

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!**

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **Werkhalle im Außenbereich**
Bertastraße 14
und
Verkehrsfläche
Bertastraße Flst. 668/1
79725 Laufenburg, Ortsteil Hochsal

Eigentümer:

und

-in Erbengemeinschaft-

Auftraggeber: **Amtsgericht Waldshut-Tiengen**
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 3 K 29/24

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswerts**

Wertermittlungstichtag: **25. September 2024**

Ortsbesichtigung: **25. September 2024**

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: **Frau**
Herr
Frau
Frau Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 44 Seiten mit 14 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragsituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	8
4. Lagebeschreibung	10
4.1. Lage des Ortes	10
4.2. Lage der Objekte im Ort	10
5. Grundstücksbeschreibung	11
5.1. Bertastraße 14	11
5.1. Bertastraße, Flst. 668/1	11
6. Bebauung	12
6.1. Bertastraße 14	12
6.2. Bertastraße, Flst. 668/1	12
7. Baubeschreibung und Mängel, Bertastraße 14	13
8. Flächen	16
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer Bertastraße 14	17
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
10.1. Bertastraße 14	19
10.2. Bertastraße, Flst. 668/1	19
11. Bewertung	20
11.1. Bodenwert	20
11.1.1. Bertastraße 14	20
11.1.2. Bertastraße, Flst. 668/1	23
11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale	24
11.2.1. Bertastraße 14	24
11.2.2. Bertastraße, Flst. 668/1	24
11.3. Sachwert, Bertastraße 14	25
11.4. Ertragswert, Bertastraße 14	27
12. Verkehrswert	29
13. Schlussbemerkungen	29

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich in der Regel aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter. Individuelle Gegebenheiten (z.B. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung) können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktors zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln. Die anzusetzende Restnutzungsdauer richtet sich in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage. Der Alterswertminderungsdauer entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale und Vertragszeitpunkte aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Bauamt Laufenburg
Flächenberechnungen	Bauamt Laufenburg
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Bauamt Laufenburg, Landratsamt Waldshut, Baurechtsamt
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Stadt Laufenburg
Altlasten	Landratsamt Waldshut-Tiengen, Umweltamt
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Gewerbliche Betriebsgebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragsituation und Problemstellung

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich zum einen um ein größeres Außenbereichs-Grundstück mit einer stillgelegten Werkhalle, die ca. 1972 in Massivbauweise erstellt wurde. Sie besteht aus einem EG mit einräumiger Werkhalle, einer Teilunterkellerung und einem flachen Satteldach.

Nach vorliegenden Informationen wurden seit der Erstellung keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden Sanierungen oder Modernisierungen durchgeführt. Es ist Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Reparaturbedarf vorhanden.

Der ehemals vorhandene metallverarbeitende Betrieb wurde 2015 stillgelegt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind in der Werkhalle noch diverse Maschinen- und Werkzeugbestände vorhanden, die jedoch in diesem Gutachten keine Wertbeimessung erfahren.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Nach Auskunft des Landratsamtes Waldshut wäre eine weitere Nutzung des bebauten Bereichs, unter Vorbehalt der Nachprüfung, nur in sehr begrenztem Rahmen möglich. Die unbebaute Fläche ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen. In der momentanen Situation erfolgt die Einstufung als „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“. Bei baulichen Tätigkeiten oder Rückbau wären jedoch weitere Untersuchungen erforderlich.

Der überwiegende Teil des Bewertungsgrundstücks besteht aus Wiesenfläche.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Sachwertberechnung vorgenommen, da das Objekt nur unter eingeschränkten Bedingungen renditetechnisch nutzbar ist. Eine Ertragswertbetrachtung wird soweit möglich ergänzend vorgenommen.

Bei dem zweiten Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Verkehrsflächen-Grundstück, das das erste Bewertungsgrundstück verkehrstechnisch erschließt.

Es ist im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit (Wegerecht) für ein anderes Anliegergrundstück belastet, was jedoch nicht als spürbar wertrelevant eingestuft wird.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Bodenwertbetrachtung vorgenommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bebaute Grundstück (Flst. 19/8) über die Verkehrsfläche (Flst. 668/1) erreicht wird.

Nach vorliegenden Informationen ist keine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zu Lasten der Verkehrsfläche im Grundbuch eingetragen, die dem bebauten Grundstück das Überfahrtsrechtsrecht zusichert. Auch ist keine dementsprechende Baulast vorhanden.

Dies sollte bei einem Erwerb der beiden Bewertungsobjekte durch verschiedene Eigentümer beachtet werden.

Beide Bewertungsgrundstücke sind im Grundbuch mit einer Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Laufenburg belastet. Hierfür wird nicht von einer spürbaren Wertrelevanz ausgegangen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Miteigentümers die Zwangsversteigerung, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet wurde.

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Hochsal Nr. 67

Das Grundbuch von Hochsal wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 28.06.2024 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		246.44	19/8	Bertastraße 14 Gebäude- und Freifläche	4.173 m ²
2		246.44	668/1	Bertastraße Verkehrsfläche	224 m ²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	gelöscht		
2	1 2 in Erbengemeinschaft	1, 2	Im Wege der Erbfolge übergegangen am 25.06.2015 und gemäß Erbschein vom 10.08.2015 (Notariat I Bad Säckingen – Nachlassgericht – Az.: I NG 231/2015) berichtigt am 12.02.2018.

