

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!**

Berlin, 06.12.2024

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den **Verkehrswert** im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für die Landwirtschaftsfläche, Flurstück Nr. 2165,
Kalkofen in
79541 Lörrach



Auftraggeber

Amtsgericht Lörrach,
Vollstreckungsgericht,
Aktenreichen 2 K 13/24

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag

26.11.2024

Verkehrswert

3.000,00 €

Ausfertigung PDF (anonymisiert), Gutachten Nr. 031-24, AZ: 2 K 13/24

Das Gutachten wurde in zwei schriftlichen Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen, und einer anonymisierten PDF-Datei erstellt.

Das Gutachten besteht aus 24 Seiten.

TORSTEN TEPEN

Diplom Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, von Mieten und Pachten sowie Beleihungsweitermittlung

Zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert (F)

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC 17024

REV – Recognised European Valuer

Betriebswirt (Bachelor of Arts)



Heubnerweg 11a
14059 Berlin

Zweigstelle:

Tumringer Str. 297
79539 Lörrach



Tel.: +49 (0)30 / 22 45 03 42
Mob.: +49 (0)170 / 775 25 61



tepen@torstentepen.de



www.torstentepen.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 1.1 Auftrag | 4 |
| 1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer | 4 |
| 1.3 Anmerkungen..... | 4 |
| 1.4 Unterlagen | 5 |
| 1.5 Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2. GRUNDBUCH..... | 7 |
| 2.1 Grundbuchdaten | 7 |
| 3. LAGE | 8 |
| 3.1 Makrolage | 8 |
| 3.2 Mikrolage | 11 |
| 4. GRUNDSTÜCK | 16 |
| 4.1 Beschreibung..... | 16 |
| 4.2 Grenzbebauung | 17 |
| 4.3 Entwicklungszustand..... | 17 |
| 4.4 Bodenbeschaffenheit | 17 |
| 4.5 Beitragsrechtliche Situation | 17 |
| 4.6 Baurechtliche Situation | 17 |
| 4.7 Baulasten | 17 |
| 4.8 Altlasten | 17 |
| 4.9 Denkmalschutz..... | 18 |
| 4.10 Sanierungsgebiet | 18 |
| 4.11 Hochwassergebiet..... | 18 |
| 4.12 Schutzgebiet..... | 18 |
| 4.13 Erdbebenzone | 19 |
| 4.14 Sonstige Angaben | 19 |
| 7. MARKTSITUATION..... | 19 |
| 8. WERTERMITTlung | 20 |
| 8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 20 |
| 8.1.1 Bodenrichtwertwert | 20 |
| 8.1.2 Bodenwert (marktkonform) | 20 |
| 8.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)..... | 21 |
| 8.3 Bodenwert | 21 |
| 8.4 Verkehrswert | 22 |
| 9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG | 23 |
| 10. ANLAGEN | 24 |
| 10.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes..... | 24 |

ÜBERSICHT

| | |
|---|--|
| Objektart | Landwirtschaftsfläche |
| Objektdresse | Kalkofen, Rechbergstraße/Rechberg, 79541 Lörrach, Ortsteil Hauingen |
| Grundstück | Flurstück Nr. 2165 |
| Grundstücksfläche: | 1.026,00 m ² |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 26.11.2024 |
| Verfügbarkeit | nicht verpachtet oder vermietet |
| Bewertungszweck | Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zweck der Vermö- gensfeststellung |
| Bodenwert | 3.000,00 € |
| Verkehrswert | 3.000,00 € |

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Der unterzeichnende Sachverständige wurde in seiner Eigenschaft als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vom Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht, Bahnhofstraße 4, 79539 Lörrach, im Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen 2 K 13/24) mit Beschluss vom 16.10.2024 beauftragt, eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB für die Landwirtschaftsfläche am Kalkofen (Rechbergstraße/Rechberg) in 79541 Lörrach, Ortsteil Hainingen durchzuführen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag¹ wird auftragsgemäß auf den **26.11.2024** festgelegt.

1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde am 26.11.2024 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbegehung waren:

- der unterzeichnende Sachverständige

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das gesamte Grundstücke besichtigt und begangen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Fotos des Grundstücks zur Dokumentation angefertigt.

1.3 Anmerkungen

Die Beurteilung des Bewertungsobjektes (Landwirtschaftsfläche) hinsichtlich des Grundstückszustandes erfolgt naturgemäß aus den Auskünften der prozessbeteiligten Antragsstellerinnen und Antragsgegnerin sowie den an der Ortsbesichtigung getätigten Aufzeichnungen. Diese sind sachverständig zu würdigen.

