

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

über das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück

Lusweg 7, 79650 Schopfheim



Wertermittlungsstichtag: 19. Juli 2024

Qualitätsstichtag: 19. Juli 2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Waldshut-Tiengen, Vollstreckungsgericht

Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen

2 K 50/23

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	9
3.3 Standortbeschreibung	11
3.4 Immobilienmarkt	13
4 Grundstück	14
4.1 Gestalt und Form	14
4.2 Erschließungszustand	15
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	15
4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko	16
5 Rechtliche Gegebenheiten	17
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	17
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	22
6.1 Gebäudebeschreibung	22
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	23
6.3 Zustand	28
6.4 Grundrisse	29
6.5 Flächen und Maßangaben	31
6.6 Nebengebäude	32
6.7 Außenanlagen	34
6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34
7 Wertermittlung	37
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	37
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
7.3 Bodenwertermittlung	38
7.4 Sachwertermittlung	40
7.5 Ertragswertermittlung	47
8 Verkehrswertableitung	50
Anlage	51

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungsstichtag:	19. Juli 2024
Qualitätsstichtag	19. Juli 2024
Objektart:	Mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück
Baujahr:	1934
Wohnfläche:	ca. 90 m ²
Grundstücksgröße:	719 m ²
Nutzung:	Die Doppelhaushälfte wird durch einen Miteigentümer eigengenutzt.

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert rd.	270.000 €
Verkehrswert	360.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 23, 79761 Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen: 2 K 50/23

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Antragstellerin: XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Antragsgegner: XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 24.06.2024
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist nach § 74a Abs. 5, ZVG ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des genannten Grundbesitzes nebst Grundstückszubehör zu erstellen.

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Lusweg 7, 79650 Schopfheim.

Gemäß Aussage eines Miteigentümers während der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen wurde das Wohngebäude 1934 errichtet und zwischenzeitlich modernisiert. Die Modernisierung erfolgte überwiegend in Eigenleistung durch die Eigentümer. Einige Ausbauarbeiten sind zum Wertermittlungsstichtag noch ausstehend.

2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten siehe Pkt. 4.3

Verwalter	nicht vorhanden
Mieter/Pächter	Das Gebäude wird durch einen Miteigentümer eigengenutzt
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	keine bekannt
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt

2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	19. Juli 2024
Zeit:	11:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Teilnehmer:	XXXXX XXXXX, Miteigentümer Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger

2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

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

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

Wertermittlungsstichtag: 19. Juli 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 19. Juli 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 Schopfheim, Nr. 5453, vom 13.11.2023
- Grundstückskaufvertrag vom 24.01.2002 (1 UR 104/02)
- Bewilligung vom 08.03.2002 (1 UR 376/02) zu dem in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Recht (Frischwasserleitungsrecht), lfd. Nr. 2.

Von der Miteigentümerin XXXXX XXXXX übergeben:

- Planerischer Teil des geltenden Bebauungsplans „Im Lus I“ - 9. Teiländerung)

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 25.11.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Marktdatenauskunft vom 16.12.2024 (on-geo GmbH)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeber- bzw. eigentümerseits vorgelegter Unterlagen und erteilter Informationen, sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie das Vorhandensein von Altlasten anhand von Bodenproben werden auftragsgemäß nicht überprüft und finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Auch wird ungeprüft vorausgesetzt, dass normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstückes 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.

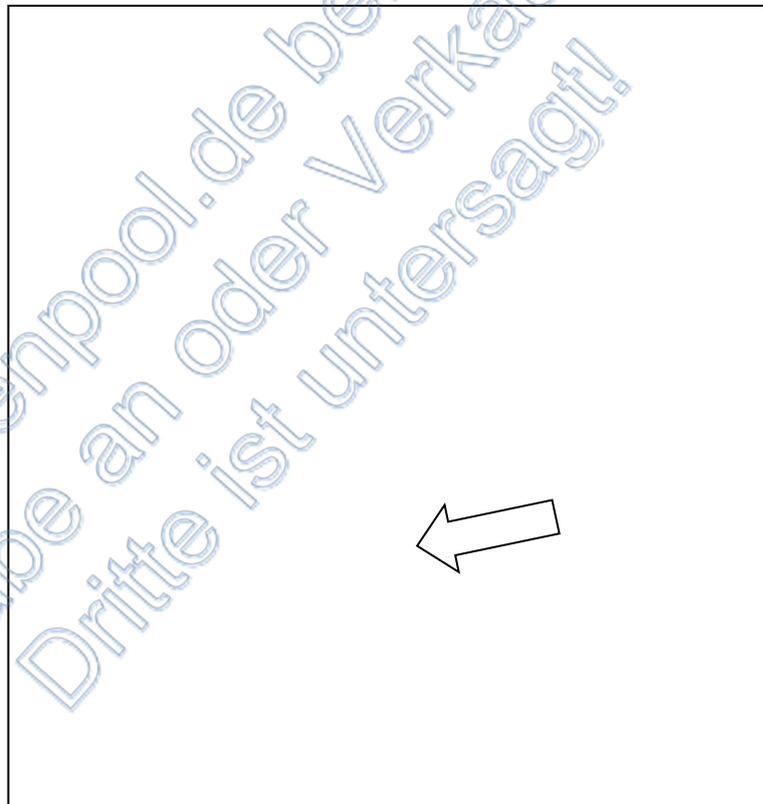
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Lagemerkmale

3.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg
Regierungsbezirk: Freiburg im Breisgau
Landkreis: Lörrach

Großräumige Lage: Schopfheim liegt im Südwesten Deutschlands im Bundesland Baden-Württemberg, zwischen dem Schwarzwald und dem Dinkelberg im Tal der Wiese, einem rechten Nebenfluss des Rheins, der am Feldberg entspringt.



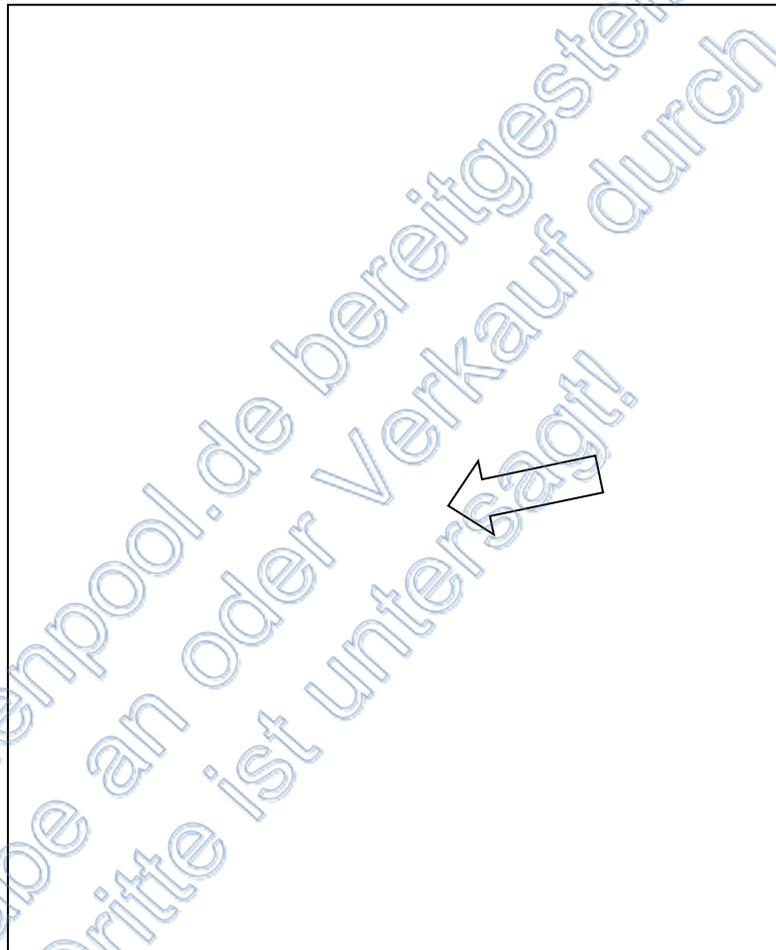
Quelle: www.openstreetmap.de¹

3.2 Mikrolage

Standortbeschreibung: Das zu bewertende Grundstück befindet sich in südwestlicher Lage von Schopfheim, angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Lus“.

