

Kein Original
Gutachten!

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

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

+

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



	Bewertungsgegenstand	Bebautes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen, 5 Pkw-Garagen und 4 Stellplätzen im Freien
10	Adresse	Jurastraße 19 in 79639 Grenzach-Wyhlen, OT Wyhlen
	Grundstücksnutzung	Wohnen
	Wertermittlungstichtag	15.03.2024
	Qualitätstichtag	15.03.2024
	Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach
	Aktenzeichen	2 K 10/23
	Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert des Grundstücks **940.000 €**

20

Fertigstellung	16.04.2024
Umfang mit Titelblatt	55 Seiten
Anschläge	85.003

DIPL. - ING. STEFANIE PEITZ FREIE ARCHITEKTIN SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / TÜV
TUMRINGER STRASSE 183 79539 LÖRRACH T (49) 7621 15270 F (49) 7621 152772 WWW.PEITZ-ARCHITEKTEN.DE
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST VORSITZENDE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT RHEINFELDEN (BADEN)
BÜRO RHEINFELDEN WARMBACHER STRASSE 29 79618 RHEINFELDEN T (49) 7621 15270 SKPEITZ@PEITZ.BIZ

1. Zusammenfassung**Bewertungsgegenstand:**

Bebautes Grundstück mit einem freistehendem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen sowie 5 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen im Freien

	Adresse	Jurastraße 19, 79639 Grenzach-Wyhlen
30	Verfahrenszeichen	2 K 10/23
	Aktenzeichen intern	2 K 10/23
	Wertermittlungstichtag	15.03.2024
	Ortsbesichtigung	17.11.2023
	Grundbuch von Wyhlen Nr.	184
	Flurstück Nr.	5108
	Grundstücksgröße	1.110 m ²
	Bodenrichtwert	390 €/m ²
	Beitragsstand	Beitragsfrei, baureif
	Altlasten	Keine Erkenntnisse
40	Grundstücksnutzung	Wohnen
	Nutzung	Vermietung
	Baujahr	1971
	Restnutzungsdauer	Wohnhaus: 27 Jahre
	Wohnfläche rd.	600 m ²
	Nutzfläche ca.	123 m ²
	Marktüblicher Jahresrohertrag rd.	57.230 €
	Bewirtschaftungsquote rd.	22%
	Energetischer Standard	Altersgemäß
	Instandhaltungszustand	Rückständig
50	Besondere Sachverhalte	Überalterte Heizungsanlage
		Die Wohnung im Kellergeschoss entspricht den Anforderungen an Aufenthaltsräumen nach LBOBW nicht vollständig

Ergebnis der Schätzung¹

Bodenwert des Grundstücks	435.000 €
Ertragswert des Grundstücks	940.000 €
Sachwert des Grundstücks	940.000 €

60 **Verkehrswert des Grundstücks** **940.000 €**

¹ Alle Werte gerundet

1.1. Inhaltsverzeichnis

	1. Zusammenfassung	Seite 2
	2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
	2.1. Vorbemerkung	6
	2.2. Ortsbesichtigung und Umfang der Ortsbesichtigung	8
	3. Beschreibung der Lage	9
	4. Zustandsmerkmale	12
	4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	12
	4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs	13
70	4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts	14
	4.4. Grundstücksbeschreibung	15
	4.5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
	4.6. Flächen und Maße	29
	4.7. Alterswertminderung	31
	4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
	4.9. Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjektes	34
	5. Wertermittlung	38
	5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens, Bewertungsmodell	39
	5.2. Ermittlung des Bodenwertes	40
80	5.3. Ermittlung des Ertragswertes	42
	5.4. Ermittlung des Sachwertes	47
	5.5. Ausführungen zum Vergleichswert	51
	5.6. Ableitung des Verkehrswertes	51
	6. Schlussbemerkung	53
	7. Anlagen	55
	7.1. Katasterauszug	55

2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

90	Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 und 4 a, 79539 Lörrach
	Bewertungszweck	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
	Verfahrenszeichen	2 K 10/23
	Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringer Straße 183, 79539 Lörrach
100	Aktenzeichen intern	2 K 10/23
	Beschluss ZV	05.05.2023
	Beschluss Auftrag	12.07.2023
	Auftragseingang	20.07.2023

Angabe der Parteien:**1. Antragsteller**

110

Prozessbevollmächtigt**2. Antragsgegner**

120

3. Antragsgegner**Prozessbevollmächtigt zu 2 und 3**

130

Eigentümer**Nutzer/Mieter** Keine Erkenntnisse**Ortsbesichtigung (OB)** 17.11.2023, 15:00 Uhr bis 16:10 Uhr**Teilnehmer OB**

140

Stefanie Peitz, Sachverständige

Bewertungstichtag 17.11.2023**Hausverwaltung****Hausmeister** Keine Bekanntgabe

150

Zwangsverwaltung Keine gegeben**Berichtsgrundlagen**

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen und Auskünfte:

- Zwangsversteigerungsbeschluss vom 05.05.2023 nebst Auftragsbeschluss vom 12.07.2023
- Grundbuchauszug vom 17.07.2023

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte:

160

- Lageplan: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.07.2023
- Auszug aus der Bauakte der Gemeinde: Bezogen wurden ein Konvolut an Gebäudeplänen, eine Wohnflächenberechnung, Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen für das Wohnhaus, die Garagen und eine Nutzungsänderung von Nebenräumen im Kellergeschoss zu Wohnraum vom 17.08.2023
- Auskunft über das Baulastenverzeichnis vom 07.08.2023
- Beitragsbescheid vom 07.08.2023

- Auskunft über die planungs- und baurechtliche Situation bei der Gemeinde vom 07.08.2023
- Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses vom 07.08.2023
- 170 - Auskunft über Altlastenverdacht vom 22.09.2023
- Auskunft des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 22.09.2023 und vom 15.03.2023

Die Berichtsgrundlagen wurden aus Gründen der Kostenübersicht auch fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der von anderer Stelle bezogenen und zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie telefonisch erhaltenen Auskünfte wird unterstellt.

- 180 Von mir verwendete Regelwerke, Fachliteratur und sonstige Quellen benenne ich im Gutachten im Zuge derer Anwendung.

Die fotografische Abbildung der baulichen Anlagen im Gutachten von außen wurde von den Verfahrensbeteiligten übereinstimmend gestattet.

Auf Basis der im Zuge der Ortsbesichtigung und meiner Recherchen gewonnenen Feststellungen und von Dritten gegebener Informationen erstatte ich das Gutachten wie folgt:

190 **2.1. Vorbemerkung**

Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das mit einem freistehendem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen, 5 Pkw-Garagen und 4 Stellplätzen im Freien bebaute Grundstück in der Jurastraße 19 in Grenzach-Wyhlen, dort im Ortsteil Wyhlen.

Nach übereinstimmender Angabe der Verfahrensbeteiligten sind mit Ausnahme der Einheit im Dachgeschoss links alle weiteren Wohnungen im Gebäude und die Garagen auf dem Vorplatz am Stichtag vermietet.

Die Besichtigung der vermieteten Einheiten konnte aufgrund fehlender Abstimmung des Termins durch die Verwalterin mit den Mietern nicht vorgenommen werden. Die Angaben im Gutachten zu Beschaffenheit und Ausstattung der Einheiten beziehen

200 sich deshalb auf die durch Verfahrensvertreter und die im Zuge der Ortsbesichtigung durch die Verfahrensbeteiligten übereinstimmend gegebenen Informationen.

Angaben zu den im Objekt vereinbarten Mieten wurden von den Verfahrensbeteiligten bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht übermittelt. Es kann deshalb nicht gesagt werden, wann die Mietverträge geschlossen wurden, welche Laufzeiten und Einzelvereinbarungen getroffen wurden, wie hoch die vereinbarten Mieten sind und ob diese ggf. dem marktüblichen entsprechen und ob die Mieten gezahlt werden.

210 Die Bewertung des Grundstücks erfolgt deshalb auf Basis der örtlich marktüblichen Mieten für Wohnung einer vergleichbaren Lage und Größe. Der Ausstattungsstandard wird mit einem gemäß Baujahresklasse mittleren und heute einfachen Standard unterstellt, im Abgleich mit den von den Verfahrensbeteiligten übereinstimmend gegebenen Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen. Das Risiko abweichender tatsächlicher Verhältnisse wird im Liegenschaftszinssatz als maßgeblich berücksichtigt erachtet.

220 Das Grundstück „Jurastraße 19“ liegt im Ortsteil Wyhlen von Grenzach-Wyhlen, dort südwestlich des Ortskerns. Der Lagebereich wird im Gefüge des örtlichen Marktes als eine mittlere bis gute Wohnlage gesehen. Die Lage ist eben und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Kindergärten und Schulen sind von hier aus gut erreichbar. Der am nahe gelegenen Siedlungsrand anliegende, landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum und das Rheinufer sind auf kurzem Weg erreichbarer Naherholungsraum.

Das Grundstück ist leicht belastet mit Immissionen. Der Zugverkehr auf der nördlich des Lagebereichs verlaufenden Bahnstrecke Basel-Singen ist am Grundstück hörbar. Weiterhin wird südlich des Lagebereichs, in etwa 250 m Entfernung zum Bewertungsobjekt, zurzeit die Ortsumgehung der Bundesstraße B 34 gebaut.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und unterkellert. Es steht etwa mittig im Grundstück. Auf der Südseite ist ein Garagenhof vorhanden.

230 Das Wohnhaus wurde 1971 errichtet. Im Gebäude sind 7 Wohnungen vorhanden. Je Geschoss sind eine 3-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung vorhanden. Die 2-Zimmerwohnung im Kellergeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die Abstellräume im Kellergeschoss links eingebaut. Die Wohnung im Kellergeschoss entspricht nicht den Anforderungen der Landesbauordnung an Aufenthaltsraum.

Erscheinung und Beschaffenheit des Wohnhauses entsprechen voll umfänglich der Baujahresklasse. Modernisierungsmaßnahmen wurden nach übereinstimmender

Angabe der Parteien bei der Ortsbesichtigung im Rahmen des Instandhaltungserfordernisses vorgenommen.

240 Die Bewertung erfolgt für das Grundstück, wie es am Stichtag genutzt wird, steht und liegt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass trotz der Definition des Verkehrswertes gemäß Baugesetzbuch, als dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises, der Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelbare Größe darstellt. Die Vorbemerkung ist Bedingung dieser Verkehrswertermittlung.

2.2. Ortsbesichtigung, Umfang Ortsbesichtigung und Bestimmung des Stichtags

Die Abstimmung des Besichtigungstermins erfolgte schriftlich und wurde nach mehrmaliger Verlegung endgültig bestimmt.

250 Die erste Ortsbesichtigung fand statt am 17.11.2023, von 15:00 Uhr bis 16:10 Uhr. Aufgrund des mit der Wartezeit in Bezug auf die Bereitstellung der Mietverträge durch die Verfahrensbeteiligten verbundenen Zeitablaufs von mehreren Monaten seit der Ortsbesichtigung wurde zur Aktualisierung der Sachlage vor Erstellung des Gutachtens eine zweite Ortsbesichtigung von außen von mir vorgenommen. Diese fand statt am 15.03.2024, um 15:00 Uhr.

Umfang der Besichtigung

260 Grundstück und bauliche Anlagen wurden bei der ersten Ortsbesichtigung von innen und außen besichtigt, soweit sie zugänglich gemacht wurden. Besichtigt wurden die nicht vermietete Wohnung im Dachgeschoss links, das Treppenhaus und die gemeinschaftlichen Kellerräume. Die Garagen konnten nicht besichtigt werden.

Die besichtigten Innenräume wurden nur soweit in Augenschein genommen, wie sie zugänglich waren und einsehbar.