Es wurden gemäß der Bestätigung des Auftraggebers seit dem Termin der Ortsbesichtigung und dem Ende der für die Gutachtenerstellung notwendigen Recherche zum 06.12.2024 keine wertrelevanten Veränderungen an dem Bewertungsgrundstück vorgenommen.

Die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt, sofern möglich, nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften und dem vorherrschenden Marktverhalten.

¹ Vgl. hierzu: §§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021

1.4 Unterlagen

Folgende Dokumente, Literaturquellen und Fachliteratur wurden zur Bearbeitung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder vom Sachverständigen zur Bearbeitung herangezogen:

- Grundbuchauszug, Grundbuch von Lörrach-Haingen Blatt Nr. 1926, Abruf vom 12.08.2024
- Auszug Liegenschaftskataster für das Flurstück Nr. 2165, Stadtverwaltung Lörrach (Vermessung), im Maßstab 1:500, Abrufdatum: 03.12.2024
- Auskunft zu dem relevanten Bodenrichtwert der Stadt Lörrach über das Bodenrichtwertinformationssystem des Bundeslandes Baden-Württemberg, www.gutachterausschusse-bw.de, vom 05.12.2024
- Auskunft des Landkreises Lörrach zur Altlastenanfrage vom 27.11.2024 (mündlich)
- Auskunft der Stadt Lörrach zu Baulasten, Erschließungsbeiträgen, Bebauungsplan und Denkmalschutz vom 27.11.2024, 28.11.2024 und 03.12.2024 (schriftlich)
- Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach und Inzlingen
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Prof. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage
- Auskünfte des Gutachterausschusses sowie des Bauamtes von Lörrach zu Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und aktuellen Bodenrichtwerten vom 05.12.2024 (mündlich)
- Informationen zur Stadt Lörrach auf www.loerrach.de, Abrufdatum: 05.12.2024
- Aufzeichnung und Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 26.11.2024
- Fotos der Objekte, aufgenommen an der Ortsbesichtigung am 26.11.2024

1.5 Rechtsgrundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB des zu bewertenden Grundstücks sind die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster Anwendungshinweise zu Immobilienwertermittlungsordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO-BW)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Energiesparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2. GRUNDBUCH

2.1 Grundbuchdaten

| | |
|----------------------------|--|
| Grundbuch | Amtsgericht Emmendingen Grundbuchamt Lörrach-Hausingen Blatt Nr. 1962 Auszug vom 12.08.2024 |
| Bestandsverzeichnis | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |
| Lfd. Nr. 1 | Flurstück Nr. 2165 Kalkofen Landwirtschaftsfläche Grundstücksgröße: 1.026,00 m ² |
| Abteilung I | Eigentümer/-in 2. Eigentümerin 4. Eigentümerin 5. Eigentümerin - lfd. Nr. 1.2, 1.4 -1.5 in Erbengemeinschaft- |
| Abteilung II | Lasten und Beschränkungen Keine Eintragungen vorhanden |
| Abteilung III | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eventuelle Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und dessen Ermittlung. |

Erläuterung zum Grundbuch

Gemäß der Bestätigung des Auftraggebers sind vom Zeitpunkt des letzten Abrufes des Grundbuchauszuges (12.08.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen wertrelevanten Änderungen am Bestandsverzeichnis und in Abteilung II des Grundbuchs getätigt worden.

Sollte entgegen der Auskunft des Auftraggebers und der Annahme des Sachverständigen anderweitige und wertrelevante Eintragungen im Grundbuch vorgenommen worden sein, ist die Wertermittlung entsprechend anzupassen.

