

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Bewertungsgegenstand: Grundstück Flst.-Nr. 1610, bebaut mit einem im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus mit kleiner Gewerbeeinheit (Fertigstellungsgrad ca. 50 %)

Objektadresse: Röttler-Straße 31
79541 Lörrach (Haagen)

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

Aktenzeichen: 2 K 12/24

Wertermittlungstichtag: 13. Juni 2024

Qualitätsstichtag: 13. Juni 2024

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	7
3 Lagemerkmale	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	11
3.3 Immobilienmarkt	12
4 Grundstück	14
4.1 Gestalt und Form	14
4.2 Erschließungszustand	15
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	15
5 Rechtliche Gegebenheiten	16
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	16
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	21
6.1 Gebäudebeschreibung	21
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	22
6.3 Zustand	26
6.4 Bestimmung des Fertigstellungsgrades des Gebäudes	26
6.5 Grundrisse	27
6.6 Flächen und Maßangaben	33
6.7 Nebengebäude	33
6.8 Außenanlagen	35
6.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	35
7 Wertermittlung	37
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	37
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
7.3 Bodenwertermittlung	38
7.4 Ertragswertermittlung	41
7.5 Sachwertermittlung	46
8 Verkehrswertableitung	51
Anlage	52

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	13. Juni 2024
Qualitätstichtag	13. Juni 2024
Objektart:	Mehrfamilienhaus mit kleiner Gewerbebeeinheit
Baujahr:	ursprünglich ca. 1900
Wohnfläche:	ca. 540 m ²
Gewerbefläche	ca. 32 m ²
Grundstücksgröße:	686 m ²
Nutzung:	Überwiegend Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung ca. 6 % der Nutzfläche

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert	550.000 €
Verkehrswert	1.200.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftragsdatum	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 16.04.2024 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 79539 Lörrach
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lörrach vom 16.04.2024 – Aktenzeichen 2 K 12/24.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohngebäude mit einer kleinen Gewerbeeinheit, das umgebaut und aufgestockt wird. Das unterkellerte Wohn- und Betriebsgebäude in der Röttler Straße 31, 79541 Lörrach-Haagen, wird seit etwa 2017/2018 kernsaniert und erweitert. Ursprünglich bestand das Gebäude aus dem straßenseitigen, zweigeschossigen Hauptwohngebäude mit einer Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie einem rückwärtigen ehemaligen Betriebsgebäude mit Schuppen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wurden die beiden bestehenden Wohnungen im Hauptwohngebäude erweitert und im ehemaligen Betriebsgebäude wurden drei zusätzliche Wohnungen erstellt. Die ursprüngliche Ladenfläche wurde in eine kleine Wohneinheit und eine Büroeinheit umgewandelt, und ein neues Treppenhaus wurde eingebaut. Das Dachgeschoss soll gemäß Planung aufgestockt werden. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die bisherigen Bauausführungen in einigen Bereichen nicht den vorliegenden Plandokumenten entsprechen. Dies entspricht auch den Ausführungen des Eigentümers bei der Vorortbesichtigung, dass im Zuge einer möglichen KfW-Förderung die ursprüngliche Planung geändert wird, sodass durch die Aufteilung der bisherigen geplanten Wohnungen vier weitere Wohneinheiten entstehen. Baupläne und eine entsprechende Baugenehmigung konnten von den Eigentümern jedoch nicht vorgelegt werden, sodass sich die Wertermittlung auf die genehmigte Bauausführung stützt. Eine Anpassung der Bauplanung ist aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Installationsschächte im aktuellen Bauzustand noch realisierbar.

Eventuell bereits erworbenes, jedoch noch nicht eingebautes Baumaterial wird im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
-----------	----------------

Verwalter	unbekannt
Mieter/Pächter	Die kleinere Wohneinheit im Erdgeschoss zur Straßenseite ist vermietet, während die Gewerbeinheit vom Eigentümer selbst genutzt wird
Wohnpreisbindung	Unbekannt, da keine Informationen über eine Wohnpreisbindung vorliegen
Gewerbebetrieb	Die kleine Gewerbeinheit im Erdgeschoss zur Straßenseite wird vom Eigentümer gewerblich genutzt
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine festgestellt
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Siehe Pkt. 5.2.4
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	13. Juni 2024
Zeit:	10:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer:	Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger , Vertreterin der Eigentümer

Die Besichtigung umfasste die Außenbegehung des Grundstücks und die Innenbesichtigung des Gebäudes. Eine Teilfläche der straßenseitigen Einheit im Erdgeschoss konnte aufgrund der Vermietungssituation nicht betreten werden. Es konnten lediglich der von der Straße links zugängliche Raum, der vom Eigentümer als Büro genutzt wird, sowie das Badezimmer besichtigt werden.

2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag 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: 13. Juni 2024= Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 13. Juni 2024

2.6 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

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

Objektbezogene
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Haagen, Nr. 2378, vom 02.04.2024

Von dem Gläubiger übergeben:

- Div. Bauunterlagen, u.a. Bauänderungsantrag, Baugenehmigung, Gebäude- und Lagepläne

Folgende Informationen wurden von dem Sachverständigen beschafft:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 29.10.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Altlasten vom 09.07.2024 (Stadt Lörrach)
- Auskunft über Baulasten vom 07.11.2024 (Stadt Lörrach)
- Auskunft über Erschließungs- und Anschlussbeiträge vom 12.11.2024, Stadtverwaltung Lörrach (Fachbereich Tiefbau)
- Auskunft über Marktdaten vom 13.11.2024 (on-geo GmbH)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

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

Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.

- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

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

3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Basisdaten

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südwestdeutschland
Landkreis:	Lörrach (Große Kreisstadt)
Geographische Lage:	Koordinaten 47°36'48" N, 7°39'43" O (Rathaus)
Höhe:	294 m über NHN (272 - 555)
Fläche:	39,37 km ²
Einwohner:	50.436 (per 30.06.2023)
Bevölkerungsdichte:	1.281 Einwohner/km ²
Stadtgliederung:	Kernstadt sowie 3 Stadt- und 3 Ortsteile
Gewerbsteuer-Hebesatz:	380 % (2023)
Grundsteuer A - Hebesatz:	320 % (2023)
Grundsteuer B - Hebesatz:	450 % (2023)
Arbeitslosenquote:	4,2 % (per 30.06.2023), alle zivilen Erwerbspersonen, ganzer Landkreis
Großräumige Lage:	Die Große Kreisstadt Lörrach ist die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und liegt an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich. Sie befindet sich im südwestlichsten Teil des Landes Baden-Württemberg, im sogenannten Markgräflerland, am Fluss „Wiese“, der weiter südwestlich bei Kleinhüningen in den Rhein mündet. Zusammen mit der im Südwesten angrenzenden Stadt Weil am Rhein, bildet Lörrach ein Oberzentrum (Doppelzentrum) in der Region. Das Stadtgebiet von Lörrach grenzt im Süden direkt an die Schweizer Grenze (Gemeinde Riehen) und liegt etwa 5 km Luftlinie östlich der französischen Grenze. Die nächstgelegene Großstadt ist Basel, das südwestlich an die Gemeinde Riehen angrenzt. Freiburg im Breisgau, die nächste deutsche Großstadt, liegt etwa 45 km Luftlinie nördlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ungefähr 170 km Luftlinie nordöstlich von Lörrach entfernt. Der Landkreis Lörrach grenzt im Norden an den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und im Osten an den Landkreis Waldshut. Auf einer Fläche von etwa 807 km ² bietet er Raum für rund 230.000 Einwohner. Zudem ist er Teil des trinationalen Eurodistrikts Basel (Ballungsregion TriRhena), der die Gegend im äußersten Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz sowie das Oberelsass umfasst und etwa 2,3 Millionen Einwohner sowie über

eine Million Erwerbstätige zählt. Lörrach verfügt als Teil eines Oberzentrums, zusammen mit Weil am Rhein, über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gesundheitsversorgung. Sämtliche Schularten, teils auch in privater Trägerschaft, sind vorhanden. An der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Lörrach studieren etwa 2.000 Studierende in rund 20 akkreditierten Bachelor-Studiengängen der Fakultäten Wirtschaft und Technik. Zwei Krankenhäuser befinden sich in der Innenstadt, und ein Zentralklinikum ist im Norden des Stadtgebiets im Bau. Die große Fußgängerzone in der Innenstadt beherbergt zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe, die besonders viele Schweizer Kunden anziehen. Die Wirtschaftsstruktur in Lörrach ist breit gefächert. Etwa 22 % der gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe, während etwa 78 % im Dienstleistungsbereich tätig sind. Hauptsächlich mittelständische Unternehmen haben sich in Lörrach angesiedelt.

Quelle: www.openstreetmap.de¹

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

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück ist am westlichen Ortsrand von Haagen gelegen. Es liegt auf der südlichen Straßenseite der Röttler-Straße (siehe nachfolgenden Ortsplanausschnitt):

Quelle: www.openstreetmap.de

Haagen ist ein nördlicher Ortsteil der Kreisstadt Lörrach und liegt rechtsseitig des Flusses Wiese in einer Talnische. Am 1. Januar 1974 wurde Haagen nach Lörrach eingemeindet. Ein markantes Wahrzeichen auf der Gemarkung Haagens ist die Burg Rötteln, die als Symbol der Stadt Lörrach gilt. Der Ort grenzt im Südwesten an den Lörracher Stadtteil Tumringen, im Süden an die Kernstadt Lörrach, im Südosten an den Ortsteil Brombach, im Osten an Hauingen und im Nordwesten an die Gemeinden Rümplingen und Wittlingen, die zum Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal gehören. In Haagen befindet sich die Schlossbergschule, die als Grundschule genutzt wird. Über die Anschlussstelle Lörrach-Mitte der A 98 ist der Ort an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Ein kurzes Teilstück der Bundesstraße 317 verläuft durch die Gemarkung von Haagen und verbindet den

Autobahnanschluss mit dem Ort. Zudem führt die Landesstraße 138 durch den Ortskern und verbindet Tumringen und Hauingen. Haagen ist durch die Linien 5 und 6 der S-Bahn Basel an Basel, Weil am Rhein und Schopfheim angebunden. Der Haltepunkt Haagen/Messe der Wiesentalbahn liegt linksseitig der Wiese, nahe dem Sport-, Freizeit- und Messezentrum im Grüttpark. Über den Regio-Verkehrsverbund Lörrach ist Haagen zudem mit der SWEG-Buslinie 16 in das städtische Busnetz eingebunden.

Entfernungen:	Bushaltestelle	ca. 400 m
	Grundschule	ca. 2.000 m
	Kindergarten	ca. 2.000 m
	Supermarkt	ca. 2.300 m
	Lörrach, Bahnhof	ca. 1.600 m
	Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca. 20 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von einer zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshausbebauung.

Immissionen: Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über die lage-typischen Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Die Röttler Straße ist eine verkehrsberuhigte Durchfahrtsstraße, sodass grundsätzlich von einer ruhigen Wohnlage auszugehen ist.

Topografie: Das Grundstück fällt talseitig nach Süden ab.

Wohnlage: Einfache bis durchschnittliche Wohnlage am Ortsrand

3.3 Immobilienmarkt

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

Im Jahr 2022 dominierte der russische Angriff auf die Ukraine. Die resultierenden Sanktionen und die Inflation im Energiesektor führten zu einer Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank auf 2,5 % im

Dezember 2022. Dies verursachte eine spürbare Anpassung der Hypothekenzinsen. Trotz dieser negativen Einflüsse half die Aufwertung des Schweizer Frankens insbesondere Käufern, die in der Schweiz arbeiten und ihr Gehalt in Franken erhalten. Im Juni 2022 erreichte der Franken einen Wechselkurs von 1:1 gegenüber dem Euro, was einer Steigerung von etwa 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

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

Gemäß dem Immobilienbericht des Gutachterausschusses sind die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 wieder auf das Niveau von 2021 gesunken.

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: 686 m²

Form: Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

Grenzbebauung: Das Wohngebäude ist an der Westseite an das Wohngebäude des benachbarten Grundstücks Röttler Straße 33 (Flurstück 1610/3) angebaut. Ein auf dem Grundstück befindliches Nebengebäude grenzt ebenfalls an die südliche Grundstücksgrenze des genannten Nachbargrundstücks.

