Rechtliche Gegebenheiten | 17 |
| 5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten | 17 |
| 5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten | 18 |
| 6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen | 21 |
| 6.1 Gebäudebeschreibung | 21 |
| 6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale | 22 |
| 6.3 Zustand | 25 |
| 6.4 Grundriss und Schnitt | 26 |
| 6.5 Nebengebäude | 27 |
| 6.6 Flächen und Maßangaben | 28 |
| 6.7 Außenanlagen | 29 |
| 6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 30 |
| 7 Wertermittlung | 31 |
| 7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren | 31 |
| 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 31 |
| 7.3 Bodenwertermittlung | 32 |
| 7.4 Ertragswertermittlung | 34 |
| 8 Verkehrswertableitung | 42 |
| Anlage | 43 |

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag: | 27. März 2025 |
| Qualitätsstichtag | 27. März 2025 |
| Objektart: | Büro- und Betriebsgebäude |
| Baujahr: | 2017 |
| Nutzfläche: | rd. 157 m ² |
| Grundstücksgröße: | 1.966 m ² |
| Nutzung: | Gewerblich |

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

| | |
|---------------------|------------------|
| Bodenwert | 275.000 € |
| Verkehrswert | 770.000 € |

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

| | |
|------------------|--|
| Auftragsdatum | Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 15.01.2025 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 11.11.2024 – Aktenzeichen 1 K 64/24. |

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück Im Schöttle 19, 79588 Efringen-Kirchen, bebaut mit einem Büro- und Betriebsgebäude. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück mehrere Nebengebäude und bauliche Anlagen: Ein überdachtes Hochregal sowie mehrere kleinere Regale, ein als Werkstatt genutztes Nebengebäude mit einem angrenzenden, überdachten, aber offenen Bereich zur Unterbringung von Gerätschaften, ein an die Werkstatt angrenzendes Lagergebäude zur Aufbewahrung weiterer Gerätschaften, ein Technikraum für die Teichanlage nebst zugehörigem Teich, der an das Bürogebäude angrenzt, ein weiteres Gebäude gegenüber der Werkstatt, fünf Mulden, die zur Lagerung von Schüttgut genutzt werden, sowie mehrere KFZ-Stellplätze.

2.3 Ergänzende Feststellungen

| | |
|--|--|
| Altlasten | siehe Pkt. 4.3 |
| Verwalter | nein |
| Mieter/Pächter | nein |
| Wohnpreisbindung | nein |
| Gewerbebetrieb | Es ist kein laufender Gewerbebetrieb vorhanden. |
| Maschinen und Betriebseinrichtungen | Büroeinrichtungen, Büromaschinen, EDV-Geräte, Einrichtungen in Pausenräumen vorhanden. |
| Energieausweis | siehe Pkt. 5.2.4 |

Bauauflagen oder behördliche
Beschränkungen/
Beanstandungen: keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 27.03.2025
Zeit: 16:00 Uhr bis 16:15 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger
XXXXX, Eigentümer
XXXXX, Rechtsanwalt der Eigentümer
XXXXX

Das Gebäude konnte sowohl von außen als auch von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte ohne Einschränkungen begangen werden.

2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

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

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

Wertermittlungsstichtag: 27. März 2025 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 27. März 2025

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:

- Grundbuchauszug, Grundbuch von Efringen-Kirchen, Blatt-Nr. 2751 vom 27.01.2025

Von XXXXX übergeben:

- Gebäudepläne (Grundriss, Schnitt, Ansichten)
- Nutzflächenberechnung nach DIN 283 und Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 vom 30.06.2025, Architekt Eberhard Marks
- Bauantrag und Berechnungsbogen Fahrrad- und Kraftfahrzeugstellplätze vom 30.06.2016, Architekt Eberhard Marks
- Baugenehmigung Landratsamt Lörrach vom 11.08.2016
- Baukostenaufstellung, Architekt Eberhard Marks
- Baulastenauskunft, Bauamt der Gemeinde Efringen-Kirchen vom 12.11.2018
- Grundbuchauszug, Grundbuch von Efringen-Kirchen, Blatt-Nr. 2751 vom 28.10.2024

Von dem Sachverständigen eingeholt:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, vom 08.07.2024

Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:

- Auskunft über Bodenrichtwerte, BORIS BW
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Auskunft über die baurechtlichen Festsetzungen
- Auskunft über Altlasten vom 20.07.2025, Bürgermeisteramt Efringen-Kirchen (Bauamt)
- Bescheinigung über Erschließungsbeitrag nach § 129 BauGB und Entwässerungsbeitrag sowie Wasserversorgungsbeitrag nach KAG vom 21.07.2025, Gemeindeverwaltung Efringen-Kirchen (Rechnungsamt)
- Auskunft über Baulasten vom 20.07.2025, Bürgermeisteramt Efringen-Kirchen (Bauamt)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung am 27.03.2025

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.