Für die nicht besichtigten und nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen wird unterstellt, dass der in der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

Bestimmung des Stichtags

270 Hinsichtlich der für die Gutachtenerstellung erforderlichen Unterlagen wurden die Verfahrensbeteiligten mehrfach um Vorlage von Kopien der mietvertraglichen Vereinbarung gebeten. Dies ist aber zu keiner Zeit erfolgt.

Im Schreiben des Amtsgerichte Lörrach vom 06.03.2024 wurde von der zuständigen Rechtspflege sodann Einverständnis erteilt, das Gutachten nun mehr auf Basis allgemeiner Marktinformationen und unter Bezugnahme auf die örtliche Mietenstruktur zu erstellen.

Bezugnehmend auf dieses Schreiben wurde von mir dann am 15.03.2024 noch einmal eine Besichtigung von außen, vom Standort in der Jurastraße aus vorgenommen.

Stichtag der Bewertung ist deshalb der 15.03.2024.

280

3. Beschreibung der Lage

3.1. Makrolage: Gebietslage und Verkehrsanbindung

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Region	Südlicher Oberrhein
Landkreis Lörrach	Einwohner rd. 222.000
	Bevölkerungsdichte rd. 275 Einwohner/km ²

290

Gemeinde	Grenzach-Wyhlen
Einwohnerzahl rd.	15.100
Gewerbsteuer, Hebesatz ²	390 %

² Quelle: Neuigkeiten aus der Kommunalpolitik - Homepage der Gemeinde; Bezugsjahr Hebesätze: 2024

Grundsteuer B, Hebesatz	485 %
Grundsteuer A, Hebesatz	300 %
Arbeitslosenquote	4,9 %

300 Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt in Baden-Württemberg, dort im Landkreis Lörrach, an der Grenze zur Schweiz und zu Frankreich. Die Raumschaft ist mitteldicht besiedelt und wirtschaftlich geprägt von mittelständischen Unternehmen, Dienstleistung und Tourismus. Die Region bildet das Dreiländereck um Mulhouse (F), Basel (CH) und Lörrach, genannt Trinationaler Eurodistrict Basel. Sie umfasst insgesamt rund 830.000 Einwohner. Mit dem erweiterten Ballungsraum umfasst dieser Lebens- und Wirtschaftsraum rd. 2,3 Millionen Einwohner und über eine Million Erwerbstätige.

310 Grenzach-Wyhlen liegt gut erschlossen im Zentrum der Region. Das Gemeindegebiet liegt südlich von Lörrach, am Dinkelberg und am Rhein und westlich der Stadt Rheinfelden (Baden). Die unmittelbare Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Raumschaft eine prägende Rolle. Zu den ortsansässigen Firmen zählen auch sog. Global Player, wie z. B. die BASF AG, die Roche Pharma AG sowie DSM Nutritional Products GmbH und Bayer Healthcare.

Wie in allen grenznahen Gebieten in der Raumschaft pendelt auch aus dem Landkreis Lörrach ein größerer Anteil an Arbeitskräften in die Schweiz. Im Jahr 2021 wurden dafür rund 22.000 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt.

320 Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat direkten Grenzanschluss an die Schweiz, weshalb sie bei beruflichen Grenzgängern zu den beliebten Wohnstandorten zählt.

3.2. Ortslage und demographische Prognose

Lage und Erreichbarkeit

Lagebereich	Allgemeines Wohngebiet, noch zentrale Lage	
Grenzach-Wyhlen	Ortszentrum, Verwaltung	1,5 – 3,5 km
Kreisverwaltung	Lörrach	12 km
Schulen	Alle Schularten	0,8 – 5 km
Fernstraßen	B 34, BAB 861, BAB 98	0,8 – 5 km
330 ÖPNV	Buslinien, S-Bahnstation	0,1 – 1,0 km
Fernbahnhof	Basel	5 km
Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	20 – 95 km

Verkehrslage	Sehr gut
Versorgungslage	Sehr gut

Abb. 2: Ortslage des Grundstücks. Quelle Lageplan: Open Maps. Darstellung ohne Maßstab. Ortskern (roter Kreis) und Objektlage (grüne Markierung) sind markiert.

340

Die Infrastrukturausstattung der Gemeinde entspricht der Lage und Bedeutung als regionales Unterzentrum.

Demographische Prognose

Grenzach-Wyhlen zählt im Zeitraum des Stichtags rund 15.000 Einwohner. Nach den Auswertungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist die Gemeinde der Randzone des Verdichtungsraums von Lörrach und Weil am Rhein zuzuordnen.

Das Bevölkerungswachstum wurde in den vergangenen Jahren mit bis zu 2 % jährlich dokumentiert und wird für den Zeitraum bis 2030 in einem gleichbleibenden Rahmen erwartet.³ Als Grund für das zurückhaltende Wachstum wird der Mangel an Baufläche gesehen.

350

³ Quelle: Homepage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten⁴

4.1.1 Bauleitplanung und Bebauungsplan, Stellplatzsatzung

Im Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Lagebereich des Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Bauliche Maßnahmen sind nach § 34 BauGB einzuordnen mit den zuständigen Stellen zu beraten und dort zu beantragen.

360 Im Lagebereich ist die „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 LBOBW“ der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 17.12.1996 zu beachten. Folgende Stellplatzzahlen sind mindestens erforderlich: 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Anzahl ist stets aufzurunden.

4.1.1. Entwicklungszustand

Baureif.

4.1.2. Baulasten⁵

Im Baulastenverzeichnis bestehen keine Einträge.

370

4.1.3. Altlasten und Schutzgebiete, Hochwasserrisiko⁶, Denkmalschutz, Bodenschutz⁷

Es liegt kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Das Gemeindegebiet von Grenzach-Wyhlen liegt im Naturpark Südschwarzwald.

Es besteht kein Eintrag in der Landesdenkmalliste. Auch liegt das Grundstück in keiner Bodenschutzzone.

⁴ Insgesamt Auskunft durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde oder die im weiteren dann genannten Quellen

⁵ Schriftliche Auskunft des Auftraggebers

⁶ Telefonische Auskunft des Landratsamtes Lörrach und LUBW

⁷ Telefonische Auskunft durch das zuständige Bauamt

4.1.4. Sanierungsgebiet, Veränderungssperre

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es besteht keine Veränderungssperre.

380

4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs⁸

Aufschrift Einlegeblatt 1

Amtsgerichtsbezirk Emmendingen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Grundbuch von Wyhlen

Grundbuchblatt Nr. 184

Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1

390

Lfd. Nr. 1 Gemarkung, Karte 251.15

Flurstück Nr. 5108

Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche

Lage Jurastraße 19

Größe 1.110 m²

Erste Abteilung Einlegeblatt 1, Eigentümer

Lfd. Nr. 3 1

- Anteil 1/4 -

400

2

- Anteil 1/4 -

3

- Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung Lasten, Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 Nießbrauch zugunsten der der Verfahrensbeteiligten.

Da diese am Stichtag bereits verstorbenen ist, wird zum

Recht nicht weiter ausgeführt.⁹ Daten zu Person und Recht

410

liegen der Sachverständigen vor.

⁸ Quelle: der Auftraggeber

⁹ Schriftliche Auskunft der Gemeinde Binzen vom 21.07.2023

Dritte Abteilung

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs sind kein Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Für diese wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass sie im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden. Sie werden daher nicht wertmindernd gewürdigt.

4.3. Rechte und Lasten des privaten Rechts420 **4.3.1. Baugenehmigung**

Das örtliche Bauamt hat folgende Daten zu Baugenehmigungen übermittelt:

<u>Bauvorhaben</u>	<u>Genehmigungsdatum</u>
Wohnhaus	16. September 1971
6 Stellplätze im Freien	11. April 1980
Änderung für 4 Stellplätze und eine Grenzmauer	13. März 1981
Nutzungsänderung Kellerräume zu Wohnraum	24. Januar 1990

Für die Bewertung wird die Legalität der baulichen Anlagen in der vorliegenden Form und Beschaffenheit nicht zuletzt aufgrund der Standzeit voll umfänglich unterstellt.

430

4.3.2. Abgabenrechtlicher Zustand, Erschließungsbeiträge¹⁰

Das Rechnungsamt der Gemeinde bescheinigt den beitragsfreien Grundstückszustand für die zu bewertenden Grundstücke.

Maßnahmen, welche Beiträge oder Gebühren erfordern würden, wurden keine mitgeteilt. Sollten die vorliegenden Erschließungswege aber weiter ausgebaut werden oder das Grundstück weitergehend genutzt oder neu bebaut werden, können Erschließungskosten und Ausbaubeiträge nach den örtlichen Satzungen und dem Kommunalabgabengesetz BW anfallen.

440 **4.3.3. Mietverträge**

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Mietverträge oder deren Inhalt übermittelt.

¹⁰ Schriftliche Auskunft am 07.08.2023

4.4. Grundstücksbeschreibung

Abb. 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Darstellung ohne Maßstab.

Legende:  Lage des Grundstücks

450

Form und Zuschnitt

Annähernd rechteckig, mit Einbuchtung

Topographie

Ebene Lage

Maße ca.

Größe

Mittlere Breite

Mittlere Tiefe

1.110 m²

20 – 24 m

48 m

Länge Straßenfront ca.

20 m

Abgrenzung:

Nordseite

Flst. 5107

Kraftwerkstr. 26, Wohnhaus, Schuppen und Garage

Ostseite

Flst. 3042/8

Oberfeldstr. 6 und 6a, 2 Wohnhäuser, Garagen

	Südwestseite	Flst. 5109	Oberfeldstr. 8, Wohnhaus, Schuppen und Garage
460	Südseite	Flst. -	Öffentliche Verkehrsfläche „Jurastraße“

Zuwegung und Parkmöglichkeiten:

Das Grundstück ist an der Südostseite an eine Verkehrsfläche angeschlossen und kann von dort begangen und befahren werden. Die Verkehrsfläche mündet in die Niederholzstraße, als der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Auf dem Grundstück sind 2 Pkw-Stellplätze in Garagen und abhängige Abstellmöglichkeiten davor vorhanden.

Im öffentlichen Straßenraum sind weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.

470 Bebauungen und Erschließung:

Eingeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus und 2 Pkw-Garagen.

Die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt.

Immissionen

Lageübliche Immissionen durch Anlieger- und Bahnverkehr.

Baugrund

Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung, soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war.¹¹

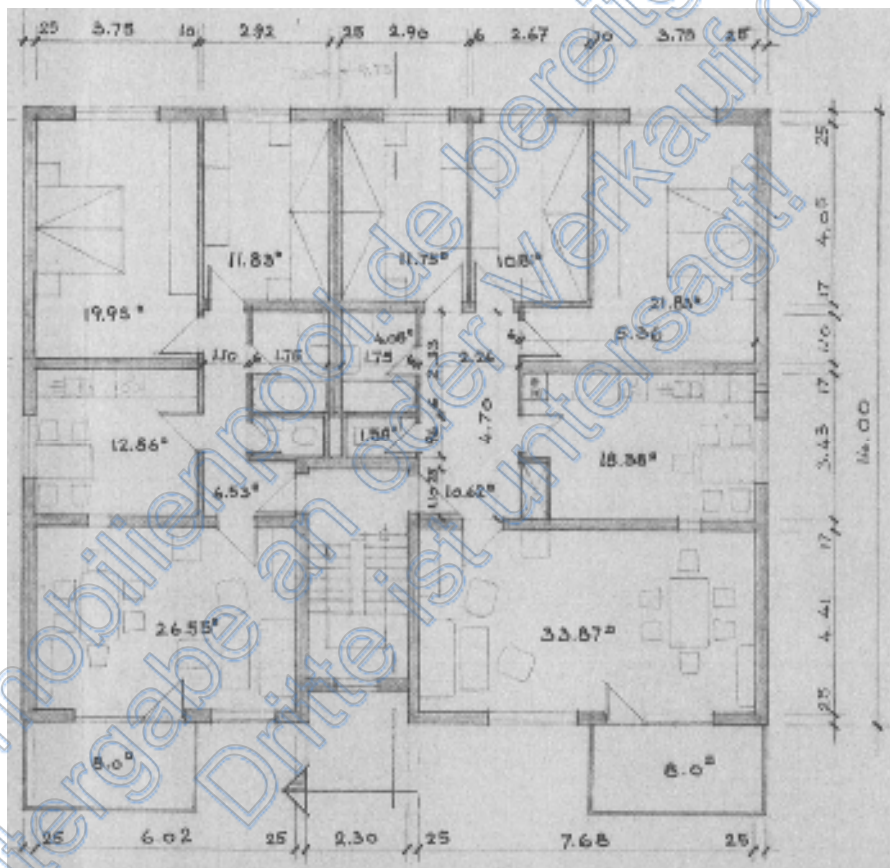
480

¹¹ Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Altablagerungen wurden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dem entsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Auf die im Gutachten zitierten Auskünfte des Landratsamtes über Belastungen mit Altlasten wird im gegebenen Fall verwiesen.