4.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Röttler Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitig ausgebauten Gehwegen.
Straßenausbau:	Die Straßenfläche und die Gehwege haben einen bituminösen Belag.
Versorgungsleitungen:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Erschließungs- und Kanalbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und Kostenerstattungsbeträge nach Baugesetzbuch sind gemäß Beitragsbescheinigung der Stadt Lörrach abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Westen)



Straßenansicht (Blick nach Osten)

4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

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

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft des Landratsamtes Lörrach liegt das Flurstück innerhalb der großflächig mit Schwermetallen und Arsen des historischen Bergbaus belasteten Wiesentalau. Aufgrund der Einstufung im Bodenschutz- und Altlastenkataster als „B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz“, ist bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar, sondern nach abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und der Belastung entsprechend zu entsorgen. Da diese Situation bekannt und von öffentlichem Interesse ist, ist davon auszugehen, dass sich dieser Sachverhalt in den veröffentlichten Bodenrichtwerten widerspiegelt.

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 02.04.2024

Grundbuch von Haagen, Nr. 2378

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 1610
Gebäude- und Freifläche
Röttler Straße 31
mit 6 a 86 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. 2

1.

Anteil ½

2.

Anteil ½

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht der Teichgrenze nach) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst Nr. 1610/1**.

Eingetragen in Band 13 Nr. 218 S. 808 am 30.05.1900; aus Grundbuch Nr. 1127 hierher übertragen (AS 31) am 04.08.2016.

Grunddienstbarkeit (Geh- und Überfahrtsrecht der südlichen Grenze nach)

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 1610/3**.

Eingetragen am 19.01.1904 in Band 3 Heft 6; aus Grundbuch Nr. 2378 hierher übertragen (AS 31) am 04.08.2016.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts – Vollstreckungsgericht - Lörrach
vom 22.03.2024 (2 K 12/24).

Eingetragen am 02.04.2024.

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

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

Die Eintragungsbewilligungen liegen für die Bewertung nicht vor. Es handelt sich hierbei um nachbarschaftsrechtlich notwendige bzw. behördlich erforderliche Eintragungen, die üblich und zweckdienlich sind und keine wesentliche Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt darstellen. Die Nutzung der Wohnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt, sodass die bestehenden Eintragungen keine wertrelevanten Auswirkungen haben.

5.1.2 Mietverhältnisse

Die zur Straßenseite gelegene ehemalige Ladenfläche mit einer Größe von ca. 32 m² wird nach Angaben des Eigentümers von ihm selbst als Büro für sein Unternehmen genutzt. Die daneben befindliche kleine Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 33 m² ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Die monatliche Warmmiete beträgt auskunftsgemäß 600 €, wovon 200 € auf Nebenkosten entfallen. Daraus ergibt sich eine Grundmiete von etwa 12 €/m². Diese Informationen basieren auf den Auskünften des Eigentümers während der Ortsbesichtigung.

5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1 Baulastenverzeichnis

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach, Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation, sind keine Baulasten gemäß § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg
Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsmitte-Haagen“. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Wohnnutzungen und das Ortsbild geregelt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Ortsmitte des Lörracher Stadtteils Haagen, zwischen der Schlossstraße und dem Bachlauf der Teich. Überwiegend handelt es sich um Gebäude entlang der Hauinger Straße und der Röttler Straße. Hinzu kommen Gebäude entlang der Eisenbahnstraße.

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

5.2.3 Denkmalschutz

Laut den vorliegenden Bauunterlagen der Stadt Lörrach besteht kein Denkmalschutz.

5.2.4 Energieausweis

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

5.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.

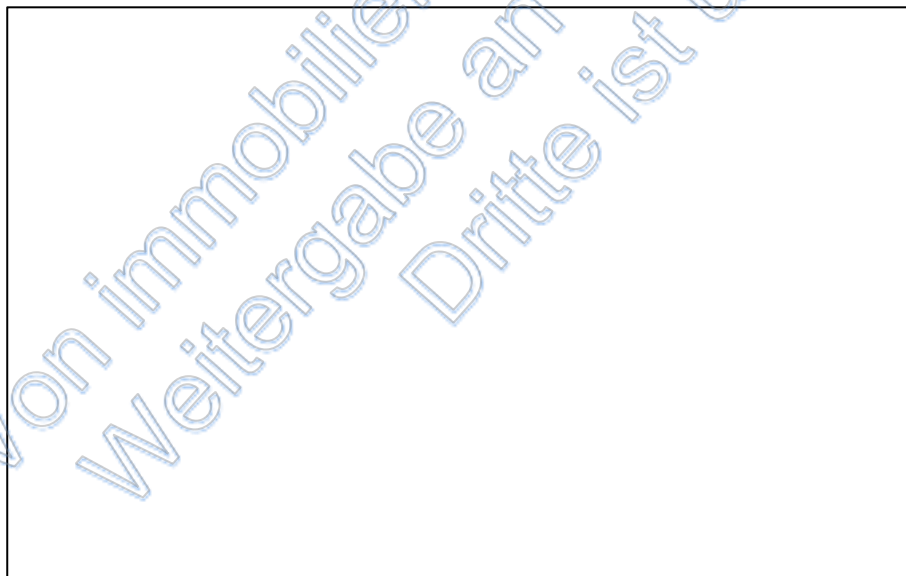


5.2.6 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Die Schutzzone soll langfristig die Wasserqualität im gesamten Einzugsgebiet sichern. Es gelten die Anforderungen, dass keine Grundleitungen unter Gebäuden (z.B. unter der Bodenplatte) verlegt werden dürfen. Schmutzwasserleitungen sind an der Decke zu montieren, und tieferliegende Schmutzwasserabläufe müssen gepumpt werden, um auch Rückstauprobleme zu vermeiden. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt (z.B. Verlegung in einem Bodenkanal oder in Beton). Die Grundleitungen sind vor der Verfüllung der Rohrgräben und vor der Inbetriebnahme von den Städten oder Gemeinden bzw. einem von ihnen beauftragten befähigten Ingenieurbüro abzunehmen.

5.2.7 Lärm

In der unten abgebildeten Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird für die südliche Grundstücksfläche, auf der sich auch der rückwärtige Gebäudeanbau befindet, eine ganztägige Lärmbelastung durch Straßenlärm von 60–64 dB(A) ausgewiesen. 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden.



Rot markiert = Bewertungsgrundstück

6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

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

6.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus mit kleiner Gewerbeeinheit in Massivbauweise

Baujahr: ca. 1900 (Ursprungsgebäude)

Modernisierungen: Seit 2018 wird das Gebäude saniert und erweitert. Im Zuge der Bauarbeiten wurde das bestehende Gebäude umgestaltet und das Treppenhhaus verändert. Laut den Bauunterlagen wurde die ehemalige Laden-
einheit im Erdgeschoss teilweise zu einer Wohnung umgewandelt.