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

3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Lörrach

Großräumige Lage: Efringen-Kirchen ist eine Gemeinde im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg und bildet die südwestlichste Gemeinde des Bundeslandes. Gelegen im Markgräflerland, befindet sie sich im Dreiländereck Deutschland, Frankreich und Schweiz. Die Stadt Basel, ein bedeutendes Wirtschaftszentrum, liegt etwa 15 Kilometer südlich von Efringen-Kirchen. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die Bundesautobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 durchqueren das Gemeindegebiet und bieten Anbindungen an das überregionale Straßennetz. Zudem liegt Efringen-Kirchen an der Rheintalbahn, mit Regionalzugverbindungen nach Basel und Freiburg. Der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist in etwa 24 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Wirtschaftliche

Rahmenbedingungen: Traditionell ist Efringen-Kirchen von Land- und Forstwirtschaft geprägt, mit ausgedehnten Rebflächen von über 200 Hektar, die dem Weinbau einen besonderen Stellenwert verleihen. Neben dem Wein-, Obst- und Spargelanbau, der meist im Nebenerwerb betrieben wird, haben sich zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt, die Arbeitsplätze für die Bevölkerung bereitstellen. Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Basel, Weil am Rhein und Lörrach wirkt sich positiv auf den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde aus.

Bevölkerung, Demografie: Efringen-Kirchen hat eine Bevölkerung von etwa 8.600 Einwohnern. Die Gemeinde verzeichnete in den letzten Jahren ein moderates Bevölkerungswachstum, was unter anderem auf den Zuzug von Menschen aus der Schweiz und anderen Regionen Deutschlands zurückzuführen ist. Die Altersstruktur zeigt eine ausgewogene Verteilung zwischen jungen Familien, Berufstätigen und älteren Menschen.

Bildung und Infrastruktur: In Efringen-Kirchen gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Werkreal- und Realschule. Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Ärzte und Apotheken sichergestellt. Für weiterführende medizinische Dienstleistungen stehen die nahegelegenen Städte Lörrach und Basel zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden, größere Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Städten.



Quelle: www.openstreetmap.de¹

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

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in der Straße "Im Schlöttle" im Gewerbegebiet Schlöttle. Die südlich gelegene Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung und dem Bahnhof Efringen-Kirchen in der Nähe, der Verbindungen nach Basel und Freiburg bietet.



Quelle : www.openstreetmap.de

Entfernungen:

| | | |
|-----------------------------|-----|---------|
| Bushaltestelle | ca. | 650 m |
| Grundschule | ca. | 1.800 m |
| Kindergarten | ca. | 2.200m |
| Supermarkt „Lidl“ | ca. | 450 m |
| Supermarkt „Netto“ | ca. | 300 m |
| Drogeriemarkt „Müller“ | ca. | 300 m |
| Efringen-Kirchen, Bahnhof | ca. | 1.200 m |
| Lörrach | ca. | 12 km |
| Euro-Airport Basel-Mulhouse | ca. | 15,4 km |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art und Maß der umgebenden Bebauung: | Die direkte Umgebung des Bewertungsobjekts besteht aus Industrie- und Gewerbebauten. |
| Verkehrsanbindung: | Efringen-Kirchen verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung. Die Bundesstraße B3 gewährleistet eine direkte Verbindung zu den umliegenden Ortschaften und Städten. Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A98 befindet sich rund 5 Kilometer entfernt, der Anschluss an die A5 liegt in etwa 6,5 Kilometern Entfernung. Beide ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Zielen wie Basel, Lörrach und Freiburg. Der Ort ist zudem gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden: Es bestehen Busverbindungen und darüber hinaus eine Bahnanbindung etwa Richtung Basel oder Freiburg. |
| Immissionen: | Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagertypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen. |

3.3 Immobilienmarkt

Büroimmobilien stehen deutschlandweit und auch in Baden-Württemberg unter Druck. Die Leerstände nehmen weiter zu und die Preise geraten leicht ins Rutschen. Für 2025 wird ein Preisrückgang von etwa 5% erwartet. Gründe sind u. a. schwächere Wirtschaftsentwicklung und die fortgesetzte Entwicklung zu Homeoffice und flexibler Arbeitsplatznutzung. Eine umfassende Erholung ist laut aktuellen Einschätzungen mittelfristig nicht in Sicht.

Der Markt für Büroimmobilien in Efringen-Kirchen und im Landkreis Lörrach zeichnet sich durch eine überschaubare Anzahl an verfügbaren Flächen aus, da die Region überwiegend von mittelständischen Unternehmen und kleinen Gewerbebetrieben geprägt ist. Im Vergleich zu urbanen Zentren Baden-Württembergs, wie Freiburg oder Stuttgart, sind die angebotenen Büroflächen deutlich geringer, und das Niveau der Mieten ist moderat. Für das Büro- und Betriebsgebäude „Im Schöttle 19“ spricht die gute Lage im Gewerbegebiet und die verkehrsgünstige Anbindung, während das regionale Marktumfeld von wenig Wettbewerb und verhaltener Nachfrage gekennzeichnet ist

Das Mietpreisniveau für Büroflächen in der ländlich geprägten Region Efringen-Kirchen liegt im Einzugsgebiet der Städte Lörrach, Weil am Rhein und Basel überwiegend im hohen einstelligen bis niedrigen zweistelligen Euro-Bereich pro Quadratmeter. In der Kreisstadt Lörrach werden derzeit typische Büromieten von rund 10 € bis 14 € pro m² (netto Kaltmiete) erzielt. In kleineren Gemeinden wie Efringen-Kirchen selbst sind die Büromieten tendenziell niedriger; einfache oder periphere Büroflächen werden teils bereits ab ca. 5 € pro m² netto angeboten. Gut ausgestattete bzw. zentrumsnahe Objekte können hingegen auch in Efringen-Kirchen Mietpreise im hohen einstelligen bis knapp zweistelligen Euro-Bereich erreichen. Insgesamt wird das ortsübliche Mietniveau für Büros/Praxen in Efringen-

Kirchen im Durchschnitt bei etwa 13 € pro m² angegeben, wobei die tatsächliche Bandbreite je nach Lage und Objektqualität nach unten oder oben abweichen kann.