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

Umgeben wird die Liegenschaft von Wohnhäusern unterschiedlicher Art, Alter und Größe sowie von der Firma „Ekato“. In der Nähe befindet sich die B317, welche zum einen nach Zell im Wiesental sowie Lörrach führt.



Quelle: www.openstreetmap.de

Verkehrsanbindung:

Der Lusweg trennt das Wohngebiet vom Gewerbegebiet und führt in 900 Metern zur B317. Die Bushaltestelle Blauenstr./Lusweg ist 130 Meter entfernt, mit Halbstundentakt-Bussen. Der Bahnhof Schopfheim West ist 280 Meter entfernt und bietet Verbindungen nach Zell im Wiesental und Lörrach - Basel Badischer Bahnhof. Die Stadtmitte von Schopfheim liegt 1,9 Kilometer entfernt. Der Euroairport Basel-Mulhouse liegt in 27,7 km Entfernung. Die Autobahnauffahrt Lörrach Mitte ist in 11 km zu erreichen.

Entfernungen:	Bushaltestelle	ca. 130 m
	Grundschule	ca. 2.500 m
	Kindergarten	ca. 200 m

Schopfheim, Bahnhof	ca. 280 m
Supermarkt	ca. 400 m
Lörrach	ca. 13 km
Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca. 27,7 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung:	Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern unterschiedlichen Alters und Größe sowie der Firma Ekato (Gewerbe).
Immissionen:	Immissionen wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Topografie:	Der Lagebereich ist eben. Das Gebäude liegt auf Straßenniveau.
Wohnlage:	Aufgrund der guten und nahen Verkehrsanbindung kann die Lage insgesamt als gut bewertet werden. Allerdings wird die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb Ekato als weniger attraktiv bewertet.

3.3 Standortbeschreibung

Wirtschaft und Infrastruktur:	In Schopfheim haben viele Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Maschinen- und Apparatebau ihren Sitz. Ähnlich wie in anderen Gemeinden des Wiesentals begann durch die verfügbare Wasserkraft der Wiese und der damals aufblühenden Textilindustrie die Industrialisierung der Region relativ früh, was sich heute noch in einer hohen Dichte an Industrie bemerkbar macht. Bedeutende Industrieunternehmen, die in Schopfheim ihren Haupt- oder Zweitsitz haben, sind unter anderem Dreistern, Durlum, Ekato, Hülsenfabrik Herbstler, Laempe & Mössner, Magnetic Autocontrol, Oerlikon Balzers Coating Germany und Würth Elektronik. Die Lage in der Region, dem Dreiländereck (Deutschland / Frankreich / Schweiz), die Nähe zur Schweiz und zum Elsass wirken sich positiv auf den Standort aus.
-------------------------------	--

Hohe Arbeitsplatzzentralität im Einzugsgebiet von Lörrach und Basel sowie im vorderen Wiesental.

Einkaufsmöglichkeiten:	Mehrere Supermärkte, ein Baumarkt, Bäckereien und Metzgereien sind ansässig. Ebenso ein großer Drogeriemarkt und mehrere Textilgeschäfte. Insofern sind sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden und bequem zu erreichen.
------------------------	--

- Ärztliche Versorgung:** Mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte sind in Schopfheim vorhanden. Außerdem ist ein Kreiskrankenhaus ansässig, welches heute eine Klinik der Grundversorgung ist. Der Schwerpunkt liegt vor allem im chirurgischen Bereich (Spezialgebiet Unfallchirurgie sowie Hand-, Plastische und Fußchirurgie) und im internistischen Bereich (Spezialgebiet Endoskopie und Diabetologie).
- Bildung:** In Schopfheim gibt es fünf Grundschulen: Die Dr.-Max-Metzger-Schule in der Kernstadt selbst sowie je eine in den Ortsteilen Fahrnau, Gersbach, Langenau und Wiechs. In der Kernstadt selbst befinden sich außerdem die Friedrich Ebert-Hauptschule, das Theodor-Heuss-Gymnasium, sowie die beiden Förderschulen Johann-Peter-Hebel-Schule und Kaspar-Hauser-Schule der Micheal-Gemeinschaft Schweigmatt e.V. Weiter befinden sich eine Freie Evangelische Schule und eine Freie Waldorfschule in der Stadt. Für die Erwachsenenbildung bestehen vier Berufsschulen und die Volkshochschule (VHS) Schopfheim.
- Öffentliche Einrichtungen:** Schopfheim verfügt über ein Amtsgericht, das zum Landesgerichtsbezirk Waldshut-Tiengen und Oberlandesgerichtsbezirk Karlsruhe gehört. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Hochrhein-Bodensee mit Sitz in Konstanz unterhält in Schopfheim eine Hauptgeschäftsstelle. Das Landratsamt Lörrach hat in Schopfheim je eine Außenstelle für den Fachbereich Vermessung und Geo-Informationen, den Forstbezirk Schopfheim und die Zulassungsstelle für Kraftfahrzeuge. Ebenso befinden sich in Schopfheim ein Notariat und ein Polizeirevier.
- Einwohner:** 20.238 (Stand 31.12.2023)
- Verkehrliche Infrastruktur:** Schopfheim ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Stadt liegt an der B317, die von Lörrach Richtung Feldberg verläuft. Schopfheim ist eine Station der Regio-S-Bahn Linie 6 (Basel - Zell im Wiesental) und Linie 5 (Schopfheim - Weil am Rhein). Die nächste Autobahnauffahrt (A98) befindet sich in Lörrach. Der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist etwa 27,7 km entfernt.
- Demographische Entwicklung:** Seit 2011 hat die Bevölkerung um 8,4 % zugenommen. In den letzten fünf Jahren betrug das Wachstum 1,7 %. Die Geburtenrate liegt bei 8,9 Geburten je 1.000 Einwohner, während die Sterberate 12,7 Todesfälle je 1.000 Einwohner beträgt. Der natürliche Saldo, der die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen angibt, ist negativ und beträgt -3,9 je 1.000 Einwohner. Es gibt 76,2 Zuzüge und 65,8 Fortzüge je 1.000

Einwohner, was zu einem positiven Wanderungssaldo von 10,4 je 1.000 Einwohner führt. Es gibt eine positive Bilanz in der Familienwanderung mit 16,8 je 1.000 Einwohner. Laut dem Statistischen Bundesamt wird erwartet, dass die Bevölkerung Schopfheims bis 2030 auf etwa 20.676 Personen anwachsen wird. Aufgrund des demografischen Wandels wird jedoch auch eine Verschiebung des Altersdurchschnitts nach oben prognostiziert. Zusammenfassend zeigt Schopfheim eine moderate Bevölkerungszunahme und einen positiven Wanderungssaldo, was auf eine attraktive Lebensumgebung hinweist. Trotz des negativen natürlichen Saldos trägt die positive Migrationsbilanz zur Bevölkerungszunahme bei. Die Stadt muss sich jedoch auf die Herausforderungen einer alternden Bevölkerung einstellen, was Anpassungen in der Infrastruktur und sozialen Dienstleistungen erfordert. Diese demografischen Trends und Entwicklungen zeigen, dass Schopfheim eine wachsende Stadt mit einer stabilen wirtschaftlichen Basis ist, jedoch auch, wie viele andere Gemeinden, vor den Herausforderungen des demografischen Wandels steht.