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 668/2 . Bezug: Bewilligung vom 16.11.1971. Eingetragen am 24.10.1972.
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Laufenburg (Baden) . Bezug: Bewilligung vom 31.10.2000(Grundbuchamt Laufenburg/Baden, GRG Nr. 852/00). Eingetragen (AS 35) am 02.11.2000.
3	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für die Stadt Laufenburg (Baden) . Bezug: Bewilligung vom 31.10.2000(Grundbuchamt Laufenburg/Baden, GRG Nr. 853/00). Eingetragen (AS 35) am 02.11.2000.
4		gelöscht
5	1,2	Die Zwangsversteigerung -zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 24.06.2024 (3 K 29/24). Eingetragen (VSW064/472/2024) am 28.06.2024.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis von Laufenburg: keine Eintragungen

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Stadt Laufenburg mit ihren Ortsteilen Binzgen, Grunholz, Hauenstein, Hochsal, Luttingen und Rotzel liegt am Hochrhein direkt an der B 34 und hat einen Grenzübergang in die Schweiz. Die Stadt hat insgesamt 9.739 Einwohner, davon entfallen auf Hochsal 638 (mitgeteilt am 20.09.2024).

Einkaufsmöglichkeiten, Filialen von Post und Banken, Grund- und Hauptschule, Realschule und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot (historische Altstadt, Gartenstrandbad, Schiffsanlegestelle, Wanderwege, usw.) sind in Laufenburg vorhanden.

Laufenburg liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Waldshut, in ca. 16 km Entfernung zur großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen und in ca. 40 km Entfernung nach Lörrach. Die Schweizer Städte Basel und Zürich mit den Flughäfen sind verkehrsmäßig gut angebunden. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, Frankreich, dem Südschwarzwald und dem Bodensee sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Hochsal liegt ca. 3 km nordöstlich von Laufenburg, wird von dort über die L 151a erreicht und ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung, Landwirtschafts-, Handwerks- und mittelständische Betriebe.

4.2. Lage der Objekte im Ort

Die Bertastraße liegt im nordöstlichen Bereich von Hochsal. Sie wird von der L 151a (Hauptdurchgangsstraße von Hochsal) über den Sägeweg erreicht, sowie von der Lindenstraße über die Hochsaler-/Hotzenwaldstraße und von der Schachener Straße aus erreicht und verläuft ungefähr von Ost nach West. Bei dem zu bewertenden Verkehrsflächengrundstück handelt es sich um einen südlichen Ausläufer, der am bebauten Bewertungsgrundstück endet. Das bebaute Bewertungsgrundstück liegt südwestlich des Verkehrsflächengrundstücks.

Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung, Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie örtliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktur sind überwiegend in Laufenburg oder anderen Ortsteilen vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus) besteht (ca. 300).

5. Grundstücksbeschreibung

5.1. Bertastraße 14

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 19/8	4.173 m ²
Tatsächliche Nutzung	4.173 m ² Gebäude- und Freifläche, Wiese	
Zuschnitt	Vieleck mit unregelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	Südwestlich am südlichen Ausläufer der Bertastraße Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind (in diesem Bereich) nicht vorhanden	
Ausrichtung	Ost-West	
Topografie	Von Nord nach Süd leicht abfallend	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Bebauungsplan	Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine weitere Bebauung wäre nach §35 BauGB zu prüfen	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohn- und Gewerbebebauung, örtliche Infrastruktur, Grünflächen	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Diesbezüglich wird auf das Datenblatt des Bodenschutz- und Altlastenkatasters verwiesen (siehe Anlage 4)

5.1. Bertastraße, Flst. 668/1

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 668/1	224 m ²
Tatsächliche Nutzung	224 m ² Verkehrsfläche	
Zuschnitt	Überwiegend längliches, schmales Rechteck mit einer Abknickung am Nordende	
Lage	Südlicher Ausläufer der Bertastraße Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind nicht vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Von Nord nach Süd leicht abfallend	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon	
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohn- und Gewerbebebauung, Grünflächen	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

6.1. Bertastraße 14

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Werkhalle, die ca. 1972 in Massivbauweise erstellt wurde. Der metallverarbeitende Betrieb wurde ca. 2015 stillgelegt.

Sie besteht aus einem EG mit einräumiger Werkhalle und einer Teilunterkellerung. Sie verfügt über ein flaches Satteldach mit Ost-West-Ausrichtung. Das Gebäude wird an der Ostseite überein doppelflügeliges Tor mit Schlupftür und einfacher Überdachung mit Welleterniteindeckung betreten. Es ist eine umlaufende Fensterfront mit überwiegend Sichtschutzglas vorhanden.

In der Halle befinden sich noch verschiedene Maschinen- und Werkzeugbestände sowie Betriebsinstallationen, für die keine Wertbeimessung vorgenommen wird.

An der Südseite befindet sich ein weiteres doppelflügeliges Tor, das zu einer auf fast ganzer Hallenlänge vorgebauten Rampe führt. Zu dieser Rampe führt eine fünfstufige Außentreppe. Unter der Rampen-Kragplatte sind die durch die leichte Hanglage freiliegenden Fenster des KGs erkennbar.

In der Halle führt an der südöstlichen Ecke eine Treppe ins KG.

Das KG befindet sich auf ganzer Länge unter dem südlichen Drittel der Halle. Der innenliegende Flur erschließt nach Süden zuerst die sanitären Anlagen (Damen-WC, Herren-WC). Danach folgt ein größerer Raum, der möbeltechnisch unterteilt war/ist in Waschraum, Umkleide und offenen Aufenthaltsraum. Am Ende des Flurs führt eine Tür in den Heizraum, in dem sich auch der ca. 2/3 hoch abgemauerte Tankraum befindet.

Von dort führt eine Tür abschließend in einen Lagerraum. Dieser Lagerraum ist auch von der Südseite über ein Garagentor zu betreten bzw. zu befahren. Dort ist an der Außenseite eine leichte Abfahrt vorhanden, allerdings ohne Befestigung und ohne befestigte Zufahrt.