Die Kaufpreise für Büroimmobilien (einschließlich Büroeinheiten in gemischt genutzten Gebäuden) bewegen sich in der Region im mittleren vierstelligen Euro-Bereich pro Quadratmeter. In Lörrach werden moderne oder gut gelegene Büroobjekte häufig zu Preisen von rund 2.000 bis 3.000 € pro m² gehandelt. In kleineren Orten und bei einfacher ausgestatteten Objekten sind deutlich niedrigere Preise üblich – vereinzelt liegen Kaufpreise für ältere oder weniger gefragte Büroflächen eher im Bereich um 1.500 € pro m² oder darunter. Insgesamt orientieren sich die Bürokaufpreise im Landkreis Lörrach an einer verlangten Rendite von grob 5–6 % pro Jahr, was dem Niveau vergleichbarer D-Standorte entspricht. Steigende Zinsen haben diese Renditeanforderungen zuletzt erhöht und führen zu etwas vorsichtigeren Kaufpreisvorstellungen der Investoren (leichter Preisrückgang bzw. längere Vermarktungszeiten).

Die Nachfrageentwicklung für Büroflächen ist im letzten Jahr verhalten geblieben. Viele Unternehmen agieren zurückhaltend, was sich insbesondere in peripheren Lagen bemerkbar macht. Deutschlandweit ist der Flächenumsatz in kleineren Bürostandorten 2024 deutlich gesunken (in C- und D-Städten Rückgang um ~30 % gegenüber Vorjahr). Im Raum Lörrach/Efringen-Kirchen bedeutet dies, dass Neuvermietungen seltener wurden und Büros in Randlagen schwieriger zu besetzen sind als in früheren Jahren. Gründe sind unter anderem die Auswirkungen von Remote-Work und wirtschaftliche Unsicherheiten, die den Bedarf an zusätzlichen Büroflächen dämpfen.

Der Büroleerstand ist leicht steigend, bleibt in der Region aber insgesamt überschaubar. Hochwertige und gut gelegene Flächen finden meist weiterhin zügig Mieter, während vor allem dezentrale oder nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Büros zunehmend unter Druck stehen. Ältere Bestandsobjekte ohne moderne Ausstattung werden schwieriger vermietet und teilweise stehen solche Flächen länger leer, bis entweder Mietanreize geschaffen oder Umnutzungen in Betracht gezogen werden. Insgesamt ist die Leerstandsquote im ländlichen Raum jedoch geringer als in Großstädten, da das Angebot begrenzt ist und viele Unternehmen vor Ort langfristige Mietverhältnisse pflegen.

Die Neubautätigkeit konzentriert sich überwiegend auf die nahegelegenen Städte – z.B. wurden in Lörrach einige Büro- und Verwaltungsprojekte realisiert (u. a. Erweiterungen im öffentlichen Sektor), während im kleineren Umland kaum neue Büroflächen entstehen. Dies führt dazu, dass das Angebot an modernen Büroflächen in Efringen-Kirchen begrenzt bleibt. Unternehmen weichen bei Expansionsbedarf tendenziell auf bestehende Objekte oder Standorte in Lörrach/Weil am Rhein aus. Insgesamt bewegt sich das Fertigstellungsvolumen an Büroflächen in kleineren Märkten auf geringem Niveau und konzentriert sich auf Einzelprojekte, was das Angebot niedrig hält.

Die Mietpreise für Büroflächen zeigten im letzten Jahr eine stabile bis leicht steigende Tendenz. Insbesondere für neuwertige oder hochwertige Flächen sind die Spitzenmieten aufgrund gestiegener Bau- und Betriebskosten moderat gestiegen (in vergleichbaren kleinen Städten lag die Spitzenmiete 2024 bei rund 12 € pro m² und damit etwas höher als im Vorjahr. Bestandsmieten in durchschnittlichen Lagen blieben meist konstant.



Auf der Kaufpreisseite ist aktuell eine seitwärts bis leicht rückläufige Entwicklung zu beobachten. Ursächlich hierfür ist vor allem das gestiegene Zinsniveau, das zu höheren Renditeanforderungen auf Käuferseite geführt hat. Dies wirkt sich preisdämpfend auf Transaktionen aus. Trotz der weiterhin soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Dreiländereck (Basel-Lörrach) ist bei der Bewertung von Büroimmobilien daher eine tendenziell zurückhaltendere Einschätzung geboten.

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

4 Grundstück

4.1 Gestalt und Form



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

Quelle: www.geoportal-bw.de

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 1.966 m²

Form: Die Grundstücksgrenzen verlaufen nahezu gleichförmig, was dem Grundstück eine symmetrische, rechteckige Erscheinung verleiht.