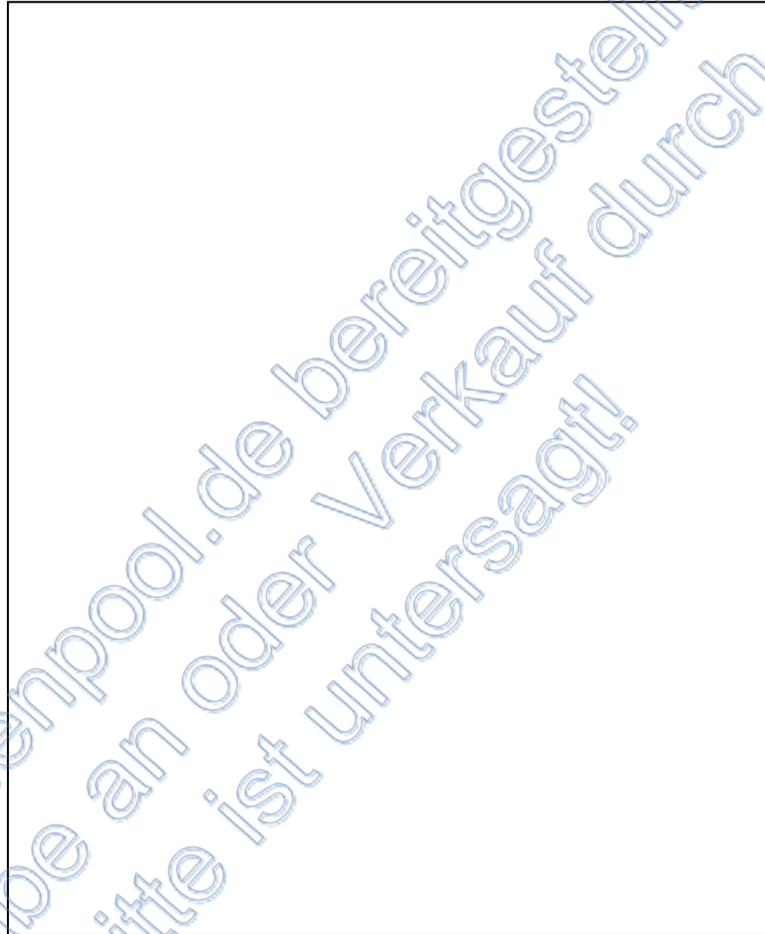
3.4 Immobilienmarkt

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

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

4 Grundstück

4.1 Gestalt und Form



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

Quelle: <https://www.lgl-bw.de/>

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

durchschnittliche Breite: ca. 18

durchschnittliche Länge: ca. 40 m

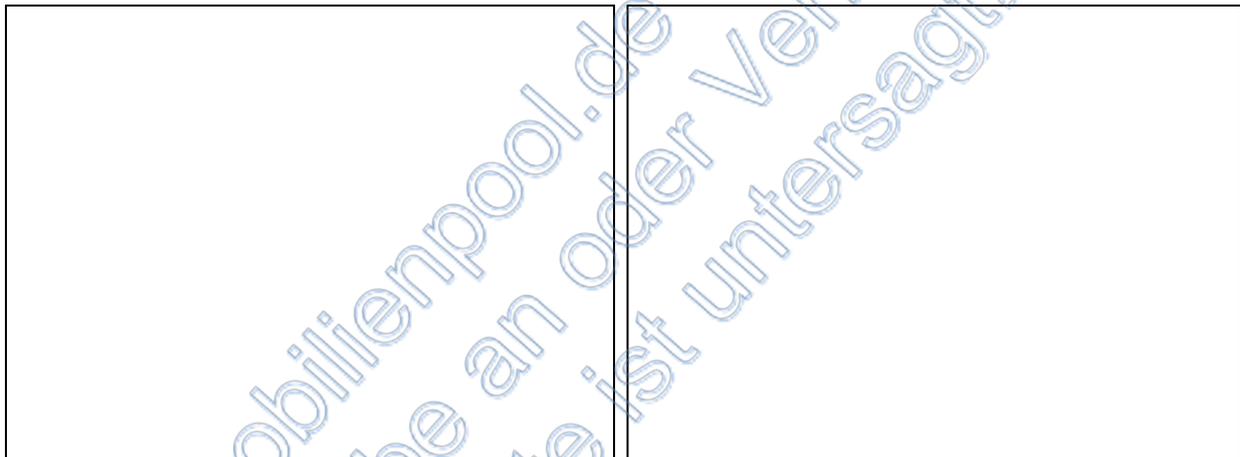
Grundstücksgröße: 719 m²

Form: Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form.

Grenzbebauung: Eine Grenzbebauung an das westliche Nachbargrundstück mit der anderen Doppelhaushälfte (Flurstück Nr. 2440) liegt vor.

4.2 Erschließungszustand

- Straßenart:** Die Straße „Lusweg“ ist eine innerörtliche Erschließungsstraße.
- Straßenausbau:** Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag.
- Ver- und Entsorgung:** Es verfügt über Versorgungsanschlüsse für Erdgas, Strom, Trinkwasser, Abwasser sowie Telekommunikation. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Laut vorliegenden Unterlagen hat die Stadt Schopfheim bestätigt, dass keine offenen Erschließungsbeiträge bestehen.
- Zuwegungen:** Das Grundstück liegt unmittelbar an der Straße an. Zuwegungen wurden auf dem Grundstück entsprechend angelegt.



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. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft der Stadt Schopfheim besteht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks kein Eintrag im Altlastenverzeichnis.

4.4 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg des Innenministeriums Baden-Württemberg liegt das Grundstück in der Erdbebenzone 2. Man unterscheidet fünf verschiedene Zonen (Gebiete außerhalb von Erdbebenzonen sowie die Zonen 0 bis 3). Bei der Erdbebenzone 2 handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis $< 7,5$ zu erwarten sind.

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

5 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 13.11.2023

Grundbuch von Schopfheim, Nr. 5453

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 2441
Gebäude- und Freifläche
Lusweg 7
mit 719 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. 5
XXXXX XXXXX
- Anteil ½ -

XXXXX XXXXX
- Anteil ½ -

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Frischwasserleitungsrecht)

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 2440.
Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 8. März 2002 (Notariat Schopfheim, 1 UR 376/2002). Eingetragen (As.29) am 16. April 2002

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Vollstreckungsgericht Waldshut-Tiengen vom 06.11.2023 (2 K 50/23).

Eingetragen (VSW060/105/2023) am 13.11.2023.

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

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

Bzgl. der Grunddienstbarkeit (Lfd. Nr. 2, Frischwasserleitungsrecht): Berechtig ist der Eigentümer des direkt westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 2440, welches mit der anderen Doppelhaushälfte bebaut ist. Die Hauptwasserleitung für das Frischwasser verläuft von der Straße (Lusweg) in das zu bewertende Objekt und führt von dort als Abzweigung in das Untergeschoss des Nachbargebäudes. Der Berechtigte hat ein Nutzungsrecht an dieser Frischwasserleitung. Laut den vorliegenden Unterlagen werden die Kosten für Unterhalt, Wartung und Erneuerung der Leitung von den Eigentümern beider Flurstücke zu gleichen Teilen getragen. Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit führt zu keiner Wertminderung des Grundstücks.

5.1.2 Mietverhältnisse

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden. Das Einfamilienhaus wird gemäß Auskunft der Eigentümer von XXXXX XXXXX als Miteigentümer bewohnt.

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 Auskunft der Gemeinde Schopfheim sind keine Baulasten gemäß § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Gemäß dem Bürger-GeoPortal des Landkreises Lörrach liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Lus I“, rechtsverbindlich seit dem 20.12.1976 und in der 9. Teiländerung vom 14.09.2002 mit folgenden Festsetzungen:

WA Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschossflächenzahl 0,8 (zwingend einzuhalten)

III Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise Es ist eine offene Bauweise (für Neubauten) vorgeschrieben.