Die bauliche Anlage befindet sich schlechtem Zustand. Das Dach ist augenscheinlich an mehreren Stellen undicht. Es sind Feuchtigkeitsspuren, Ausblühungen und Abplatzungen an Decke, Wänden und Boden sichtbar. Auch im KG sind diese Schadstellen vorhanden. Anscheinend tritt Feuchtigkeit über einen Riss in der Betondecke über dem Bereich des Aufenthaltsraums ein, sowie über den hinteren Lagerraum, da die Birkorinne vor dem Garagentor verstopft sei (durch starke Einwucherung nicht einsehbar).

Die im KG vorhandenen hellen Ablagerungen stammen nach Auskunft von Herrn von einem Einbruch, an dem wohl Jugendliche Löschschaum im KG verteilt haben.

6.2. Bertastraße, Flst. 668/1

Dieses Flurstück ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Es ist über die gesamte Fläche geteert und dient dem anderen Bewertungsgrundstück sowie einem weiteren Anliegergrundstück als Zufahrt.

7. Baubeschreibung und Mängel, Bertastraße 14

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Stahlbeton, vermutlich Streifenfundament	
Umfassungswände	KG: Stahlbeton EG: Stahlbeton und Gasbeton	z.T. Feuchtigkeitsspuren, Verfärbungen, Farb- und Putzablösungen
Innenwände	KG: Mauerwerk EG: ./.	z.T. Feuchtigkeitsspuren, Verfärbungen, Farb- und Putzablösungen
Geschossdecken	./.	
Kellerdecke	Stahlbeton	Dünne Rissbildung mit Feuchtigkeitstritt
Treppen	EG-KG: Beton	
Fenster	Alufenster mit überwiegend Sichtschutzglas, aus Baujahr	z.T. Feuchtigkeitsspuren, Verfärbungen
Fußböden	Beton, z.T. gestrichen	Gebrauchsspuren, Feuchtigkeitsspuren, Verschmutzungen

Sanitärinstallationen	<p>KG Damen-WC, eine Kabine mit Stand-WC und Druckspülung, zwei Handwaschbecken</p> <p>Herren-WC, zwei Kabinen mit Stand-WC und Druckspülung, zwei Pissoirs, zwei Handwaschbecken</p> <p>Waschraum mit einfachem, langem Waschbecken,</p> <p>ein Handwaschbecken im Kellerflur</p>	veraltet, Sanierungs-/Renovierungsbedarf
Elektroinstallationen	dem Baujahr und ehemaligen Nutzungszweck entsprechende Ausstattung	Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden. U.a. auf Grund des langen Stillstands und der Feuchtigkeitsschäden wird Überprüfung angeraten
Wandbehandlung	Überwiegend keine Wandbehandlung, z.T. Anstrich, Putz	Feuchtigkeitsspuren, z.T. Putz-/Farbablösungen, Verschmutzungen
Decken	<p>KG Überwiegend keine Deckenbehandlung, z.T. Anstrich</p>	Feuchtigkeitsspuren
Türen und Zargen	<p>EG: Metalltor an der Ostseite, 4-teilig, mit Schlupftür</p> <p>Metalltor, 3-teilig, an der Südseite</p> <p>KG: Einfache Türen und Zargen zu den Gemeinschafts- und Sanitärräumen, Metalltüren zum Heizraum und zum Lager, Garagentor zum Lager</p>	

Heiztechnische Anlage	Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus Baujahr	Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden. U.a. auf Grund des langen Stillstands und der Feuchtigkeitsschäden wird Überprüfung angeraten, Ersatzbedarf ist anzunehmen
Außenansicht	Überwiegend Beton/Gasbeton und Fensterfronten	
Dachkonstruktion	Flaches Satteldach	
Dacheindeckung	Gasbeton/Dachpappe	Starke Feuchtigkeitsspuren, Undichtigkeiten, z.T. Absenkungen, Materialabgang
Dachrinnen und Fallrohre	Blech	Renovierungsbedarf
Sonstiges	Südlich vorgebaute Laderampe	Feuchtigkeitsspuren, z.T. Armierung mit Rostspuren an der Unteransicht der Kragplatte
Außenanlagen	Zufahrt und östlicher Vorplatz geteert, ansonsten überwiegend Wiesenfläche, z.T. verwildertes Gestrüpp um die Halle und an Grundstücksgrenzbereichen	Pflegebedarf

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr bzw. dem gewichteten Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen, was energetischen Sanierungsbedarf inkludiert.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren soweit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen. Ausgenommen hiervon ist die Überdachung des Osttors mit Welleternit. Hier wird auf Grund der mutmaßlichen Einbringungszeit im Fall von Rückbau oder baulicher Behandlung eine Untersuchung auf Asbestbelastung angeraten.

8. Flächen

Die Flächenangaben wurden aus den überlassenen Unterlagen entnommen, ermittelt bzw. abgeleitet und auf Plausibilität hin überprüft. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

Werkhalle			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
KG	30,30	5,295	160,44 m²
EG	30,30	15,35	465,11 m²
Summe BGF Werkhalle			625,55 m²
Laderampe			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
ca.	30,00	2,30	69,00 m²

Nutzflächen			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte</i>			
KG			
Lager	4,73	4,75	22,47 m ²
Öltankraum	3,50	3,30	11,55 m ²
Heizungsraum	3,50	4,75	16,63 m ²
Aufenthaltsraum	5,00	3,40	17,00 m ²
Umkleideraum	1,50	3,40	5,10 m ²
Waschraum	1,75	3,40	5,95 m ²
WC-Männer	2,75	3,40	9,35 m ²
WC-Frauen	1,80	3,40	6,12 m ²
Flur	17,30	1,11	27,30 m ²
+	7,30	1,11	
Nutzfläche KG			121,47 m²
EG			
Werkhalle	29,70	14,66	435,40 m ²
Nutzfläche EG			435,40 m²
Nutzfläche KG			121,47 m ²
Nutzfläche EG			435,40 m ²
Summe Nutzfläche			556,87 m²

**9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer
 Bertastraße 14**

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher gewichtet in Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 15.1 und 15.3 Betriebs-/Werkstätten.

