

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

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Nr. 24 - 556 / 5

Bewertungsobjekt

1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum
Wohnung Nr. 1
Miteigentumsanteil 1/3

an Grundstück

Flurstück Nr. 77

Anschrift

Hauptstraße 32, 32a
79395 Neuenburg am Rhein,
Gemarkung Steinenstadt

Eigentümergeinschaft

xxx



Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

08. August 2024

Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV)

08. August 2024

Der Wert von **1/2 Bruchteilseigentum** am Sondereigentum **Wohnung Nr. 1** wird bewertet mit
rund

175.000 €

in Worten

ehundertfünfundsiebzigtausend Euro

Hinweis:

Auf dem freien Markt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist 1/2 Bruchteilseigentum i.d.R. nicht verkäuflich! Wenn, dann mit einem erheblichen Abschlag.

Fertigung 1-5/5 Auftraggeber, AG Freiburg,
davon 1 x ohne Heftung
und 1 Sachverständigenexemplar
Das Gutachten umfasst 51 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht

Seite

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Auftraggeber, Anlass	4
1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente und Informationen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
1.4 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung	6
2. Grundstücksmerkmale	
2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	
2.2.1 Grundbuch und Lageplan	11
2.2.2 Bau- und Planungsrecht	13
2.2.3 Mietvertragssituation	16
2.3 Demographische Situation	16
2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	17
2.5 Tatsächliche Nutzung	17
2.6 Altlasten und Kontaminationen	18
2.7 Gegebenheiten des Wohnungseigentums	18
2.8 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	19
2.8.1 Ausführung und Ausstattung des Gemeinschaftseigentums	20
2.8.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 1 (Sondereigentum)	24
2.8.3 Außenanlagen	33
2.9 Weitere Grundstücksmerkmale	34
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Begründung der Verfahrenswahl	35
3.2 Bodenwertermittlung	37
3.3 Vergleichswertverfahren	39
3.4 Ertragswertverfahren	40
3.5 Sachwertverfahren	45
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemein	49
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
4.3 Zusammenstellung / Verfahrenswert	50
5. Ergänzende Angaben und Feststellungen für das Gericht	50
6. Verkehrswert	51

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen	793 K 32/24
Eigentümergeinschaft	xxx
Bewertungsobjekt	1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum Wohnung Nr. 1 / Miteigentumsanteil 1/3
an Grundstück	Flurstück Nr. 77
Anschrift	Hauptstraße 32, 32a 79395 Neuenburg-Steinenstadt
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	08. August 2024
Grundbuch von	Steinenstadt Blatt 476
Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes	Teilweise 1760
Fiktives Baujahr	1975
Anzahl der Einheiten	Vorderhaus 1 Wohng., Hinterhaus 2 Wohnungen
Wohnfläche (WF) Wohnung Nr. 1	ca. 145 m ²
Stellplatzsituation zu Wohnung Nr. 1	2 Stellplatz vorhanden Parken im öffentlichen Bereich bedingt möglich
Grundstücksgröße	1.007 m ²
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 1 (1/3)	rund 114.000 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca. 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	ca. 30 Jahre
Grundlagen der Ertragswertermittlung	
Rohertrag	18.400 € / Jahr
Bewirtschaftungskosten	4.200 € / Jahr entspricht ca. 23 %
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vorläufiger Ertragswert	350.000 €
Grundlagen der Sachwertermittlung	
Bruttogrundfläche BGF	320 m ²
Alterswertminderung	62,5 %
Vorläufiger Sachwert	380.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abzug	25.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr.1, rund	355.000 €
1/2 Bruchteilseigentum rund	175.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Freiburg, Holzmarkt 2, 79098 Freiburg Aktenzeichen 793 K 32/24	
Art und Datum der Beauftragung:	Beschluss vom 12.07.2024. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert des genannten Grundbesitzes festzusetzen. Besondere Beachtung: Nur <u>1/2 Bruchteilseigentum</u> des Wohnungseigentums unterliegt der Beschlagnahme. Schreiben vom 29.07.2024, xxx: Vollmacht erteilt von xxx (Schliengen 29.07.2024), an xxx. Schreiben vom 06.08.2024, Amtsgericht Freiburg: Auf Grund der vorliegenden Vollmacht reichen 5 Fertigungen aus.	
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren / Aufhebung der Gemeinschaft.	
Antragsteller:	xxx	
Antragsgegner:	1) xxx (keine Antwort auf Einschreiben / Rückschein) 2) xxx 3) xxx 4) xxx 5) xxx 6) xxx 7) xxx	
Ortsbesichtigung:	Tag / Zeit:	08. August 2024 / 14:00 bis 15:20 Uhr
	Teilnehmer:	xxx, Antragsteller xxx, zeitweise xxx (Tochter), zeitweise Brigitte Nutz, Dipl.Ing.FH, öbuv Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2024	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag:	08.08.2024	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 10.09.2024 abgeschlossen.