4.5. Beschreibung der baulichen Anlagen¹²

4.5.1. Gebäudegliederung Wohnhaus¹³

Gebäudetyp	Zweispänner mit zentralem Treppenhaus
Erd- u. Obergeschoss	Links: 3-Zimmer, Küche, Bad, Toilette, Balkon Rechts: 4-Zimmer, Küche, Bad, Toilette, Balkon
Dachgeschoss	Links: 2-Zimmer, Küche, Bad, Balkon Rechts: 3-Zimmer, Küche, Bad, Balkon Beide Wohnungen mit Abstellraum im Drempe
Kriechspeicher	Lage über Dachgeschoss, Zugang über Auszugstreppe



490

Abb. 4: Grundriss Erd- und Obergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Archiv Gemeinde.

¹² Die Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte. Die Baubeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Schadensgutachtens. Nur visuell erkennbare Schäden können hier aufgeführt werden. Eine Bauschadenserhebung ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit technischer Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroanlagen, etc.) wird vorausgesetzt.

¹³ Gebäudepläne sind in der Anlage zum Gutachten wiedergegeben.

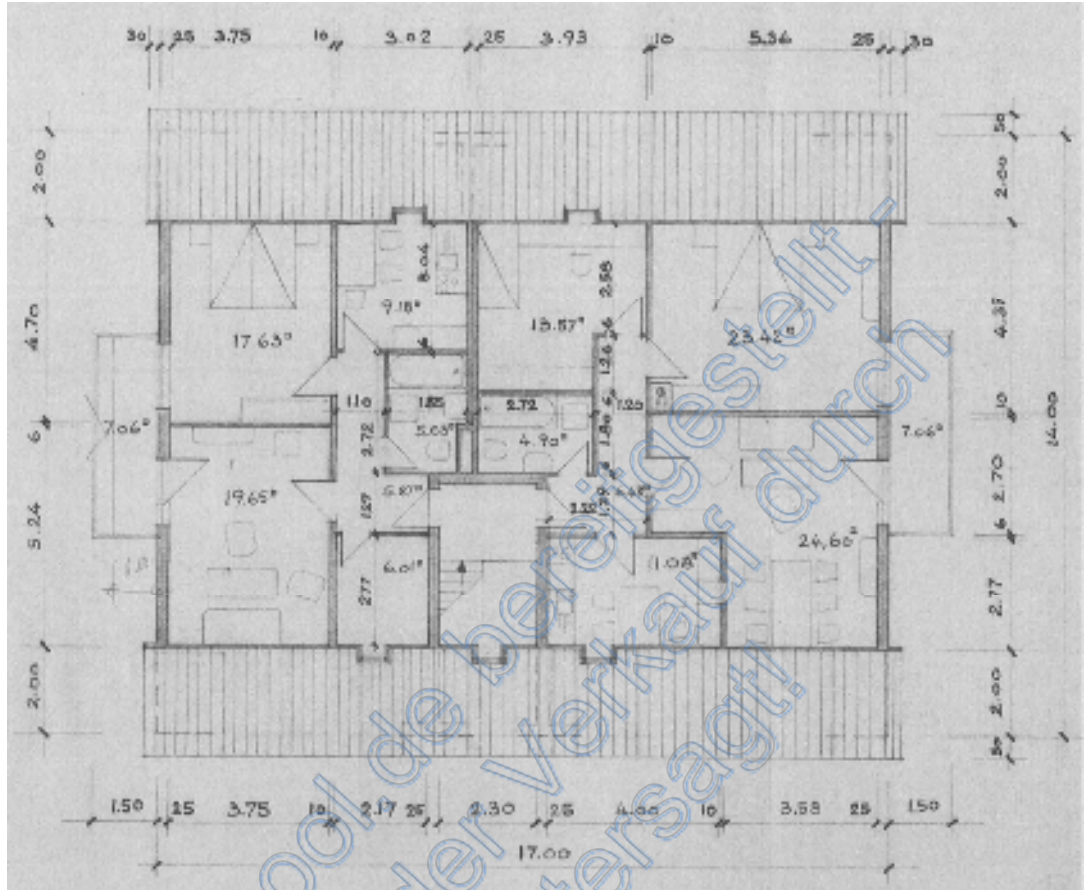


Abb. 5: Grundriss Dachgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Archiv Gemeinde.

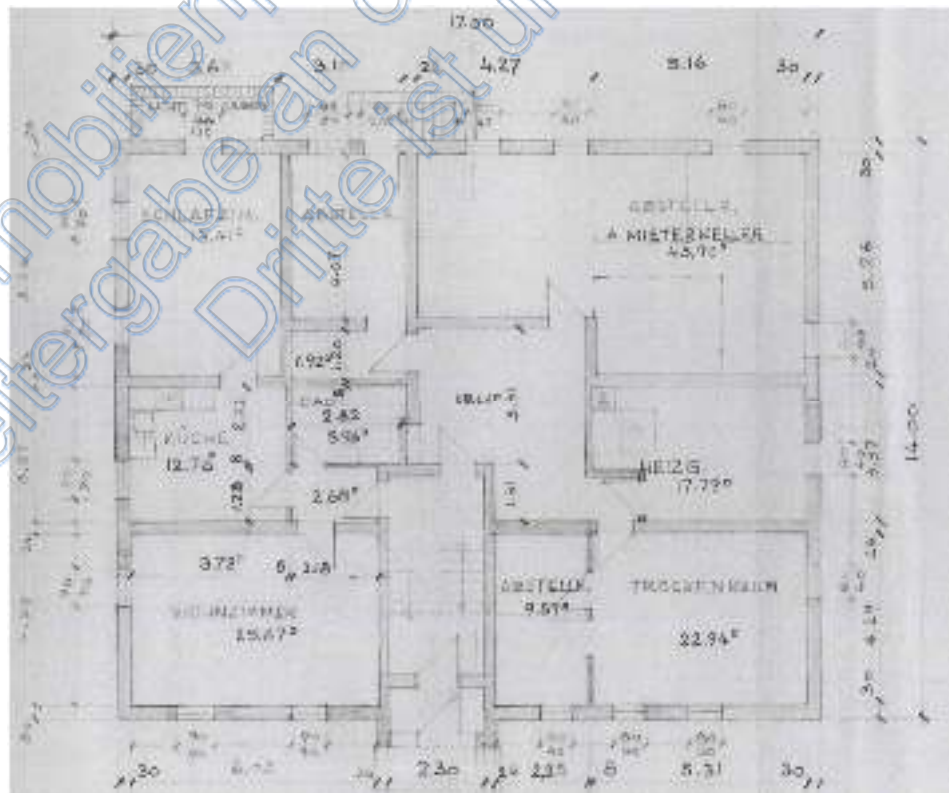


Abb. 6: Grundriss Kellergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Archiv Gemeinde.

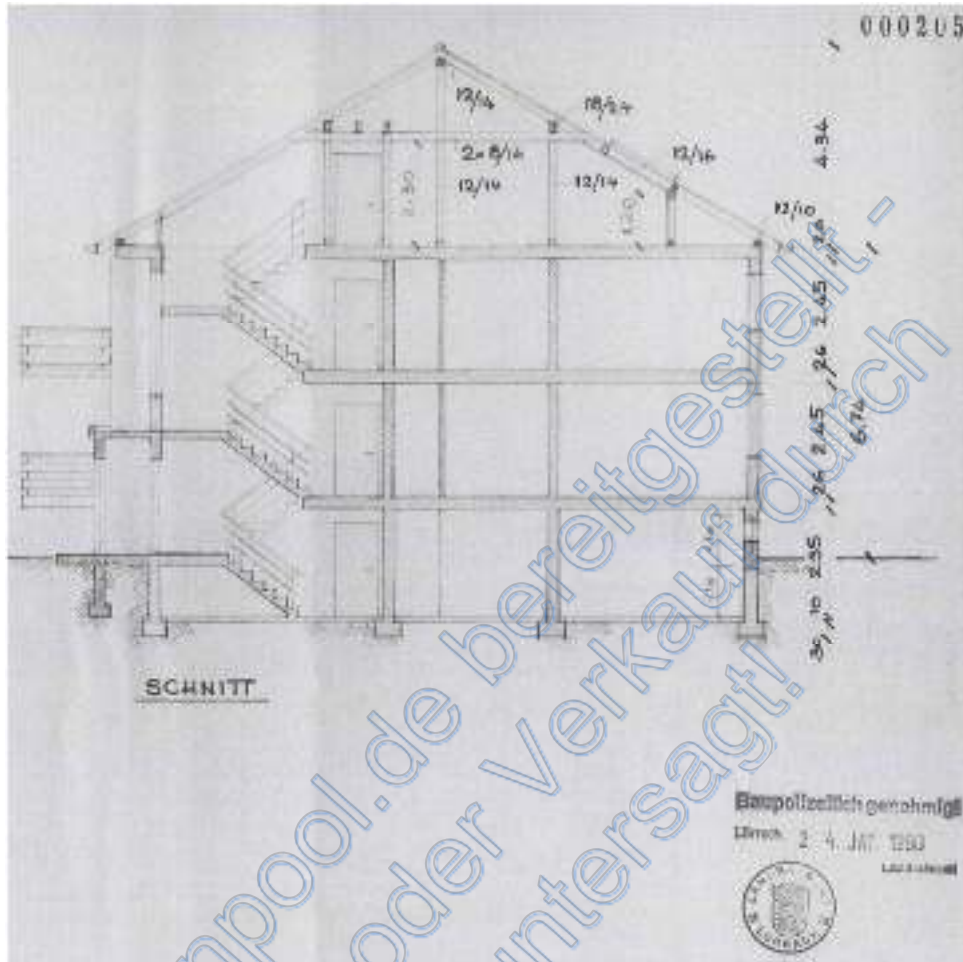


Abb. 7: Gebäudeschnitt. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Archiv Gemeinde.

4.5.2. Beschreibung des Wohnhauses

500	Baujahr	1971
	Konstruktion	Massivbauweise aus Mauerwerk und Beton
	Erdgeschosslage	Hochparterre



Abb. 8: Blick auf das Wohnhaus von Süden, von der Jurastraße aus.



Abb. 9: Blick auf das Wohnhaus von Norden, von der Gartenseite aus.

510

Außenwände	24 cm Mauerwerk, Verkleidung aus Metallpaneelen Ggf. Bauweise mit Heizkörpernischen unter den Fenstern
Innenwände	11,5 bis 17,5 cm Mauerwerk
Geschossdecken	Massivdecken in Normalgeschossen, Holbalkendecke über den Wohnungen im Dachgeschoss
Fassade	Lochfassade mit Verkleidung aus Kunststoff-Paneelen



Abb. 10, 11: Detailansichten Fassade.