Grenzbebauung: Es liegt eine Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor.

4.2 Erschließungszustand

- Straßenart:** Die Straße „Im Schöttle“ ist eine innerörtliche Stichstraße. Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein einseitig ausgebauter Gehweg vorhanden. Dieser setzt sich jedoch nicht in der abzweigenden Straße fort.
- Straßenausbau:** Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag.
- Versorgungsleitungen:** Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Westen)



Straßenansicht (Blick nach Südwesten)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Gemäß schriftlich erteilter Auskunft des Bürgermeisteramtes von Efringen-Kirchen (Bauamt) sind keine Altlasten bekannt. Bei der Besichtigung konnten keine Anzeichen auf das Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Somit wird Altlastenfreiheit unterstellt.

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 27.01.2025

Grundbuch von Efringen-Kirchen, Nr. 2751

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 7269
Gebäude- und Freifläche
Im Schöttle 19
mit 19 a 66 m²

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

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 1
1. XXXXX XXXXX
- Anteil ½ -
2. XXXXX XXXXX
- Anteil ½ -

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Stromversorgungskabelrecht und Stromversorgungsanlagenrecht) für die
ED Netze GmbH in Rheinfelden / Baden
(HRB 413481, Amtsgericht Freiburg i. Br.).
Bezug: Umlegungsverzeichnis der Baulandumlegung „Schlöttle II“ der Gemarkung Efringen-Kirchen, Ord. Nr. 2.
Entstanden am 19.11.2015 und im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 19.01.2016. Hierher übertragen am 17.01.2017.

Lfd. Nr. 3

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen vom 11.11.2024

(Amtsgericht – Vollstreckungsgericht - Lörrach 1 K 64/24).

Eingetragen (EMM022/261/2024) am 28.11.2024

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

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

5.1.2 Mietverhältnisse

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden.

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.

Im Baulastenverzeichnis besteht eine Abstandsflächenbaulast zulasten des benachbarten Grundstücks Flurstück-Nr. 7268. Die Eigentümer verpflichten sich, fehlende Abstandsflächen bis zu 2,50 m für das zu bewertende Baugrundstück Flurstück-Nr. 7269 zu übernehmen. Diese Verpflichtung bezieht sich ausschließlich für das realisierte Vorhaben „Gebrüder Oehlbach GbR Garten- und Landschaftsbau“, konkret für den Neubau einer Leichtbauhalle für Landschaftsbaugeräte. Andere Vorhaben sind durch die Baulast nicht begünstigt.

Da die Baulast ausschließlich für das benannte Vorhaben gilt und keine allgemeine Erweiterung des Baufeldes oder der baulichen Nutzung begründet, hat sie keine eigenständige wertbeeinflussende Wirkung. Die durch die Baulast ermöglichte Nutzung ist bereits Bestandteil der vorhandenen baulichen Anlage und somit im Gebäudewert berücksichtigt.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Gemäß dem geografischen Datenportal der Gemeinde Efringen-Kirchen liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schlöttle II“, rechtsverbindlich seit dem 15.12.2014. Folgende Festsetzungen gelten auszugsweise:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung: Maximal 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl (Höchstwert) 0,8, maximale Gebäudehöhe gemäß Planzeichnung, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 120 m bzw. 176 m (siehe Planzeichnung), Flachdächer, Pult- oder Satteldächer bei einer Dachneigung von 0° bis 30°, Dachbegrünung empfohlen, Werbeanlagen dürfen maximal 1/3 der Fassadenfläche beanspruchen. Einzelhandel nur betriebsbezogen zulässig, Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.



Auszug aus dem Bebauungsplan
Quelle: Geoinformationssystem der Gemeinde Efringen-Kirchen

5.2.3 Denkmalschutz

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

5.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis lag zum Bewertungsstichtag nicht vor. Insgesamt verfügt das Gebäude über eine energetisch zeitgemäße Ausstattung, die den Anforderungen an ein gewerblich genutztes Gebäude mit brauchbarem Energieverbrauchsniveau gerecht wird.

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.

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.