1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente und Informationen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021-in Kraft seit 01.01.2022),
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006), teilweise ersetzt durch
 - Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL 11.01.2011)
 - Sachwertrichtlinie (SW-RL 05.09.2012)
 - Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2003.2014)
 - Ertragswertrichtlinie (EW-RL 12.11.2015)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

Literatur:

- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag,
- Sprengnetter: „Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien“, Band I - III, Ergänzung durch Updates,
- Sommer / Piehler „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis“, Haufe Verlag,
- Ralf Kröll: „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag.

Sonstige Quellen

- Karten- und Informationsmaterial on-geo.
- Auskünfte vom Gutachterausschuss Müllheim.

Wertrelevante Unterlagen:

- Kopie Grundbuchausdruck aus dem Grundbuch von Steinenstadt, Blatt 476, Abruf vom 06.05.2024.
- Verkehrswertgutachten des Sachverständigen xxx, WST 20.06.2023, erstellt am 05.09.2023.
- Lageplan M 1/500 als unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster, gefertigt von der Vermessungsbehörde Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Stand 18.07.2024.
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit, 21.07.1993.
- Teilungserklärung vom 26.07.1993.
- Grundrisspläne Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss M 1/100 (verkleinert!), zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.07.1993.
- Mängelbescheinigung Feuerstätten vom 11.02.2023, xxx.
- Angebot Wechsel Kachelofeneinsatz vom 10.03.2023, xxx.
- Kopie der Nebenkostenabrechnung 2023, erhalten am 10.09.2024.

1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund vorliegender Unterlagen und erhaltener Information sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
2. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme. Es werden keine Maß- und Flächenprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen und Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt, sofern im Gutachten keine anders lautenden Aussagen getroffen werden.
3. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile beruhen auf Auskünften und begründeten Vermutungen.
4. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gegeben ist und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Des Weiteren wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien durchgeführt. Es wird angenommen, dass im Falle einer Freilegung des Grundstücks keine erhöhten Kosten entstehen, sofern im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Bauabnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der Baulichen Anlagen erfolgt nicht. Angaben im Gutachten sind als Zusatzinformation zu verstehen.
6. Es wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind. Bei bebauten Grundstücken werden normale Erschließungsverhältnisse unterstellt.
7. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag unter angemessenem Versicherungsschutz steht.
8. Für Auskünfte und Äußerungen von Amtspersonen, die in dieser Wertermittlung Verwendung finden, kann von der Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen werden.

1.4 Besondere Bedingungen dieser Wertermittlung

Besonderheit im Zwangsversteigerungsverfahren:

- a) Ggf. bestehende mietrechtliche Bindungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
- b) Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