520

Abb. 12, 13: Detailansicht Fenster und Fassade an der Wohnung im Dachgeschoss links.

Dach	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung Rinnen und Rohre aus Metall Dachfläche gedämmt im Bereich der Wohnungen, im Speicher Ausgebaut mit einer Unterspannbahn
Besondere Bauteile	Balkone als Betonkragplatte mit Umwehung aus Beton-Fertigteilbrüstungen und Metallgeländern ¹⁴ Kelleraußenzugang mit Massivtreppe, Lage im Mauerwinkel

530



Abb. 14: Blick auf den Balkon an der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss links.

Nach Aktenlage:

- Geschosshöhen	Erdgeschoss ca.	2,71 m
	Obergeschoss ca.	2,65 m
	Kellergeschoss ca.	2,61 m
- Innenraumhöhe	Erd- und Obergeschoss ca.	2,35 m
	Dachgeschoss bei ebener Decke ca.	2,29 m
	Untergeschoss ca.	2,25 m

540

Elektroausstattung	Allgemeinbeleuchtung in Treppenhaus und Kellerräumen Außenbeleuchtung an der Fassade
Fernsehempfang	Kabelanschluss
Netzabdeckung	Lageüblich
Rauchwarnmelder	Keine Erkenntnisse

550

Heizung	Gas-Zentralheizung (Einbau1989)
Wärmeabgabeflächen	Metallradiatoren
Energieeffizienzklasse	Keine Erkenntnisse
Warmwasserbereitung	Zentral
Leitungsführung	Unter Putz

¹⁴ Die in der besichtigten Wohnung im Dachgeschoss gemessene Höhe der Umwehung entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Höhe von Umwehungen

Treppenhaus:

560	Treppe	Betonmassivtreppe mit Werksteinbelag, Geländer aus Metallkonstruktion mit Handlauf mit Kunststoffbezug
	Hauseingangstüre	Metallkonstruktion mit Verglasung, Klingel mit Gegensprechanlage und Briefkästen eingebaut
	Belichtungsfläche Wände, Decken	Glasbausteinwand mit Öffnungsflügel im Dachgeschoss Verputz und gestrichen
	Bodenbelag	Werksteinplatten
	Wohnungstüren	Holzwerkstofftüren mit Spion

Wohnungen im Dachgeschoss links:

Bei der Besichtigung hat es sich gezeigt, dass sich die Wohnung im Zustand der Wiederherstellung nach einem Leitungswasserschaden im Jahr 2021 befindet. Die baulichen Maßnahmen sind nicht abgeschlossen.

Folgende Ausstattung war vorhanden:

570	Deckenbeläge	Putz oder Tapete, gestrichen
	Wandbeläge	Tapete, gestrichen
	Bodenbeläge	Laminat, Fliesen in Flur und Bad
	Fenster, Fenstertüren	Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung und Dachliegefenster aus Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
	Fensterbretter	Innenablage aus Holzwerkstoff Außenablagen aus Metall
	Sonnenschutz	Einbaurolläden aus Kunststoff mit Gurtzügen
	Innenraumtüren	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszargen aus Metall Griffgarnituren mittlerer Qualität
580	Ausstattung Bad	Wandbeläge aus Fliesen bis ca. 2 m Höhe, Fliesenfarbe: rosa Bodenbelag aus Fliesen, Ausstattung mit Badewanne, Waschbecken und bodenstehendem Klosett, Spülkasten vor der Wand, Anschlussplatz Waschmaschine
	Elektroinstallation	Installation einfacher Art und Güte gemäß Baujahresklasse Geringe Anzahl an Stromkreisen gemäß Baujahresklasse Aufbauleuchten und eine bis mehrere Anschlussdosen je Raum
590	Einbauküche	Nach der übereinstimmenden Angabe der Verfahrensbeteiligten sei eine Einbauküche vorhanden, die nach Fertigstellung der Wohnung dort wieder eingebaut werden soll.

Nach den Angaben sei die Küchenzeile etwa aus dem Jahr 2000, rund 2 Meter lang und umfasse Schränke, eine Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, eine Spüle, einen Ofen nebst Herdplatte, eine Abzugshaube und einen Kühlschrank.
Das beschriebene Material wurde mir nicht gezeigt.

Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen:

600 Die Ausstattung der nicht besichtigten Wohnungen wurde von den Verfahrensbeteiligten bei der Ortsbesichtigung übereinstimmend als überwiegend auf dem Stand der Bauzeit befindlich bezeichnet. Weiter Informationen wurden mir wie nachstehend aufgeführt gegeben:

Deckenbeläge	Putz oder Tapete, gestrichen
Wandbeläge	Tapete, gestrichen
Bodenbeläge	Laminat, Kork- oder Linoleumfliesen und Teppichboden sowie Fliesen in Fluren und Bädern
Fenster, Fenstertüren	Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung Dachliegefenster aus Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung
610	Holzfenster mit Isolierverglasung in der Wohnung im Kellergeschoss
Fensterbretter	Innenablage aus Holzwerkstoff Außenablagen aus Metall
Sonnenschutz	Einbaurolläden aus Kunststoff mit Gurtzügen
Innenraumtüren	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszargen aus Metall Griffgarnituren mittlerer Qualität

620 Elektroinstallation Installation einfacher Art und Güte gemäß Baujahresklasse
Geringe Anzahl an Stromkreisen gemäß Baujahresklasse und
Aufbauleuchten sowie eine bis mehrere Steckdosen je Raum

Weiterhin informierte mich der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegner mit Schreiben vom 14.12.2023 wie nachfolgend abgebildet:

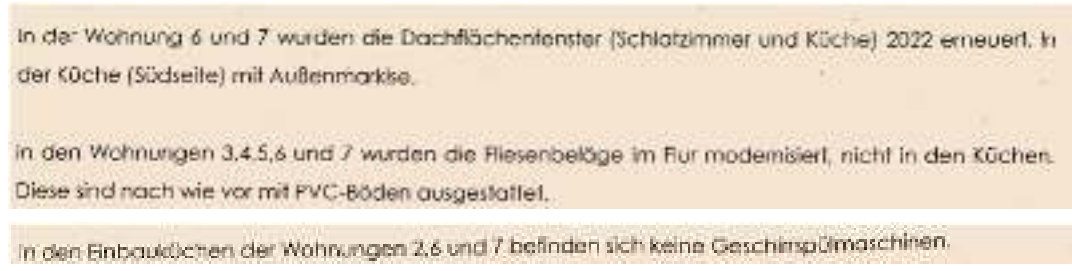


Abb. 15: Auszug aus dem Schreiben, abgebildet in der Gerichtsakte AS 191 – 193.

Angaben der Verfahrensbeteiligten zu Einbauküchen:

630	Wohnung 7	Ausstattung mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, Herd mit Ofen, Abzugshaube und Kühlschrank. Einbau ca. 1999, Alter: 25 Jahre.
	Wohnung 2, 6	Einfache Einbauküchenzeilen ohne Spülmaschine, Einbau in Wohnung 6 etwa im Jahr 2000.
	Allgemeiner Hinweis zu Einbauküchen:	Die Nutzungsdauer ¹⁵ von Einbauküchen beträgt im Allgemeinen 15 Jahre und von Elektroküchengeräten 5 Jahre. ¹⁶

Kellerräume

Folgende Räume im Kellergeschoss wurden besichtigt:

640	Treppenhaus, Vorraum (Fahrradabstellraum), Hausmeisterraum, Bereich mit Mieterkellern, Heizungsraum, Waschküche und Hausanschlussraum.
-----	--

Die Beleuchtung in den Mieterkellern ist auf die Zähler der Wohnungen aufgeschaltet.

	Wandbeläge	Beton oder Putz mit Anstrich
	Boden-, Deckenbeläge	Beton, gestrichen
	Fenster	Kellerraumfenster aus Metall mit einfacher Verglasung
	Türen	Holzwerkstoff- oder Metalltüren in Metallzargen
	Ausstattung	Hausanschlüsse in ortsüblichem Umfang Ein Heizkörper im Treppenhaus
650		Sogenannte „Dosieranlage“ zur Wasserkonditionierung



Abb. 16: Blick in den Fahrradabstellraum und auf die Heizungsanlage

¹⁵ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁶ Quelle: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020

Werterhöhende

Investitionen Dritter Keine Erkenntnisse

Barrierefreiheit Keine gegeben

Außenanlagen

660	Anschlüsse	Ver- und Entsorgungsanschlüsse in üblichem und gewöhnlichem Umfang, Außenwasseranschluss an der Gebäudefassade.
	Beläge	Garagenvorplatz Beton-Verbundpflaster belegt und Stellkanten aus Beton ausgebaut.
	Einfriedung	Drahtzaun, Hecken
	Aufwuchs	Büsche und Hecke, Stauden und andere Kleinpflanzen und mittelgroße Bäume.
670	Müllsammlung	Einzeltonnen in Müllboxen aus Beton, Aufstellort im Bereich des Balkons am Erdgeschoss rechts. Aufstellort der Biotonnen seitlich der Stellätze im Freien.



Abb. 17: Blick auf die Wiese hinter dem Haus



Abb. 18, 19: Blick auf den Aufstellort der Müllsammlung



680

Abb. 20: Blick auf den Vorplatz am Haus

4.5.3. Beschreibung der Garagen¹⁷

Bei den Garagen handelt es sich um Beton-Fertigteilgeragen in gereihter Aufstellung.

Baujahr	1971
Konstruktion	Beton
Dach	Flachdach aus Beton, bekies
Bodenbelag	Beton
Tore	Schwingtore aus Metallkonstruktion, Handbetrieb
Elektroanschluss	Keiner vorhanden
Maße	Keine Erkenntnisse
Ausstattung, Zubehör	Keine Erkenntnisse

690



Abb. 21: Blick auf die Pkw-Garagen

¹⁷ Die Garagen konnten nicht besichtigt werden

4.5.4. Bauliche Veränderungen, Modernisierung und Renovierung

700 Die folgende Auflistung beruht auf den übereinstimmenden Angaben der Verfahrensbeteiligten bei der Ortsbesichtigung. Die angegebenen Daten entsprechen etwaigen Zeiträumen.

Erneuerung von Dachliegefenstern	2022
Erneuerung der Scheiben an den Aluminiumfenster in besichtigten Wohnung im Dachgeschoss links	2021
Einbau von Fliesenbelägen im Flur in Wohnung 3, 4, 5, 6 und 7 ca.	2009
Erneuerung von Bodenbelägen in verschiedenen Wohnungen	2003

710 Entsprechend der vorliegenden Informationen wurden die baulichen Anlagen nicht modernisiert. Die mitgeteilten Maßnahmen sind insgesamt im Rahmen des Instandhaltungserfordernisses einzuordnen.

4.5.5. Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden¹⁸

Gebäude und Außenanlagen befinden sich ganz überwiegend auf dem Stand der Bauzeit. Der umfassende Instandhaltungsrückstand ist klar erkennbar. Folgende Sachverhalte waren augenfällig:

- 720
- Die Fassadenverkleidung ist wirtschaftlich vollständig verbraucht und weist Beschädigungen auf.
 - An den Balkonplatten sind Schäden am Beton erkennbar.
 - Die Ausstattung der Wohnungen und die Bäder befinden sich nach übereinstimmender Angabe der Verfahrensbeteiligten ebenso weitgehend auf dem Stand der Bauzeit im Jahr 1971.
 - Die Putzoberflächen an der Fassade und im Treppenhaus sind wirtschaftlich verbraucht und weisen Risse und Fehlstellen auf.
 - Die Dichtungen, Bänder und Beschläge an den Aluminiumfenstern in der besichtigten Wohnung bedürfen der turnusgemäßen Revision. Aufgrund vergleichbarer Bauart an den anderen Fenstern im Gebäude wird der Bedarf für das ganze Haus unterstellt.
 - Die Heizungsanlage ist am Stichtag 35 Jahre alt. Sie ist wirtschaftlich vollständig verbraucht. Insofern kann mit zeitnahe Bedarf nach Ersatz gerechnet werden.