Gebäudeansicht Nordostseite



Gebäudeansicht Ostseite



Gebäudeansicht Südostseite



Gebäudeansicht Südwestseite

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:	Zwei Unterschosse, Erdgeschoss, Obergeschoss, zwei Dachgeschosse (in Planung)
Konstruktionsart:	Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton)
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk mit Hochlochziegel
Innenwände:	Kalksandstein-Vollsteine und Kalksandstein-Lochsteine
Dachform:	Satteldach, rückwärtiger Teil teilweise Flachdach als Stahlbetondecke mit Begrünung (geplant)
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Innentreppen:	Stahlbetontreppe (Ausführung entspricht nicht dem Stand der Technik; Stufen sind teilweise zu niedrig oder zu hoch, siehe Fotos).
Türen:	
Hauseingangstür:	Straßenseitig weiße Kunststofftür. In der Mitte der Tür befindet sich eine vertikale Reihe von quadratischen Fenstereinsätzen, die für Lichteinfall im Inneren sorgen.
Innenansichten:	Überwiegend Rohbauzustand



Eingangstür Büroeinheit



Eingangstür Wohnhaus



Wohnbereich 2. Untergeschoss



Wohnbereich 1. Untergeschoss



Wohnbereich Erdgeschoss



Wohnbereich Obergeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss (Aufstockung in Planung)



Treppenhaus



Treppenhaus

Haustechnische Ausstattung und Anlagen

Heizung/Warmwasser:	Zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung. Alter der Heizanlage unbekannt, nicht älter als 6 Jahre
Elektroinstallation	Ein moderner Verteilerkasten ist vorhanden, der für die Versorgung der einzelnen Stockwerke ausgelegt ist. Es sind Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) sichtbar, die den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen. Die Elektroinstallation befindet

sich insgesamt in einem teils modernen, aber teilweise unfertigen Zustand. Eine abschließende Bewertung sollte nach Fertigstellung erfolgen, um den endgültigen Sicherheits- und Ausführungsstandard zu beurteilen.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer der besichtigten Einheit im Erdgeschoss verfügt über ein wandhängendes WC, ein kleines weißes Waschbecken mit einem verchromten Einhebelmischer sowie eine platzsparende, moderne Duschkabine mit Schiebetüren und abgedunkelten Glaselementen.



Elektroverteiler



Warmwasserspeicher



Gasverbrauchsmesser



Sicherungskasten



Heizkeller

6.3 Zustand

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist modern und zeitgemäß.

Ausstattungsmaterialien/

Unterhaltungszustand: Zum Wertermittlungstichtag befindet sich das Gebäude überwiegend im Rohbauzustand.

6.4 Bestimmung des Fertigstellungsgrades des Gebäudes

Zum Wertermittlungstichtag war die bauliche Anlage überwiegend nur im Rohbau erstellt.

Es liegen Erfahrungswerte des BKI² darüber vor, wie hoch die Anteile einzelner Teilleistungen an den Gesamtkosten sind. Dazu werden die Herstellungskosten in die Hauptbereiche Rohbau, Ausbau und Gebäudetechnik unterteilt. Zu jedem dieser Bereiche gehören einzelne Leistungsbereiche, denen ein Prozentsatz an den Gesamtkosten zugeschrieben werden kann. Enthalten sind die Kostengruppen 300 (Baukonstruktion) und 400 (technische Anlagen) gemäß DIN 276, wie sie auch den Normalherstellungskosten zugrunde gelegt werden. Nachfolgend werden die Bereiche aufgeführt wie sie vom BKI für Mehrfamilienhäuser, unterkellert, mit mittlerem Standard angegeben werden. Dargestellt ist der durchschnittliche Anteil der Leistungsbereiche an den Gesamtkosten. Entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad ergibt sich eine Differenz bis zur Fertigstellung.

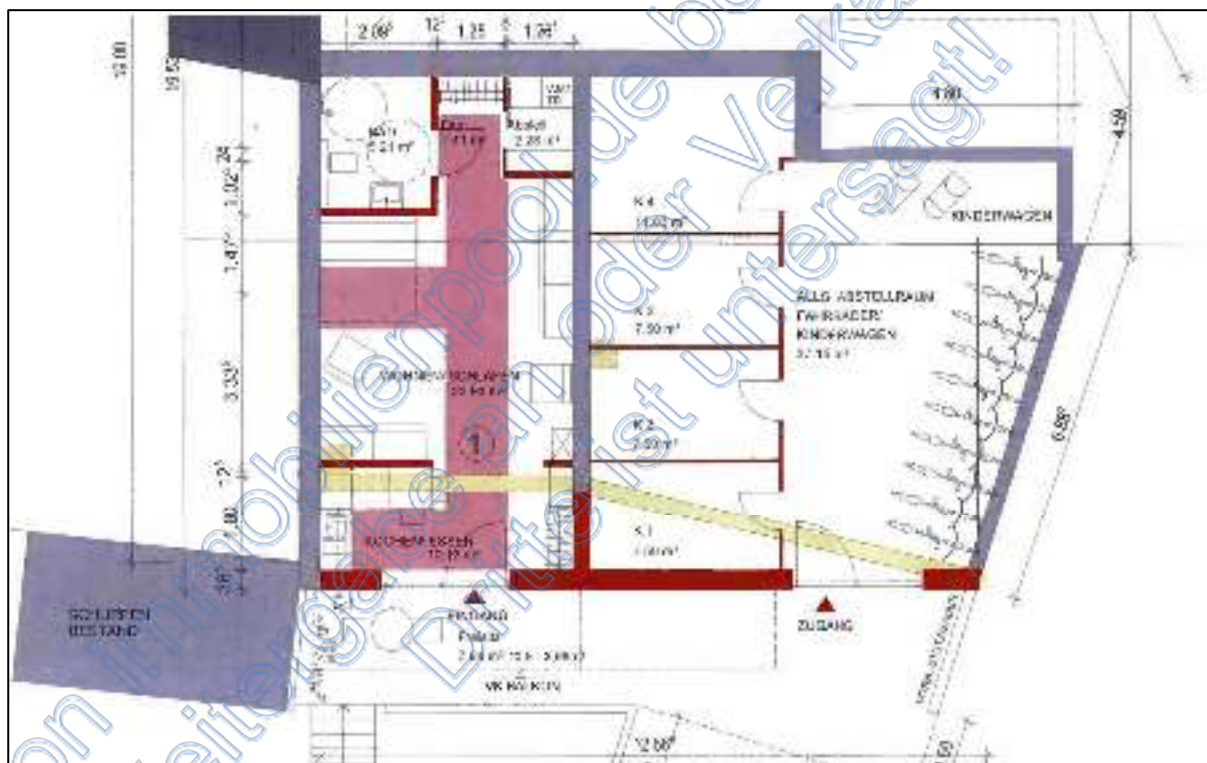
² Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, BKI-Baukosten 2024, Teil 1: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2024, S.