3. LAGE

3.1 Makrolage

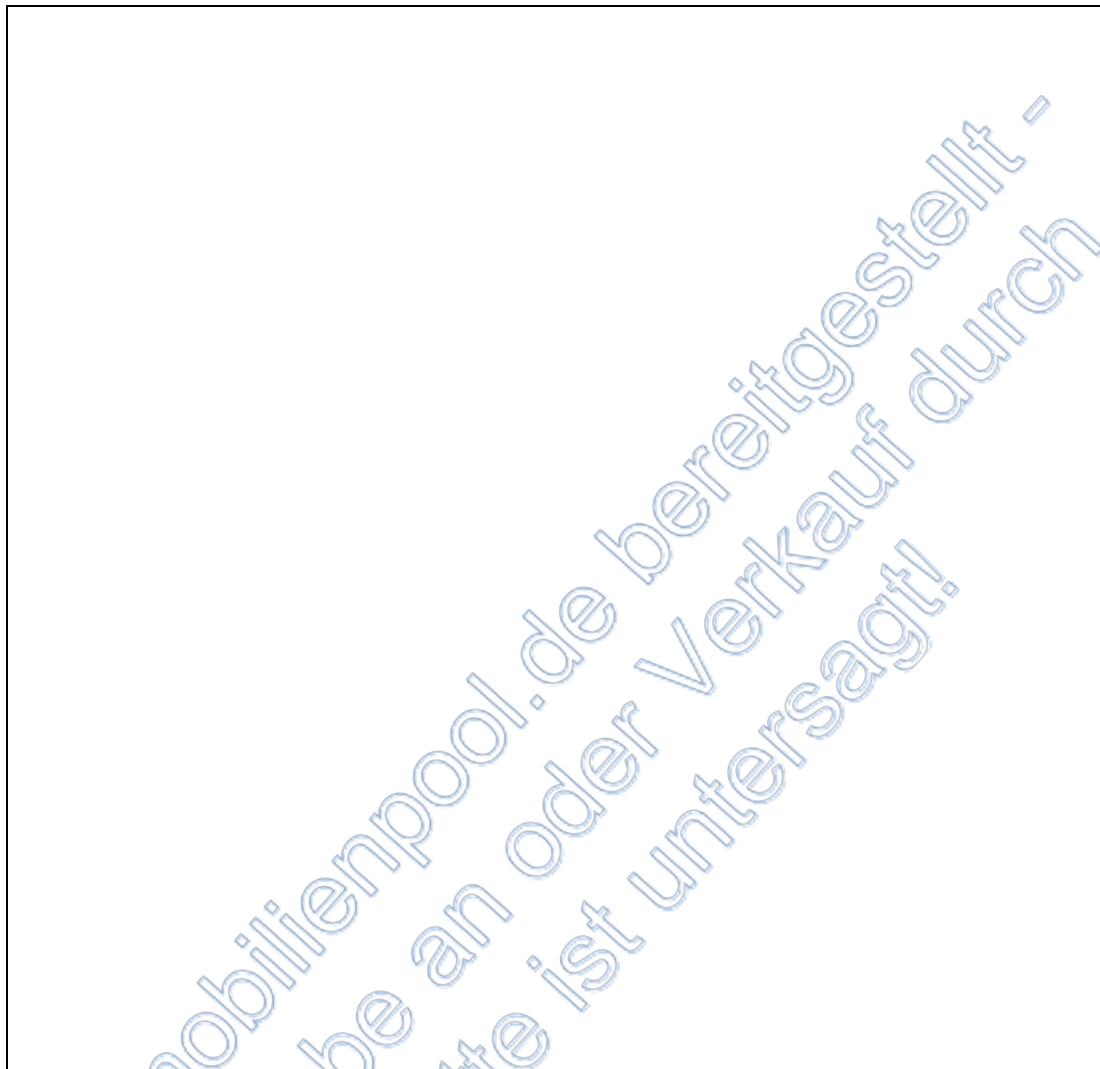


Abb. 1: Übersichtskarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Basisdaten der Stadt Lörrach

| | |
|---------------------|--|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Regierungsbezirk: | Freiburg |
| Landkreis: | Lörrach |
| Höhe: | 294 m ü. NN. |
| Fläche: | 39,42 km ² |
| Einwohner: | 50.670 (Stand: 31.12. 2023) ² |
| Bevölkerungsdichte: | 1.287 Einwohner je km ² |
| Stadtgliederung: | Kernstadt, 3 Stadtteile, 3 Ortsteile |

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.statistik.baden-wuerttemberg.de, Abruf am 06.12.2024

Geographische Lage

Lörrach ist die größte Stadt des Landkreises Lörrach. Dieser liegt am südwestlichen Rand des Bundeslandes Baden-Württemberg und grenzt an die benachbarten Landkreise Waldshut und Breisgau-Hochschwarzwald sowie an die Nachbarländer Schweiz und Frankreich.

Nahegelegene Großstädte sind Basel (Schweiz, Entfernung etwa 5 km in südlicher Richtung), Mulhouse (Frankreich, Entfernung etwa 50 km in nordwestlicher Richtung) und Zürich (Schweiz, Entfernung etwa 80 km in südöstlicher Richtung).