¹⁸ Die folgenden Ausführungen schließen Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Die eingestellte Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie kann lediglich die für den Wertermittlungsstichtag mitgeteilten und bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Sachverhalte aufführen.

730

Allgemeiner Hinweis zu Heizungsanlagen:

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer¹⁹ von handelsüblichen Gasheizungsanlagen der vorliegenden Baujahresklasse kann allgemein mit 15 bis 25 Jahre unterstellt werden.²⁰ Das Alter der vorliegenden Heizung liegt weit darüber.

Fazit

Die baulichen Anlagen erscheinen umfassend gemäß Baujahresklasse und weisen erkennbaren Instandhaltungsbedarf auf. Die Heizungsanlage ist verbraucht und technisch veraltet.

740

Nach übereinstimmender Angabe der Verfahrensbeteiligten bei der Besichtigung ist der überwiegende Teil der Bodenbeläge in den Wohnungen verbraucht.

Fenster und Hauseingangstür entsprechen keinen heutigen energetischen Ansprüchen mehr und die Bäder keinen optischen Ansprüchen mehr.

Für eine zeitgemäße Anschlussnutzung wird deshalb eine Renovierung der Wohnungen unterstellt.

750

Eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird in der Bewertung nicht berücksichtigt. Allerdings kann eine energetische Ertüchtigung insbesondere der Fenster unter Berücksichtigung des Energieverbrauchs sinnvoll sein.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Investitionsbedarfs vergleiche Abschnitt 4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

4.5.6. Energieausweis, energetischer Standard

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis übermittelt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zu Bauweise und Beschaffenheit des Wohnhauses und der technischen Ausstattung gehe ich von einem insgesamt einfachen energetischen Standard aus.

¹⁹ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

²⁰ Quelle: Nutzungsdauerkatalog 2020.

4.6. Flächen und Maße

4.6.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche und ausgeübte Grundstücksnutzung

760 Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Einschätzung der ausgeübten baulichen Nutzung im Sinne des § 19 BauNVO²¹. Nach Aktenlage liegt folgende ausgeübte Nutzung des Grundstücks vor:

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Bruttogrundfläche Erdgeschoss rd.	240,00 m ²
<u>Bruttogrundfläche Keller,- Ober- und Dachgeschoss rd.</u>	<u>720,00 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt rd.	960,00 m ²
Bruttogrundfläche davon in den Vollgeschossen	480,00 m ²

770

Bruttogrundfläche Garage

Bruttogrundfläche Garagen rd.	80 m ²
-------------------------------	-------------------

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche (BGF) im Erdgeschoss zur Grundstücksfläche zzgl. Garagengebäude.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ermittelt sich aus dem Verhältnis der Bruttogrundfläche in allen Vollgeschossen zur Grundstücksfläche.

	<u>320 m² BGF Erdgeschosslage</u>	
780	1.110 m ² Grundstücksfläche =	0,28
	Die Grundflächenzahl beträgt gerundet	0,3
	<u>480 m² BGF Vollgeschosse</u>	
	1.110 m ² Grundstücksfläche =	0,43
	Die Geschossflächenzahl beträgt gerundet	0,45

Die ermittelten Nutzungskennziffern liegen unter der zulässigen baulichen Nutzung gemäß BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) von GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

²¹ Vergleiche Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

790 Vorbehaltlich einer rechtskräftig beschiedenen Bauvoranfrage verfügt das Bewertungsgrundstück insofern über eine erhebliche Ausbaureserve.

4.6.2. Wohn- und Nutzfläche der Einheit

Die Wohnfläche wird nach den Angaben in der Gebäudeakte übernommen.²² Bei der Ortsbesichtigung habe ich in der besichtigten Wohnung und im Bereich der besichtigten Kellerflächen in mehreren Räumen die Innenraummaße mit dem Lasermessgerät „Leica Disto D210“ stichprobenhaft überprüft. Die überprüften Einzelmaße stimmten mit den Maßangaben in den Gebäudeplänen weitgehend überein. Abweichungen lagen im Toleranzbereich.

800 Auf Basis der Angaben in der Bauakte schätze ich die Wohn- und Nutzfläche im Gebäude ein, wie folgt:²³

3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss links rd.	81,40 m ²
4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts rd.	112,60 m ²
3-Zimmerwohnung im Obergeschoss links rd.	81,40 m ²
4-Zimmerwohnung im Obergeschoss rechts rd.	112,60 m ²
2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss links rd.	63,85 m ²
3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss rechts rd.	84,30 m ²
<u>2-Zimmerwohnung im Kellergeschoss rechts rd.</u>	<u>64,00 m²</u>
Wohnfläche insgesamt geschätzt	600,15 m ²

810 Nutzfläche in Kellerräumen ca. 123,00 m²

Die Wohnfläche wird im Gutachten übernommen mit gerundet 600 m²

Die Nutzfläche wird im Gutachten übernommen mit gerundet 123 m²

Besonderheit in Bezug auf Wohnung im Kellergeschoss

Die Wohnung im Kellergeschoss wurde nach Aktenlage zeitnah nach der Erstellung des Gebäudes dort eingebaut. Im Jahr 1990 wurde sie nachträglich genehmigt.

820 Im Schreiben vom 05.02.1990 weist das Landratsamt Lörrach als genehmigende Behörde darauf hin, dass die Wohnung im Kellergeschoss über keine ausreichende Belichtung verfüge, um den Anforderungen aus § 38 Abs. 3 LBOBW an Wohnraum zu

²² Quelle: Archiv der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

²³ Die Balkone werden mit einem Viertel ihrer Fläche angerechnet

genügen, der zweite Rettungsweg sei aber gegeben. Die Wohnnutzung werden aufgrund allgemeinen Wohnungsmangels deshalb genehmigt.

Über die beanstandete Belichtungssituation hinaus vermute ich, dass auch die Raumhöhe in der Wohnung im Kellergeschoss den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 34 LBOBW nicht genügt.

Die Wohnung weist deshalb eine insgesamt einfache Beschaffenheit auf und wird im Gutachten gemäß der zu erwartenden Marktreaktion im Rahmen eines angepassten Mietansatzes berücksichtigt.

830

4.7. Alterswertminderung

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 80 Jahre.²⁴ Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl an Jahren, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen.

840

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem linearen Verhältnis von Restnutzungsdauer (RND) zu Gesamtnutzungsdauer (GND):

850

Baujahr Wohnhaus		1971
Wertermittlungstichtag		2024
Modellkonforme GND		80 Jahre
Alter der baulichen Anlagen	$2024 - 1971 =$	53 Jahre
Restnutzungsdauer	$80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$	27 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	$27 / 80 =$	0,337

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer für Pkw-Garagen beträgt 60 Jahre. Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt. Es gelten obenstehende, allgemeine Erläuterungen.

²⁴ Vergleiche auch § 4 ImmoWertV 2021 nebst Anlage 1

	Baujahr Garagen		1971
	Wertermittlungstichtag		2024
	Modellkonforme GND		60 Jahre
	Alter der baulichen Anlagen	$2024 - 1971 =$	53 Jahre
860	Restnutzungsdauer	$60 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$	7 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	$7 / 60 =$	0,116

4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang vom üblichen im jeweiligen Markt oder Marktsegment oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere im Fall von besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in der Regel erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.²⁵

In Bezug auf das vorliegende Grundstück bestehen folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

A. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel

Der augenscheinliche Instandhaltungs- und Investitionsbedarf wurde obenstehend beschrieben (vergleiche Abschnitt 4.5.5).

Erfahrungsgemäß reagiert der Markt auf Instandhaltungsbedarf zurzeit zwar nicht mit erhöhter Vorsicht oder Zurückhaltung. Nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit örtlichen Maklern und Kreditgebern gibt ein klar erkennbarer Instandhaltungsrückstand aber aufgrund des allgemein hohen örtlichen Preisniveaus und der

²⁵ Für den Fall, dass in die Beurteilung der aufgeführten Sachverhalte einfließende Daten erst im weiteren Verlauf des Gutachtens ermittelt werden, wird auf die entsprechenden Stellen verwiesen.

diffusen wirtschaftlichen Verhältnisse inzwischen regelmäßig Anlass für umfangreichere Preisverhandlungen.

890 Der über die allgemeine Alterswertminderung hinausgehende Instandhaltungsrückstand wird im Gutachten deshalb angesetzt und mit folgenden, rein kalkulatorischen Ansätzen sachgerecht beurteilt:

Instandhaltungsbedarf (vergl. Abschnitt 4.5.5)	30.000 €
<u>Überalterte Heizungsanlage</u>	<u>40.000 €</u>
Kalkulatorische Instandhaltungserfordernis gesamt	70.000 €

Hinweis

900 Meine Ausführungen schließen Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie bei der Besichtigung im Rahmen der Inaugenscheinnahme erkennbar waren oder bekannt gegeben wurden. Die Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

B. Einschränkung der Innenbesichtigung

910 Bei der Ortsbesichtigung konnte nur die Wohnung im Dachgeschoss links besichtigt werden. Bei den weiteren Einheiten waren die Mieter über die Besichtigung nicht informiert. Zustand und Ausstattung der nicht besichtigten Einheiten wurden von den Verfahrensteilnehmern vor Ort aber als der Einheit im Dachgeschoss links weitgehend vergleichbar und gleichermaßen nicht modernisiert beschrieben.

Im Gutachten gehe ich deshalb von einem Ausstattungsstandard gemäß Baujahresklasse und Modernisierungen im Rahmen des Instandhaltungserfordernisses an den Boden-, Wand- und Deckenbelägen aus.

Die hier getroffenen Annahmen können aber mit Risiken behaftet sein, denn der tatsächliche Ausstattungs- und Unterhaltungszustand im Objekt ist nicht bekannt.

920 Meine Rücksprache bei Kreditinstituten hat ergeben, dass diese zum Zeitpunkt des Stichtags bei der Beleihungswertermittlung im Fall einer fehlenden Innenbesichtigung einen Abschlag von im Mittel etwa 10% vornahmen. Auf die Bestimmung des Abschlags könne sich im Einzelnen dann z. B. noch die Lage eines Objektes oder die Bonität der Mieter oder die aktuelle Kostenstruktur im Baugewerbe auswirken.

Zurzeit reagiert der Markt aufgrund stark gestiegener Preise auf vermuteten Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf allerdings mit deutlichen Vorbehalten. Der

Risikoabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird deshalb mit dem mittleren Spannenwert von gerundet 10% Abschlag vom Verkehrswert sachgerecht eingeschätzt und im Zuge der Berechnungen angewendet.

4.9. Allgemeine Beurteilung

930 4.9.1. Beurteilung von Lage und Grundstück

Makrolage

Grenzach-Wyhlen liegt im südlichen Teil des Markgräfler Landes, direkt an der Grenze zur Schweiz. Die Gemeinde weist in Bezug auf ihre Größe eine gute Ausstattung und gute Verkehrsanschlüsse auf. Aufgrund der guten Zentralität ist die Gemeinde insbesondere bei Familien und beruflichen Grenzgängern beliebt. Der Ortsteil Wyhlen steht im Gefüge des örtlichen Marktes dabei hinter dem Ortsteil Grenzach leicht zurück.

Mikrolage

940 Das Grundstück liegt südöstlich des Ortskerns in einem durch individuellen Wohnungsbau und kleinere, bis mittelgroße Mehrfamilienhäuser geprägten Lagebereich. Hinsichtlich der leichten Immissionsbelastung kann für die nähere Zukunft erwartet werden, dass diese sich nach Fertigstellung der Ortsumgehung B 34 verstärken kann.