Verkehrswertgutachten Nr. 20240420/1: Mehrfamilienhaus mit kleiner Gewerbeinheit, Röttler-Straße 31, 79541 Lörrach (Haagen) zum Wertermittlungstichtag 13. Juni 2024

Leistungsbereich	% an 300 + 400	Angenommener Fertigstellungsgrad ca.
Rohbau	46,7 %	75 %
Ausbau	30,4 %	10 %
Gebäudetechnik	18,5 %	50 %
Sonstige Leistungsbereiche	0,5 %	
Fertigstellungsgrad Gebäude überschlägig rd.		50 %

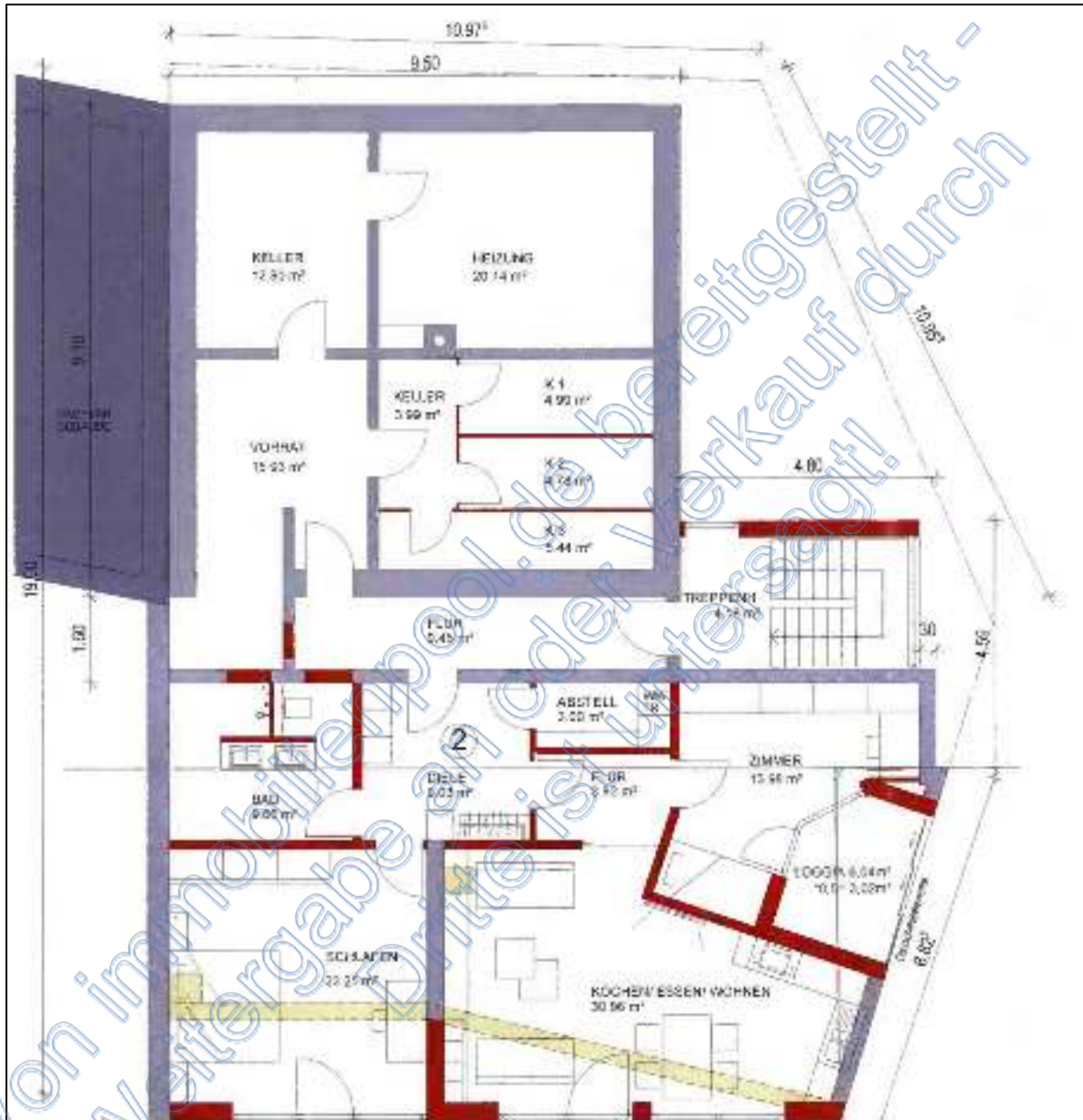
6.5 Grundrisse³

Grundriss Untergeschoss 2



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

Grundriss Untergeschoss 1



[illegible]

[illegible]

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and dimensions:

- ABSTELLRAUM**: 2m x 1m, 4.20m² (Storage Room)
- GALEIE**: 5.20m x 1.54m, 8.00m² (Hallway)
- SCHLAFK.**: 5.40m x 3.50m, 18.90m² (Bedroom)
- BALKON**: 5.35m x 0.75m, 4.01m² (Balcony)
- WC**: 2.00m x 1.00m, 2.00m² (Toilet)
- WZ**: 2.00m x 1.00m, 2.00m² (Washroom)
- STRAUM**: 1.00m x 1.00m, 1.00m² (Storage Room)
- GAUZE**: 4.56m x 1.50m, 6.84m² (Entrance)

Other dimensions and features include:

- Overall width: 9.50m
- Overall depth: 8.28m
- Room dimensions: 1m, 2m, 2.34m, 1.80m, 1.60m, 1.80m, 1.50m, 1.24m, 1.41m, 1.2m, 1.02m, 2.62m, 4.56m, 2.4m, 3.21m, 2.4m, 1.50m.
- Room labels: WZ, WC, GALEIE, ABSTELLRAUM, SCHLAFK., BALKON, GAUZE, STRAUM, WZ, WC, GALEIE, ABSTELLRAUM, SCHLAFK., BALKON, GAUZE, STRAUM.