6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

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

6.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Büro- und Betriebsgebäude

Baujahr: 2017

Modernisierungen: Keine



Straßenansicht Gebäudenordseite



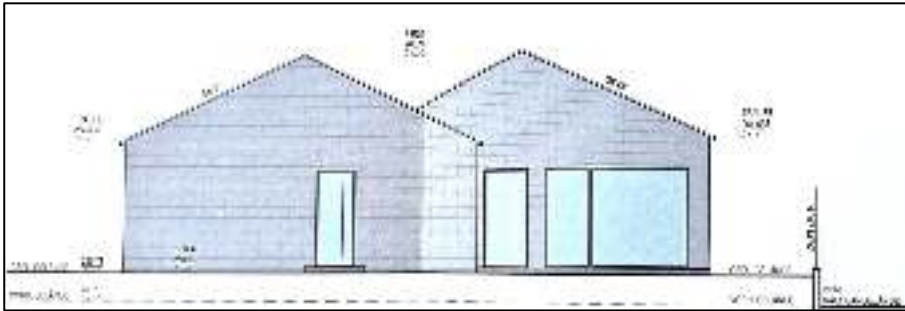
Gebäudeansicht Nordwestseite



Gebäudeansicht Westseite



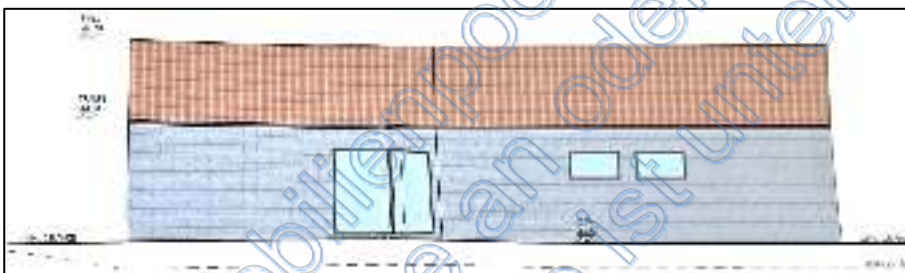
Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeplan Südwestansicht



Gebäudeplan Südostansicht



Gebäudeplan Nordwestansicht

6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

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

Geschosse Büro- und
Betriebsgebäude:

Erdgeschoss

Räume:

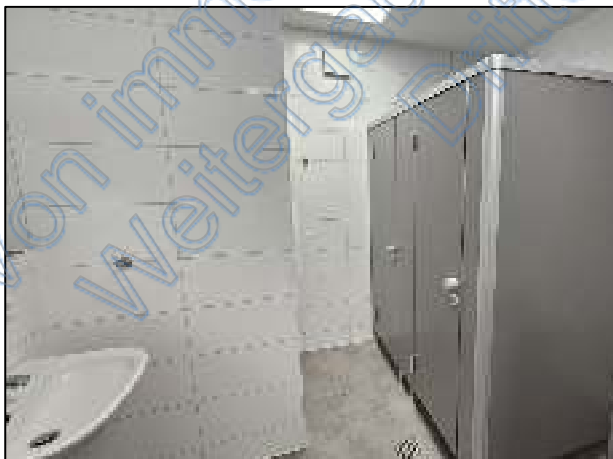
Zugang über Hauseingangstür an der Nordwestseite des Gebäudes, Eingangsbereich, großer Bürobereich mit WC und Teeküche, Besprechungsraum, Umkleide mit Duschen und WC, Aufenthaltsbereich mit kleiner Küchenzeile, Terrasse mit Teichanlage.

Eingangsbereich

Besprechungsraum

Aufenthaltsraum

WC



WC



Teichanlage mit umlaufender Terrassierung



Dusche

Archiv/Abstellraum

| | |
|--------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente: | Bodenplatte |
| Außenwände: | massive Bauweise |
| Innenwände: | massiv, teilweise Leichtbau, verputzt und gestrichen |
| Geschossdecke: | Die Decke bildet gleichzeitig das Dachtragwerk und ist teilweise als sichtbare Konstruktion mit Stahlfachwerkträgern ausgeführt. Diese stützen die geneigte Dachfläche und überspannen den offenen Bürobereich. |
| Dachform: | Das Gebäude ist mit einem geneigten Satteldach versehen. Die Konstruktion ist dabei mehrfach gegliedert, sodass sich zwei parallel zueinanderstehende Satteldächer ergeben. |
| Balkone/Terrassen: | Terrasse mit großformatigen Natursteinplatten nach Südosten ausgerichtet. |
| Fenster: | 2-fach isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster |
| Türen: | |
| Hauseingangstür: | Aluminiumtür mit großflächiger Verglasung |

Sonstiges: An der südöstlichen Gebäuderückseite befindet sich eine aufwendig gestaltete Teichanlage. Der Teich ist in organischer Form angelegt und wird von einer Kombination aus Natursteinplatten, Mauerwerkselementen aus Bruchstein sowie Pflanzbeeten eingefasst. Die Wasserfläche weist unterschiedliche Tiefenzonen auf, was auf eine potenzielle Nutzung als Schwimm- oder Zierteich hindeutet.

Die Teichanlage wird ergänzt durch eine umlaufende Terrassierung mit großformatigen Natursteinplatten sowie einer kleinen Wasserstelle bzw. einem Quellsteinbecken.

Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser: Klimasplitgerät (Wärmepumpe), Warmwasseraufbereitung dezentral

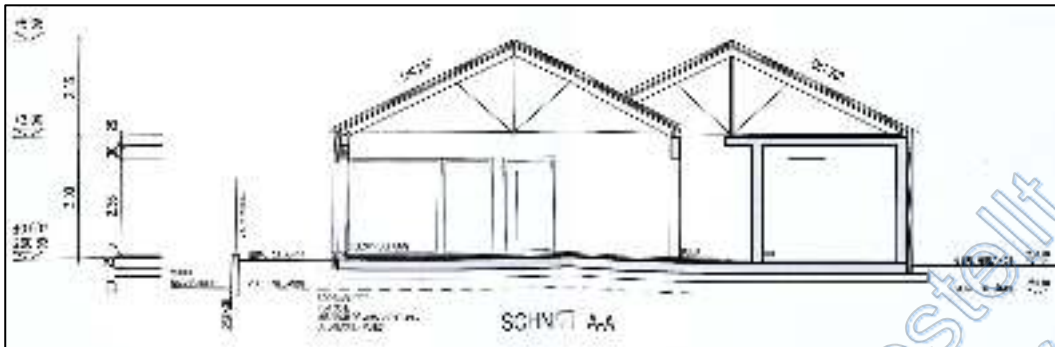
Sanitärausstattung: Die Sanitärausstattung entspricht einem modernen Standard und ist sowohl funktional als auch gepflegt ausgeführt.