Insgesamt wird der Lagebereich örtlich als eine mittlere bis gute Wohnlage wahrgenommen und als solche gut angenommen.

Verkehrslage

950 Die Verkehrslage wird als insgesamt gut beurteilt. Grenzach-Wyhlen ist mit seiner Lage an der Bundesstraße B 34 und der Bahnstrecke Basel-Singen in das überregionale Verkehrsnetz gut eingebunden. Durch die beiden Bahnanschlüsse in der Gemeinde besteht unmittelbarer Anschluss an den Fernbahnhof Basel Badischer Bahnhof.

Die Autobahnen A 5, A 861 und A 98 sind von hier aus sehr gut erreichbar. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Autobahnnetz der Schweiz in kurzer Distanz.

Ebenso in kurzer Distanz erreichbar liegt der internationale Flughafen Freiburg-Mulhouse-Basel.

4.9.2. Beurteilung von Grundstück und baulichen Anlagen

In Bezug auf die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus liegt die Größe des Grundstücks im oberen Spannrahmen des Lageüblichen. Der verkröpfte Zuschnitt schränkt die Bebaubarkeit leicht ein.

960 Die ausgeübte bauliche Nutzung ist niedrig (GFZ 0,3). Das Grundstück ist in Relation zur Bebauung deshalb als übergroß zu bewerten. Die Platzierung des Wohnhauses in der Grundstücksmitte ist ungünstig gewählt. Die Gartenfläche liegt deshalb auf der Nordseite des Gebäudes. Im Rahmen dieses Gesamtgefüges erscheint eine Nachverdichtung durch Anbauten unter Umständen aber eingeschränkt wirtschaftlich.

970 Der Bautyp des Mehrfamilienhauses ist lageüblich. In diesem Rahmen ist das Bewertungsobjekt im einfachen Marktsegment einzuordnen. Die Bauweise sowie Wärme- und Schallschutz werden als ein einfacher Standard beurteilt. Hier kann durch energetische Verbesserungen an Fassade, Fenstern und Heizung erhebliches Einsparpotential erwartet werden.

Die Wohnungen sind wirtschaftlich geschnitten und werden in ihrem Marktsegment als gut marktfähig beurteilt.

Die Garagen erscheinen von gewöhnlicher Beschaffenheit. Die Stellplätze im Freien ergänzen das Stellplatzangebot auf dem Grundstück vorteilhaft.

Eine gewerbliche Nutzung im Sinne der Regelungen nach der BauNVO als z. B. Büro erscheint möglich. Die nicht barrierefreie Erschließung wird hier aber einschränkend gesehen. Der zusätzliche Bedarf an Pkw-Stellplätzen bedarf dann der Klärung.

980 Ein erhebliches Potential des Grundstücks ist nach Auffassung der Sachverständigen auch in der Möglichkeit einer Erweiterung der baulichen Anlagen oder in der Freilegung und verdichteten Neubebauung zu sehen. Eine mögliche Ausbaureserve kann aber nur im Rahmen einer rechtskräftig beschiedenen Bauvoranfrage unterstellt werden.

4.9.3. Beurteilung des Mietmarktes

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen sind auch im Zeitraum der Bewertung deutschlandweit flächendeckend in allen Lageklassen und allen Städtegrößen insbesondere in den Ballungsräumen weiterhin angestiegen.²⁶

²⁶ Quelle: Örtliche Makler und Hausverwalter, Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, IVD-Wohnpreisspiegel 2023 und F+B-Mietspiegelindex

990 Statistische Quellen weisen für den Landkreis Lörrach eine Steigerung von im Mittel etwa 3 % jährlich aus. Nach den Angaben der Stadt Lörrach liegt die allgemeine Mietpreissteigerung dort im Zeitraum der vergangenen 5 Jahre bei insgesamt rd. 20 %. Dabei haben die Mieten für Etagenwohnungen im Sondereigentum und für wirtschaftlich geschnittene, ältere Einheiten überproportional zugenommen.

Für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt kein qualifizierter Mietenspiegel vor. Auskünfte örtlicher Verwalter und Makler und meine interne Mietdatensammlung lassen örtlich aber den Rückschluss zu auf eine vergleichbare Mietpreissteigerung zu.

Berücksichtigung von Mietpreisbremse und Kappungsgrenzverordnung

1000 Nach der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (MietBjVO BW) darf die Miete bei Abschluss eines Mietvertrags höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Seit 1. Juni 2015 ist in den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miethöhe bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen besonders begrenzt („Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze“ bei Miethöhe - KappVO BW in der Fassung vom 16. Juni 2020). Hier gilt für Mieterhöhungen die reduzierte Kappungsgrenze von 15% innerhalb von drei Jahren.

Grenzach-Wyhlen zählt zu den betroffenen Gemeinden (Stand: 22.01.2024).

1010

4.9.4. Beurteilung des örtlichen Marktes und der Marktgängigkeit

Immobilienpreise und Mieten in der Region sind dem allgemeinen Trend folgend seit der Finanzkrise vor etwa 15 Jahren erheblich angestiegen.

Örtlich wirkt sich insbesondere die Grenzlage zur Schweiz auf das Preisgefüge aus. Neben dem gehobenen Einkommensniveau und den günstigen Arbeitsmarktdaten in der Region wirken sich aber ganz allgemein auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen auf das Preisgefüge aus. Diese begünstigten die Vermögensbildung durch Immobilienerwerb und führen zu einer sehr hohen Nachfrage. Im gleichen Zug bot der Kapitalmarkt bisher kaum andere, als rentierlich oder auch mündelsicher wahrgenommene Anlagemöglichkeiten.

1020

Sehr wesentlich führt aber der hohe Siedlungsdruck in der Region zu einer stets hohen Nachfrage am Immobilienmarkt und dem hohen Preisniveau. Nach den regelmäßigen Auswertungen des Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen lagen die Immobilienpreise und Mieten hier zuletzt im Rahmen des Marktgeschehens einer mittleren

Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern. Aufgrund der guten Vergleichbarkeit der Märkte wirken sich die für Lörrach ausgewerteten Marktmechanismen auf die Lagen am Hochrhein und damit auch auf Grenzach-Wyhlen vergleichbar aus.

1030 Inzwischen führen die aufgrund des Krieges in der Ukraine allgemein eingetrübten Wirtschaftsdaten und in der Folge stark erhöhten Preise für Energie und Handwerksleistungen auch in unserer Region zu einem Rückgang der Immobilienpreise. Dies insbesondere dann, wenn Investitionsbedarf erkennbarer ist. Seit dem 4. Quartal 2023 hat das Statistische Bundesamt bereits rückläufige Hauspreise festgestellt.²⁷ Nicht zuletzt sind auch die inzwischen regelmäßigen Preiskorrekturen an Immobilieninseraten ein klares Indiz für einen rückläufigen Markt.

Die Marktfähigkeit der vorliegenden Einheit als Rentenobjekt im einfachen Marktsegment wird im Rahmen der Gesamtschau im Schwerpunkt aber als gut beurteilt.

4.9.5. Besondere zeitliche Umstände

1040 Aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie bestanden in den zurückliegenden zwei Jahren erhebliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche und der Wirtschaft im Allgemeinen, der Wirkung auf den örtlichen Immobilienmarkt noch nicht vollständig erkennbar sind. Es liegen dazu auch noch keine Auswertungen durch den zuständigen Gutachterausschuss oder andere Gutachterausschüsse vor.

Inzwischen haben sich durch den Krieg in der Ukraine und die daraus folgende Energiekrise auch im Bau- und Immobilienmarkt zusätzliche, nicht unerheblich und ebenso noch nicht vollständig sichtbare wirtschaftliche Risiken ergeben. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen, wie auch auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Besonderen, sind aufgrund noch nicht abgeschlossener Auswertungen durch die Kreditwirtschaft und die Gutachterausschüsse hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte und dem Preisgefüge nicht vollständig oder abschließend bestimmbar.

1050

Unter Berücksichtigung des Bewertungsauftrags ist die Ermittlung des Verkehrswertes im vorliegenden Fall aber möglich. Diesbezüglich ggf. erforderliche Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können aber mit einer höheren Unsicherheit behaftet sein. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist deshalb generell geraten.²⁸

²⁷ Quelle: DESTATIS

²⁸ Quelle: Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

5. Wertermittlung

1060 Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) zur Verfügung. Diese sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen.

Die Bewertungsverfahren

1070 Im **Vergleichswertverfahren** nach §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

1080 Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als ausschlaggebend erachtet wird. Das Ertragswertverfahren nebst Varianten ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird insbesondere für die Bewertung von Gewerbeimmobilien aber auch für Sondereigentume angewendet.

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.²⁹ Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

1090

²⁹ Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren und Bewertungsmodell

Für die Bewertung der vorliegenden Einheit wird das Ertragswertverfahren als das geeignete Verfahren beurteilt.

Bewertungsmodell

1100 Der Wertermittlung liegt in der Regel das Modell zugrunde, welches bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) angewendet wurde. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine eigenen Marktanpassungsfaktoren. Deshalb orientiere ich mich hilfsweise am Bewertungsmodell des Gutachterausschusses bei der Stadt Lörrach. Die Modellkomponenten sind folgende:³⁰

- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL31, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Marktanpassungsfaktoren gemäß Darstellung im Jahresbericht

Ertragswertverfahren

- 1110
- Jahresrohertrag auf Basis der vereinbarten Mieten unter Überprüfung auf Marktüblichkeit
 - Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV
 - Ansatz besonderer Bauteile vor der Marktanpassung

Sachwertverfahren

- Verwendung der NHK 2010 (Standardstufe 3)³²
- Außenanlagen entspr. 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen
- Regionalfaktor 1,3

1120 Im Abgleich des Marktgeschehens wird die Anwendung des Lörracher Modells als gut möglich beurteilt. Beide Gemeinden sind präferierte Zugangsgemeinden im Umfeld von Basel und die auf den Immobilienmarkt einwirkenden Marktmechanismen sind gut vergleichbar. Allerdings steht Grenzach-Wyhlen hinsichtlich der Spitzenlagen hinter Lörrach etwas zurück. Unter Würdigung möglicher Abweichungen erscheint die Bezugnahme auf die Marktanpassungsfaktoren des Modellgebers aber gut möglich.

³⁰ Jahresberichte über den Grundstücksmarkt der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen

³¹ Sachwertrichtlinie

³² Bei höheren Standardstufen liegen die Zu- und Abschläge tendenziell höher, bei niedrigeren Standardstufen verflacht sich die Regressionslinie

Die Berechnungen erfolgen mit gerundeten Werten. Die Berechnungen und Ergebnisse beinhalten deshalb Rundungsdifferenzen. Diese sind ohne Werteeinfluss.

5.2. Ermittlung des Bodenwertes

5.2.1. Vergleichswert und Bodenrichtwert

1130 Im Sinne der Regelungen in Abschnitt 2 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Neben dem Vergleichswertverfahren stellt das Bodenrichtwertverfahren eine gleichmaßen eine bewährte und in der einschlägigen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 14 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt.