6.6 Flächen und Maßangaben

Die Wohn- und Nutzfläche wurde den vorliegenden Unterlagen (Planzeichnungen) entnommen. Diese Flächen wurden anhand üblicher Ausbaufaktoren / Nutzflächenfaktoren auf Plausibilität geprüft und für die Bewertung übernommen. Die Gesamtwohnfläche des Mehrfamilienhauses beträgt rund 541 m².

Die nachfolgende Flächenaufstellung wurde überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne durchgeführt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von dem Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangaben verfügen jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

Wohnflächenaufstellung:

Wohnung 1 (UG 2):	ca. 46 m ²
Wohnung 2 (UG 1):	ca. 97 m ²
Wohnung 3 (EG):	ca. 101 m ²
Wohnung 4 (OG):	ca. 131 m ²
Wohnung 5 (DG):	ca. 133 m ²

Gewerbeeinheit:

Temporäre Wohnung Mitarbeiter (EG):	ca. 33 m ²
Büroeinheit (EG):	ca. 32 m ²

Nebennutzfläche (Keller, allg. Abstellraum, Heizkeller, etc.): ca. 148 m²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Baupläne mit Hilfe eines CAD-Programms ausgemessen. Die für die Wertermittlung relevante BGF beträgt rd. 1.075 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 Nebengebäude

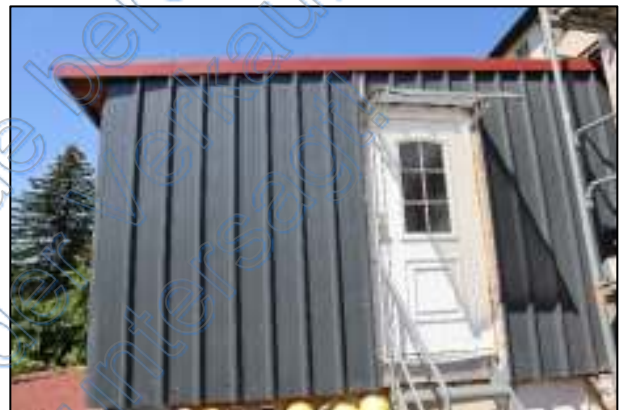
Auf dem Grundstück befinden sich zwei kleinere Nebengebäude. Das in der Liegenschaftskarte des Liegenschaftskatasters als Schuppen gekennzeichnete Gebäude auf dem Grundstück ist ein kleines, kompaktes Bauwerk mit einer Fassade im oberen Bereich aus Metallpaneelen in dunklem Grau. Das Gebäude wurde offenbar aufgestockt und verfügt über zwei Ebenen. Es führt im oberen Bereich eine einfache Eingangstür aus weißem Kunststoff mit einem Glaseinsatz. Auf der oberen Ebene befindet sich ein Fenster, das vermutlich zur Belichtung eines Wohn- oder Arbeitsbereiches dient. Das Dach ist flach und hat eine rote Dachkante, die einen leichten Überstand bildet und somit einen minimalen

Schutz gegen Wettereinflüsse bietet. Das Gebäude scheint wohnlich genutzt zu werden, was auf eine Umnutzung oder Erweiterung des ursprünglichen Nebengebäudes schließen lässt.

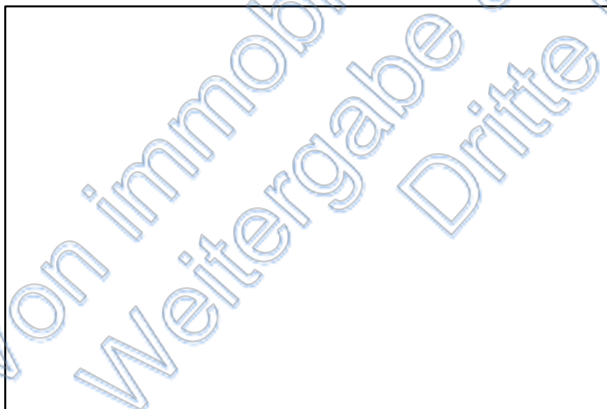
An der südlichen Grenze des Grundstücks befindet sich ein weiteres Nebengebäude. Dabei handelt es sich um ein einfaches, eingeschossiges Bauwerk mit einer flachen Dachkonstruktion, die möglicherweise aus einer leichten, temporären Deckung besteht. Die Fassade ist überwiegend aus Sperrholzplatten oder ähnlichem Material gefertigt, was auf eine provisorische Bauweise hindeutet. Das Gebäude besitzt eine einfache, weiße Eingangstür ohne dekorative Elemente. Das Gebäude wird vermutlich als Lagerraum für Baumaterialien und -geräte genutzt. Die provisorische Bauweise und das Fehlen einer Eintragung in der Liegenschaftskarte lassen vermuten, dass es sich um ein temporäres Baustellengebäude handelt, das möglicherweise zur Lagerung und Organisation der Baustellenarbeiten genutzt wird.



Nebengebäude - Blick nach Nordosten



Nebengebäude - Blick nach Westen



Baustellengebäude - Blick nach Süden

6.8 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind. Die Freifläche macht einen ungepflegten Eindruck und gestaltet sich nur in Ansätzen am westlichen Grundstücksrand als angelegte Grünfläche. Gemäß den Bauunterlagen sollen an der süd-östlichen Grundstücksgrenze fünf PKW-Stellplätze sowie ein angrenzender Kinderspielplatz errichtet werden.

6.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Erläuterung:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Instandsetzung/Fertigstellungserfordernisse

Das Gebäude befindet sich überwiegend noch im Rohbauzustand. Die wesentlichen Ausbauarbeiten wie Trockenbau, Estrich, Bodenbeläge, Fliesen, Innenputz, Elektroinstallation, Sanitärbereich und Innentüren stehen überwiegend (außer in der kleinen Büroeinheit/Wohneinheit im Erdgeschoss) noch aus. Des Weiteren bedarf die Innentreppe einer Ausbesserung aufgrund mangelhafter Bauausführung. Einige Planausführungen stehen noch aus, so fehlt im Eingangsbereich an der Haupttür eine Zugangserleichterung in Form einer Außentreppe oder einer Rampe. Die wertmäßige Berücksichtigung dieser Aspekte erfolgt in Form eines entsprechend höheren Ansatzes beim Liegenschaftszinssatz. Die Normalherstellungskosten für das fertige Gebäude werden um den nicht fertig gestellten Anteil reduziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale angesetzt.