6.3 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist modern und zeitgemäß.

Ausstattungsmaterialien: Gehobene Ausstattungsqualität

Unterhaltungszustand: Der Unterhaltungszustand kann als gepflegt und gut erhalten beschrieben werden. Es sind keine offensichtlichen Abnutzungserscheinungen erkennbar.



Schnitt

6.5 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude und bauliche Anlagen, die überwiegend dem gewerblichen Betrieb als Garten- und Landschaftsbauunternehmen zugeordnet sind:

- Ein offener, teils überdachter Lager- und Unterstellschopf in Holzbauweise zur witterungsgeschützten Lagerung von Materialien.
- Ein in Holzbauweise errichtetes Nebengebäude, das als Werkstatt genutzt wird. Angeschlossen ist ein überdachter, jedoch seitlich offener Bereich zur Unterbringung von Gerätschaften.
- Ein an die Werkstatt angrenzendes Lagergebäude in Leichtmetallbauweise.
- Ein separater Technik- und Lagerraum für die Teichanlage, welcher an das bestehende Bürogebäude angrenzt.



Schopf



Werkstatt



Lagergebäude



Teichanlage

6.6 Flächen und Maßangaben

Die Nutzfläche wurde den vorliegenden Unterlagen entnommen. Diese Flächen wurden anhand üblicher Ausbaufaktoren / Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft und für die Bewertung übernommen. Die Gesamtnutzfläche des Gebäudes beträgt rund 157 m².

Für die Nebengebäude lagen keine Gebäudepläne vor. Da es sich um baulich untergeordnete Nebengebäude handelt, wurde die Nutzfläche überschlägig auf Grundlage der im Geoinformationssystem Baden-Württemberg ausgemessenen Bruttogrundfläche (BGF) sowie unter Anwendung üblicher Ausbaufaktoren bzw. Nutzflächenansätze im Bereich von 0,85 bis 0,90 abgeleitet.

- Schopf mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 72 m² und einer sich daraus ergebenden Nutzfläche von rund 60 m²
- Werkstattgebäude mit einer BGF ca. 92 m² und einer Nutzfläche von rund 78 m²
- Lagergebäude mit einer BGF von ca. 70 m² und einer Nutzfläche von rund 60 m²
- Technik- und Lagerraum (Teichanlage) mit einer BGF von ca. 64 m² und einer Nutzfläche von rund 54 m²

Die Flächenangaben sind für die nachfolgende Wertermittlung relevant, jedoch nicht geeignet für die (rechtssichere) Festlegung von Mietflächen in einem Mietvertrag. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für eine verbindliche Flächenangabe ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich ist.

6.7 Außenanlagen

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

Die befestigten Flächen sind großzügig mit Betonpflaster unterschiedlicher Größe ausgelegt. Es sind ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge vorhanden sind. Entlang der Grundstücksgrenze und vor dem Gebäude wurden pflegerisch gestaltete Grünflächen mit Ziergräsern, Hecken und Gehölzen angelegt. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch eine Kombination aus verschiedenen Sichtschutzelementen und einem Schiebetor.

Insgesamt sind die Außenanlagen hochwertig ausgeführt und befinden sich in einem gepflegten Unterhaltungszustand.



Hofbereich - Mulden mit
Betonabgrenzungen



Hofbereich mit Stellplatzmöglichkeit



Einfriedung

6.8 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV sind im Rahmen dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

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

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 Zweifamilienwohnhäuser, 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 den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls orientiert sich die Kaufpreisbildung bei der vorliegenden Liegenschaft am Ertragswert. Aufgrund der gegebenen Nutzbarkeit ist der Verkehrswert daher vorrangig nach der Methodik des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 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 gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Bodenrichtwertzone „Gewerbegebiet Schlöttle“, gewerbliche Baufläche (Bodenrichtwertnummer 72900015), **140 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

Auszug aus der Bodenrichtwertzonenkarte, Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 27 Monate vor dem Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens. Die bisherige Tendenz gleichbleibender Bodenwerte trifft für das hier zu bewertende Grundstück weiterhin zu.

Es ist zum Wertermittlungstichtag von 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 Gewerbelage 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 gewerbliche Baufläche = | 140 €/m ² |
| 1.966 m ² x 140 €/m ² Grundstücksfläche = | 275.240 € |
| Bodenwert, rund | 275.000 € |

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Erträge und Kosten

Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Betriebskosten sowie sonstige umlagefähige Nebenkosten bleiben im Rahmen der Ertragswertermittlung unberücksichtigt, da diese in der Regel vom Mieter getragen werden und somit für den Eigentümer lediglich durchlaufende Posten darstellen. Aus diesem Grund ist für die Bestimmung des Jahresrohertrags ausschließlich die marktübliche Nettokaltmiete maßgeblich.