Vergleichswerte wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine zur Verfügung gestellt. Der Bodenwert wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

1140

5.2.2. Örtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Folgende Bodenrichtwerte kommen im Lagebereich zur Anwendung:

1150	Richtwertzone	7401 1390 - Kraftwerkstraße/Ritterstraße Ost
	Flächenart	Wohnbaufläche
	Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
	Stichtag	01.01.2023
	Bodenrichtwert	390 €/m ²
	Nutzungskennziffern	Keine Angaben

5.2.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert eines Grundstücks kann vom Bodenrichtwert insbesondere in Bezug auf die im Folgenden genannten Sachverhalte, die an anderer Stelle in der Richtwertzone nicht gegeben sind, vom Bodenrichtwert abweichen:

- Konjunkturelle Veränderungen seit dem Stichtag des Bodenrichtwertes
- Entwicklungszustand des Grundstücks
- Erschließungssituation
- 1160 - Geographische Lage und topographische Situation
- **Abgabenrechtlicher Zustand**
- Art und **Maß der baulichen Nutzung**
- Grundstücksgröße³³

Die vorstehende Aufzählung ist beispielhaft zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- 1170 Im Fall von Abweichungen ist der Bodenrichtwert mit den Anpassungsfaktoren des modellgebenden Gutachterausschusses an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Fehlen geeignete Anpassungsfaktoren, kann eine Anpassung auch im Rahmen begründeten sachverständigen Ermessens vorgenommen werden.

Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Im Zeitpunkt der Bewertung ist dieser 1 Jahr alt. Aktuelle Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses liegen noch keine vor. Im Hinblick auf die Marktentwicklung im zurückliegenden Auswertungszeitraum und die aktuelle Marktentwicklung wird der Bodenrichtwert insofern als hinreichend aktuell beurteilt und eine Anpassung als nicht sachgerecht beurteilt.

- 1180 **Anpassung an die Lage und das Maß der Grundstücksnutzung**

Das Bewertungsgrundstück ist in Bezug auf die bauliche Nutzung übergroß. Nach § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Ermittlung des Werts der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In Bezug auf seine bauliche Nutzung ist das Bewertungsgrundstück übergroß. Bezugnehmend auf § 41 ImmoWertV wird es deshalb entsprechend lageüblicher Nutzung aufgeteilt in die Teilfläche mit Gebäude und Garagenhof und die bauliche ggf. separat nutzbare Teilfläche.

³³ Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert dieser Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

1190 **5.2.4. Berechnung Bodenwert**

Bodenrichtwert zum 01.01.2023			390 €/m ²
Berechnung	*		1.110 m ²
Gesamtbodenwert des Grundstücks			= 432.900 €

Der Bodenwert des Wohngrundstücks ermittelt sich mit gerundet

435.000 €

1200 **Einzelwerte der Teilflächen**

Teilfläche 1:

Fläche mit Wohnhaus und Garagenhof $750 \text{ m}^2 * 390 \text{ €/m}^2 = 292.500 \text{ €}$

Teilfläche 2:

Überschießender Wertanteil $432.900 \text{ €} - 292.500 \text{ €} = 140.400 \text{ €}$

5.3. Ermittlung des Ertragswertes

1210

Der Ertragswert i. S. d. § 28 ImmoWertV ermittelt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert des Grundstücks oder dem ideellen Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil bei Sondereigentumen.

Die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags erfolgt mit dem Rentenbarwertfaktor, da dem Modell des Ertragswertverfahrens konstante Erträge und Kosten zugrunde gelegt werden. Die möglichen zukünftigen Veränderungen an den Erträgen sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

5.3.1. Jahresrohertrag und Jahresreinertrag

1220

Der jährliche Rohertrag (RoE) umfasst alle nachhaltig erzielbaren Erträge aus dem ordnungsgemäß bewirtschafteten Grundstück. Modellgemäß sind der Ertragswertberechnung die vereinbarten Mieten zugrunde zu legen, sofern diese dem Marktüblichen entsprechen (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV).

Die im Objekt vereinbarten Mieten wurden von den Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt. In Abstimmung mit der zuständigen Rechtspflege erfolgt die Bewertung gemäß Schreiben vom 05.03.2024 deshalb auf Basis der marktüblichen Sätze.

Ein amtlicher Mietenspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB darstellt, besteht örtlich nicht.

Hinsichtlich der ortsüblichen Sätze wurden folgende Quellen abgefragt:

1230 **F + B** ³⁴ gab in Bezug auf die Beurteilungskriterien „Ortslage Wyhlen, Baujahr 1971, einfache Ausstattung und unterdurchschnittlicher Zustand und Wohnungsgröße 80 bis 115 m² Wohnfläche“ eine als nachhaltig erzielbar bezeichnete Miete mit dem zum Stichtag indextierten Betrag von gerundet 7,40 €/m² Wohnfläche an.

IMV-Datenbank übermittelte für die genannten Beurteilungskriterien auf der Basis von 7 Mietangeboten eine Angebotsmiete in der mittleren Spanne von rd. 9,50 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der marktüblichen Differenz zwischen Angebotsmiete und marktüblicher Bestandsmiete von im Mittel rd. 10 % leitet sich hieraus ein marktüblicher Satz in der Höhe von rd. 8,55 €/m² Wohnfläche ab.

1240 **Örtliche Makler** beurteilten die monatliche Kaltmiete für Wohnung der vorliegenden Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit bei Neuvermietung nach optischer Instandsetzung in der mittleren Spanne von 7,00 bis 8,00 €/m² als angemessen. Entsprechende Bestandsmieten können erheblich unter diesen Beträgen liegen.

Die Geschosslage einer Wohnung ist im vorliegenden Mietsegment und ohne Aufzug mit bis zu 4 Geschossen ohne Werteeinfluss.

Für Garagen der vorliegenden Art und Beschaffenheit kann im Lagebereich Wyhlen eine Miete von 50 € und für Stellplätze im Freien von 15 € monatlich erwartet werden.

Ansatz Jahresrohertrag im Gutachten

1250 Die Informationen zu Mieten streuen leicht. Bei der Ableitung des Jahresrohertrags orientiere ich mich deshalb an den Informationen örtlicher Makler und eigener Mietensammlung. Diese Quellen ordne ich die größere Marktnähe zu.

Für die Einbauküche wirkt ein kalkulatorischer Pauschalbetrag von 30 € monatlich in die Bewertung ein, da hierzu keine Informationen übermittelt wurden.

Die Miete für die Wohnung im Kellergeschoss wird aufgrund bauordnungsrechtlicher Einschränkungen mit einem Abschlag von 15% sachgerecht beurteilt.

³⁴ F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg

Zusammenstellung des Jahresrohertrags:

Lage / Einheit		Fläche	Miete	mtl. kalt		JRohE
		in m ²	in €/m ²	in Euro		in Euro
Erdgeschoss	links	81,40 *	7,50 =	610,50 *	12 =	8.058,60
	rechts	112,60 *	7,50 =	844,50 *	12 =	11.147,40
Obergeschoss	links	81,40 *	7,50 =	610,50 *	12 =	8.058,60
	rechts	112,60 *	7,50 =	844,50 *	12 =	11.147,40
Dachgeschoss	links	63,85 *	7,50 =	478,88 *	12 =	6.321,15
	rechts	84,30 *	7,50 =	632,25 *	12 =	8.345,70
Kellergeschoss	links	64,00 *	6,38 =	408,32 *	12 =	5.385,60
Garagen	Hof	5,00 *	50,00 =	250,00 *	12 =	3.000,00
Stellplätze	Hof	4,00 *	15,00 =	60,00 *	12 =	720,00
Einbauküche	DG links	1 *	30,00 =	30,00 *	12 =	360,00
Jahresrohertrag (JRoh)		rd. 600		4.769,45		57.233,40

Der marktübliche Jahresrohertrag i. S. d. 31 ImmoWertV

1260

wirkt in die Bewertung ein mit geschätzt

57.233 €

5.3.2. Bewirtschaftungskosten³⁵

Die Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

1270

Die auf den Mieter umlagefähigen Betriebskosten (die Nebenkosten) sind nicht zu berücksichtigen, denn die Bewertung erfolgt auf Basis der Netto(kalt)mieten.

Gemäß § 32 ImmoWertV umfassen die Bewirtschaftungskosten

„die **Verwaltungskosten**, 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,

die **Instandhaltungskosten** „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“,

³⁵ Quelle: ImmoWertV, Anlage 3

1280 das **Mietausfallwagnis** „das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten [...] oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken [...] entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind und das Risiko von den bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit folgenden Sätzen unterstellt:

1290	Verwaltungskosten Wohnungen	351 €/Einheit * 7	=	2.457 €
	Verwaltung Garagen	46 €/Einheit * 5	=	230 €
	Instandhaltungskosten	13,80 €/m ² WF * 600 m ²	=	8.280 €
	Instandhaltung Garagen	104 €/St. * 5	=	520 €
	<u>Mietausfallwagnis (2 % v. Jahresrohertrag)</u>	<u>57.233 € * 0,02</u>	=	<u>1.145 €</u>
	Jährliche Bewirtschaftungskosten in Euro		=	12.632 €
	Betrag in Prozent vom Jahresrohertrag			22 %

5.3.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

1300 Die Liegenschaftszinssätze nach § 21 ImmoWertV sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. In der Bewertung kommt der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV zum Ansatz.

Der IVD beurteilt den Kapitalisierungszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen allgemein in der mittleren Spanne von 2,50 bis 5,50%.³⁶

1310 Der modellgebende Gutachterausschuss veröffentlicht zum Jahresbericht 2023 den Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in der mittleren Spanne von 1,4 bis 3,3% (Standardabweichung 0,6%) für den Auswertungszeitraum 2021 bis 2022.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung, der abweichenden Ortslage und dem rückständigen Gesamtzustand aber auch den Chancen der Liegenschaft wird

³⁶ Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV

der Liegenschaftszinssatz im Rahmen der mittleren Spanne mit 2,75% sachgerecht eingeschätzt:

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz geschätzt rd. 2,75 %

1320 Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei Liegenschaftszinssatz 3,3% und 27 Jahren Restnutzungsdauer beträgt der

Rentenbarwertfaktor 18,883

5.3.4. Berechnung des Ertragswertes

	Jahresrohertrag	=	57.233 €
	<u>Bewirtschaftungskosten rd.</u>	-	12.632 €
	Jahresreinertrag	=	44.601 €
	<u>Abzug Bodenwertverzinsung Teilfläche 1: 292.500 € * 2,75%</u>	-	8.044 €
	Reinertrag der baulichen Anlage	=	36.557 €
1330	<u>Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor</u>	*	18,883
	Ertragswert der baulichen Anlagen	=	690.306 €
	<u>Zuschlag Bodenwert Teilfläche 1</u>	+	292.500 €
	Vorläufiger Verfahrenswert	=	982.806 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
	Bodenwert Teilfläche 2	+	140.400 €
	Wertabschlag wegen Instandhaltungsbedarf	-	30.000 €
	<u>Wertabschlag wegen überalterter Heizungsanlage</u>	-	40.000 €
	Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	1.053.206 €
	<u>Marktabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10%</u>	-	105.321 €
1340	Ertragswert des Grundstücks	=	947.885 €

Der Ertragswert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

940.000 €

Plausibilisierung:**Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert, gerundet**

1350	Rohertragsfaktor 1, Maklerfaktor (vorl. Ertragswert / Jahresrohertrag)	17,2
	Rohertragsfaktor 2, Maklerfaktor (Ertragswert + Bodenwert Teilfl. 2 / Jahresrohertrag)	18,4
	Wohnflächenwert 1 (vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	1.637 €
	Wohnflächenwert 2 (Ertragswert + Bodenwert Teilfl. 2 / Wohnfläche)	1.755 €
	Bruttoanfangsrendite 1 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)	5,8%
	Nettoanfangsrendite 1 (Jahresreinertrag / vorl. Ertragswert)	4,5%
	Bruttoanfangsrendite 2 (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert + Bodenwert Teilfl. 2)	5,4%
	Nettoanfangsrendite 2 (Jahresreinertrag / vorl. Ertragswert + Bodenwert Teilfl. 2)	4,2%
	Bodenwertquote (Gesamtbodenwert / vorl. Ertragswert)	41%
	Über die Restnutzungsdauer diskontierter Bodenwert	208.000 €
1360	Tatsächlicher Einfluss des Bodenwertes (diskont. Bodenwert / Ertragswert + Bodenwert Teilfl. 2)	19,7%

Unter Würdigung der ermittelten statistischen Kennwerte wird der ermittelte Ertragswert im Zeitpunkt des Stichtags als marktüblich beurteilt. Die Höhe von Bodenwertanteil und diskontiertem Bodenwert zeigen aber die vorstehend im Gutachten bereits beschriebene, tendenzielle unwirtschaftliche Grundstücksnutzung an.