Es gilt eine seit dem 21.03.1996 rechtskräftige Stellplatzsatzung, wonach für Wohnungen über 65 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze zu errichten sind. Für die in der Stellplatzsatzung dargestellten Zone, in der das zu bewertende Grundstück teilweise liegt, gilt als Stellverpflichtung ein Stellplatz/Wohnung unabhängig deren Größe.



Auszug Bebauungsplan, Stand 9. Änderung (blaue Linie = Baugrenze)

5.2.3 Energieausweis

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

5.2.4 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW

Gem. § 65 Wassergesetz 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

Gemäß der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb eines Gebiets, das von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein kann. Es befindet sich jedoch nicht innerhalb eines nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg festgesetzten Überflutungsgebiets.

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.

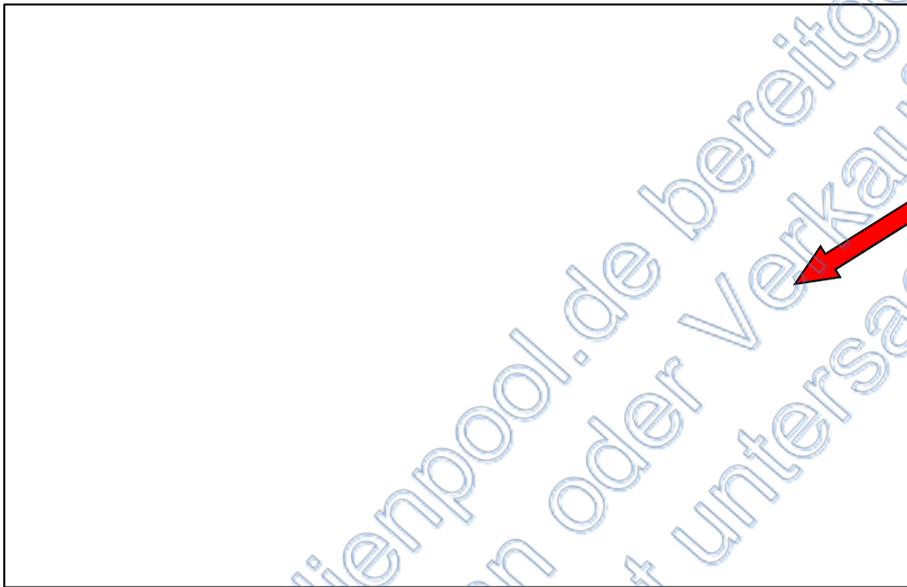


5.2.5 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

5.2.6 Lärm

Die unten abgebildete Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg weist für das betreffende Gebiet eine ganztägige Straßenlärmbelastung im Bereich von 55 bis 59 dB(A) aus. 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.



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

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: Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte in Grenzbebauung. Das eingeschossige Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich ein Schopf und ein kleines Nebengebäude.

Baujahr: Gemäß Unterlagen 1934

Modernisierungen: Im Rahmen der Modernisierungen wurde im Jahr 2014 eine Dacherneuerung einschließlich der Verbesserung der Wärmedämmung umfassend durchgeführt. Ebenfalls im Jahr 2014 erfolgte eine Modernisierung der Fenster sowie der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser). Die Heizungsanlage wurde bereits 2007 umfassend modernisiert. Zusätzlich erfolgte im Jahr 2014 eine Modernisierung der Bäder sowie des Innenausbaus, wie beispielsweise Decken und Fußböden. Eine wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung wurde im gleichen Jahr ebenfalls umfassend vorgenommen.



Gebäudeansicht Südseite
(Doppelhaushälfte rot markiert)



Gebäudeansicht Ostseite

6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Nachfolgend werden ausschließlich die dominierenden Merkmale beschrieben; Abweichungen in einzelnen Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung basiert auf den Erkenntnissen aus der Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen.

Konzeption: Das Gebäude ist über eine Treppe und den Hauseingang im Erdgeschoss (Hochparterre) zugänglich. Eine innenliegende Treppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Keller sowie dem Dachgeschoss.

Geschosse: Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG)

Räume: Das Gebäude ist zu etwa 80 % unterkellert. Der Keller umfasst einen Kellerraum mit Wasseranschlüssen, ergänzt durch einen kleinen Abstellraum. Zwei Räume auf der Nordseite sind nicht begehbar, da es sich um ehemalige Sickergruben handelt.

Der Eingang erfolgt über eine Treppe. Vom Flur aus führt eine Treppe ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC mit Fenster und Waschbecken sowie ein Badezimmer, das mit einer Dusche, einem Fenster, einem Waschbecken, einem WC und einer Handtuchheizung ausgestattet ist. Das Wohnzimmer verfügt über einen offenen Zugang zur Küche. Die Küche ist mit einer Einbauküche (EBK) ausgestattet.

Im Flur befindet sich ein Treppenabgang ins Erdgeschoss sowie der Zugang zum Speicher über eine Falltür. Zwei Kinderzimmer und ein weiteres Schlafzimmer sind vorhanden. Der Speicher ist nicht ausgebaut.

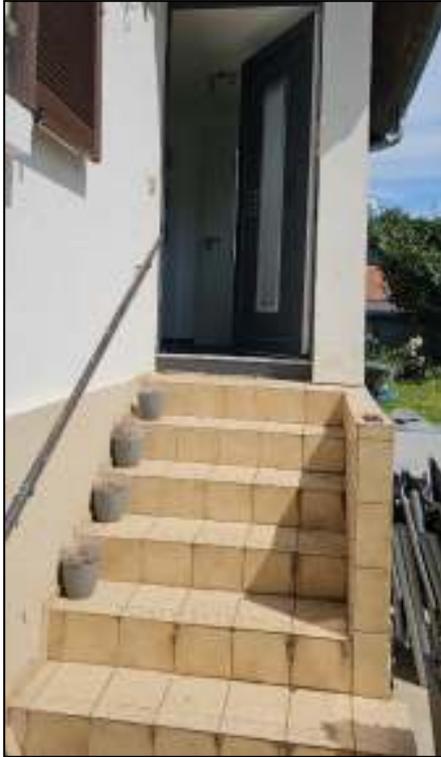
Konstruktionsart: Massivbauweise

Boden: Der Boden im Kellergeschoss besteht aus Naturboden, der mit PVC-Belag versehen wurde. Im Erdgeschoss sind die Böden mit verschiedenen Materialien ausgestattet.

Innenwände: Die Innenwände bestehen teilweise aus massivem Mauerwerk und teilweise aus Leichtbauwänden mit Rigipsplatten im Obergeschoss. Einige Wände sind verputzt, während andere Bereiche nur teilweise verputzt sind. Die Oberflächen weisen unterschiedliche Ausführungen auf, darunter Raufasertapete, Glattputz sowie Ausgleichsputz.

Geschossdecken:	Holzbalkendecke tlw. sichtbar
Dachform (Gesamtgebäude):	Satteldach
Dachkonstruktion/ Dachdeckung:	Die Dachgauben sind gedämmt und das Dach verfügt über eine Zwischensparren- sowie eine Aufdachdämmung. Im Jahr 2014 wurde das Dach neu mit Ziegeln eingedeckt. Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus Blech.
Fenster und Lichtschutz:	Im Untergeschoss sind 2-fach verglaste Kunststofffenster verbaut. Die Beschattung im Erd- und Dachgeschoss erfolgt durch Holzfensterläden. Im Erd- und Dachgeschoss wurden 2014 moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Teilweise sind im Obergeschoss elektronische Rollläden vorhanden.
Innentreppe:	Holztreppe mit Holzlauf.
Türen:	Die Türen sind mit Holzzargen und Holzblättern ausgestattet und wurden im Jahr 2014 erneuert. Die Drücker bestehen aus Edelstahl.
Hauseingangstür:	Kunststoff-/ Alu-Anthrazit mit Glaseinsatz, keine Klingelsprechanlage.