NHK Typ 15.1/15.3	Standardstufe			Wägungsanteil	Standardstufe des Objekts
	3	4	5		
Außenwände	0,8			23	0,55
Konstruktion	0,5	0,5		11	0,39
Dach	1			15	0,45
Außentüren und Fenster	0,8			11	0,26
Innenwände und Türen	1			11	0,33
Fußböden	1			5	0,15
Sanitäreinrichtungen	1			9	0,27
Heizung	0,8			9	0,22
Sonstige technische Ausstattung	0,8			6	0,14
					2,76

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe		
	3	4	5
NHK Typ 15.1/15.3	853 €/m ²	1.063 €/m ²	1.310 €/m ²
	BGF	BGF	BGF

Außenwände	157 €/m ² BGF
Konstruktion	105 €/m ² BGF
Dach	128 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	75 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	94 €/m ² BGF
Fußböden	43 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	77 €/m ² BGF
Heizung	61 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	41 €/m ² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	781 €/m² BGF

Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts ist 1972.

Gemäß der SW-RL liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer für Objekte dieser Art bei 40 Jahren +/- 10 Jahren. Auf Grund der Charakteristik wird eine Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren angesetzt.

Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr. Es empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von sieben Jahren.

ursprüngliches Baujahr	1972
Wertermittlungsjahr	2024
ursprüngliches Gebäudealter	52
Standardstufe	2,76
übliche Gesamtnutzungsdauer	45
übliche RND	-7
Modernisierungsgrad	0
modifizierte Restnutzungsdauer	7
fiktives Baujahr	1986

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

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

10.1. Bertastraße 14

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- Undichtigkeiten in Dach und Betondecke mit Feuchtigkeitsdurchlass

Ansonsten liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt

10.2. Bertastraße, Flst. 668/1

Bei dem Bewertungsobjekt liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

11.1.1. Bertastraße 14

Das Bewertungsgrundstück liegt in Ortsrandlage in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung und örtlicher Infrastruktur. Es ist relativ groß und mit einer aktuellen GRZ von rund 0,1 (GFZ 0,15) gering bebaut. Bis auf eine teilweise leichte Neigung nach Süden ist es in großen Teilen relativ eben.

Nach Auskunft der Stadt Laufenburg und des Landratsamtes Waldshut liegt das gesamte Grundstück im Außenbereich. Eine weitere Bebauung wären nach den engen Grenzen des § 35 BauGB zu prüfen.

Folgende Informationen wurden vom Landratsamt Waldshut auf Nachfrage darüber hinaus mitgeteilt:

- „Die Nutzungsaufnahme durch einen metallverarbeitenden Betrieb wäre im Rahmen der genehmigten Nutzung möglich. Vor Nutzungsaufnahme müsste die genehmigte Situation verifiziert werden, um sicherzustellen, dass die neue Nutzung die Rahmenbedingungen der ehemaligen Nutzung nicht übersteigt. „
- „ ... die Nutzung im Rahmen einer von der erteilten Genehmigung abweichenden Art ist nicht möglich. Diese Aussage erfolgt in Übereinstimmung mit einer gleichgearteten Entscheidung unserer Behörde aus dem Jahr 2018 (20180080) bei der die Nutzungsänderung in einen Gartenbaubetrieb versagt wurde. Eine Änderung der Nutzung wäre nur zulässig, wenn das ursprüngliche Gebäude im Rahmen einer privilegierten Nutzung nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB entstanden wäre. Siehe hierzu § 35 (4) Nr. 1 BauGB. Dies ist explizit nicht gegeben.“

Auf Frage nach der Möglichkeit einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung:

„Unter der Maßgabe einer gewerblichen Nutzung als metallverarbeitenden Betrieb entsprechend der erteilten Baugenehmigung wäre eine Erweiterung bis zu einer Größenordnung von 30 % der Fläche und des Volumens möglich.“

- „Eine Nutzungsänderung in Richtung Wohnbau ist nicht möglich. § 35 BauGB sieht eine Umnutzung in Richtung Wohnbau nur bei ehemals privilegierten Gebäuden nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB vor.“

In Bezug auf die Möglichkeit einer Aufnahme des Grundstücks in den Innenbereich (z.B. per Abrundungssatzung) oder einer Außenbereichssatzung, um ggf. andere Nutzungsmöglichkeiten zu erschließen, wäre die Kommune (Stadt Laufenburg) vorrangig Entscheidungsträger. Hier wird allerdings eine baurechtliche Einschätzung und Entscheidung erst durch einen expliziten Bauantrag oder eine Bauvoranfrage initiiert. Die Haltung der Kommune hierzu ist auch von ihrem örtlichen Entwicklungsplan abhängig, der darüber hinaus im Zeitverlauf Änderungen erfahren kann, so dass eine höhere Bodenwertestufung in weiten Teilen rein spekulativ wäre.

Die Bodenrichtwerte für Hochsal wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West für das Bewertungsobjekt wie folgt angegeben:

gemischte Baufläche	97,00 €
sonstige Flächen (private Grünfläche)	24,25 €

Diese Einstufung hat jedoch keine baurechtliche Verbindlichkeit.

Für den südlich angrenzenden Bereich wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West folgende Werte ermittelt:

Wohnbaufläche	44,00 €
Acker	2,35 €
Grünland	1,90 €
sonstige Flächen (Freizeitgartenfläche)	11,00 €

Die Werte wurden zum 01.01.2023 ermittelt.

Für gewerbliche Tätigkeit oder Hofstellen werden in der Regel 40% des dörflichen Mischgebiets bzw. der Wohnbaufläche angesetzt. Auf Grund der eingeschränkten Nutzbarkeit wird jedoch nur ein Ansatz von 35% der Berechnung zu Grunde gelegt und dies auch nur für eine überschlägige Teilfläche.

In diesem Bereich ist nach vorliegenden Informationen eventuell mit Altlasten zu rechnen. Aktuell wird vom Amt für Umwelt nicht von einer Altlasten-Exposition ausgegangen. Allerdings müssten im Falle von weiteren Bauaktivitäten oder Rückbau diesbezügliche Untersuchungen durchgeführt werden. Hierfür wird ein Abschlag von 10% auf die Teilfläche vorgenommen.

Für die restliche Fläche wird auf Grund der Lage und der Charakteristik der Wert für private Grünflächen angesetzt.

Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Laufenburg belastet. Hierfür wird jedoch auf Grund von Lage und Gängigkeit keine spürbare Wertrelevanz gesehen.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
19/8	4.173 m ²		
davon überschlägige Fläche mit nutzungseingeschränkter Teilbe- bauung	1.200 m ²	33,95 €	40.740,00 €
Abschlag für eventuelle Altlasten- untersuchungen/-entsorgungen	-10%		-4.074,00 €
davon private Grünfläche	2.973 m ²	24,25 €	72.095,25 €
Bodenwert			108.761,25 €

Hinweis:

Das Überfahrtsrecht über die Verkehrsfläche Flst. 668/1 ist für das Bewertungsgrundstück nach vorliegenden Unterlagen weder über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch noch über eine Baulast gesichert.

11.1.2. Bertastraße, Flst. 668/1

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um Verkehrsfläche. Sie dient dem anderen Bewertungsobjekt als Zufahrt, sowie auch einem weiteren Anliegergrundstück. Zu dessen Gunsten ist das Bewertungsgrundstück im Grundbuch mit einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) belastet. Da dies jedoch das Grundstück in seiner Funktion als Verkehrsfläche nicht einschränkt, wird die Grunddienstbarkeit als nicht spürbar wertrelevant eingestuft.

Zudem ist Bewertungsgrundstück im Grundbuch mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Laufenburg belastet. Hierfür wird jedoch auf Grund von Lage und Gängigkeit ebenfalls keine spürbare Wertrelevanz gesehen.

Für Verkehrsflächen werden in der Regel 25% des umgebenden Gebiets bzw. der umgebenden Wohnbaufläche angesetzt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
668/1	224 m ²	24,25 €	5.432,00 €
Bodenwert			5.432,00 €

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

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

11.2.1. Bertastraße 14

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

Einfache Dachabdichtung und Abdichtung der Betondecke pauschal	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €
zzgl. 25%	31.250,00 €
gerundet	-31.000,00 €

Es handelt sich hierbei um einen pauschalen Ansatz auf Niveau des Baujahrs, bzw. des gewichteten Baujahrs. Der Ansatz ist grob überschlägig kalkuliert, bedarf fachbetriebsmäßiger Überprüfung und ist daher absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

11.2.2. Bertastraße, Flst. 668/1

Bei diesem Bewertungsobjekt liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, oder sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11.3. Sachwert, Bertastraße 14

Die Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlage erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierung (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear. Bei den nicht erfassten Bauteilen handelt es sich um die vorgebaute Rampe, die nicht durch die BGF erfasst ist und mit einem Zeitwert angesetzt wird.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

Die SW-RL sieht vor, dass von den örtlichen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren (typ-spezifisch) ermittelt werden, mit denen der vorläufige Sachwert an die regionalen Wertverhältnisse angepasst werden kann. Dies fand besonders im ländlichen Raum meist auf Grund eines Mangels an Geschäftsfällen und/oder personeller Qualifikation häufig nicht statt. Die ab April 2021 gebildeten, überkommunalen gemeinsamen Gutachterschüsse befinden sich datentechnisch z.T. noch im Aufbau und können bisher nur bedingt Daten liefern. Da die in der SW-RL vorgeschlagene, ersatzweise Heranziehung von Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten meist ebenso ausscheidet, bleibt wie im vorliegenden Fall nur die sachverständige Schätzung der Marktanpassung an die regionalen Wertverhältnisse.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für den Außenbereich eher untypisches Objekt mit geringer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, das sich in schlechtem Zustand befindet.

Dementsprechend ist keine Betrachtung ausreichend vergleichbarer Fälle möglich.

Besondere Attribute sind bei der Wertfindung bereits berücksichtigt.

Es wird daher auf die Anwendung einer Marktanpassung abgesehen.

Sachwertberechnung

NHK Typ	15.1/15.3
Wertermittlungsjahr	2024
ursprüngliches Baujahr	1972
fiktives Baujahr	1986
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	45
modifizierte Restnutzungsdauer	7

Kostenkennwert (gewogen)	781,26 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert	0%
= angepasste NHK	781,26 €
x Index 2010 = 100	181,90%
= NHK zum WE-Stichtag	1.421,11 €

x BGF	625,55 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	888.975,36 €
+ Außenanlagen, pauschal	1% 8.889,75 €
Zwischensumme	897.865,11 €
+ Baunebenkosten	0% 0,00 €
Gesamtherstellungskosten	897.865,11 €
Alterswertminderung linear	84% -758.157,30 €
Sachwert Zwischensumme	139.707,81 €
+ nicht erfasste Bauteile	1.000,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	140.707,81 €
+ Bodenwert	108.761,25 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	249.469,06 €
+/- Marktanpassung	0% 0,00 €
Marktangepasster Sachwert	249.469,06 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-31.000,00 €
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	218.469,06 €

11.4. Ertragswert, Bertastraße 14

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundsätzlich um ein typisches Ertragswertobjekt. Auf Grund des Zustands der Bebauung, der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit wird die Ertragswertbetrachtung hier allerdings nur ergänzend durchgeführt.

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 6,5% verzinst werden.

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag nicht genutzt und dient nur der Lagerung des Restinventars des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes.

Eine Weiternutzung ist nach Auskunft des Landratsamtes Waldshut in Bezug auf die Art des Gewerbes sehr stark begrenzt und auch die Weiterführung eines metallverarbeitenden Betriebes wäre der Vorprüfung unterworfen.

Das Gebäude befindet sich in schlechtem Zustand. Auch bei Abdichtung des Daches und der Betondecke, was durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurde, bleibt u.a. die Überalterung der Heizung, der sanitären Anlagen und des energetischen Zustands. Dem trägt der verwendete Mietansatz Rechnung.

Ertragswertbetrachtung

Erträge			
	Größe	Mietpreis/m²	Miete/p.a.
Summe Nutzfläche	556,87	3,00 €	20.047,32 €
Rohertrag			20.047,32 €
Bewirtschaftungskosten			Kosten p.a.
Instandhaltung			
Summe Nutzfläche	556,87	1,50 €	835,31 €
Objektverwaltung			250,00 €
Mietausfallwagnis 4%			771,05 €
Bodenwertverzinsung	6,5%	36.666,00 €	2.383,29 €
Gesamtkosten			4.239,65 €
Reinertrag			15.807,67 €
Wertermittlungsjahr	2024		
fiktives Baujahr	1986		
Gesamtnutzungsdauer	45		
modifizierte Restnutzungsdauer	7		
Liegenschaftszinssatz	6,5%		
Vervielfältiger	5,48		
Wert der baulichen Anlage			86.626,03 €
Bodenwert			36.666,00 €
nicht berücksichtigter Bodenwert			72.095,25 €
vorläufiger Ertragswert			195.387,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-31.000,00 €
Ertragswert			164.387,28 €

12. Verkehrswert

Für die Ableitung der Verkehrswerte wähle ich für das Objekt

- Bertastraße 14 das Ergebnis der Sachwertberechnung, da das Objekt nur unter eingeschränkten Bedingungen renditetechnisch nutzbar ist,
- für Bertastraße, Flst, 668/1 das Ergebnis der Bodenwertermittlung.

Die Verkehrswerte schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt

zum 25. September 2024
Werkhalle im Außenbereich Bertastraße 14, 79725 Laufenburg, Ortsteil Hochsal
auf € 218.000,-
in Worten: Zweihundertachtzehntausend EURO
und
Verkehrsfläche Bertastraße, Flst. 668/1, 79725 Laufenburg, Ortsteil Hochsal
auf € 5.400,-
in Worten: Fünftausendvierhundert EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.09.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

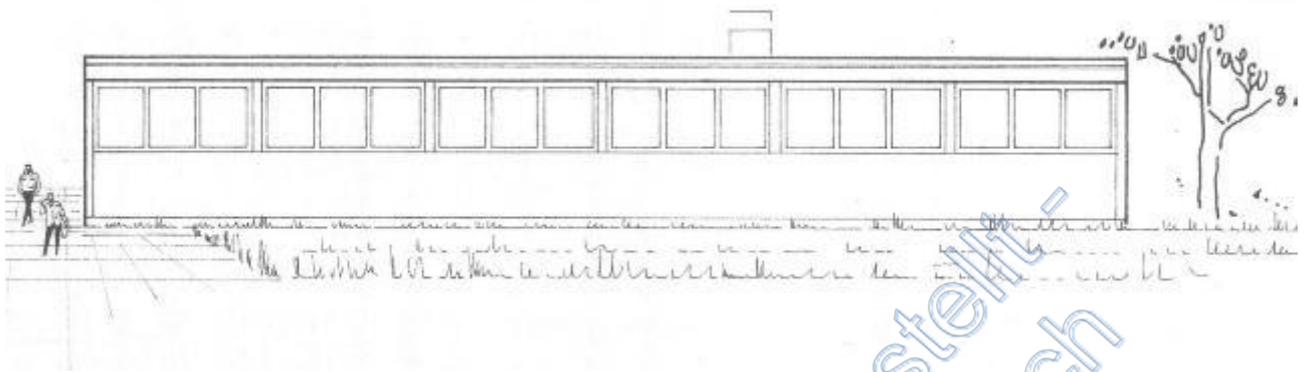
St. Blasien, 25.01.2025

Karin Ebner

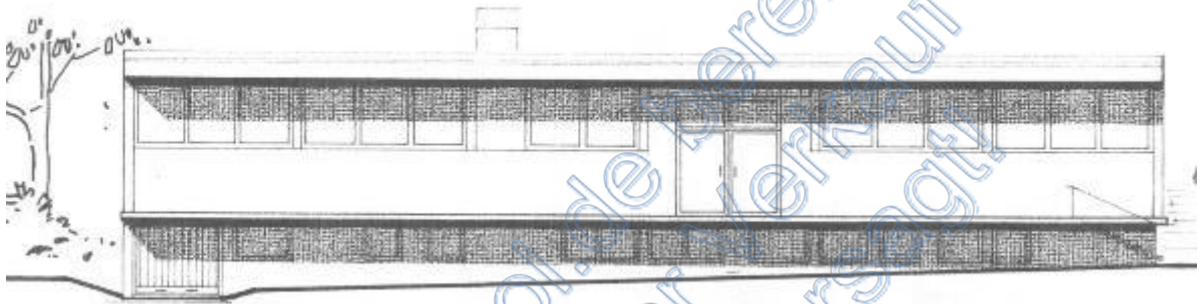
Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg	Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landratsamt Waldshut Vermessungsbehörde Eisenbahnstraße 5-7 79761 Waldshut-Tiengen	Flurstücksnachweis Stand vom: 21.01.2025
Flurstück 19/8, Gemarkung Hochsal	
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Laufenburg (Baden) Kreis Waldshut Regierungsbezirk Freiburg
Lage:	Bertastraße 14
Fläche:	4 173 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 173 m ² Gebäude- und Freifläche Industrie und Gewerbe
Gebäude:	Betriebsgebäude, Bertastraße 14
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Villingen-Schwenningen Grundbuchbezirk Hochsal Grundbuchblatt 67 Laufende Nummer

Die Geometrischen Informationen des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsverbot nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (BGBl. S. 460, 506) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