Laut dem zuletzt veröffentlichten Gewerbemietenspiegel 2021/2022 der Handwerkskammer Freiburg und der IHK Südlicher Oberrhein werden für die Gesamtregion (inkl. Lörrach) in der Regel folgende Medianmieten angesetzt: 2,11 €/m² für überdachte Außenlager und 3,38 €/m² für unbeheizte Innenlager. Für Büroflächen in kleineren Orten wird eine Mietspanne von 5,75 €/m² bis 11,63 €/m² genannt. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Gewerbegebieten sowie in grenznahen Lagen – wie vorliegend – von einer eher höheren Marktmiete auszugehen ist. Die zum Wertermittlungsstichtag erzielbaren Mieten für Lagerflächen werden als stabil eingeschätzt und in gerundeter Form übernommen.

Für die Ableitung der marktüblichen Büromiete werden ergänzend zur vorgenannten Quelle aktuelle Marktdaten der on-geo GmbH herangezogen. Demnach liegt der Nachfrageindex im PLZ-Gebiet 79588 bei 101 (Referenzwert Bund = 100), was einer durchschnittlichen Marktnachfrage entspricht. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Gewerbeimmobilien allgemein beträgt im Landkreis Lörrach 12,00 €/m² Nutzfläche. Für Büroflächen mit einer Nutzfläche von bis zu 200 m² liegt der Wert bei 12,76 €/m², bei einem deutlich erhöhten Nachfrageindex von 172. Laut Einzelauswertung der on-geo GmbH ergibt sich für den Landkreis Lörrach ein Streuungsintervall (25 %- bis 75 %-Quantil) der Angebotsmieten für Büroflächen bis 200 m² zwischen 9,45 € und 13,90 € pro Quadratmeter, basierend auf insgesamt 50 ausgewerteten Angeboten. Für die hier vorliegende gewerblich genutzte Fläche wird im Rahmen der Wertermittlung ein Mietansatz von 12,00 €/m² zugrunde gelegt. Dieser Wert berücksichtigt die zuvor dargestellten objekt- und lagespezifischen Besonderheiten.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten.

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

100% des bei Wohnnutzung angesetzten Betrages für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte.

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

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

7.4.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

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

Gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV beträgt die modellspezifische Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürogebäude 60 Jahre. Da es sich bei der Bewertungsobjekt um eine einheitlich genutzte wirtschaftliche Einheit handelt, wird diese Gesamtnutzungsdauer in analoger Weise auch für die auf dem Grundstück befindlichen Lagergebäude zugrunde gelegt. Im Gegenzug werden – zur Berücksichtigung der abweichenden baulichen Qualität – erhöhte Instandhaltungskosten angesetzt, um die wirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.

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.

Das Büro- und Betriebsgebäude wurde im Jahr 2017 errichtet und seither nicht modernisiert. Ein Instandhaltungsrückstand ist nicht erkennbar. Ausgehend von der modellspezifischen Gesamtnutzungsdauer wird eine Restnutzungsdauer von 52 Jahren für das Bewertungsobjekt angesetzt.

7.4.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ Liegenschaftszinssätze sind modellspezifische Kapitalisierungszinssätze und nur im Kontext des Ableitungsmodells zu verstehen.

Der zuständige Gutachterausschuss stellt keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien zur Verfügung. Zur Ableitung eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes wurde daher eine Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des Immobilienverband Deutschland (IVD) herangezogen.²

Demnach liegt die mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Büro- und Geschäftshäuser bundesweit zwischen 4,0 % und 8,0 %. In der Region veröffentlicht der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg als einziger Gutachterausschuss eine differenzierte Auswertung von Liegenschaftszinssätzen für Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte in Gewerbegebieten. Laut Immobilienmarktbericht 2023 ergibt sich daraus ein Mittelwert von 2,3 %.

Grundsätzlich gilt:

- In ländlichen Gegenden liegt der Liegenschaftszinssatz höher als in Städten.
- Je gewerblicher die Immobilie ausgerichtet ist, desto höher liegt der Liegenschaftszinssatz

Quelle: Immobilienverband Deutschland, IVD

² Siehe: Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes

Verkehrswertgutachten Nr. 20250127: Büro- und Betriebsgebäude, Im Schöttle 19, 79588 Efringen-Kirchen
zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025

Um eine dezidierte Ableitung vornehmen zu können, wird zur Ableitung des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes die Methode nach Zeißler herangezogen. (Quelle: Zeißler, M., Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, in: GuG, 5/2001, 269-275).

Um von einer Zinsspanne zu einem objektspezifischen, marktkonformen Liegenschaftszinssatz zu gelangen, sind die objektspezifischen Daten des zu bewertenden Grundstückes zu berücksichtigen. Die Spanne muss dementsprechend mit Hilfe von objektbezogenen Risikofaktoren bereinigt werden. Als Risikofaktoren werden dabei jene Determinanten bezeichnet, die die Höhe des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes und somit das Risiko beeinflussen, dass ein Investor einem Objekt beimisst. Als Zinsspanne wird der veröffentlichte Mittelwert des Gutachterausschusses Freiburg und der unterste Spannenwert der IVD-Veröffentlichung herangezogen.