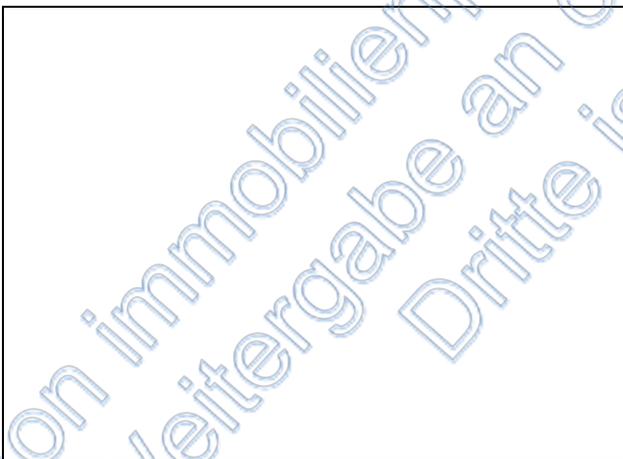
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Zugangsbereich EG



Innentreppe EG-KG



Küche EG



Wohnzimmer EG

Haustechnische Ausstattung

- Heizung/Warmwasser:** Das Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine Gas-Zentralheizung betrieben wird, welche etwa 20 Jahre alt ist. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Schwedenofen.
- Elektronik:** Im Jahr 2014 wurden alle Elektroleitungen erneuert. Ein neuer Verteiler sowie FI-Schalter wurden installiert, und sämtliche Abdeckungen und Schalter wurden ausgetauscht. Die Arbeiten wurden durch den Eigentümer selbst durchgeführt. Eine fachgerechte Abnahme der Elektrik durch eine qualifizierte Fachfirma hat bislang nicht stattgefunden, ist jedoch erforderlich.
- Sanitärausstattung:** Im Erdgeschoss befinden sich ein Urinal, ein Fenster, zwei WCs, zwei Waschbecken und eine Dusche. Die Sanitäreinrichtungen wurden 2014 erneuert. Das Gäste-WC ist teilweise noch nicht vollständig verfließt.
- Sonstiges:** Im gesamten Haus wurden vom Miteigentümer Rohre für eine zentrale Lüftungsanlage verlegt. Diese Anlage ist nicht angeschlossen. Die Sickergrube wurde stillgelegt, das Gebäude ist an die Kanalisation angeschlossen.

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



Heizanlage



Sicherungskasten KG



Badezimmer EG

6.3 Zustand

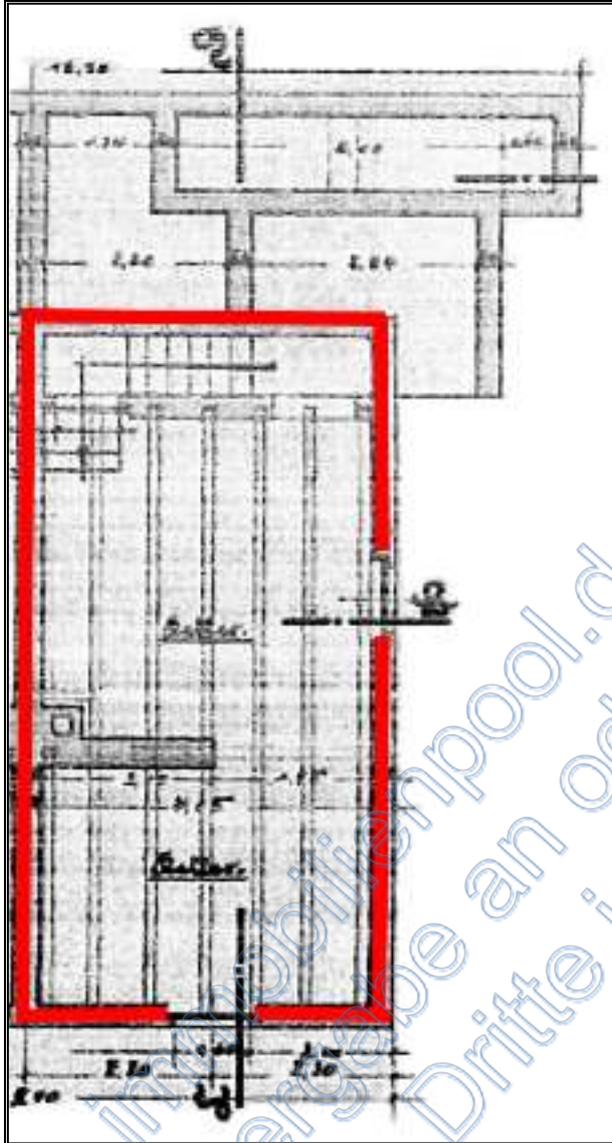
Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung wurde im Jahr 2014 verändert und damit verbessert.

Bau und Unterhaltungszustand: Zum Besichtigungszeitpunkt präsentierte sich das Bewertungsobjekt mit einer nutzungstypischen Ausstattung und einem dem Alter sowie der bisherigen Nutzung entsprechenden Gebrauchszustand. Es wurden jedoch Baumängel und -schäden festgestellt, die einen Instandsetzungsbedarf erfordern.

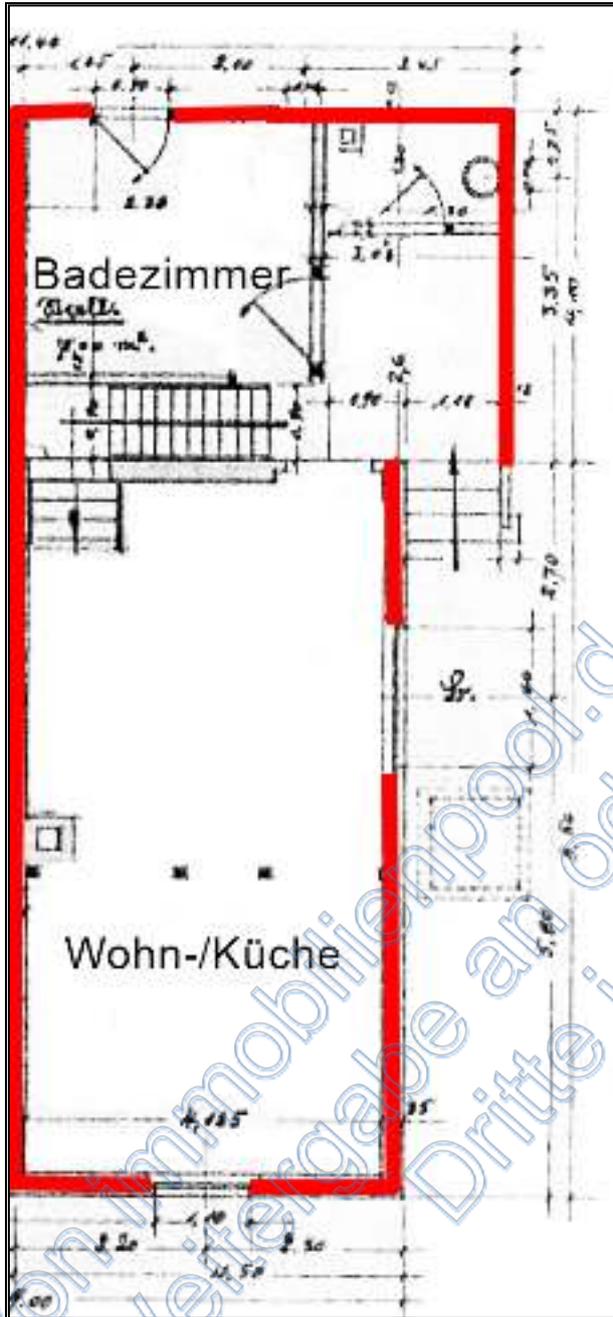
Ausstattungsstufe: mittel (3)

Zustand: mittel

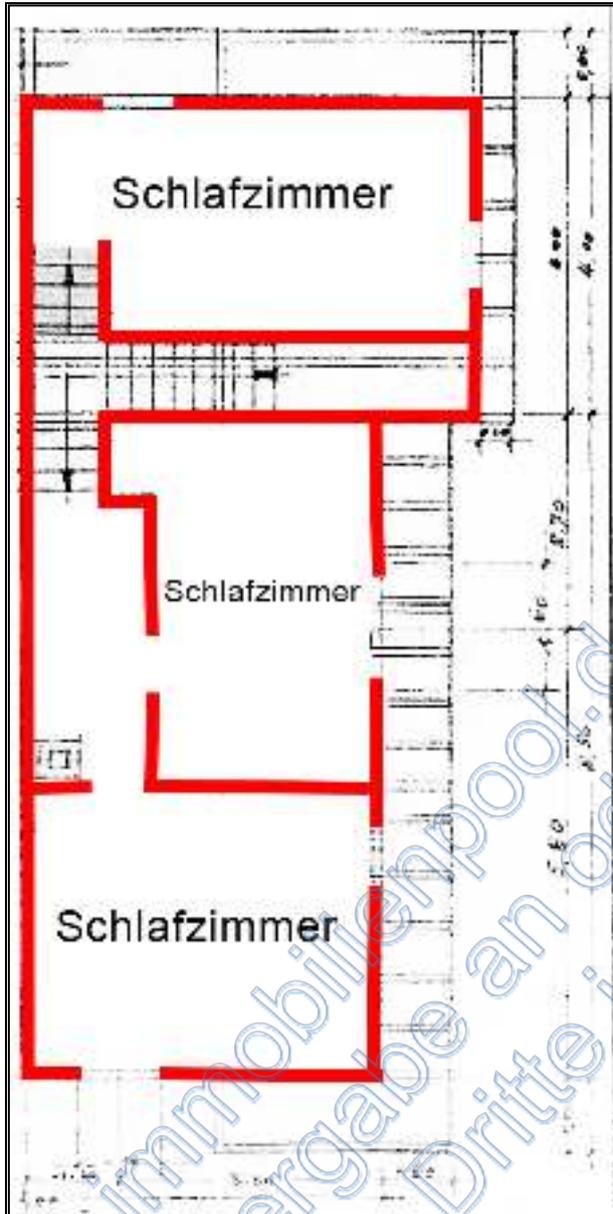
6.4 Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss (aus den Originalbauunterlagen, farblich markiert)



Grundriss Erdgeschoss (aus den Originalbauunterlagen, farblich markiert und modifiziert)



Grundriss Dachgeschoss (aus den Originalbauunterlagen, farblich markiert und modifiziert)

6.5 Flächen und Maßangaben

Die für die Wertermittlung relevante Bruttogrundfläche (BGF) wurde auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und einer eigenen Berechnung auf rund 160 m² ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt, wobei die Bruttogrundfläche (BGF) als maßgebliche wertbestimmende Größe herangezogen wird. Die Wohnfläche dient in diesem Zusammenhang nicht unmittelbar der Verkehrswertermittlung, sondern wird zur Plausibilisierung der Ergebnisse herangezogen.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wurde anhand gängiger Ausbaufaktoren berechnet. Bei einem angesetzten Ausbaufaktor von 0,75 ergibt sich eine Wohnfläche von rund 90 m².

6.6 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich östlich des Wohngebäudes ein Nebengebäude. Dabei handelt es sich um ein kleines, vermutlich massiv errichtetes Gebäude mit Satteldach. Es verfügt über Fenster mit roten Rahmen sowie eine kleine Holztür im oberen Bereich, die vermutlich Zugang zu einem kleinen Dachboden oder Abstellbereich bietet. Die Außenwände sind verputzt, weisen jedoch einige Abnutzungsspuren auf. Das Gebäude wird mit einem Ofen beheizt. Im Jahr 2014 wurde das Gebäude neu ausgebaut.

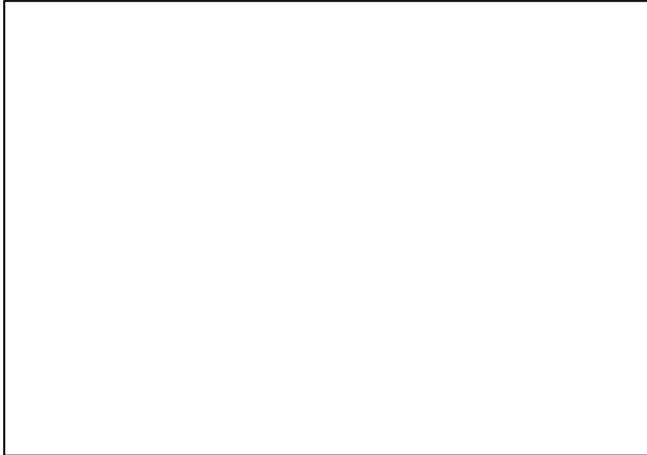
An der Südseite des Nebengebäudes ist ein offener Unterstand angebaut, der aus einer einfachen Holzstruktur besteht. Das Dach des Unterstands zeigt erhebliche Verschleißerscheinungen, darunter defekte und teilweise fehlende Dachelemente. Der Unterstand wird offensichtlich als Lagerplatz für Materialien und Geräte genutzt, wobei der Zustand insgesamt stark sanierungsbedürftig wirkt.



Nebengebäude



Holzunterstand



Nebengebäude - Innenansicht

An der Nordseite des Wohnhauses befindet sich ein älteres Schuppengebäude (ehemaliger Schopf), das als einfaches Holzbauwerk ausgeführt ist. Das Gebäude weist sichtbare Gebrauchsspuren und deutliche Alterserscheinungen auf. Es besteht aus Holzlatten mit einer offenen Struktur im oberen Bereich, die für eine natürliche Belüftung sorgt. Die Holzlatten sind stark verwittert und zeigen an mehreren Stellen Beschädigungen.

Das Dach ist mit alten Ziegeln gedeckt, die von Moos- und Algenbewuchs überzogen sind, was auf einen unzureichenden Pflegezustand schließen lässt. Die gesamte Konstruktion wirkt sanierungsbedürftig und zeigt an einigen Stellen potenzielle Stabilitätsprobleme.

Der Schuppen dient derzeit als Abstellfläche. Er verfügt über eine hölzerne Tür, die ebenfalls verwittert ist, jedoch noch funktionsfähig erscheint. Insgesamt vermittelt das Gebäude einen stark abgenutzten Eindruck und würde, abhängig von der geplanten Nutzung, vermutlich eine umfassende Sanierung oder Erneuerung erfordern, um weiterhin genutzt werden zu können.



Schuppengebäude

6.7 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz. Es wird ohne Prüfung vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig sind.

Darüber hinaus umfasst die Außenanlage einen Stellplatz für ein Fahrzeug, Rasenflächen, Bäume, Büsche und verschiedene Pflanzen sowie eine Kieseinfahrt.

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne der ImmoWertV sind wie folgt zu berücksichtigen.

Baumängel/Bauschäden:

Im Kellergeschoss sind Anzeichen von Feuchtigkeitsbildung erkennbar, insbesondere in Form von Salzausblühungen, was auf eine fehlende Drainage hinweist. Zum Schutz vor eindringender und aufsteigender Feuchtigkeit von außen ist das nachträgliche Verlegen einer Drainage nach aktuellem Stand der Technik erforderlich. Die Gesamtkosten für das nachträgliche Verlegen einer Drainage betragen bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus (Umfang ca. 40–50 m) etwa 12.000–18.000 €, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und dem Umfang der Arbeiten. Da es sich hier jedoch um eine Doppelhaushälfte handelt und nur drei Kellerwände bearbeitet werden müssen, wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein Kostenansatz in Höhe von 10.000 € für die nachträgliche Drainage berücksichtigt.

Ein separater Abzug für den Schwedenofen fehlt, da der Kamin sowohl für die Gas-Zentralheizung als auch für den Schwedenofen genutzt wird. Dies kann zu Verschmutzungsproblemen führen und birgt potenzielle Sicherheitsrisiken. Die Nutzung des Schwedenofens ist daher kritisch zu hinterfragen. Da der Schwedenofen im Rahmen dieser Wertermittlung keine wesentliche Rolle spielt, bleibt sein Vorhandensein unberücksichtigt.

Die gesamte Elektroinstallation im Haus wurde laut Unterlagen vom Eigentümer selbst vorgenommen und nicht durch einen eingetragenen Fachbetrieb ausgeführt. Eigentümer haften für alle Schäden, die durch unsachgemäße Elektroinstallationen entstehen können. Bei einem Verkauf des Hauses könnten Haftungsansprüche auf den neuen Eigentümer übergehen.

Eine Überprüfung der gesamten Elektroinstallation ist dringend erforderlich, um die Sicherheit zu gewährleisten und rechtliche sowie finanzielle Risiken zu vermeiden. Es wird davon ausgegangen, dass die Überprüfung und Nachbesserung der Elektrik den Aufwand einer vollständigen Neuinstallation entsprechen, da Fachbetriebe in der Regel nur unter dieser Bedingung bereit sind, die Haftung zu übernehmen. Der überschlägige Kostenansatz in der Wertermittlung basiert auf relevante Veröffentlichungen über elektrische Anlagen bei Doppel- und Reihenendhäuser mit mittlerem Standard der Kostengruppe 440³ und wird mit 5 % der Herstellungskosten in Abzug gebracht.

Im Eingangsflur brechen die Fliesen aufgrund eines fehlenden Estrichs. Zudem sind die Böden im Innenbereich teilweise uneben. Der überschlägige Kostenansatz in der Wertermittlung basiert auf relevante Veröffentlichungen über Deckenbeläge (=Bodenbeläge) bei Doppel- und Reihenendhäuser mit mittlerem Standard der Kostengruppe 353⁴ und wird für die Fläche im Erdgeschoss mit 1,5 % der Herstellungskosten in Abzug gebracht.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf:

Im Obergeschoss sind einige Wände und Decken noch nicht verputzt. Für die abschließenden Malerarbeiten, einschließlich Spachtelung der Gipsplatten, Grundierung, Streichputz und Erstbeschichtung, wird in der Wertermittlung ein überschlägiger Kostenansatz von rund 3.000 €⁵ berücksichtigt.

Der kleine Anbau an der Nordseite des Gebäudes senkt sich ab, wodurch die langfristige Nutzung des Gäste-WCs und des Bads potenziell eingeschränkt sein könnte. Unter Berücksichtigung der modelltheoretischen Nutzungsdauer des Gebäudes erfolgt jedoch kein Wertabschlag, da die bisherige Absenkung keine akuten Hinweise auf eine Nutzungseinschränkung liefert.

Im Sockelbereich der Außenfassade sind Putzschäden sichtbar, und an mehreren Stellen zeigen sich Risse. Die Gesamtkosten für die Sanierung dieser Schäden, basierend auf Angaben aus der Fachliteratur, werden auf etwa 5.000 € geschätzt. Diese Summe umfasst:

- Entfernung des Altputzes,
- Neuverputzen und Streichen des speziellen Sockelputzes,
- Verwendung von Spiralankern und Spezialmörtel zur Rissanierung.

³ BKI-Baukosten 2024, Statistische Kostenkennwerte für Bauelemente im Neubau, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart

⁴ ebenda

⁵ BKI-Baukosten 2024, Statistische Kostenkennwerte für Positionen im Neubau, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart



Schaden Außenfassade

Die Außentreppe weist Fliesenschäden und Putzschäden auf. Basierend auf den sichtbaren Schäden an der Außentreppe werden sich die Gesamtkosten für die komplette Sanierung der Außentreppe voraussichtlich auf ca. 1.500 Euro (Entfernung der alten Fliesen, neue Fliesenverlegung, Entsorgung der alten Fliesen, neue Fliesen Fliesenkleber und Fugenmaterial) belaufen.



Außentreppe

Das steile Dach verfügt über keine Lawinensicherung. Laut Aussage des Miteigentümers besteht im Winter die Gefahr plötzlicher Dachlawinen, insbesondere im Eingangsbereich. Die nachträgliche Installation eines Schneefangsystems erfolgt kostenmäßig in Höhe von 1.500 €. Diese Kalkulation basiert auf durchschnittlichen Marktpreisen für ein mittelpreisiges Schneefangsystem. Die tatsächlichen Kosten können je nach gewähltem System und regionalem Anbieter variieren.

Der Holzschuppen ist aufgrund seines Alters und des schlechten Zustands als abrisstauglich einzustufen, bleibt aufgrund seiner Funktion als Abstellfläche jedoch wertmäßig unberücksichtigt.

7 Wertermittlung

7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

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

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

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

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

7.3 Bodenwertermittlung

7.3.1 Allgemeines

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

7.3.2 Bodenrichtwert

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

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



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW) vom 25.10.2024

Der gemeinsame Gutachterausschuss „Lörrach-Wiesental“ hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Bodenrichtwertzone mit der Bodenrichtwertnummer 72501101, baureifes Land, Wohnbaufläche (**370 €/m²**), erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,7

Weitere Kennzahlen zu den jeweiligen Bodenrichtwerten sind nicht bekannt.

7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

⇒ Konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 18 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Die bisherige Tendenz von steigenden Bodenwerten trifft für das hier zu bewertende Grundstück nach sachverständiger Auffassung nicht mehr zu. Es ist hier eher von einer verhaltenen Nachfrage und stagnierenden Preisen auszugehen. Es wird daher kein gesonderter Zuschlag berücksichtigt.

⇒ Lage

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

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

7.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert Wohnbaufläche =	370 €/m ²
719 m ² x 370 €/m ² Grundstückfläche =	266.030 €
Bodenwert Wohnbaufläche, rund	270.000 €

7.4 Sachwertermittlung

7.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

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

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

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

Gemäß der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

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

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

7.4.2 Herstellungskosten

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

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

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

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

7.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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 Wertermittlungsstichtag 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. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Auch für anstehende Instandsetzungsmaßnahmen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, sind gegebenenfalls Modernisierungspunkte zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Besetzung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer kann gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.

Zu Anlage 2: (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauern von Wohngebäuden bei Modernisierung)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
88	18	18	19	21	24	27	29	32	34	36	38	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
89	15	15	18	21	24	28	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
90	15	15	18	21	24	28	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	54	57	57	57
91	14	14	17	20	23	25	29	31	33	36	39	43	43	46	47	50	52	54	57	57	57
92	14	14	17	20	23	25	29	31	33	36	39	43	42	46	47	49	52	54	57	57	57
93	14	14	17	20	23	25	29	30	33	35	39	43	42	46	47	49	52	54	57	57	57
94	13	13	16	19	22	25	29	30	33	35	37	43	42	44	47	49	52	54	56	58	58
95	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	43	42	44	47	49	52	54	56	58	58
96	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	43	42	44	47	49	51	54	56	58	58
97	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	43	42	44	47	49	51	54	56	58	58
98	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	43	42	44	46	49	51	54	56	58	58
99	12	12	15	18	22	24	27	30	32	34	37	43	42	44	46	49	51	54	56	58	58
80	12	12	15	18	22	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	58	58

Es wird eine für die Wertermittlung **modellspezifische Restnutzungsdauer von 30 Jahren** für das Bewertungsobjekt angesetzt.

7.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude unter der Kategorie Typ 2.01 (unterkellertes Einfamilienhaus, voll ausgebautes Dachgeschoss) einzuordnen. Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungsanteil	Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1					23%	141
Dächer				1		15%	142
Außentüren und Fenster			1			11%	86
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	81
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%	75
Fußböden			0,5	0,5		5%	43
Sanitäreinrichtungen			1			9%	71
Heizung			1			9%	71
Sonstige technisch Ausstattung			1			6%	47
Kenntwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	615	685	785	945	1180	100%	757

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von rund **757 €/m² BGF**.