Die nächstgelegenen Großstädte in Deutschland sind Freiburg (Entfernung etwa 65 km), Karlsruhe (Entfernung etwa 200 km) und Stuttgart (Entfernung etwa 220 km).

Wirtschaftliche Situation und Arbeitsmarkt

Die in Lörrach ansässige Wirtschaft ist insbesondere auf produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ausgerichtet.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Lörrach beträgt 5,1 % (Stand: November 2024). Im Vergleich zum Vorjahreswert November 2023 ist die Quote um 0,8 % gestiegen. Die Arbeitslosenquote des Bundeslandes Baden-Württemberg beträgt im Durchschnitt per November 2024 4,2 %.³

Bevölkerungsstatistik der Stadt Lörrach

Die Einwohnerzahl der Stadt Lörrach hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. In den Jahren 2011 und 2012 war ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Dieser ist jedoch auf die geänderte Datenermittlung des Zensus 2011 zurückzuführen. Ein wahrnehmbarer und realer Rückgang der Einwohnerzahlen war hierdurch jedoch nicht vorhanden.

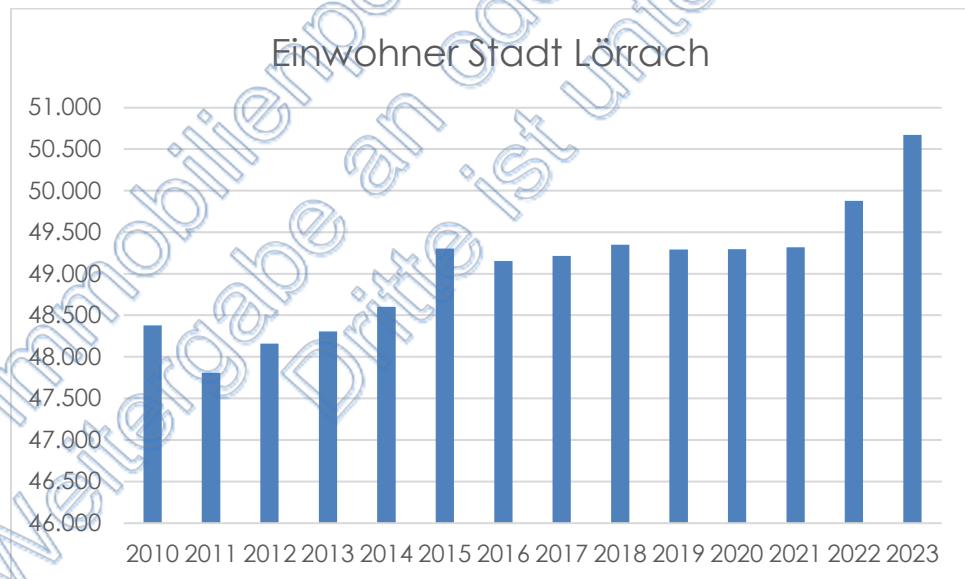


Abb.2: Einwohnerzahlen der Stadt Lörrach für den Zeitraum 2010 bis 2023,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 06.12.2024

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Obere Variante) für die Jahre 2024 bis 2040 zeigt, dass die Einwohnerzahlen der Stadt Lörrach weiterhin leicht, aber stetig steigen werden. Verlässliche Zahlen zur externen Zuwanderung und inwieweit diese die Bevölkerungs-

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik; www.statistik.arbeitsagentur.de; Datenabruf am 06.12.2024

zahlen von Lörrach beeinflussen, sind vom Statistischen Landesamt noch nicht erhoben worden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen eher nach oben als unten korrigiert werden müssen.

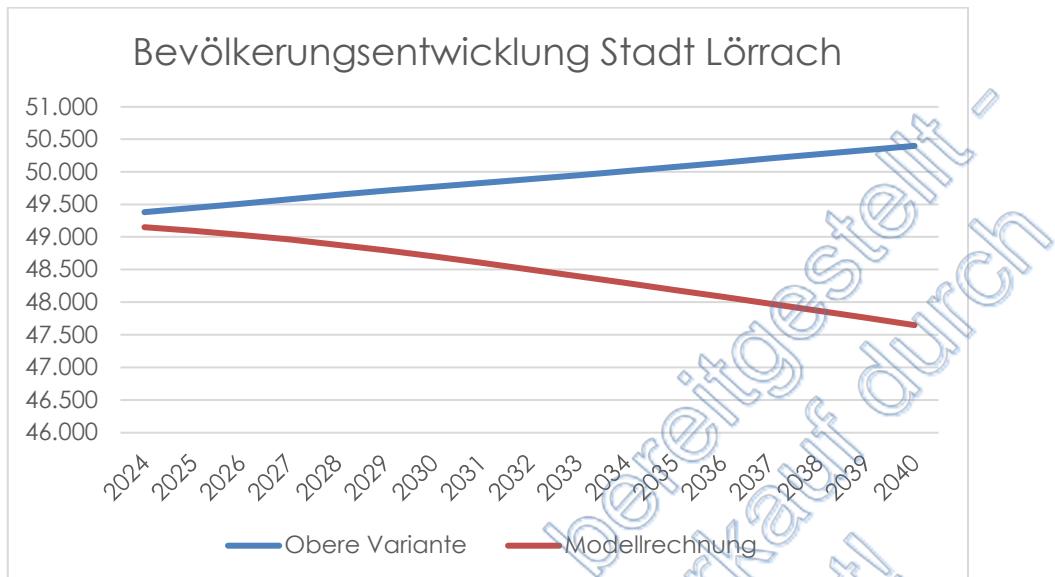


Abb.3: Einwohnerzahlen der Stadt Lörrach für den Zeitraum 2024 bis 2040,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 06.12.2024

Das Durchschnittsalter der in Lörrach lebenden Einwohner bewegte sich in den Jahren 2000 bis 2023 zwischen 41,3 und 43,8 Jahren. In den vergangenen Jahren stieg das Durchschnittsalter tendenziell an. Die Entwicklung zeigt die Tendenz zu einem demographischen Wandel in Richtung einer alternden Bevölkerung. Dieser Wandel bzw. das Ausmaß desselben lassen jedoch noch keine finalen Rückschlüsse auf die Angebotssituation bzw. auf das Nachfrageverhalten von und nach Immobilien in der Stadt Lörrach zu.

3.2 Mikrolage



Abb. 4: Regionalkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Bezirk / Ortsteil

Das zu bewertende Objekt befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Lörrach im Ortsteil Hauingen.

Straße



Abb. 5: Stadtplan,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Die Rechbergstraße und die Straße Rechberg verlaufen nahezu „s-förmig“ aus Richtung Nord nach Süd. Im Bereich des Bewertungsobjekt sind diese jeweils zweispurige Durchgangsstraße ohne befestigte Fußgängerwege mit geringem Verkehrsaufkommen.



Straßenansicht Rechbergstraße im Bereich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Ost



Straßenansicht Rechbergstraße im Bereich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung West



Straßenansicht Straße Rechberg im Bereich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Nord



Straßenansicht Straße Rechberg im Bereich des Bewertungsobjektes, Blickrichtung Süd

Straßennetz

Das Bewertungsobjekt ist über die Rechbergstraße und die Straße Rechberg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ein mittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 317 besteht in rd. 2,5 km Entfernung. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der Bundesautobahn A 98 ist in rd. 3,5 km erreichbar.

Objektfeld



Abb. 6: Luftbildkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 06.12.2024

Die umliegende Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus unbebauten Landschafts-, Waldflächen sowie einem Reiterhof mit Wohngebäude. Die nächstgelegene zusammenhängende Bebauung befindet sich in rd. 0,8 km (südliche Richtung) Entfernung.

ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hauingen-Rechbergstraße“ befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung zum Bewertungsobjekt. Über diese besteht Anbindung an das Stadtzentrum von Lörrach sowie den S-Bahnhof „Lörrach-Brombach/Hauingen“. Dieser ist in rd. 2,3 km erreichbar. Über diesen sowie den in kurzer Fahrzeit (ca. 10 Minuten) erreichbaren Badischen Bahnhof in Basel sind Anschlüsse zum Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG sowie der Schweizer Bundesbahn vorhanden.

Umwelteinflüsse

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht in einer durch Straßen-, Schienen oder Luftverkehr lärmbelasteten Zone.⁴

Abb. 7: Ausschnitt Karte Umgebungslärmkartierung 2022,
Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, letzter Aufruf: 06.12.2024

Während der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden zudem keine weiteren wesentlichen, die vorhandene Nutzung beeinflussenden, Beeinträchtigungen im Sinne der Nr. 5.(4) ImmoWertA festgestellt.

Parkplatzmöglichkeiten

Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl straßenseitig vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich keine PKW-Stellplätze.

Versorgungsmöglichkeiten/öffentliche Einrichtungen

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schule sind im Ortskern von Hauingen (Entfernung rd. 1,5 km) sowie weiterführend im Zentrum von Lörrach (Entfernung rd. 6,0 km) vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität

Insgesamt handelt es sich um eine für die vorhandene Nutzung (landwirtschaftliche Fläche, genutzt als Weidefläche) geeigneten Standort im Außenbereich. Die Infrastruktur sowie die Verkehrsanbindung (ÖPNV und Individualverkehr) sind entsprechend der Lage im Außenbereich als unterdurchschnittlich zu werten.

⁴ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 06.12.2024

4. GRUNDSTÜCK

Gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 2.(3) ImmoWertA ergibt sich der Grundstückszustand aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes.

4.1 Beschreibung



Abb. 8: Lageplan,

Quelle: Stadtverwaltung Lörrach (Vermessung), letzter Aufruf: 03.12.2024

Das zu bewertenden Grundstück Flurstück Nr. 2165 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit zu- meist geraden Grenzverläufen. Dieses liegt in erster Reihe zur Rechbergstraße und Straße Rechberg. Das Bewertungsgrundstück unbebaut. Dieses weist überwiegend eine leichte Hanglage auf. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist das Flurstück Nr. 2165 mit einer Grundstücks-größe von **1.026 m²** angegeben. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen der Grundstücksgrößen im Grundbuch mit denen des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

4.2 Grenzbebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

4.3 Entwicklungszustand

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flurstück Nr. 2165 handelt es sich um eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft gemäß § 3 Absatz 1 ImmoWertV 2021.

4.4 Bodenbeschaffenheit

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Bodens vor. Die Durchführung einer technischen Untersuchung zur Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Grund und Bodens liegt außerhalb des gewöhnlichen Umfanges einer Wertermittlung. Ein weiterführender Auftrag, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen, liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund gefunden werden, so dass im Rahmen der Wertermittlung normale Bodenverhältnisse angenommen werden.

4.5 Beitragsrechtliche Situation

Für das zu bewertende Flurstück Nr. 2165 wurden, gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung von Lörrach vom 27.11.2024, keine Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) und des Kommunalabgabensetzes (KAG) im Sinne des § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021 erhoben. Das Grundstück liegt im Außenbereich und grenzt nicht an eine Erschließungsanlage. Dieses ist nach derzeitigem Sach- und Rechtsstand nicht bebaubar. Für Grundstücke im Außenbereich können keine Beiträge erhoben werden.

Zusätzliche nichtsteuerliche Abgaben wie z.B. Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeiträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

4.6 Baurechtliche Situation

Gemäß der Auskunft des Bauamtes von Lörrach vom 27.11.2024 befindet sich das Flurstück Nr. 2165 im Außenbereich. Eine etwaige Bebaubarkeit richtet somit nach den Maßstäben von § 35 BauGB.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Lörrach (FNP 2022) befinden sich das zu bewertende Grundstück innerhalb eines Gebietes, das für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) vorgesehen ist.

4.7 Baulasten

Für das Flurstück Nr. 2165 sind, gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung Lörrach vom 28.11.2024, keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen.

4.8 Altlasten

Für das Bewertungsgrundstück befinden sich, gemäß der mündlichen Auskunft des Landratsamtes Lörrach vom 27.11.2024, keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Während der Ortsbesichtigung konnten zudem keine Anzeichen auf eine eventuelle Altlastenverunreinigung des Bodens festgestellt werden. Untersuchungen des Bodens, der Untergrundverhältnisse oder unterirdischer Leitungen wurden nicht vorgenommen, da diese zum einen

nicht im Sachgebiet des Sachverständigen liegen und zum anderen nicht Teil der Beauftragung sind.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden, die durch Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen, Kontaminationen schadhafter Leitungen oder Ähnlichem entstanden sein können, werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.9 Denkmalschutz

Für die Bewertungsgrundstücke werden, gemäß der mündlichen Auskunft der Stadtverwaltung Lörrach vom 27.11.2024, keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste geführt.

4.10 Sanierungsgebiet

Im Lagebereich der Bewertungsgrundstücke sind nach derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen keine Aufstellungsbeschlüsse sowie Veränderungssperren der Stadt Lörrach anhängig. Das Bewertungsgrundstück liegt somit nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

4.11 Hochwassergebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt, gemäß der Gefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Lagebereich.⁵

4.12 Schutzgebiet

Laut dem Geoportal des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist das Bewertungsgrundstück Teil eines Biotops mit nachfolgender Beschreibung.⁶

„In einer leicht Südwest geneigter Lage befindet sich eine im ersten Aufwuchs magere, sehr artenreiche Trespen-Glatthaferwiese in einer Pferdeweide mit einem Blühaspekt zum Kartierzeitpunkt von Acker-Witwenblume, Wiesen-Margerite, Scharfer und Knolliger Hahnenfuß, ergänzt von Wiesen-Salbei. Kennarten wie Glatthafer und Weißes Wiesenlabkraut sind stetig in der Fläche vertreten. Insgesamt erreichen Magerkeitszeiger wie z.B. Echter Rotschwingel, Flaumiger Wiesenhafer sowie Aufrechte Trespe, Acker-Witwenblume und Kleiner Wiesenknopf einen Deckungsanteil von weit über 10 %. In der Schnellaufnahme wurden 34 bewertungsrelevante Arten nachgewiesen, davon 15 Magerkeitszeiger wie zum Beispiel Echter Rotschwingel, Acker-Witwenblume, Wiesen-Margerite, Wiesen-Salbei, Knolliger Hahnenfuß und Gewöhnlicher Hornklee. Der dreischichtige Bestand ist insgesamt mittelwüchsig. Die Habitatstruktur weist eine lichte Oberschicht von hochwüchsigen Gräsern wie Glatthafer, Wiesen-Schwingel und Flaumiger Wiesenhafer sowie eine mäßig dichte Mittelschicht und eine stellenweise durch den rasig wachsenden Echten Rotschwingel dichte Unterschicht auf.“

Das Gräser-/Kräuterverhältnis ist weitestgehend ausgeglichen, mit krautreichen Flecken von Wiesen-Margerite im nordöstlichen Bereich. Durch die Pferdebeweidung wird die Habitatstruktur jedoch beeinflusst. Stellenweise variieren die Wuchshöhen, sodass eine leicht unausgewogene Habitatstruktur zu verzeichnen ist. Sonstige Beeinträchtigungen sind in der Fläche nicht erkennbar.“⁷

⁵ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 06.12.2024

⁶ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 06.12.2024

⁷ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 06.12.2024, Biotopbeschreibung, Biotopnummer 383123360130

4.13 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Ministeriums für Landesentwicklung Baden-Württemberg liegen die Stadt Lörrach und der Ortsteil Hauingen sowie das zu bewertende Grundstück innerhalb der Erbebenzone 3 (Gebiet, in dem, gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus, rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind).⁸

4.14 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag eingezäunt. Gemäß der Aussage der Eigentümerin (Ifd. Nr. 1.5) wird dieses als Weidefläche für Pferde des benachbarten Reiterhofes genutzt. Ein zugehöriger Pacht- oder Mietvertrag für das zu bewertende Grundstück liegen nicht vor.
- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

7. MARKTSITUATION

In den vergangenen Jahren ist der Immobilienmarkt von Investoren als überwiegend sichere Kapitalanlage gesehen worden, was sich bis zur Mitte des Jahres 2022 fortgesetzt hat. Der Investitionsgrund für Kapitalanleger war eine gegebenenfalls zu erwartende Wertsteigerung sowie ein geändertes Investitionsverhalten im Hinblick auf die Wirtschaftslage (Inflationsschutz).

Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2022 eingetretenen wirtschaftlichen und auch politische Risiken, wurde die gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschwert. Die Folgen der Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg sowie dem Konflikt im Nahen Osten bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit der Konflikte, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung der Konflikte führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

⁸ Siehe hierzu <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bautechnik-und-bauökologie/erdbebensicher-bauen>, letzter Abruf 06.12.2024

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Da es sich bei dem zu Bewertungsgrundstück um ein nicht bebautes Grundstück im Außenbereich handelt, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

Auf Anfrage konnten jedoch vom Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Bodenwert kann alternativ auch anhand geeigneter, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind dann als geeignet zu erachten, wenn die wertbestimmenden Merkmale des zugrunde liegenden Richtwertgrundstückes mit denen des zu bewertenden Grundstückes hinreichend übereinstimmen.⁹

8.1.1 Bodenrichtwertwert

Nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen sowie den Informationen des Bodenrichtwertinformationssystems der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone „Ortsteile Grünland V“.

| Bodenrichtwertzone | Ortsteile Grünland V |
|---|--------------------------------------|
| Ortsteil | Hauingen |
| Art der Nutzung | Grünland |
| Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Stichtag | 01.01.2023 |
| Bodenrichtwert (€/m²) | 2,90 |

8.1.2 Bodenwert (marktkonform)

Der Bodenwert kann vom Bodenrichtwert aufgrund objektspezifischer Faktoren von diesem nach oben oder unten abweichen.

Abweichende Kriterien zwischen Bodenwert und Bodenrichtwert sind anhand der konjunkturrellen Marktlage, dem Entwicklungszustand, der geographische Lage, dem Erschließungssituation, dem abgabenrechtlichen Zustand, dem Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, dem Grundstückszuschnitt, der Topographie sowie eventuell vorhandener Besonderheiten zu qualifizieren.

Für den Einzelfall ist, unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 2.(3) ImmoWertA, zu ermitteln, inwieweit das zu bewertende Grundstück mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht und wie sich die Abweichungen auf den Bodenwert auswirken.

Nach Meinung des Sachverständigen bedarf der Bodenrichtwert keiner weiteren grundstückspezifischen Anpassung, da die vorgenannten Kriterien des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

⁹ Vgl. hierzu Nr. 40 (1.) 1 und Nr. 9.(1).5 ImmoWertA

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen lässt sich der Bodenwert, wie folgt, berechnen:

Berechnung Bodenwert marktkonform

| | |
|---|-----------------------------|
| Bodenwert (angepasst) | |
| Bodenrichtwert zum 01.01.2023 | 2,90 €/m ² |
| Bodenwert (angepasst) | 2,90 €/m² |
| | |
| Bodenwert (marktkonform) | |
| Bodenwert (angepasst) | 2,90 €/m ² |
| Grundstücksfläche (GFG) | 1.026,00 m ² |
| Bodenwert (marktkonform) (Bodenwert x GFG) | 2.975,40 € |

8.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Gemäß den Vorgaben von § 8 ImmoWertV 2021 müssen auch die besonderen, bisher noch nicht erfassten, objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei der Wertermittlung erfasst werden. Dies gilt insbesondere, wenn ein Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen bzw. Modellansätzen abweicht.¹⁰

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.(3).1 bis 8.(3).8 ImmoWertA sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel/Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Recht und Belastungen) zu berücksichtigen. Diese sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.2 ImmoWertA in der Weise bzw. Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss auf dem Grundstücksmarkt entspricht.

Im vorliegenden Fall sind jedoch nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale für das Bewertungsgrundstück zu erfassen.

8.3 Bodenwert

Aufgrund der vorstehenden Berechnungen und Erläuterungen sowie unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ergibt sich der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks, wie folgt:

| Bodenwert Bewertungsobjekt | Betrag |
|---|-------------------|
| Bodenwert (marktkonform) | 2.975,40 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -- € |
| Bodenwert des Bewertungsgrundstücks | 2.975,40 € |
| Bodenwert des Bewertungsgrundstücks gerundet | 3.000,00 € |

¹⁰ Vgl. hierzu Nr. 8.(3).1 ImmoWertA

8.4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der Art des Bewertungsobjektes, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten, ist das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren nach § 6 ImmoWertV zu bestimmen.

Nach vorherrschender Meinung, der einschlägigen Literatur und den üblichen Marktgegebenheiten wird der Verkehrswert bei einem unbebauten Grundstück, aus dem Bodenwert abgeleitet.

| Ableitung Verkehrswert (Marktwert) aus dem Bodenwert | Betrag |
|--|-------------------|
| Bodenwert Bewertungsobjekt | 3.000,00 € |
| Verkehrswert des Bewertungsobjektes | 3.000,00 € |

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Wertermittlung sowie den zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen wertrelevanten Bedingungen, wird das Bewertungsgrundstück

Landwirtschaftsfläche,
Flurstück Nr. 2165,
Kalkofen
in **79541 Lörrach**

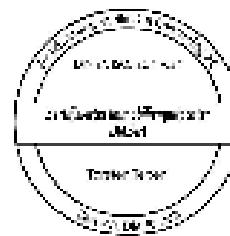
mit einem Verkehrswert von insgesamt
3.000,00 €
(in Worten: dreitausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Bewezeuge oder Sachverständiger nicht zugässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 06.12.2024





TORSTEN TEPEN

Betriebswirt B.A.

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung.

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierte Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert (F)

9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher in keinem Fall als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Der Auftraggeber haftet für die Richtigkeit des ermittelten Wertes. Sonstige Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

10. ANLAGEN

10.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes



Ansicht Ost Grundstück



Ansicht Nordost Grundstück



Ansicht West Grundstück



Ansicht Südwest Grundstück



Ansicht Süd Grundstück



Ansicht Südost Grundstück