5.4. Ermittlung des Sachwertes

Die Ermittlung des Sachwertes ist in Abschnitt 3 ImmoWertV §§ 35 – 39 geregelt. Die erforderlichen Daten werden der Anlage 4 NHK 2010 entnommen.

1370

5.4.1. Zeitwert der Garagen

	Baujahr	1971
	Alter der baulichen Anlage	53 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer Pkw-Garagen	60 Jahre
	Wertermittlungstichtag	2024
	Restnutzungsdauer	7 Jahre
	Angepasste Restnutzungsdauer	10 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	0,167
1380	Bruttogrundfläche (BGF) rd.	86 m ²
	NHK-Kostenkennwert Einzelgaragen Typ 11.1 / Standardstufe 3 =	245 €/m ² BGF

Berechnung des Zeitwertes

	Bruttogrundfläche (BGF) rd.		86 m ²
	Kostenkennwert nach NHK 2010, Standardstufe 3	*	245 €/m ²
	Normalherstellungskosten 2010	=	21.070 €
	Bundesbaupreisindex	*	1,8124
	Regionalfaktor	*	1,3
	Indexierte Gebäudeherstellungskosten	=	49.644 €
1390	Alterswertminderungsfaktor	*	0,167
	Zeitwert der baulichen Anlagen	=	8.291 €
	Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich mit gerundet		8.500 €

5.4.2. Sachwert des Grundstücks

Bautyp und Einordnung in die Standardstufe

Bautyp 4.1	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen ³⁷
Ausstattungsstandard	Standardstufe 3 mit erheblichen Abweichungen
Zeitwerte	Besondere Bauteile, Ausstattung und Zubehör

1400

Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Wohnhaus

Gebäudetyp	2.03					Wägung	Kostenanteil
	Standardstufe / gemittelter Kostenkennwert						
Bauteil	1	2	3	4	5		
			765 €/m ²	915 €/m ²	1.105 €/m ²		
Außenwände			1,00			23 %	176 €/m ²
Dach			1,00			15 %	115 €/m ²
Fenster, Außentüren			1,00			11 %	84 €/m ²
Innenwände und Innentüren			1,00			11 %	84 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11 %	84 €/m ²
Fußböden			1,00			5 %	38 €/m ²
Sanitäreinrichtung			1,00			9 %	69 €/m ²
Heizung			1,00			9 %	69 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6 %	46 €/m ²
Gewichteter Kostenkennwert							765 €/m ²
Gewichtete Standardstufe							3

³⁷ Auswahl gemäß ursprünglicher Bauweise

5.4.3. Berechnung des Sachwertes

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes ist einfacher, als die für Gebäudetyp 4.1 bei Standardstufe 3 beschriebenen Ausstattungsmerkmalen. Da für den Gebäudetyp 4.1 kein Kostenkennwert für Standardstufe 2 bereitgestellt wird, orientiere ich mich zur Einordnung der Abweichungen an der Beschreibung der Ausstattungsmerkmale für den individuellen Wohnungsbau. Nach Abgleich der Ausstattungsmerkmale der Gewerke schätze ich die Abweichung mit etwa 10% ein.

1410

Normalherstellungskostenkennwert			765 €/m²
Bruttogrundfläche Gebäude			960 m²
Normalherstellungskosten gesamt			734.400 €
<u>Abschlag weg. abweichendem Ausstattungsstandard</u>	10%	-	73.440 €
Angepasste Normalherstellungskosten gesamt		=	660.960 €

Indexierung mit dem Regionalfaktor			1,3
<u>Indexierung mit dem Bundesbaupreisindex</u>			1,8124

1420

Indexierte Herstellungskosten			1.557.301 €
<u>Alterswertminderungsfaktor</u>		*	0,3375
Zeitwert der baulichen Anlagen		=	525.589 €

Zuschlag Ausbau Wohnung im Kellergeschoss	10%	+	52.559 €
Zuschlag Außenanlagen	5%	+	26.280 €
Zeitwert Balkone, Kelleraußenzugang		+	10.000 €
<u>Zeitwert Pkw-Garagen</u>		+	8.500 €
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		=	622.928 €
<u>Zuschlag Bodenwert</u>		+	432.900 €
Vorläufiger Verfahrenswert		=	1.055.828 €

1430

Ableitung der Marktanpassung

Die Marktanpassung dient der Anpassung des finanzmathematisch ermittelten vorläufigen Verfahrenswertes (vorläufiger Sachwert) an die Besonderheiten des örtlichen Immobilienmarktes im Zeitpunkt des Stichtags (Vergleiche § 39 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der modellgemäße Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen. Im Fall von Abweichungen ist er an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

1440

Der Modellgeber hat im Jahresbericht 2023 keine Sachwertfaktoren für die Bewertung von Grundstücken mit Mehrfamilienwohnhäusern veröffentlicht. Für eine grobe

Einschätzung der Überzahlungsbereitschaft des Markts hinsichtlich der vorliegenden Grundstücksart wird deshalb zunächst Orientierung genommen an den im Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern, denn diese stehen dem Bewertungsobjekt am nächsten.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 1,055 Mio. Euro wird der Sachwertfaktor im Jahresbericht 2021 mit dem Faktor von ca. 1,06 veröffentlicht. Das Bestimmtheitsmaß beträgt $R^2 = 0,5667$. Faktor 1,06 entspricht einer Überzahlungsbereitschaft des Marktes von 6%.

1450 Der veröffentlichte Sachwertfaktor wird in der rekursiven Ableitung aus dem vorstehend ermittelten Ertragswert gestützt. Für die rekursive Ableitung wurde das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Sachwertfaktors an das Ergebnis der Ertragswertermittlung angenähert. Im vorliegenden Fall ergibt die Annäherung einen resultierenden Sachwertfaktor von 1,06 und bestätigt den geschätzten Ansatz.

Der Sachwertfaktor wird mit 1,06 in der Berechnung angewendet. Der geschätzte Marktzuschlag wird nicht zuletzt aufgrund des Potentials des Grundstücks auch ohne Bestätigung durch eine konkrete, objektbezogene Auswertung des vorliegenden Teilmarktes durch den modellgebenden Gutachterausschusses im Rahmen des Marktes gesehen.

1460

Ableitung des marktangepassten Sachwertes

Vorläufiger Verfahrenswert aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	1.055.828 €
<u>Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor</u>	* 1,06
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	= 1.119.178 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Wertabschlag wegen Instandhaltungsbedarf	- 30.000 €
<u>Wertabschlag wegen überalterter Heizungsanlage</u>	- 40.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 1.049.178 €
1470 <u>Marktabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 10%</u>	- 104.918 €
Sachwert des Grundstücks	= 944.260 €

Der Sachwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

940.000 €

Statistische Kennwerte aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert

1480	Wohnflächenwert (marktangepasster vorl. Verfahrenswert / WF)	1.865 €/m ²
	Nutzflächenwert (marktangepasster vorl. Verfahrenswert / WF + NF)	1.548 €/m ²
	Bodenwertanteil am vorläufigen Verfahrenswert	38%

5.5. Ausführungen zum Vergleichswert

Mit der Vergleichswertermittlung wird der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für das Sondereigentum ermittelt. Die hierfür erforderlichen Vergleichspreise werden von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet (vergleiche §§ 24 - 26 ImmoWertV).

1490 Öffentliche Datenportale geben erzielte Kaufpreise wider. Diese sind keine ausgewerteten Vergleichswerte. Sie können aber eine Tendenz des Marktes abbilden.

In der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschuss liegen keine Informationen vor zu Kaufpreisen aus Verkäufen vergleichbarer Grundstücke im Zeitraum des Stichtags.

Die aktuellen Angebote aus öffentlichen Datenportalen und der Tagespresse beziehen sich auf inserierte Kaufpreise. Sie sind deshalb maßgeblich als „Hoffnungswerte“ zu sehen und stellen insofern nur eine Tendenz des Marktes dar. Darüber hinaus waren alle inserierten Objekte in einem mindestens teilmodernisierten Zustand und mit dem Bewertungsobjekt nicht zu vergleichen.

1500

5.6. Ableitung des Verkehrswertes**5.6.1. Definition des Verkehrswertes und Ableitung**

Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten. Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden

1510

soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. §194 BauGB führt aus:

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

1520

Im Gutachten wurde der Verkehrswert geschätzt für das Grundstück mit freistehendem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen sowie 5 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen im Freien in der Jurastraße 19 in 79639 Grenzach-Wyhlen.

Das Bewertungsobjekt ist eine renditeorientierte Immobilie. Die Bewertung erfolgt deshalb objektgemäß im Ertragswertverfahren. Zur Plausibilisierung des Ertragswertes wurde zusätzlich der Sachwert ermittelt. Ein Vergleichswert konnte aufgrund fehlender Datenlage nicht ermittelt werden.

1530

Auf die geschätzten Werte wirken sich im vorliegenden Fall insbesondere eine unwirtschaftliche Grundstücksnutzung und ein stark rückständiger Instandhaltungszustand der Immobilie aus. Weiterhin wirkt sich auf das Ergebnis der Schätzung aber auch aus, dass bei der Besichtigung lediglich die Wohnung im Dachgeschoss links besichtigt werden konnte und von den Verfahrensbeteiligten keinerlei Angaben zu den im Objekt vereinbarten Mieten und der Ausgestaltung der Mietverträge gemacht wurden.

Sollte es sich nach einer Besichtigung der gesamten baulichen Anlagen zeigen, dass die im Gutachten getroffenen Angaben den örtlichen Gegebenheiten nicht entsprechen, ist das Gutachten nach Inaugenscheinnahme der bisher nicht besichtigten Einheiten zu überarbeiten.

1540

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet, da der örtliche Markt bei der Preisbildung bei der vorliegenden Grundstücksart im Schwerpunkt zum Ertragswert tendiert.

5.6.2. Berechnungsergebnisse

Folgende gerundete Werte wurden im Gutachten ermittelt:

Bodenwert des Grundstücks	435.000 €
Ertragswert des Grundstücks	90.000 €
Sachwert des Grundstücks	940.000 €

5.6.3. Verkehrswert

1550 Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für das mit freistehendem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohnungen, 5 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen im Freien bebaute Grundstück in der Jurastraße 19 in 79639 Grenzach-Wyhlen zum Stichtag 15.03.2023

940.000 €

In Worten: Neunhundertvierzigtausend Euro

1560 **6. Schlussbemerkung**

Die Bewertungsobjekte wurden im Zuge der Ortsbesichtigung am 17.11.2023 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 16:10 Uhr von mir von außen und von innen besichtigt.

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

Untersuchungsliefe

1570 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Es erfolgte keine fachtechnische Untersuchung von Baumängel und Bauschäden. Es erfolgte auch keine Untersuchung auf den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder auf Pilzbefall. Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe oder Verunreinigungen wurden die baulichen Anlagen und der Boden ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen und Prüfungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens und müssen ggf. von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

1580 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung, bei genannten

Stellen erfragter Informationen sowie der durch den Eigentümer oder den Vertreter des Eigentümers, bzw. die Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Ortsbesichtigung und die Erstellung des Gutachtens erfolgten persönlich. Das Wertermittlungsgutachten ist für die Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet.

1590

Nutzungsrechte

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

1600

Das Gutachten wird in 1 Ausfertigung für die Auftraggeberin erstellt. Eine weitere Ausfertigung verbleibt bei meinen Unterlagen.

1610

Lörrach, am 16.04.2024

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz