

Kein Original
Gutachten!

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

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

+

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



1 Blick auf das Wohnhaus von Südwesten, von der Straße aus

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage

Aktenzeichen **3 K 55/24 SVG**

10	Adresse	Sonnhalde 1 a, 79664 Wehr, Ortsteil Öflingen
	Wertermittlungstichtag	10.07.2025
	Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
	Bewertungsanlass	Zwangsversteigerungsverfahren
	Besonderheit	Die Besichtigung erfolgte nur von außen, vom Straßenraum
		Es ist ein Schwimmbecken im Garten vorhanden

Verkehrswert des Grundstücks

590.000 €

	Fertigstellung	18.11.2025
	Umfang mit Titelblatt	46 Seiten
20	Anschläge	60.490

1. Zusammenfassung

Bewertungsgegenstand

Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus mit angebaute Doppelgarage in der Straße „Sonnhalde 1 a“ in 79664 Wehr, Ortsteil Öflingen

Aktenzeichen 3 K 55/24_SVG
Wertermittlungsstichtag 10.07.2025
 Anlass der Bewertung Zwangsversteigerung

30	Grundbuch von Öflingen	Nr. 1578	
	Grundbuchliche Rechte	Keine gegeben	
	Flurstück	4570	
	Grundstücksgröße	644 m ²	
	Bodenrichtwert	190 €/m ²	
	Bautyp, Bauweise	„Schwörer“-Fertighaus, Mischbauweise	
	Nutzung	Wohnen, u. U. teilweise vermietet	
	Baujahr Gebäude	2008	
	Restnutzungsdauer	63 Jahre	
	Wohnfläche	Hauptwohnung ca.	149 m ²
40	Nutzfläche	Hobbyraum, Vorraum ca.	67 m ²
		Kellerräume ca.	12 m ²
	Energieeffizienzklasse	Keine Erkenntnis	
	Instandhaltungszustand		
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Die Besichtigung erfolgt ausschließlich von außen Im Garten ist ein Schwimmbaden vorhanden	

Ermittelte Ergebnisse

	Bodenwert des Grundstücks	145.000 €
50	Vorläufiger Sachwert des Grundstück	660.000 €
	Summe der Marktzuschläge und Marktabschläge	- 5.000 €
	Sachwert des Grundstücks	655.000 €
	Marktabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 65.000 €

Verkehrswert des Grundstücks 590.000 €

Inhaltsverzeichnis

	1. Zusammenfassung	Seite 2
	2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben	4
	2.1. Vorbemerkung	5
60	2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung	6
	3. Beschreibung der Lage	6
	3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung	6
	3.2. Ortslage und demographische Prognose	7
	4. Zustandsmerkmale	9
	4.1. Öffentliche Rechte und Lasten	9
	4.2. Rechte und Lasten des privaten Rechts	12
	4.3. Grundstücksgegebenheiten	13
	4.4. Baubeschreibung	15
	4.5. Flächen und Maße	26
70	4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
	4.7. Beurteilung des Bewertungsobjektes	29
	4.8. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor	33
	4.9. Ermittlung des Bodenwertes	33
	5. Wertermittlung	35
	5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens, Bewertungsmodell	36
	5.2. Ermittlung des Sachwertes	37
	5.3. Ausführungen zum Vergleichswertes	41
	5.4. Plausibilisierung des Sachwertes	41
	5.5. Ableitung des Verkehrswertes	43
80	6. Schlussbemerkung	44
	7. Anlagen	46

2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

	Auftraggeber	Amtsgericht Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldhut-Tiengen
90	Auftrag	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung
	Auftragnehmer	Dipl.-Ing. Stefanie Peitz Tumringerstraße 183 79539 Lörrach
	Auftragserteilung	08.11.2024
	Auftragserhalt	15.11.2024
	Grundstückseigentümer	- - -
100	Ortsbesichtigungen (OB)	10.07.2025, 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr
	Teilnehmer OB	Stefanie Peitz, Sachverständige
	Bewertungsstichtag	10.07.2025 Der Qualitätstichtag entspricht dem Bewertungstichtag
	Berichtsgrundlagen¹	
		Vom Auftraggeber übermittelte Unterlagen und Auskünfte:
		- Grundbuchauszug vom 19.09.2024
		Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen:
		- Auszug aus dem Liegenschaftskataster 05.12.2024
110		- Baulastenauskunft vom 28.01.2025
		- Auskünfte zu planungs- und baurechtlichen Bedingungen vom 28.01.2025
		- Erschließungsbeitragsbescheid vom 06.11.2024
		- Altlastenauskunft und Angaben zu Schutzgebieten vom 06.12.2024
		- Auskünfte des Gutachterausschusses vom 06.12.2024 und 17.11.2025
		- Allgemeine Recherchen und Recherchen beim Statistischen Landesamt BW und dem Statistischen Bundesamt vom 10.07.2025, 17.11.2025

¹ Die Berichtsgrundlagen wurden durch die Sachverständige bei den zuständigen Stellen wesentlich fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Seite bezogener und zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird unterstellt.

120 Die von der Sachverständigen beschafften Berichtgrundlagen wurden wesentlich fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Stelle bezogener und zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird uneingeschränkt unterstellt.

Auf Basis der Aktenlage, den Erkenntnissen aus meinen Recherchen und aus der Ortsbesichtigung erstatte ich das Gutachten wie folgt:

2.1. Vorbemerkung

130 Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in der „Sonnhalde 1 a“ in 79664 Wehr, dort im Ortsteil Öflingen gelegen.

130

Wehr liegt nordwestlich von Bad Säckingen, im Tal des Flüsschens Wehra. Der Ortsteil Öflingen liegt in abgesetzter Ortslage südlich der Stadt Wehr, am Rhein und an der Bundesstraße B34 und der Bahnlinie Basel-Singen. In Öflingen liegt die Bahnstation von Wehr. Innerhalb der Gesamtgemeinde wird Öflingen aufgrund der abgesetzten Lage und fehlender Versorgung im Ortsteil als eine mittlere Wohnlage beurteilt.

140

Das Grundstück „Sonnhalde 1 a“ ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus in Fertigbauweise auf einem massiven Keller bebaut. Der Dachraum erscheint ausgebaut. Am Wohnhaus angebaut steht eine Doppelgarage. Das Grundstück liegt an einem nach Westen stark geneigten Hang. Aufgrund der Grundstückslage am Hang steht das Eingangsgeschoss in den Hang eingebaut.

Auf der Gartenseite des Grundstücks schließt ein Waldgebiet im Außenbereich an. Auf der Westseite der Straße verläuft ein stillgelegtes Bahngleis.

Eine Besichtigung des Grundstücks wurde nicht zugelassen. Insofern fußen die Angaben im Gutachten auf den Erkenntnissen aus der Besichtigung von außen und den Erkenntnissen aus der Bauakte beim Bauamt der Stadt Wehr.

150

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für die Einheit, wie diese am Stichtag steht und liegt.

2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 10.07.2025 in der Zeit von 10:00 bis 10:20 Uhr statt. Die Ortsbesichtigung fand aufgrund fehlender Rückmeldung durch den Antragsgegner nur von außen statt. Neben der Sachverständigen waren deshalb keine weiteren Personen zugegen.

Aufgrund des Zeitablaufs zwischen Ortsbesichtigung und Gutachtenerstellung wurden die öffentlichen Register am 10.11.2025 telefonisch nochmals abgefragt. Es wurden keine Abweichungen mitgeteilt.

160

Umfang der Besichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde von außen, vom Straßenraum vor dem Gebäude aus vorgenommen.

Über die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen kann deshalb keine Aussage getroffen werden. Es wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

Die Besichtigung am 10.07.2025 erfolgt von außen, vom Standort in der Straße aus.

170

3. Beschreibung der Lage

3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen

Bundesland	Baden-Württemberg
Landeshauptstadt	Stuttgart
Regierungsbezirk	Freiburg
Region	Südschwarzwald
Landkreis	Waldshut
Einwohner rd.	175.000 – entsprechend 154 Einwohner/km ²

180

2 Gebietslage. Die Lage von Wehr und von Öflingen ist mit roten Ringen markiert.
Quelle Lageplan: Falk-Verlag.

Gemeinde	Wehr (Baden)
Einwohnerzahl ca.	13.120 Einwohner
Gemeindekategorie	Unterkern, Stadt
Arbeitslosenquote	4,5 %

190

3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose

Die Stadt Wehr liegt in dem schmalen Tal der Wehra, die in Öflingen in den Fluss Rhein mündet. Dieser bildet die Grenze zur Schweiz und ist hier keine, für die Handelsschiffahrt schiffbare Wasserstraße mehr.

Die Stadt Wehr ist Unterkern. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich vom Kernort am Austritt der Wehra aus dem Schwarzwald nach Süden, über Öflingen und Brennet. Die Distanz zwischen Kernstadt und Öflingen beträgt rund 5 km.

200

Die Lage „Öflingen“ liegt in Siedlungsrandlage, unmittelbar an der Bundesstraße B34. Für die im Bau befindliche Bundesautobahn A 98 ist nach dem aktuellen Stand der Planung vorgesehen, diese mit einer Hochbrücke unmittelbar an Brennet vorbeizuführen und südlich von Brennet die Anschlussstelle „Wehr“ zu bauen.

3 Ortslage: Ortslage / Grundstückslage siehe roter Pfeil. Quelle Lageplan: Falk-Verlag.

	Grundstückslage	Dezentrale Lage	
	Gebietscharakter	Allgemeines Wohngebiet	
	Erreichbarkeit	Ortszentrum, Kindergarten, Schulen	0,5 bis 6 km
		Stadtverwaltung	6 km
210	Fernstraßen	B 518, B 34, BAB 98 ab	0,5 bis 16 km
	Bahnstation	Öflingen	13 km
	Fernbahnhof	Basel Badischer Bahnhof	30 km
	Int. Flughafen	Basel/Mulhouse, Zürich	35 – 75 km
	Verkehrslage	Mittel	
	Versorgungslage	Mittel	
	Nähere Umgebung	Wohnnutzung, Verkehrswege	
	Lageeinordnung	Einfach, bis mittlere Wohnlage	

Demographische Prognose

220 Nach den Auswertungen des statistischen Bundesamtes ist die Stadt Wehr im Schwerpunkt von der Abwanderung junger Menschen und einem leichten Zuzug von Haushalten mit Kindern geprägt.

Die Bertelsmann Stiftung bezeichnet Wehr als zu den stabilen Städten und Gemeinden in ländlichen Regionen zählend. Diese werden als tendenziell mittelgroße

Gemeinden beschrieben mit einem moderaten Wachstum durch leichte Zuwanderung, einer durchschnittlichen Kaufkraft bei gleichzeitig eher geringen Armutslagen, einer durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung und einer im Schwerpunkt durch Auspendler geprägten Wohnsituation.

230

4. Zustandsmerkmale

4.1. Öffentliche Rechte und Lasten²

4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Baugebiet liegt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor.

Bezeichnung	„Maier-Schäuble“
Rechtsverbindlich	06.06.2006
Maßgebliche BAuNVO	1990

240

4 Vorhaben- und Erschließungsplan „Maier-Schäuble“, Lageplan mit Darstellung der etwaigen Lage baulicher Anlagen im Bereich der Planung. Quelle: Bauamt Gemeinde.

Gebietscharakter	Allgemeines Wohngebiet	WA
Bauliche Nutzung	Grundflächenzahl	GRZ 0,3
	Geschossflächenzahl	GFZ 0,5
	Offene Bauweise	o
	Gebäudetypen	ED Einzel- u. Doppelhäuser
	Dachform, Dachneigung	Satteldach, 28 – 40°

² Quelle: Schriftliche und telefonische Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde, Bauakte der Gemeinde

250	Anzahl Wohnungen	Maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus Maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
	Stellplatzsatzung	Es wurde keine Stellplatzsatzung mitgeteilt.

4.1.2. Entwicklungszustand des Grundstücks

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

4.1.3. Abgabenrechtlicher Zustand, Erschließungsbeiträge³

Das zuständige Rechnungsamt teilt einen beitragsfreien Grundstückszustand mit.

4.1.4. Baulasten

260 Vom zuständigen Bauamt wurden keine Baulasten mitgeteilt.

4.1.5. Altlasten und Schutzgebiete, Überflutungsflächen⁴

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

Das zu bewertende Grundstück liegt in keinem Schutzgebiet. Nach der Darstellung im Liegenschaftskataster der LUBW⁵ liegt östlich der Baugruppe an der Sonnhalde aber ein kartiertes Biotop.

270 Der Kartendienst der LUBW stellt keine Hochwassergefahren und Überflutungsflächen im Lagebereich dar.

4.1.6. Denkmalschutz, Bodenschutz

Für das Grundstück besteht kein Eintrag als Kulturdenkmal oder Bodenschutzzone.

³ Schriftliche Auskunft vom 06.12.2024

⁴ Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Lörrach, Homepage der LUBW

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Stuttgart

4.1.7. Städtebauliche Verfahren

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens. Es wurde keine Veränderungssperre mitgeteilt.

280 4.1.8. Baugenehmigung

Die baulichen Anlagen wurden im „Kenntnisgabeverfahren“ beantragt. Der Eingang der vollständigen Bauvorlage wurde mit Datum vom 08.05.2005 vom Bauamt Wehr bestätigt.

Die „Abwasser- und Zuwassergenehmigung“ für das Bauvorhaben wurde mit Datum vom 05.08.2008 von der Stadt Wehr erteilt.

5 Lage der Grundstücksentwässerung gemäß Darstellung in der Bauakte. Quelle: Bauamt.

290

Nach der Darstellung in der Bauakte der Gemeinde wurde am 05.05.2008 dann noch der Bau einer Gartenhütte bewilligt.

4.2. Rechte und Lasten des privaten Rechts

4.2.1. Grundbuch

Allgemein Angaben

	Amtsgericht	Villingen-Schwenningen
	Gemeinde	Wehr
	Grundbuchbezirk	Öflingen
300	Blatt Nummer	1578
	Datum des Abrufs	25.09.2024
	Letzte Eintragung	25.09.2024

Bestandsverzeichnis

	Laufende Nummer	1
	Gemarkungskarte	245.32
	Flurstück Nummer	4570
	Wirtschaftsart / Lage	Sonnhalde 1a Gebäude- und Freifläche
310	Grundstücksgröße	644 m ²

Erste Abteilung

Laufende Nr. 1 -

Zweite Abteilung

Lasten, Beschränkungen

Laufende Nr. 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichtes Waldshut-Tiengen vom
 12.09.2024 (3 K 55/24).
 Eingetragen (VSW007/331/2024) am 25.09.2024.

4.2.2. Dritte Abteilung des Grundbuchs

320 Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs können wertbeeinflussend sein. Sie sind jedoch kein Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Für diese wird in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass sie im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden und werden deshalb nicht gewürdigt.

4.2.3. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen

Hierzu wurden vom Schuldner keine Angaben gemacht.

Bei der Besichtigung vor Ort hat es sich gezeigt, dass im Keller des Hauses augenscheinlich eine separate Wohnnutzung vorliegt. Ob hierfür ein Mietvertrag besteht, ist nicht bekannt.

330

4.2.4. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Weitere, ggf. wertbeeinflussende schuldrechtliche, nachbarrechtliche oder sonstige Vereinbarungen, welche in den Grundbüchern nicht eingetragen wurden, wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt und waren aus den übermittelten Unterlagen auch nicht erkennbar.

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt deshalb unter der Annahme, dass zum Stichtag keine weiteren, wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten vorhanden sind. Sollte es sich nachträglich zeigen, dass diesbezügliche Sachverhalte zu berücksichtigen sind, ist das Gutachten nach Prüfung und Bewertung der Sachverhalte ggf. zu überarbeiten.

340

4.3. Grundstücksgegebenheiten

Buchungseinheit: 1 Flurstück

Zuschnitt und Form: Annähernd regelmäßig und rechteckig

Topographie: Westhang

Unter Umständen liegt der Garten auf der Ostseite des Hauses auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Grundstücksmaße:	Größe	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Straßenfront
	644 m ²	ca. 20 m	ca. 32 m	ca. 20 m

350

Bebauung: Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit talseitig freistehendem Kellergeschoss, angebaute Doppelgarage. Im Luftbild ist ein Schwimmbaden im Garten zu sehen.

6 Darstellung des Grundstücks im Luftbildkataster. Quelle: LUBW

Erschließung: Öffentlich- und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt

	Abgrenzung	Flst.-Nr.	Adresse / Nutzung
360	Nordseite	Flst. 4571	Sonnhalde 1, Einfamilienhaus mit Garage
		Flst. 3017	Außenbereich, Landwirtschaftsfläche
	Westseite	Flst. 3006	Öffentliche Verkehrsfläche „Sonnhalde“
	Südseite	Flst. 4569	Sonnhalde 1 b, Einfamilienhaus mit Garage
	Ostseite	Flst. 2997	Außenbereich, Landwirtschaftsfläche

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

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

Zuwegung, Parkmöglichkeiten:

370

Das Grundstück liegt an der Straße „Sonnhalde“ direkt an und kann von dort gegangen und befahren werden.

Auf dem Grundstück sind Pkw-Stellplätze in der Garage und im Freien, vor dem Wohnhaus vorhanden.

Der Parkraum in der Straße ist aufgrund der geringen Fahrbahnbreite eingeschränkt.

Immissionen:

Das Bewertungsgrundstück erscheint von keinen Immissionen belastet zu sein.

Baugrund:

Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden in Hanglage mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war⁶.

380

4.4. Baubeschreibung⁷

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt die Beschreibung der baulichen Anlagen nur nach Aktenlage.

⁶ Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Alt-
ablagerungen wurden nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen ent-
sprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich
bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für
Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementspre-
chend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten un-
terstellt. Die im Gutachten gegebenen Hinweise auf mögliche Altlasten sind zu beachten.

⁷ Die Baubeschreibung stützt sich auf die übermittelten Unterlagen und meine Erkenntnisse aus den Re-
cherchen und der Ortsbesichtigung. Sie gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes
im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen
werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige
Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile
und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

4.4.1. Gliederung der baulichen Anlage, Grundrisse

Untergeschoss Vorraum mit Treppe, Technikraum, Arbeitsraum, angebaute Doppelgarage. Im Garagenraum ist ein Zugang zum Keller-
geschoss des Hauses dargestellt.

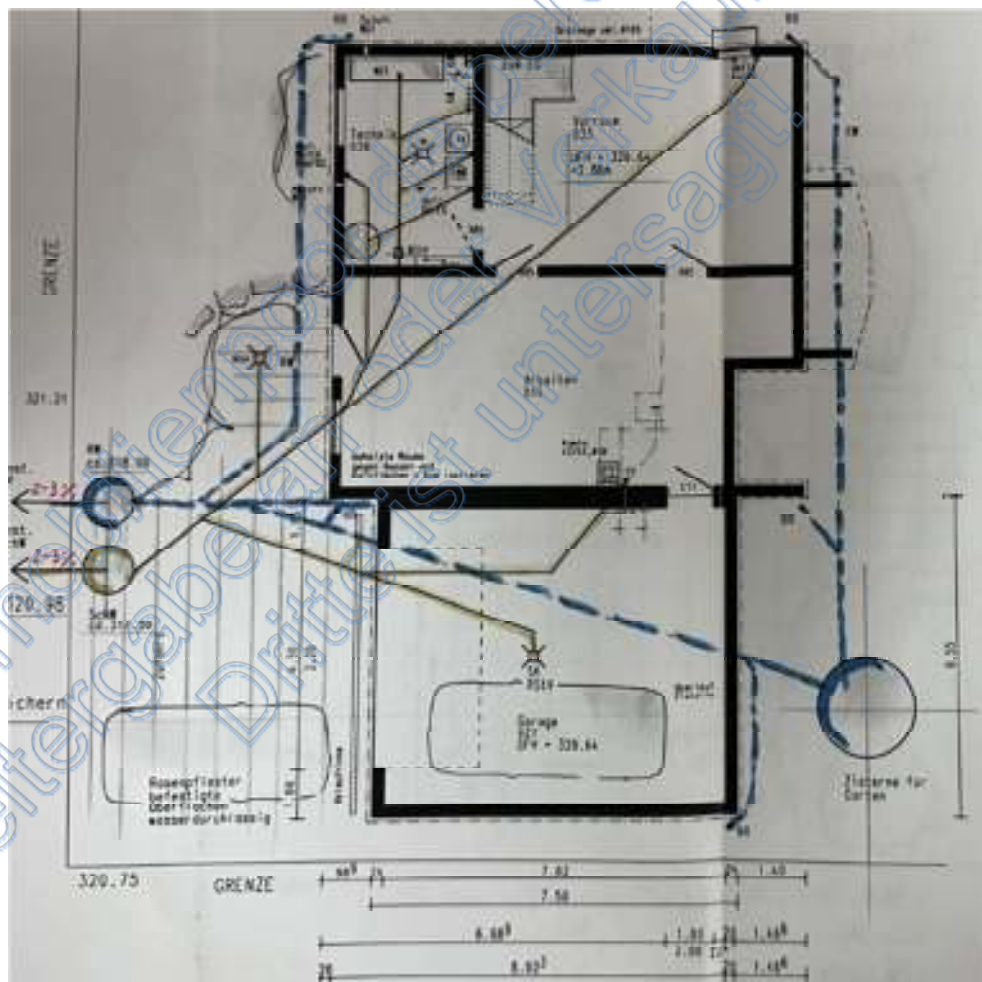
390

Erdgeschoss Diele mit Treppe, Arbeitszimmer, Duschbad, Wohn-Essbe-
reich mit offener Küche

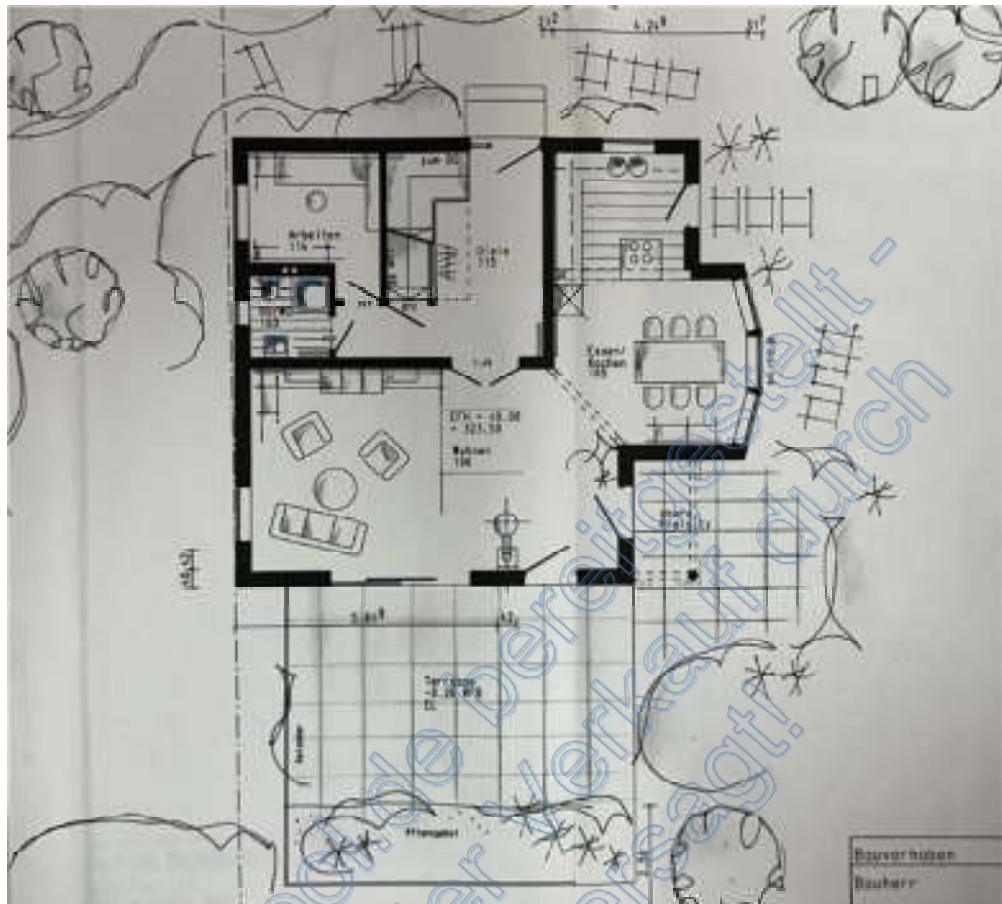
Terrasse auf dem Flachdach des Garagengebäudes

Dachgeschoss Diele, 3 Schlafzimmer, Familienbad und Balkon

Dachspitz Keine Erkenntnis

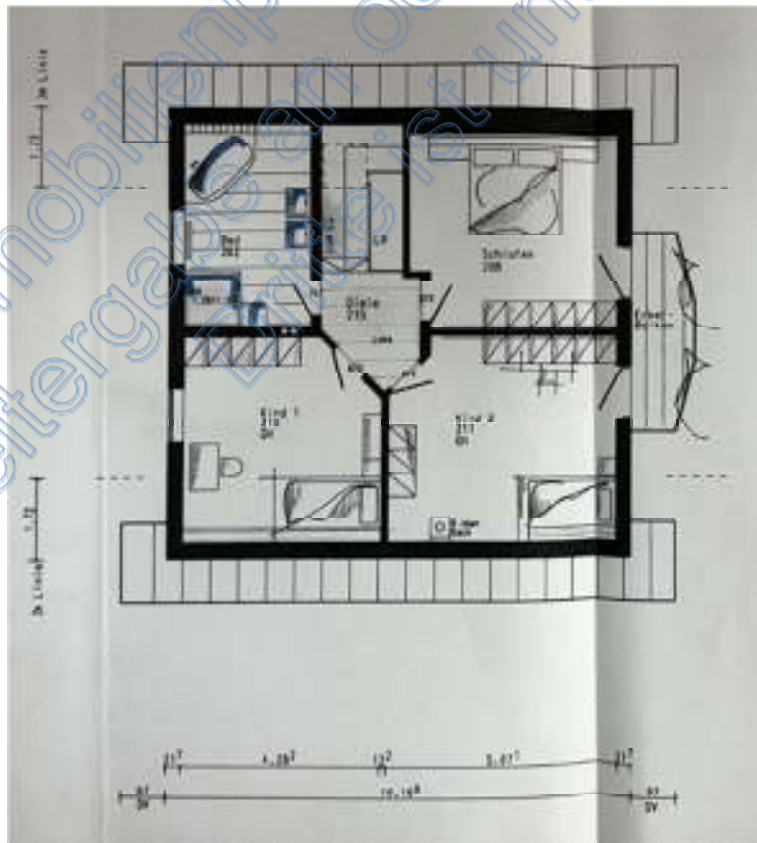


8 Grundriss Kellergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

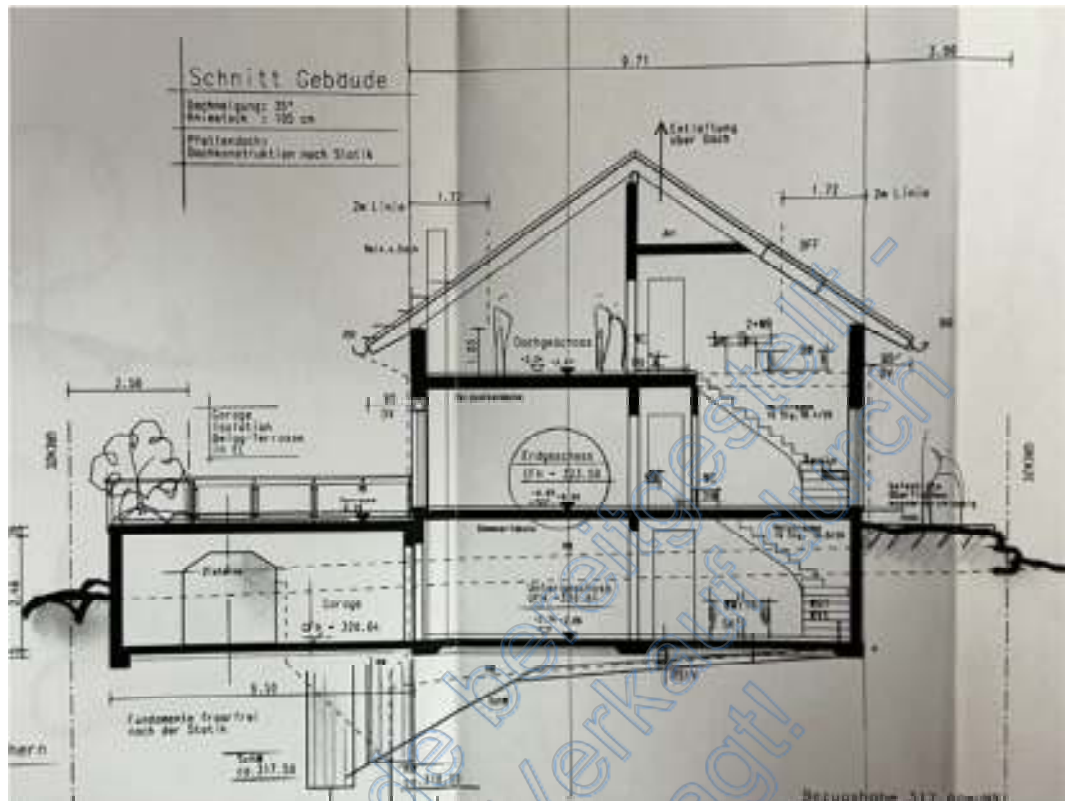


400

9 Grundriss Erdgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Bauamt der Gemeinde.



10 Grundriss Dachgeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Bauamt der Gemeinde.



11 Schnittzeichnung. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

Anmerkung

410

Vor Ort hat es sich gezeigt, dass an der Außentür zu dem mit „Arbeiten“ beschrifteten Raum eine Hauseingangstür mit Klingel und Gegensprechanlage eingebaut ist. Der an der Klingel abgebildete Namen weicht vom Nachnamen des Schuldners ab. Dies kann ein Hinweis auf eine Vermietung der Teilfläche sein.

Ob dieser Sachverhalt genehmigungsrelevant ist unterliegt der rechtlichen Würdigung. Diese kann von mir nicht vorgenommen werden. Allerdings entspricht die im Plan dargestellte Belichtungsfläche des Raums nicht annähernd den Anforderungen an die Belichtung von Wohnräumen (Aufenthaltsräume) gemäß § 34 Abs. 2 LBOBW⁸. Dies auch nicht im Zeitpunkt der Planung des Gebäudes.

420

Nach den Ausführungen in § 34 LBOBW müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen. Hier entspräche das einer Rohbauöffnung von ca. 3,80 m² Fläche. Nach Aktenlage entspricht das vor Ort vorhandene Fenster einer Rohbauöffnung von ca. 1,50 m² Fläche.

⁸ Landesbauordnung Baden-Württemberg

4.4.2. Beschaffenheit und Ausstattung des Wohnhauses

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur nach Aktenlage.

430	Konstruktion UG	<p>Massivkonstruktion aus Beton und Mauerwerk</p> <p>Gemäß Darstellung in den Gebäudeplänen 20 cm Wandstärke mit 6 cm Dämmung im Bereich beheizter Räume gegen Außenwände und Kalträume.</p>
	Konstruktion OG, DG	<p>Holzfertigbauweise (System „Schwörer-Haus“)</p> <p>Gemäß Darstellung in den Gebäudeplänen 31,7 cm Wandstärke</p>
	Fassade	Lochfassade mit Putzbelag
	Innenwände	Holz- und Massivbauweise
	Geschossdecken	<p>Bodenplatte und Decke über UG in Massivkonstruktion</p> <p>Decke über EG aus Holzkonstruktion</p>
	Dach	<p>Satteldach aus Holzkonstruktion mit harter Deckung</p> <p>Regenrinnen und -rohre aus Metall</p>



12 Blick in die Straße „Sonnhalde“ vom Bewertungsobjekt aus.



13 Blick auf das Wohnhaus von Südwesten.

Rechts im Bild ist die Doppelgarage mit der darauf liegenden, gedeckten Terrasse zu sehen.

	Geschosshöhe ca.	Untergeschoss ca.	2,88 m
		Erdgeschoss ca.	2,96 m
440	Raumhöhe ca.	Untergeschoss ca.	2,50 m
		Erdgeschoss ca.	2,55 m
	Besondere Bauteile	Balkon an der Gebäuderückseite Terrasse auf dem Flachdach des Garagengebäudes Pergola aus Holzkonstruktion mit einer Deckung aus Kunststoffstegplatten und Verglasung aus Holzkonstruktion mit Isolierglasscheiben an der Westseite	
	Barrierefreiheit	Die baulichen Anlagen sind nicht barrierefrei.	
	Hauszugang	Der Hauszugang liegt an der Nordseite des Erdgeschosses, ein Geschoss über dem Straßenniveau.	
450	Eingangstür	Schwerere Holzkonstruktion mit seitlicher Festverglasung Klingel an der Fassade, Briefkasten am Grundstückszugang	
	Innentreppe	Durchgehende Holzwangentreppe	
	Elektroausstattung	Gewöhnliche Ausstattung gemäß Baujahresklasse und Gebäudetyp wird unterstellt.	
	Fernsehempfang	Keine Erkenntnis	
	Medienanschlüsse	Keine Erkenntnis	
	Heizung	Keine Erkenntnis	
460		Allgemeiner Hinweis zur Heizungsanlage: Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ⁹ von Heizungsanlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt allgemein 15 bis 25 Jahre ¹⁰ . Unter der Annahme, dass die Heizung im Gebäude noch aus der Bauzeit stammt, kann für diese am Stichtag ein Alter von 17 Jahren angenommen werden.	
	Warmwasserbereitung	Eine zentrale Warmwasserbereitung wird unterstellt.	
		Für die Räume im Kellergeschoss wird eine gewöhnliche mittlere Ausstattung gemäß Bautyp und Baujahresklasse unterstellt.	

⁹ Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

¹⁰ Quelle: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020

Ausstattung der Wohnräume

470

Es wird eine gewöhnliche mittlere Ausstattung gemäß Bautyp und Baujahresklasse unterstellt. Folgende Ausstattung war von außen gesehen erkennbar:

- Fenster, Fenstertüren Holzkonstruktion mit Isolierverglasung
- Fensterbretter Außenablage aus Metall
- Sonnenschutz Einbaurolläden aus Kunststoff



14 Blick auf eine Fenstertür und ein Fenster am Erdgeschoss.



15 Blick auf die Hauseingangstür (rechts) und auf die Tür am Keller-geschoss (Links).



16 Blick das Podest am Hauszu-gang.

Zubehör

Keine Erkenntnis

Sanitärausstattung¹¹

Gäste-WC	Duschwanne, Waschbecken, Klosett
Familienbad	Badewanne, Duschwanne, Waschbecken, Klosett

480

Balkon Dachgeschoss

Konstruktion	Holzkonstruktion auf Erker am Erdgeschoss
Weitere Ausstattung	Keine Erkenntnis

Terrasse Erdgeschoss

Die Terrasse liegt auf der Massivdecke des Garagengebäudes. Zum Ausbaugrad und der Ausstattung liegen keine Erkenntnisse vor.

Vom Straßenraum sind die in der folgenden Abbildung dargestellte Brüstung mit Verglasung und eine Pergola erkennbar.



17 Blick auf den Ausbau der Terrasse von der „Sonnhalde“ aus.

490

4.4.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind von objektgemäßer Art und Beschaffenheit entsprechend der Baujahresklasse.

Wegefläche	Die befestigten Flächen zwischen Straßenkante und Haus und die Zuwegung zum Hauseingang sind mit Betonsteinpflaster belegt.
------------	---

¹¹ Die Bäder in Erd- und Dachgeschoss werden über Fenster belichtet.

Geländemodellierung Der Höhenunterschied zwischen Straßenraum und Hauseingang ist mit einer Treppe aus Granitstufen und einer mit Betonstein belegten Rampe ausgebaut.

500

Höhenunterschiede wurden teilweise mit Granitstelen eingefasst. Entlang der Rampe sind Natursteinfindlinge eingebaut.

Einfriedung Keine Erkenntnis

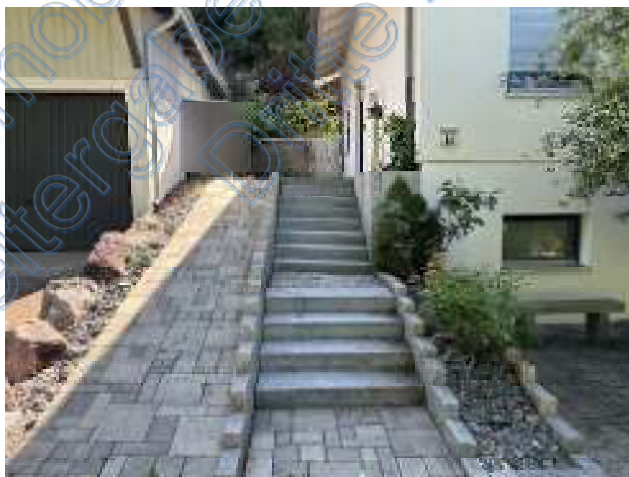
Aufwuchs Am Haus sind Kleinpflanzen in Schotterbeete eingesetzt.

Stellplätze In der Doppelgarage und auf dem Garagenvorplatz sind mehrere Pkw-Stellplätze vorhanden.

Zisterne Nach den Erkenntnissen aus der Bauakte befindet sich eine Zisterne für die Oberflächenwassersammlung im Grundstück. Über Lage, Bauart und Größe sowie ggf. vorhandene technische Ausstattung liegen aber keine Informationen vor.

510

18 Darstellung der Zisterne in der Bauakte, Quelle Darstellung: Bauamt der Gemeinde.



19 Blick auf den Hauszugang.



20 Blick auf die Außenanlagen an der „Sonnhalde“.

An dem unter Umständen als Wohnung genutzten Raum im Untergeschoss ist eine Terrasse vorhanden.

Besondere Ausstattung Im Luftbild ist ein Schwimmbecken im Garten erkennbar. Ob das Schwimmbecken aufgestellt oder eingebaut ist, kann nicht gesagt werden.

Über die Konstruktion und Technik besteht keine Erkenntnis.

4.4.4. Angaben im Energieausweis

520 Ein Energieausweis liegt nicht vor.

4.4.5. Modernisierung

Keine Erkenntnis.

4.4.6. Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden

Vom Standort in der Straße „Sonnhalde“ zeigte sich das Wohnhaus nebst Garage mit altersgemäßem Instandhaltungsbedarf. Folgende Sachverhalte waren augenfällig:

- Der turnusgemäße Fassadenanstrich ist fällig.
- Die Treppe zum Hauszugang hat sich einseitig geneigt.
- Die Ausführung am Gebäudesockel an der Nordwestecke des Gebäudes erscheint technisch fehlerhaft. Die Wärmedämmung am Kellergeschoss liegt dort frei. Hier bedarf es einer Prüfung durch einen geeigneten Bausachverständigen und der fach- und sachgerechten Instandsetzung.

530



21 Detail Gebäudesockel an der Nordwestseite des Hauses. Die Ausführung des Gebäudesockels erscheint fehlerhaft.

Anmerkung zum Instandhaltungsbedarf, Mängeln und Schäden

Meine Ausführungen schließen Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen und Außenanlagen nur insofern ein, als sie bei der Ortsbesichtigung von außen, an den von dort aus einsehbaren Gebäudeteilen erkennbar waren.

Die Auflistung erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie kann lediglich die für den Stichtag bekannt gegebenen und bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Sachverhalte aufführen.

540

4.4.7. Ergänzende Angaben gemäß Schätzungsordnung

Gemäß Auftragschreiben vom 08.11.2024 wird um Feststellung zu nachfolgenden Sachverhalten gebeten:

- | | |
|--|------------------|
| a. Liegen Bauauflagen und behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor? | Keine Erkenntnis |
| b. Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? | Keine Erkenntnis |
| c. Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten? | Nein |
| d. Name und Anschrift von Mieter oder Pächter? | Keine Erkenntnis |
| e. Besteht Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? | Nein |
| f. Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art, Inhaber) | Keine Erkenntnis |
| g. Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt wurden? | Keine Erkenntnis |
| h. Liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass GEG vor? | Nein |

550

4.5. Flächen und Maße

4.5.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche

560 Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Einschätzung der ausgeübten baulichen Nutzung des Grundstücks im Sinne des § 19 BauNVO.¹²

BGF Erdgeschoss ca.	101 m ²
BGF Dachgeschoss ca.	99 m ²
BGF Kellergeschoss ca.	91 m ²
BGF in allen Ebenen ca.	291 m²
BGF Garagengebäude ca.	49 m ²

Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung

570 Unter Berücksichtigung des Garagengebäudes beträgt die Grundflächenzahl (GFZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

$$148 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 644 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 0,23$$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung beträgt:

$$101 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 644 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 0,16$$

Die ausgeübte Grundstücksnutzung liegt unter der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan von GRZ 0,3 und GFZ 0,5. Das Grundstück verfügt insofern über eine Ausbaureserve.

580 **4.5.2. Wohn- und Nutzfläche der Einheit**

Nach Darstellung in der Bauakte liegt folgender Umfang an Wohnflächen (WFL) vor:

¹² Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

EG	106 Wohnen	7,990	x	4,430		
		-0,420	x	0,500		
		-1,600	x	0,800	=	33,906 qm
	105 Essen / Küche	2,895	x	2,715		
		4,100	x	3,650		
		-1,600	x	0,800	=	21,518 qm
	115 Diele	4,430	x	2,350		
		0,750	x	1,060		
		1,150	x	2,170	=	13,701 qm
	103 Dusche / WC	1,705	x	1,790	=	3,052 qm
	114 Arbeiten	2,810	x	2,390		
		0,990	x	0,770	=	7,478 qm
	Freisitz	2,720	x	0,720	=	1,958 qm
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt						= 81,613 qm

DG	210 Kind 1	4,280	x	4,440		
		-4,280	x	0,700		
		-1,300	x	0,065	=	15,923 qm
	211 Kind 2	5,070	x	4,490		
		-5,070	x	0,700		
		-0,420	x	0,500		
		-1,200	x	0,600	=	18,285 qm
	209 Schlafen	4,620	x	2,990		
		-4,620	x	0,600		
		4,155	x	1,280	=	16,360 qm
	202 Bad	2,730	x	4,200		
		-2,730	x	0,600	=	9,828 qm
	215 Diele	2,170	x	1,400		
		2,100	x	0,600	=	4,298 qm
	Erkerbalkon	4,250	x	0,600	=	2,550 qm
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt						= 67,244 qm
Wohnfläche EG + DG insgesamt						= 148,857 qm

22 Aufstellung der Wohnfläche gemäß Bauakte, Teil 2. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

EG	033 Vorräum	6,590	x	4,455	=	29,358 qm	
	026 Technik	2,700	x	4,455	=	12,029 qm	
	014 Arbeiten	8,020	x	4,455			
		1,740	x	1,470			
		-0,420	x	0,600	=	38,035 qm	
	Nutzfläche im Untergeschoss insgesamt					=	79,422 qm

23 Aufstellung der Nutzfläche gemäß Bauakte. Quelle: Bauamt der Gemeinde.

Im Gutachten werden die Flächen im Rahmen der Schätzung wie folgt übernommen:

590	Wohnfläche ca.	149 m²
	Nutzfläche ca.	79 m²

4.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

600

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

A. Lasten des Grundbuchs

Zwangsversteigerungsvermerk

Im Rahmen des gegebenen Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

B. Kalkulatorischer Investitionsbedarf

610 Bezugnehmend auf meine Ausführungen in Abschnitt 4.4.6. wird im Gutachten ein kalkulatorischer Wertabschlag für Instandhaltungsbedarf angesetzt mit **15.000 €**

4.7. Beurteilung des Bewertungsobjektes

4.7.1. Beurteilung Lage

Die Stadt Wehr liegt in einer Randlage des regionalen Verdichtungsraums entlang des Hochrheins, etwa auf halbem Weg zwischen Rhein- und Wiesental. Die Ausstattung der Gemeinde mit Kindergärten und Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeitangeboten und allgemeiner Infrastruktur ist der Lage im ländlichen Umfeld und der Funktion der Gemeinde als Unterzentrum angemessen.

620 Gegenüber den zentralen Lagen am Rhein ist Wehr benachteiligt. Die Fahrwege von hier sind größer und das ÖPNV-Angebot ist tendenziell einfach. Am regionalen Markt genießt Wehr als Wohnstandort deshalb eine zurückhaltende Attraktivität.

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses bildet der Lagebereich innerhalb der Raumschaft das mittlere und einfache Marktsegment ab und damit eine Ausweichmöglichkeit aus dem hohen Preisniveau im Bereich der gut erschlossenen Lagen in der Kernzone um Lörrach und am Rhein. Demnach nimmt der örtliche Wohnungsmarkt im Schwerpunkt auch wesentlich örtlichen Bedarf auf und Wohnungssuchende, die innerhalb der Kostenstruktur der zentralen Lagen keine Angebote finden.

630 Öflingen wird im Gefüge des örtlichen und regionalen Wohnungsmarktes als eine mittlere bis einfache Wohnlage beurteilt. Dies insbesondere aufgrund der abgesetzten Lage zur Kernzone und der dortigen Angebotslage. Die Verkehrsanbindung ist gut. Neben der Grundschule sind aber keine weiteren Angebote vorhanden.

640 Das zu bewertende Grundstück liegt am Siedlungsrand, dort in einem kleinen Neubaugebiet. Die „Sonnhalde“ ist eine mit sieben Wohnhäusern einseitig bebaute Sackgasse. Auf der Gartenseite der Wohngrundstücke schließt Außenbereich mit großen Baumgruppen an. Die Lage ist deshalb sehr ruhig. Für das westlich der Straße liegende Bahngleis ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes keine Reaktivierung vorgesehen. Im Rahmen des örtlichen Gefüges wird die Grundstückslage insofern als eine gute Teillage beurteilt.

4.7.2. Beurteilung von Grundstück und baulichen Anlagen

Das Grundstück liegt an einem Westhang. Größe und bauliche Nutzung liegen in der Spanne des Lageüblichen. Der Abstand zu den Nachbarn erscheint komfortabel und lässt eine gute Belichtung und Besonnung der baulichen Anlagen erwarten.

Die ausgeübte Nutzung und die Stellung der baulichen Anlagen lassen eine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstücks im Rahmen des Möglichen erscheinen.

650 Das Wohnhaus ist ein Fertighaus des Herstellers „Schwörer Haus“. Größe und optische
Erscheinung des Hauses erscheinen im Rahmen des mittleren Marktsegmentes der
Fertighausangebote etablierter Hersteller. Sie sind von gefälliger und stimmiger Er-
scheinung. Nach der Darstellung in der Gebäudeakte liegt ein gut gegliederter
Grundriss mit drei Schlafzimmern im Dachraum und einem großzügigen Wohnbereich
mit Terrasse und Gartenzugang im Erdgeschoss sowie Abstellräumen im Kellerge-
schoss vor. Über die Garage besteht demnach Zugang zum Kellergeschoss.

660 Durch die Grundstückslage am Hang steht das Kellergeschoss an der Straßenseite frei
und hat Zugang von dort. Nach den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung wird der
im Kellergrundriss mit „Arbeiten“ bezeichnete Raum augenscheinlich als Wohnung
genutzt. Hierfür erscheint die Belichtungsfläche aber zu gering und die vermutete
Nutzung deshalb unzulässig. Hier bedarf es einer rechtlichen Würdigung des zustän-
digen Bauamtes.

Eine Verwendung des Raums als „Hobbyraum“, für temporäre Nutzungen erscheint
nach Aktenlage aber möglich und ergänzt das Flächenangebot im Haus vorteilhaft.

4.7.3. Beurteilung der Flächen

670 Die Grundstücksgröße liegt in der üblichen Spanne des örtlichen Marktes bei Einfami-
lienhausgrundstücken. Die Gartenfläche erscheint gut besont und von hohem Nut-
zungswert.

Die Größe des Wohnhauses entspricht einem üblichen standardisierten Einfamilien-
haus im mittleren Marktsegment. Das zweite Bad erscheint vorteilhaft.

4.7.4. Beurteilung der Marktlage, Chancen und Risiken

Allgemeine Marktlage

Auch in der hiesigen Raumschaft sind die Immobilienpreise nach dem Ende der Fi-
nanzkrise im Jahr 2009 dem allgemeinen Trend folgend zunächst deutlich gestie-
gen¹³. Regional bewirkt insbesondere auch der hohe Siedlungsdruck eine stets hohe
Nachfrage und stetig steigende Preise.

680 Neben dem gehobenen Einkommensniveau und günstigen Arbeitsmarktdaten ha-
ben sich auf das örtliche Preisniveau bis in das Jahr 2022 insbesondere auch die

¹³ Die örtlichen Immobilienpreise und Mieten lagen nach den Auswertungen des Gutachterausschusses
auf der Höhe einer mittleren Großstadt mit rd. 300.000 Einwohnern. Quelle: Marktbericht 2021.

historisch niedrigen Hypothekenzinsen ausgewirkt und die Nachfrage nach Immobilien stark erhöht. Im gleichen Zug bot der Kapitalmarkt in dieser Zeit nur wenige Anlagemöglichkeiten, die allgemein als rentierlich und ggf. auch als mündelsicher wahrgenommen wurden.

690

Inzwischen wirken sich die durch den Krieg in der Ukraine und der daraus folgenden Energiekrise gestiegenen Hypothekenzinsen auf die Wirtschaft im Allgemeinen, aber auch auf den Bau- und Immobilienmarkt und dessen Preisgefüge aus. Die sich aus der aktuell diffusen Wirtschaftslage möglicherweise noch ergebenden, weitergehenden Marktrisiken sind heute noch nicht bestimmbar. Dies insbesondere auch aufgrund noch nicht abgeschlossener Auswertungen durch die Gutachterausschüsse.

700

Die inzwischen wahrnehmbare Kaufzurückhaltung und die zunehmende Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe beim privaten Immobilienerwerb lassen auch regional einen Rückgang der Immobilienpreise erkennen. Dies insbesondere dann, wenn z. B. Einschränkungen der Lage, nicht mehr zeitgemäße energetische Standards und Ausstattung oder Investitionsbedarf klar erkennbar sind. Nicht zuletzt veröffentlichen das Statistische Bundesamt und der Verband deutscher Pfandbriefbanken seit der Zinswende ab Anfang 2022 bis Ende des Vorjahres rückläufige Hauspreise¹⁴.

Regional zeigen die allgemeine Marktentwicklung durch die auch im Zeitpunkt der Bewertung nach wie vor regelmäßigen Preiskorrekturen und langen Standzeiten von Immobilienangeboten im Inserat auch den Angaben örtlicher Kreditgeber ein klares Indiz für eine immer noch rückläufige Tendenz des Marktes.

4.7.5. Beurteilung der besonderen Ausstattung mit einem Außenschwimmbecken

710

Im Luftbild des „Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg“ ist auf der Gartenseite des Hauses ein Schwimmbecken im Grundstück erkennbar.

In der Bauakte der Gemeinde war keine Information zu dem Schwimmbecken enthalten. Größe, Bauweise und technische Ausstattung sind deshalb nicht bekannt. Es ist auch unbekannt, wann das Schwimmbecken eingebaut wurde.

¹⁴ Quellen: EBX hedonic EUROPACE, DESTATIS

Über die Ausstattung eines Einfamilienhausgrundstücks mit einem Außenschwimmbcken reagiert der Markt unterschiedlich.

720 Meine Gespräche mit örtlichen Maklern und Vertretern von Kreditinstituten hierzu haben ergeben, dass der Markt Außenschwimmbcken inzwischen mit erheblicher Zurückhaltung begegnet. Dies insbesondere aufgrund des mit dem Betrieb eines Schwimmbckens verbundenen Instandhaltungsaufwands, der damit verbundenen und zuletzt stark gestiegenen Energiekosten und Kosten für Handwerksleistungen und der gestiegenen Hypothekenzinsen.

Demgegenüber erspart ein Schwimmbcken im Garten in der vorliegenden Ortslage im Sommer aber auch den Weg in das rund 5 km von Öflingen entfernt liegende öffentliche Schwimmbad von Wehr.

Im Rahmen des derzeitigen Marktgeschehens wird das Schwimmbcken insofern mit 5 % Marktzuschlag gewürdigt.

4.7.6. Interessentenkreis und Vermarktungschancen

730 Der Interessentenkreis für die Einheit wird insbesondere aufgrund der abgesetzten Ortslage auf private Käufer eingeschränkt beurteilt. Der maßgebliche Interessentenkreis wird im Teilmarkt preisbewusster Familien mit einem Interesse an der ruhigen Lage gesehen.

Ein Erwerb der Einheit als Renditeobjekt für die Vermietung an fremde Dritte wird aufgrund der Lage und Größe des Objektes ist im Rahmen des örtlichen Marktgeschehens als unvorteilhaft erachtet. Für eine Verwendung für das Wohnen nebst freiberuflicher Tätigkeit mit geringem Kundeverkehr erscheint die Einheit gut geeignet¹⁵. Eine gewerbliche Nutzung bedarf aber des Nachweises der dafür erforderlichen Pkw-Stellplätze.

740

¹⁵ Für die gewerbliche Nutzung bedarf es eines Antrags auf Nutzungsänderung nebst Genehmigung.

4.8. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor

Die modellgemäÙe Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser beträgt 80 Jahre¹⁶.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäÙer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem linearen Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zum Alter der baulichen Anlage.

750

Baujahr der Einheit		2008
Bewertungsjahr		2025
Alter der baulichen Anlagen	$2025 - 2008 =$	17 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer	$80 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} =$	63 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	$63 / 80 =$	0,7875

4.9. Ermittlung des Bodenwertes

760

GemäÙ § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens [...] vorrangig im Vergleichsverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem MaÙ übereinstimmen.

Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine ebenso bewährte und in der Rechtsprechung unbeanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt, so dass diese anstelle von Vergleichspreisen für die Bodenwertermittlung geeignet sind. Der Bodenwert vorliegend wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

770

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

¹⁶ Vergleiche § 4 und § 12 ImmoWertV 2021 nebst Anlage 1

4.9.1. Örtlicher Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der örtliche Bodenrichtwert ist ein zonaler Wert. Zum Bewertungsstichtag ist folgender bekannt:

780

Richtwertzone	7051 1008 – Breit, Rainen-Bündt
Flächenart	Wohnbaufläche
Rechtlicher Zustand	baureif, beitragsfrei
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (BRW)	225 €/m²
Beschreibende Merkmale	Keine

4.9.2. Anpassung des Bodenrichtwertes

790

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch individuelle Grundstücksmerkmale beeinflusst werden (vergl. § 40 ImmoWertV).

Bei wertbeeinflussenden Abweichungen ist der Bodenrichtwert an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Die Anpassung kann mit Anpassungsfaktoren, aber auch im Rahmen sachgerechter Beurteilung erfolgen.

Zu diesen Abweichungen zählen u. a. die konjunkturelle Entwicklung des Marktes, der Entwicklungszustand des Grundstücks, spezifische Aspekte der Lage, die Erschließungssituation und der abgabenrechtliche Zustand, Nutzungseinschränkungen, das Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt des Grundstücks und die topographische Situation.

800

Zeitliche, konjunkturelle Entwicklung

Der vorliegende Bodenrichtwert datiert zum Stichtag 01.01.2025 und erscheint hinreichend aktuell.

Vom örtlichen Gutachterausschuss habe ich die Auskunft erhalten, dass aufgrund der im Abgleich mit den zurückliegenden Auswertungszeiträumen aktuell weit weniger positiven Entwicklung des örtlichen Marktes keine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes angezeigt ist.

Anpassung an die Lage und das Maß der baulichen Nutzung

810

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über die für gleichartig genutzten Grundstücke an der Straße „Sonnhalde“. Das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsgrundstücks liegt in der Spanne des Üblichen in der Bodenrichtwertzone.

Eine Anpassung wegen Lagebesonderheiten oder einer abweichenden Nutzung ist insofern nicht erforderlich.

4.9.3. Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert		225 €/m ²
Größe der Grundstückfläche		644 m ²
<hr/>		
Bodenwert des Grundstücks	255 €/m ² * 644 m ²	144.900 €

820 **Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit 145.000 €**

5. Wertermittlung

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung.

830 Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen. Folgende grundlegende Bewertungsverfahren stehen zur Verfügung:

Im **Vergleichswertverfahren** nach §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

840 Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung als ausschlaggebend erachtet wird. Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Es wird insbesondere für die Bewertung renditeorientierter Immobilien angewendet.

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des

gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind¹⁷. Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

850 5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren und Bewertungsmodell

Im Sinne des § 6 Absatz 1 ImmoWertV wird für die vorliegende Bewertung das Sachwertverfahren als geeignetes Wertermittlungsverfahren beurteilt, da Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern am örtlichen Markt im Schwerpunkt nach dem Sachwert gehandelt werden.

Informationen zum Bewertungsmodell

Der Wertermittlung soll das Modell zugrunde gelegt werden, welches der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren, wie z. B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren zugrunde gelegt wurde.

860

Der Gutachterausschuss veröffentlicht zum Stichtag kein Bewertungsmodell für die Sachwertermittlung und verweist auf den nächstgelegenen Gutachterausschuss, der im Zeitpunkt des Stichtags Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Diese ist der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental. Dieser macht folgende Angaben¹⁸:

870

- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen gemäß SW-RL19, Anlage 3
- Restnutzungsdauer in der Spanne von 20 bis 60 Jahren
- Lineare Alterswertminderung
- Marktanpassungsfaktoren gemäß Darstellung im Jahresbericht
- Verwendung der NHK 2010 (Standardstufe 3)
- Ansatz besonderer Bauteile vor der Marktanpassung
- Außenanlagen entspr. 5 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Den Regionalfaktor gibt der örtliche Gutachterausschuss mit 1,0 an.

Die Berechnungen im Gutachten und die Ergebnisse beinhalten unter Umständen Rundungsdifferenzen. Diese Rundungsbeträge sind ohne Werteeinfluss.

¹⁷ Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

¹⁸ Vergleiche Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022

¹⁹ Sachwertrichtlinie

5.2. Ermittlung des Sachwertes

Die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Die erforderlichen Daten werden der NHK 2010, Anlage 4 entnommen.

880

5.2.1. Ermittlung der Normalherstellungskosten

Bautypen und Einordnung in die Standardstufen

Bautyp 1.01 Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppel- u. Reihenhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Ausstattungsstandard Standardstufe 3 mit Teilelementen aus Standardstufe 4

Bautyp 14.1 Einzel- und Mehrfachgaragen²⁰

Ausstattungsstandard Standardstufe 4

890

Zuschläge

Die bei dem Bewertungsobjekt vorliegende Bauweise mit einem einseitig freistehenden Kellergeschoss wird mit einem kalkulatorisch pauschalen Zuschlag zu den Normalherstellungskosten berücksichtigt.

Der vermutlich höherwertige Ausbau des im Grundriss Kellergeschoss mit „Arbeiten“ bezeichneten Raums (Hobbyraum) und des „Vorraums“ wird bei der Ermittlung der Herstellungskosten mit einem kalkulatorischen Marktzuschlag gewürdigt.

Besondere Bauteile, Ausstattung und Zubehör wirken mit ihren geschätzten Zeitwerten in die Bewertung ein.

900

5.2.2. Berechnung Zeitwert für das Garagengebäudes

Baujahr	2008
Wertermittlungstichtag	2025
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	43 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,716

²⁰ Standardstufe 3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen

	Bruttogrundfläche (BGF) rd.		49 m ²
	NHK-Kostenkennwert für Lagergebäude Typ 14.1, Standardstufe 4		485 €/m ² BGF
910	Normalherstellungskosten 2010	485 €/m ² * 49 m ² =	23.765 €
	Bundesbaupreisindex III/2025		1,8969
	<u>Regionalfaktor</u>		<u>1,0</u>
	Indexierte Gebäudeherstellungskosten		45.080 €
	<u>Alterswertminderungsfaktor</u>		<u>0,7167</u>
	Vorläufiger Verfahrenswert		32.309 €
	<u>Marktanpassung</u>		<u>1,10</u>
	Zeitwert der baulichen Anlagen		35.540 €
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
	<u>Wertabschlag wegen Instandhaltungsbedarf</u>		<u>500 €</u>
920	Zeitwert des Schuppens		35.040 €
	Der Zeitwert des Garagengebäudes wird geschätzt mit gerundet		35.000 €

5.2.3. Ermittlung Normalherstellungskosten für das Wohnhauses

Bautyp 1.01	Standardstufe, Kostenkennwert und Einordnung des BWO					Wägung	Kostenanteil
	1	2	3	4	5		
Ausstattungsmerkmale	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²		
Außenwände			0,80	0,20		23 %	200 €/m ²
Dach			0,80	0,20		15 %	130 €/m ²
Fenster, Außen Türen			0,50	0,50		11 %	101 €/m ²
Innenwände, -türen			1,0			11 %	92 €/m ²
Decken, Treppen			1,0			11 %	92 €/m ²
Fußböden			0,80	0,20		5 %	44 €/m ²
Sanitäreinrichtung			0,80	0,20		9 %	78 €/m ²
Heizung			0,80	0,20		9 %	78 €/m ²
Sonst. techn. Ausstatt.			0,50	0,50		6 %	55 €/m ²
Gewogener Kostenkennwert							870 €/m²
Gewogene Standardstufe							3,25
Bruttogeschossfläche (BGF)							291 m ²
Normalherstellungskosten							253.170 €

5.2.4. Berechnung des Sachwertes

	Normalherstellungskosten Wohnhaus		253.170 €
930	Indexierung mit dem Bundesbaupreisindex		1,8969
	<u>Regionalfaktor</u>		<u>1,0</u>
	Herstellungskosten am Stichtag		480.238 €
	<u>Alterswertminderungsfaktor</u>	<u>63 / 80</u>	<u>0,7875</u>
	Zeitwert der baulichen Anlagen		378.187 €
	Außenanlagen	7 %	26.473 €
	Balkon		3.000 €
	Pergola		5.000 €
	Höherwertiger Ausbau im Kellergeschoss		7.500 €
	<u>Zeitwert Garage</u>		<u>35.000 €</u>
940	Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		455.160 €
	<u>Zuschlag Bodenwert</u>		<u>144.900 €</u>
	Vorläufiger Sachwert		600.060 €

5.2.5. Ableitung der Marktanpassung

Mit der Marktanpassung wird der finanzmathematisch ermittelte, vorläufige Sachwert an das örtliche Marktgeschehen im Zeitpunkt des Stichtags angepasst (vergl. § 39 ImmoWertV). Der Sachwertfaktor spiegelt insofern das ortsübliche Verhältnis von Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert wider.

950 Der letzte Jahresbericht des modellgebenden Gutachterausschusses, der Sachwertfaktoren ausweist, ist der Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022, rund 3 Jahre vor dem Bewertungsstichtag.

Der Sachwertfaktor für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei einem vorläufigen Sachwert von rund 590.000 € in der Höhe von ca. 1,15 dargestellt. Eine Marktanpassung in dieser Höhe entspricht einem Marktzuschlag von 15 %.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

960 Zur sachgerechten Einschätzung der zu erwartenden Reaktion des Marktes ist zunächst die deutlich zurückliegende Datenbasis zu berücksichtigen. Denn seit Auswertung der Sachwertfaktoren besteht eine deutlich veränderte wirtschaftliche Situation. Insbesondere hat sich der Markt durch die erhebliche Erhöhung der Hypothekenzinsen, Energie- und Baupreise deutlich verengt.

Weiterhin weicht die Ortslage von der Datenbasis erheblich ab. Grundstücke in abgesetzten Lagen werden insbesondere auch aufgrund des mit einem Leben dort verbundenen höheren Aufwands, wie z. B. mehrere Pkws je Haushalt und damit verbundene Mehrkosten zunehmend schlechter angenommen. Dies wird insbesondere bei den typischerweise bei Grundstücken mit Einfamilienhäusern auftretenden Käuferklientel von Familien mit Kindern als Nachteil wahrgenommen.

970 Nicht zuletzt sind die Finanzierungsbedingungen für den Erwerb privatgenutzten Wohneigentums nach den Erkenntnissen aus meinen Gesprächen mit örtlichen Kreditgebern und Maklern deutlich enger geworden, dies insbesondere bei Immobilien, bei denen aufgrund einer abgesetzten Ortslage Einschränkungen beim Wiederverkauf erwartet werden können.

Im Rückschluss aus diesen Gesprächen und auf Basis meiner Marktkenntnis schätze ich eine Anpassung des Sachwertfaktors mit -0,05 Punkten für sachgerecht. Dies entspricht einem Abschlag von rund 5 %. Der Marktanpassungsfaktor beträgt sodann 1,10.

980

5.2.6. Zusammenstellung des Sachwertes

Vorläufiger Sachwert	600.060 €
<u>Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor rd.</u>	<u>1,10</u>
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	660.066 €
Abzug besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Kalkulatorischer Wertabschlag wegen Instandhaltungsbedarf	15.000 €
<u>Marktzuschlag zur Würdigung des Schwimmbekens</u>	<u>1,5 % 9.900 €</u>
Sachwert des Grundstücks	654.966 €
<u>Marktabschluss wegen fehlender Innenbesichtigung</u>	<u>10 % 65.496 €</u>
Angepasster Sachwert des Grundstücks	589.470 €

990

Der Sachwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

590.000 €

Statistische Kennwerte aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert

1000	Wohnflächenwert (marktangepasster vorl. Sachwert / WFL) rd.	4.430 €/m ²
	Flächenwert (marktangepasster vorl. Sachwert / WFL + NFL) rd.	2.895 €/m ²
	Flächenwert in Bezug auf die BGF rd.	2.268 €/m ²
	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert rd.	22 %

Der ermittelte Sachwert liegt in der Spanne des Marktes im Zeitpunkt des Stichtags. Aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus im Bereich Öflingen „Sonnhalde“ liegt der Bodenwertanteil im unteren Spannenrahmen der Immobilienart.

Maßgeblich wertmindernd hat sich aber die fehlende Innenbesichtigung ausgewirkt.

1010 **5.3. Ausführungen zum Vergleichswert**

Das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV ist neben dem Sachwertverfahren das bevorzugte Verfahren für die Bewertung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern, da es durch den Vergleich der Einheiten eine große Marktnähe abbilden kann.

Mit der Vergleichswertermittlung im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der ortsübliche Quadratmeterpreis (Vergleichswert) für eine Immobilie oder der ortsübliche Preis je Einheit ermittelt. Die hierfür erforderlichen Vergleichswerte sollen von den Gutachterausschüssen aus dem örtlichen Marktgeschehen abgeleitet werden.

1020 In kaufpreisarmeren Lagen lässt sich aber oft keine hinreichende Datenbasis für die Vergleichswertermittlung ableiten.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Vergleichswerte für Grundstücke mit Einfamilienhäusern vorliegen. Aus öffentlichen Datenportalen wurden keine, auf das Bewertungsobjekt hinreichend anwendbare Daten festgestellt. Ein Vergleichswert kann im vorliegenden Fall deshalb nicht ermittelt werden.

5.4. Plausibilisierung des Sachwertes

1030 Einfamilienwohnhäuser werden am örtlichen Immobilienmarkt im Schwerpunkt nicht als klassische Rentenobjekte wahrgenommen. Sie werden deshalb auch nicht nach ihrer Ertragsfähigkeit beurteilt.

Da im vorliegenden Bewertungsfall aber keine Vergleichswerte vorliegen und am örtlichen Immobilienmarkt Einfamilienhäuser in geringem Umfang auch zur Miete angeboten werden, wurde zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus der Sachwertermittlung ein interner grober Überschlag des Ertragswertes des Grundstücks vorgenommen.

1040 Hierbei war zu beachten, dass der modellgebende und der zuständige Gutachterausschuss aktuell gleichermaßen keine Liegenschaftszinssätze für die Bewertung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern bereitstellen. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde deshalb durch iterative Annäherung des Ergebnisses der Ertragswertermittlung an das Ergebnis der Sachwertermittlung rekursiv abgeleitet.

1050 Der Ertragswert wurde dabei modellgemäß unter Ansatz der marktüblichen Miete von im Mittel 12,00 €/m² Wohnfläche monatlich kalt für das Wohnhaus, dem hälftigen Betrag daraus für die mit „Vorraum“ und „Arbeiten“ (Hobbyraum) bezeichneten und als höherwertig ausgebaut angenommenen Räume im Kellergeschoss und 100 € monatlich für die Doppelgarage sowie den modellgemäßen Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV (Anlage 3) in der Höhe von 18 % vom Jahresrohertrag grob überschlagen.

Bei iterativer Annäherung des vorläufigen Ertragswertes an den vorläufigen Sachwert hat sich der objektgemäße Liegenschaftszinssatz dabei mit 3,0 % eingestellt.

Ein Liegenschaftszinssatz in dieser Höhe liegt im Spannenrahmen üblicher Ansätze für die Bewertung von Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern:

IVD Deutschland	Freistehende Einfamilienhäuser	1,5 bis 4,0 %
W. Kleiber (Kleiber digital)	EFH bezugsfrei, RND bis 65 Jahre	3,0 %

1060 Der rekursiv abgeleitete Liegenschaftszinssatz von 3,0 % liegt in der mittleren Spanne dieses Rahmens und bestätigt gleichermaßen das Ergebnis des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes des Grundstücks voll umfänglich.

5.5. Ableitung des Verkehrswertes

5.5.1. Definition und Ableitung

1070 Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten.

Der ermittelte Wert ist sodann der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. §194 BauGB führt aus:

1080 *“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.“*

Im Gutachten wurde der Verkehrswert ermittelt für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit angebaute Doppelgarage bebaute Grundstück in der Straße „Sonnhalde 1 a“ in 79664 Wehr, dort im Ortsteil Öflingen gelegen.

1090 **Maßgebliche, angewendete Bewertungsverfahren**

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der 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.

Da Grundstücke mit Einfamilienhäusern am örtlichen Markt im Schwerpunkt für die Eigentüternutzung wahrgenommen werden, erfolgte die vorliegende Bewertung auf Basis des Sachwertverfahrens.

1100 Der Ertragswert wurde intern auf Basis einer objektgemäßen Datengrundlage grob überschlagen. Das Ergebnis des Überschlags hat den ermittelten Sachwert vollumfänglich bestätigt. Ein Vergleichswert konnte aufgrund fehlender Datenbasis nicht ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird deshalb objektgemäß aus dem Sachwert des Grundstücks abgeleitet.

5.5.2. Bewertungsergebnisse

Folgende, gerundete Werte wurden im Gutachten ermittelt:

	Bodenwert des Grundstücks	145.000 €
	Vorläufiger Sachwert des Grundstück	660.000 €
	Marktabschlag wegen Investitionsbedarfs	15.000 €
1110	Marktzuschlag wegen Schwimmbecken	10.000 €
	Marktabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	65.000 €
	Sachwert des Grundstücks	590.000 €

5.5.3. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks „Sonnhalde 1 a“ in 79664 Wehr, Ortsteil Öflingen zum Stichtag 10.07.2025 geschätzt mit

590.000 €

1120

In Worten: Fünfhundertneunzigtausend Euro

6. Schlussbemerkung

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

1130

Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt. Der Antragsteller darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung der Sachverständigen bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann. Die im

1140 Gutachten enthaltenen Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung und/oder Veröffentlichung ist für kommerzielle Zwecke, auch in Teilauszügen nicht gestattet. Eine Veröffentlichung der Sachverständigenleistung bedarf in allen Fällen der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Hinweise

1150 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und der von den genannten Quellen gegebenen Auskünfte und zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

1160 Ein geschätzter Wert kann erheblichen Schwankungsbreiten unterliegen. Deshalb finden Abweichungen in Gerichtsurteilen Akzeptanz.²¹

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet. In Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren, findet § 6 Absatz 2 WertV keine Anwendung.

Die Auftraggeberin erhält das Gutachten in einfacher Ausfertigung sowie einer signierten PDF-Datei.

Lörrach, am 18.11.2025

1170

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

Sachverständige für Immobilienbewertung EIPOS/TÜV



²¹ Vgl. LG Hamburg, Urf. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urf. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k;

7. Anlage

7.1. Vollständige Darstellung des Grundstücks im Liegenschaftskataster

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

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