7.4.5 Baupreisindex

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

7.4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen gehen mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen. Der Wertansatz für die Außenanlagen berücksichtigt nicht das noch zu erfüllende Pflanzgebot für die östliche Grundstücksfläche, wie es in den baurechtlichen Festsetzungen vorgeschrieben ist.

7.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. **62,5 %** der Herstellungskosten.

7.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

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

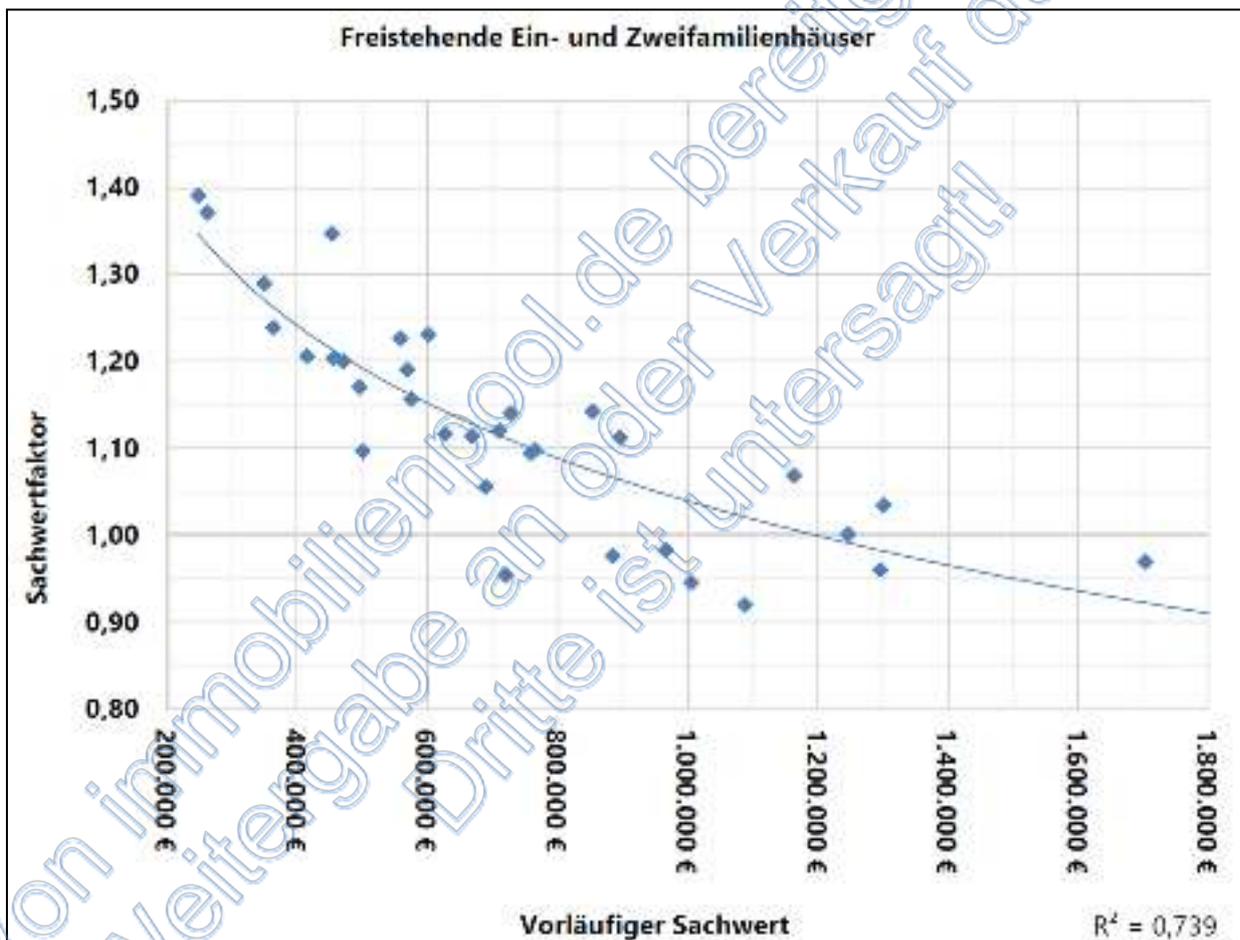
Einige Bauteile sind in den Ansätzen der NHK bzw. der Flächen nicht enthalten. Für Gebäudeteile, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt:

Das Nebengebäude wird nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert von 10.000 € berücksichtigt.

7.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik⁶ bekannt:



Das Schaubild zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 380.000 € bei ca. 1,25 liegt.

In Schopfheim wird der Sachwertfaktor lagebedingt niedriger eingeschätzt als in Lörrach.

⁶ GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2023, S. 46

Des Weiteren ist anzumerken, dass seit dem 4. Quartal 2022 sinkende Immobilienpreise auf dem Immobilienmarkt (siehe Pkt. 3.4) zu beobachten sind, weshalb insgesamt ein Sachwertfaktor von **1,05** zugrunde gelegt wird.

7.4.10 Sachwertberechnung

Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 2.01	Betrag €	
Kostenkennwert in €/m ² BGF		757
Baupreisindex Wohngebäude Q II/2024	182,7	1.383
Indexierter Kostenkennwert		1.383
Bruttogrundfläche in m ²	160	
Herstellungskosten		221.286
Regionalfaktor gem. Vorgabe GAA	1,30	287.672
zzgl. Außenanlagen	5,00%	14.384
Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen		302.056
abzgl. Alterswertminderung	62,50%	188.785
Zeitwert Wohngebäude		113.271
besondere Bauteile, Nebengebäude		10.000
zzgl. unbelasteter Bodenwert (Wohnbaufläche)		266.030
Vorläufiger Verfahrenswert		379.301
Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert	1,05	398.266
boG - Baumängel/Bauschäden		-24.384
boG - Instandhaltung/Instandsetzung		-11.000
Verfahrenswert		362.882
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		360.000,00

7.5 Ertragswertermittlung

7.5.1 Vorbemerkungen

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

Plausibilisierung: Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird.

7.5.2 Erträge und Kosten

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

Ansatz: Das Grundstück ist nicht vermietet. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Schopfheim nicht vorhanden. Nach Recherchen über die Firma on-geo GmbH (Vergleichsobjekte und -mieten) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich 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.“

7.5.3 Kapitalisierung

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen.

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

**Objektspezifisch
angepasster**

Liegenschaftszinssatz: Im Folgenden wird der modellspezifische Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 2,0%. Aufgrund der aktuellen Marktsituation (siehe Pkt. 3.4) erscheint dieser Liegenschaftszinssatz plausibel.

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

7.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohrertrag/Monat	Betrag
Wohnhaus	90 m ²	12,50 €/m ²	1.125 €	
Monatlicher Rohertrag			1.125 €	
Jahresrohertrag				13.500,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,48 €/m ²		1.213 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		270 €
Verwaltungskosten		pauschal		351 €
Summe Bewirtschaftungskosten				-1.834 €
entspricht ca.		13,6 %		
Jahresreinertrag				11.665,80 €
Restnutzungsdauer		30 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,00 %		
Barwertfaktor		22,40		
Barwert des Reinertrags				261.314 €
zuzüglich abgezinster Bodenwert				133.022 €
Vorläufiger Verfahrenswert				394.336,00 €
Summe boG				- 35.384 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				358.952 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				360.000 €

8 Verkehrswertableitung

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert: 360.000 €
Ertragswert: 360.000 €

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

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

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks, Lusweg 7, 79650 Schopfheim, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 19. Juli 2024 bewertet mit

360.000 €

(in Worten: Dreihundertsechzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 19. Juli 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 18. Dezember 2024

Alexander Weber (M. Sc.)
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
von der DIAZert – DIA Consulting AG