Ausführung Treppenstufen



Ausführung Treppenstufen

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 Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Ertragswertes durch den Sachwert vorgenommen, da es sich hierbei um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Sachwertfaktors, wobei der Ertragswert als Ergebnis angenommen, der Sachwertfaktor entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird. Hierbei werden die Daten des Gutachterausschusses bzw. benachbarter Gutachterausschüsse und Angaben aus der Fachliteratur hinzugezogen.

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

Wohnbaufläche, baureifes Land (Bodenrichtwertnummer 73523950, Bodenrichtwertzonenname „Haagen Ortsmitte, Röttelnweiler I“), **590 €/m²** erschließungsbeitragsfrei (ebf) bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Referenzgrundstücksfläche von 500 m².



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

Konjunkturelle Preisänderung

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 17 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Die bisherige Tendenz von steigenden Bodenwerten trifft für das hier zu bewertende Grundstück nach sachverständiger Auffassung zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu. Es ist hier eher von einer verhaltenen Nachfrage und stagnierenden Preisen auszugehen. Es wird daher kein gesonderter Zuschlag berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Wertermittlungsgrundstückes beträgt nach eigener Ableitung rd. 1,45. Bei einer GFZ des Referenzgrundstücks von 0,8 beträgt der Umrechnungskoeffizient interpoliert rd. 1,35.



Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit, Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

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 =	590 €/m ²
Anpassung= 1,35 x 590 €/m ²	796,50 €/m ²
686 m ² x 796,50 €/m ² Grundstücksfläche =	546.399 €
Bodenwert, rund	550.000 €

7.4 Ertragswertermittlung

7.4.1 Erträge und Kosten

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

Ansatz: Ein offizieller Mietspiegel, der gemäß § 558 Abs. 2 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete in Lörrach abbildet, ist nicht vorhanden. Nach eingehenden Recherchen, die sich auf Daten der on-geo GmbH sowie auf aktuelle Vergleichsmieten aus der IS24 Mietpreisdatenbank stützen, wird der durchschnittliche Mietpreis für Kaltmieten in Lörrach mit etwa 12,30 € pro Quadratmeter angegeben. Diese Angabe basiert auf einer Preisspanne von 11,46 € bis 15,96 € pro Quadratmeter.

Für die Wertermittlung wird ein Mietansatz von 13 €/m² für die kleineren Einheiten, 12,50 €/m² für die mittelgroßen Einheiten und 12,00 €/m² für die größeren Einheiten als marktüblich und erzielbar angesehen.

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

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen

während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

Mietausfallwagnis:

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

7.4.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

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

Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

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.

Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung anderer Gebäudearten insbesondere bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell beruht nicht

auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, die eine objekttypische wirtschaftliche Verwertbarkeit beschreibt – in diesem Fall überwiegend als Wohnnutzung – hat zum Wertermittlungsstichtag, mit Ausnahme der kleineren Gewerbe-/Wohneinheit im Erdgeschoss, noch nicht begonnen. Ein Teil der Gebäudesubstanz des straßenseitigen Wohnhauses stammt aus dem ursprünglichen Baujahr. Aufgrund der Gesamtbetrachtung des Gebäudes ist eine differenzierte Analyse der Substanzqualitäten zur Ableitung der Nutzungsdauer für die Wertermittlung nicht erforderlich.

Es wird eine Restnutzungsdauer von **80 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.“

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen hat in der Anlage zum Jahresbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in einer Spanne von 1,4 bis 3,3 % ausgewiesen. Die Datenlage für Verkäufe von Grundstücken mit Mehrfamilienhäusern, die für eine Auswertung geeignet waren bzw. zu denen ausreichend Daten vorlagen, war im Betrachtungszeitraum 2021 und 2022 sehr gering. Daher konnte nur eine zusammengefasste Auswertung für beide Jahre (2021/2022) erstellt werden. Aufgrund der geringen Anzahl verwertbarer Verträge konnte keine verlässliche Aussage über einen Liegenschaftszinssatz für Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern getroffen werden. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze für die vier ausgewerteten Verträge in den Jahren 2021 und 2022 lag zwischen 2,0 % und 5,0 %.⁴

Objektspezifisch angepasster

Liegenschaftszinssatz:

Die zuvor genannten Spannen des Liegenschaftszinssatzes dienen zunächst als Referenz. Für die Festlegung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes ist die wirtschaftliche Gesamtsituation zu berücksichtigen. Die aktuelle zurückhaltende Nachfrage und der Rückgang der Immobilienpreise aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Lage, einschließlich der Wirtschafts- und Energiekrise, sprechen für den Ansatz eines höheren Liegenschaftszinssatzes.

⁴ GAA Lörrach-Inzlingen, Anlage Jahresbericht, 2023, S. 3

Verkehrswertgutachten Nr. 20240420/1: Mehrfamilienhaus mit kleiner Gewerbeeinheit, Röttler-Straße 31, 79541 Lörrach (Haagen)
zum Wertermittlungsstichtag 13. Juni 2024

Im vorliegenden Fall rechtfertigt die Unsicherheit über den tatsächlichen Abschluss der Bauarbeiten sowie die endgültige Ausbau- und Ausstattungsqualität die Orientierung am oberen Bereich der angegebenen Referenzspanne. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Jahresbericht sich auf den Grundstücksmarkt der Jahre 2021 und 2022 bezieht. Seitdem haben sich sowohl die allgemeinen Marktverhältnisse als auch der lokale Immobilienmarkt verändert. Insbesondere ist in Deutschland ein Rückgang der Kaufpreise für sogenannte „Zinshäuser“ zu verzeichnen, welche sich durchschnittlich wieder auf das Niveau des Jahres 2018 eingependelt haben.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht mit Stand Januar 2024 Empfehlungen für anzusetzende Liegenschaftszinssätze für Fälle, in denen keine weiteren Marktdaten vorhanden sind.



Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt, der Lage und den spezifischen Besonderheiten des Objektes wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % 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

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnung 1 (UG2)	46 m ²	13,00 €/m ²	598 €	
Wohnungen 2 (UG1) u. 3 (EG)	198 m ²	12,50 €/m ²	2.475 €	
Wohnungen 4 (OG) u. 5 (DG)	264 m ²	12,00 €/m ²	3.168 €	
Wohneinheit EG - Mitarbeiter	33 m ²	13,00 €/m ²	429 €	
Gewerbereinheit	32 m ²	13,00 €/m ²	416 €	
Summe	573 m ²		7.086 €	
Jahresrohertrag				85.032,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,48 €/m ²		7.724 €
Mietausfallwagnis Wohnen		2,0 %		1.601 €
Mietausfallwagnis Gewerbe		4,0 %		200 €
Verwaltungskosten Wohnungen		420 €/Wohnung		2.520 €
Verwaltungskosten Gewerbereinheit		4,0 %		200 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 12.244 €
entspricht ca.		14,4 %		
Jahresreinertrag				72.787,80 €
Bodenwert		546.399 €		
Liegenschaftszinssatz		3,50 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 19.124 €
Gebäudereinertrag				53.663,84 €
Restnutzungsdauer		80 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		3,50 %		
Barwertfaktor		26,75		
Gebäudeertragswert				1.435.508 €
zuzüglich Bodenwert				546.399 €
Vorläufiger Verfahrenswert				1.981.907,00 €
Summe boG (Fertigstellungskosten)				- 768.842 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				1.213.065 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				1.210.000 €

Plausibilisierung: Die Werte pro m² Mietfläche (Wohnfläche) liegen in einem Bereich, welche auch die Marktdaten aufzeigen. Die Bruttoanfangsrenditen für Bestandsobjekte sind im Zuge der aktuellen Marktkorrektur seit dem letzten Jahr angestiegen.

7.5 Sachwertermittlung

7.5.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

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

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

Plausibilisierung:

Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Ertragswertes durch den Sachwert vorgenommen, da es sich hierbei um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Sachwertfaktors, wobei der Ertragswert als Ergebnis angenommen, der Sachwertfaktor entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Daten des zuständigen Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen zurückgegriffen, der das einzige in der näheren Umgebung des zu bewertenden Grundstücks verfügbare Modell veröffentlicht hat.

Folgende Modellparameter werden dabei berücksichtigt:

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

7.5.2 Herstellungskosten

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

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

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

7.5.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Ansatz der Restnutzungsdauer wird aus der Ertragswertermittlung übernommen.

7.5.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung wird das Gebäude der Kategorie Typ 4.1 (Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten) zugeordnet. Der Gewerbebeeinheit wird dabei ein untergeordneter Einfluss beigemessen. Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Da eine sachgerechte Zuordnung der Ausstattungsmerkmale nicht möglich ist, erfolgt der Ansatz der Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von rund **825 €/m² BGF** entsprechend der niedrigsten Ausstattungsstufe.

7.5.5 Baupreisindex

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

7.5.6 Außenanlagen

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

7.5.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich keine Alterswertminderung der Herstellungskosten.

7.5.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Da die genannten Bauteile, Einrichtungen und Außenanlage ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, können sie zur Vereinfachung mit ihrem altersgeminderten **Zeitwert** pauschal angesetzt werden.

Die Nebengebäude werden nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert von 20.000 € berücksichtigt.

7.5.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

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

Es erfolgt eine rekursive Ermittlung des Sachwertfaktors aus dem Ertragswertverfahren.

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen veröffentlicht in seinem Jahresbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Allerdings fehlen spezifische Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser. Da die Sachwertfaktoren auf einem modellbasierten Ansatz beruhen, der mathematisch aus dem Verhältnis des tatsächlichen Kaufpreises zum vorläufigen Verfahrenswert abgeleitet wird, ermöglichen diese Faktoren eine grundlegende Einschätzung der Tendenz der Modellwerte in Relation zum örtlichen Grundstücksmarkt. Wenn der hier angesetzte Sachwertfaktor 0,73 beträgt, entspricht der modellspezifische Verfahrenswert, der im Sachwertverfahren ermittelt wird, dem Verfahrenswert im Ertragswertverfahren.

Bei den Überlegungen zur Marktanpassung ist der fiktive Fall zugrunde zu legen, dass ein Grundstück mit Rohbau zum Verkauf angeboten wird. Dies ist eine besondere Situation, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Somit können keine Vergleiche zu anderen Verkaufsfällen angestellt werden. Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, können auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile bewertet werden. Ein potenzieller Käufer des begonnenen Baus erwirbt den Teil eines späteren Mehrfamilienhauses, für das am Markt ein Kaufpreis von etwa 2.000.000 € erzielbar ist und für das ein Sachwertfaktor von 0,73 anzuwenden wäre. Somit ist der gleiche Sachwertfaktor anzuwenden wie für das fertig gestellte Objekt.

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, da ein unfertiger Zustand vorliegt. Das Gebäude ist erst zu 50 % erstellt. Der Sachwertfaktor bezieht sich verfahrenstechnisch insgesamt auf den vorläufigen Sachwert, also gleichermaßen den Gebäudewertanteil und den Bodenwertanteil. Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind somit die Hälfte des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Gebäudes in Abzug zu bringen. Der Bodenwert ist von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nicht betroffen.

7.5.10 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Mehrfamilienhaus Typ 4.1		Betrag €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		825,00
Baupreisindex Wohngebäude Q II/2024	182,7	
Indexierter Kostenkennwert		1.507,28
Bruttogrundfläche in m ²	1.075,00	
Herstellungskosten		1.620.320,63
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,30	
Herstellungskosten Gebäude		2.106.416,81
zzgl. Außenanlagen	5,00%	105.320,84
Herstellungskosten Gebäude inkl. Außenanlagen		2.211.737,65
abzgl. Alterswertminderung	0,00%	0,00
Zeitwert Wohngebäude		2.211.737,65
besondere Bauteile/Nebengebäude		20.000,00
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		546.399,00
Vorläufiger Verfahrenswert		2.758.136,65
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	0,73	2.013.439,76
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - hier: Rohbauzustand Gebäude (Sachwertfaktor x 1/2 Herstellungskosten Gebäude)		-768.842,14
Verfahrenswert		1.244.597,62
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		1.240.000,00

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Ertragswert: 1.210.000 €
Sachwert: 1.240.000 €

Durch die rekursive Berechnung des Sachwertfaktors auf Basis des Ertragswertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Sachwert und Ertragswert nahezu identisch. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt in einem plausiblen Bereich. Somit ist das Ertragswtergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Sachwert darstellbar.

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

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit kleiner Gewerbeeinheit bebauten Grundstücks, Röttler-Straße 31, 79541 Lörrach (Haagen), zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 13. Juni bewertet mit

1.200.0000 €

(in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 13. Juni 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 18. November 2024

Alexander Weber (M. Sc.)

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



Anlage

Liegenschaftskarte

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