Als den Liegenschaftszinssatz beeinflussend werden bei Gewerbeobjekten hauptsächlich die Objektart und die Lage des Grundstückes angesehen. Aber auch die Qualität der Mietverträge, die Bonität der Mieter, die Gebäudekonzeption, die Restnutzungsdauer, die Marktsituation und die Größe eines Gebäudes beeinflussen den Liegenschaftszinssatz.

Für die Ableitung des objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Risikozuschläge mit festen Gewichtungen zu beachten:

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

Mit Hilfe nachstehender Formel und erfolgter Benotung sowie Gewichtung wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wie nachfolgend aufgezeigt ermittelt:

$$LZ = \frac{(Z_{max} - Z_{min}) \times (\sum N_R \times W_R)}{2} + Z_{min}$$

wobei,

LZ = Liegenschaftszinssatz

N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors

W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors

Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins der Spanne

Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins der Spanne

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz errechnet sich wie folgt:

$$Z = ((4,0 - 2,3) \times 1,05) / 2 + 1,7 = 2,5925$$

Nebenrechnung:

| | Gewichtung | Note | |
|---|------------|------|-------------|
| Lage: | 0,35 x | 2 = | 0,70 |
| Mietvertrag (Annahme): | 0,10 x | 1 = | 0,10 |
| Mieterbonität (Annahme): | 0,15 x | 1 = | 0,15 |
| Gebäudekonzeption: | 0,15 x | 0 = | 0,00 |
| Restnutzungsdauer: | 0,10 x | 0 = | 0,00 |
| Marktsituation: | 0,10 x | 1 = | 0,10 |
| Größe des Objektes: | 0,05 x | 0 = | 0,00 |
| Gewichtete Summe der Risikofaktoren: | | | 1,05 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| LZ _{min} | 2,3 % |
| LZ _{max} | 4,0 % |
| Spanne | 4,0 % - 2,3 % = 1,7 % |

Unter Berücksichtigung der Risikofaktoren ergibt sich ein gewichteter Liegenschaftszinssatz von **2,5925 %**, gerundet **2,6 %**.

**Objektspezifisch
angepasster**

Liegenschaftszinssatz:

Die zuvor genannte Spanne der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze dient zunächst als Referenz. Für die Festlegung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes sind folgende Merkmale zu berücksichtigen: Efringen-Kirchen profitiert aufgrund seiner Lage im Dreiländereck Deutschland-Schweiz-Frankreich grundsätzlich von einem attraktiven Standortvorteil. Gleichwohl ist die aktuelle Marktsituation durch eine verhaltene Nachfrage und rückläufige Immobilienpreise infolge der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Vor diesem Hintergrund erscheint der Ansatz eines leicht erhöhten Liegenschaftszinssatzes sachgerecht. Hinzu kommt, dass die im Jahresbericht des Gutachterausschusses Freiburg dargestellten Liegenschaftszinssätze auf Kaufverträgen der Jahre 2018 bis 2023 basieren. Seitdem haben sich sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die lokalen Rahmenbedingungen spürbar verändert.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, der Lage und den spezifischen Besonderheiten des Objekts wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 % angesetzt.

Rentenbarwertfaktor:

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

7.4.4 Ertragswertberechnung

| | Nutzfläche | Ansatz | Rohertrag/Monat | Betrag |
|--|---------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Büro- und Betriebsgebäude | 157 m ² | 12,50 €/m ² | 1.963 € | |
| Überdachtes Außenlager | 60 m ² | 2,00 €/m ² | 120 € | |
| Unbeheiztes Innenlager | 192 m ² | 3,40 €/m ² | 653 € | |
| Monatlicher Rohertrag | | | 2.735 € | |
| Jahresrohertrag | | | | 32.823,60 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. | Büro- und Betriebsgebäude | Lager | | |
| Instandhaltungskosten | 14,00 €/m ² | 4,20 €/m ² | | 3.256 € |
| Mietausfallwagnis | 4,0 % | 4,0 % | | 1.313 € |
| Verwaltungskosten | 3,0 % | 3,0 % | | 985 € |
| Summe Bewirtschaftungskosten | | | | - 5.554 € |
| entspricht ca. | | | 16,9 % | |
| Jahresreinertrag | | | | 27.269,55 € |
| Restnutzungsdauer | | 52 Jahre | | |
| Liegenschaftszinssatz | | 3,00 % | | |
| Barwertfaktor | | 26,17 | | |
| Barwert des Reinertrags | | | | 713.644 € |
| Bodenwert | | 275.000 € | | |
| zuzüglich diskontierter Bodenwert | | | | 59.129 € |
| Vorläufiger Verfahrenswert | | | | 772.773,00 € |
| Summe boG | | | | 0 € |
| Verfahrenswert (Ertragswert) | | | | 772.773 € |
| Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet | | | | 770.000 € |

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Bodenwert: rd. 275.000 €
Ertragswert: rd. 770.000 €

Das bei der Wertermittlung anzuwendende Verfahren ergibt sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie der zur Verfügung stehenden Datenlage.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Bürogebäude u. Lagergebäude bebauten Grundstücks, Im Schöttle 19, 79588 Efringen-Kirchen, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 27.03.2025 bewertet mit

770.0000 €

(in Worten: siebenhundertsiebzigttausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 27.03.2025 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 24. Juli 2025

Alexander Weber (M. Sc.)

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





Anlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte

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



Anlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücksnachweis

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



Anlage

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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