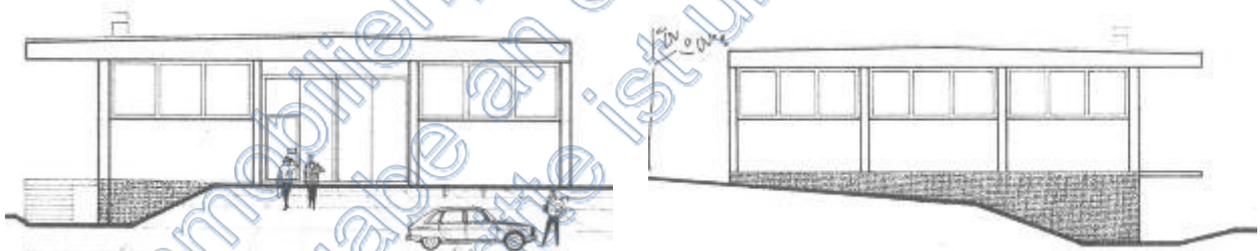
Seite 1 von 1



Ansicht Nord

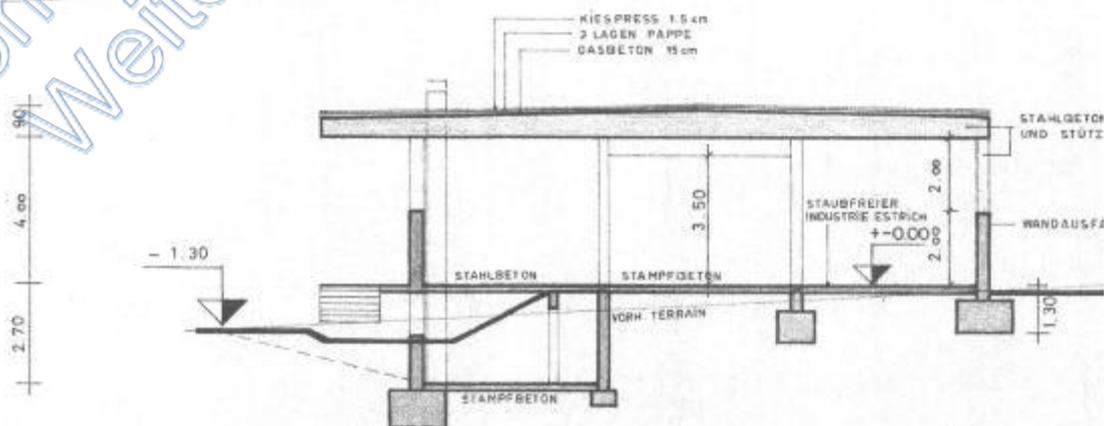


Ansicht Süd

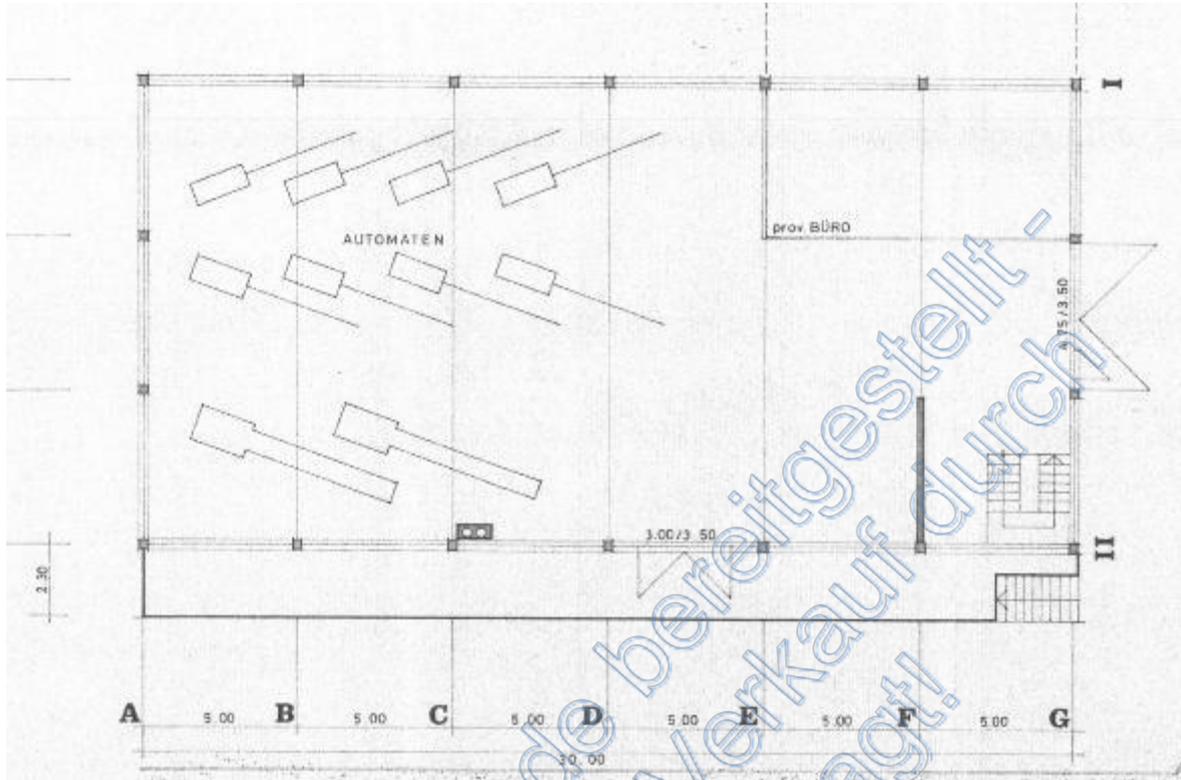


Ansicht Ost

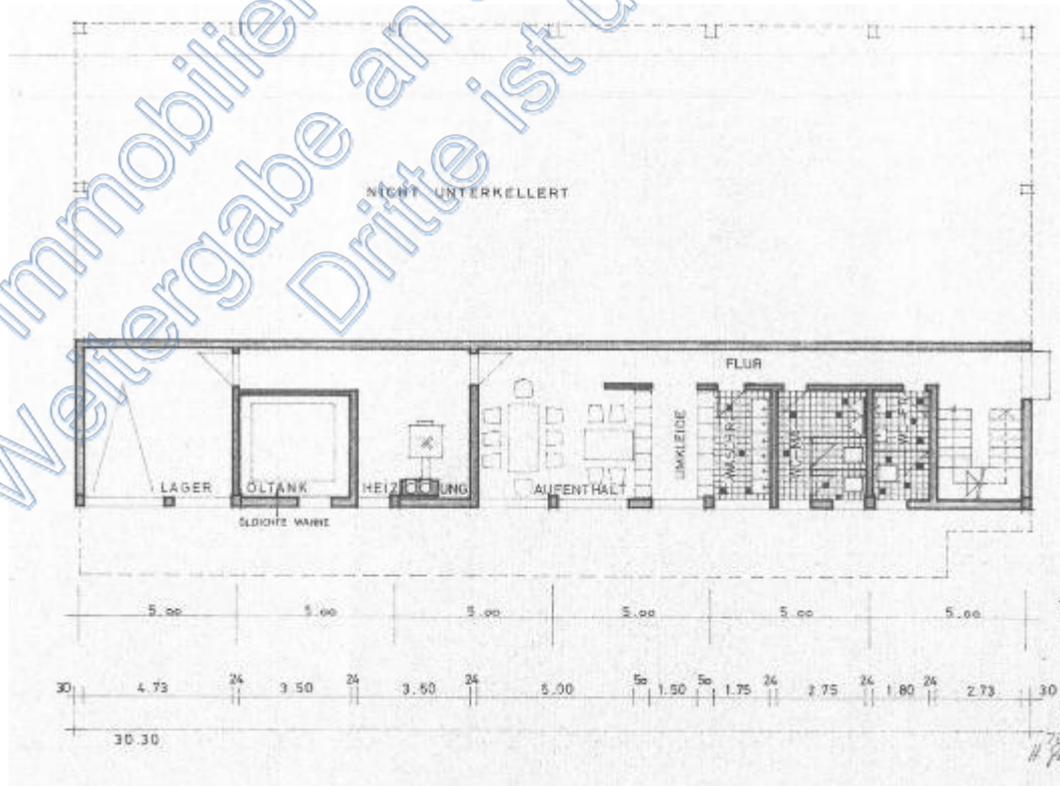
Ansicht West



Schnitt



Grundriss EG



Grundriss KG

Bertastraße 14



Ansicht Nordost



Ansicht Südost

Bertastraße 14



Ostgiebel



Südseite mit Rampe



Garagentor zum KG-„Lager“



Westgiebel



Westlicher Grundstücksbereich



Ansicht von Westen



Ansicht Nordwest



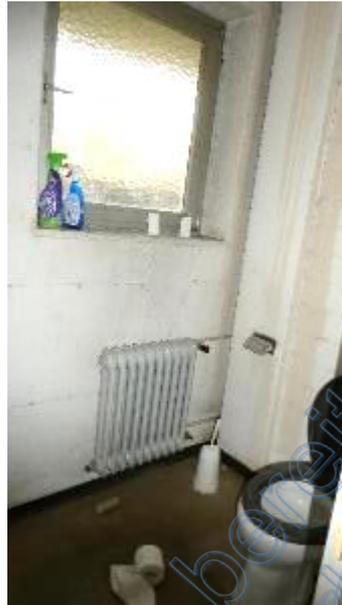
Ansicht Nord

Bertastraße 14

Teilansichten KG



Flur



Damen-WC



Waschraum



Herren-WC



Aufenthaltsraum



Öltank

Heizraum



**„Lager“ mit
Garagentor**



Bertastraße 14

Beispiele für Schadstellen, außen



Bertastraße 14

Beispiele für Schadstellen, innen EG



Bertastraße 14

Beispiele für Schadstellen, innen KG



Bertastraße, Flst. 668/1

Verkehrsfläche



Ansicht von Norden



Ansicht von Süd

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