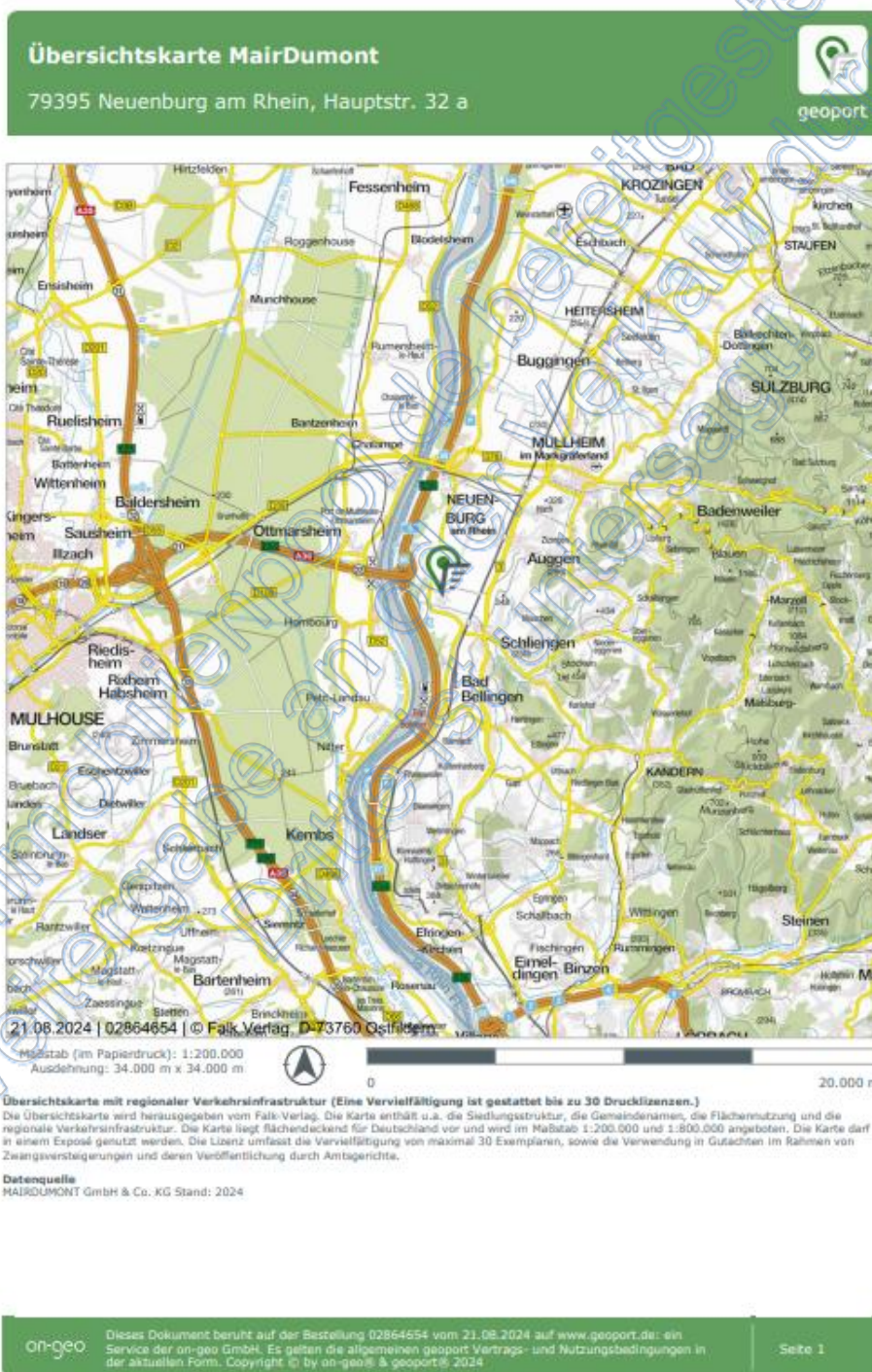
2. Grundstücksmerkmale (§ 5, 6 ImmoWertV)

2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale (§ 6 ImmoWertV)

Lage und Verkehr / Orts- und Grundstückslage

Bundesland: Baden-Württemberg.
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald

Übersichtskarte, verkleinert



1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum Wohnung Nr.1 / Miteigentumsanteil 1/3 * Hauptstraße 32, 32a
79395 Neuenburg-Steinstadt, * Flst. Nr.77
Wertermittlungsstichtag 08. August 2024 / Qualitätsstichtag 08. August 2024

Großräumige Lage:

Im Mittelpunkt des Dreiländerecks Deutschland-Frankreich-Schweiz liegt die Kleinstadt Neuenburg am Rhein mit ca. 12.700 Einwohner. Die Zähringerstadt Neuenburg liegt am Oberrhein auf halber Strecke zwischen Freiburg und Basel. Das Stadtgebiet verläuft entlang des Altrheins und erstreckt sich überwiegend in der Rheinebene mit dem Rheinwald sowie der Niederterrasse. Die Stadt hat die Ortsteile Grißheim, Steinenstadt, Zienken und liegt ca. 230 m.ü.M.

Wirtschaft (internetseite Stadt Neuenburg)

Neuenburg am Rhein ist ein starker Wirtschafts- und Investitionsstandort, der sich neben vielen anderen Vorzügen durch seine günstige und zentrale Verkehrslage auszeichnet. Es bieten sich für Industrie, Handel und Gewerbe vielversprechende Perspektiven. Es bestehen optimale Verkehrsanbindungen an die Autobahn, den Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg, den Containerhafen Ottmarsheim, an die Rheintalbahn sowie den grenzüberschreitenden Zugverkehr.

Bildungseinrichtungen (wikipedia)

Von der Grundschule bis zum Gymnasium sind im Kernort alle Schulformen ansässig.

Verkehrsanbindungen (wikipedia)

Neuenburg am Rhein liegt ca. 35 km südlich von Freiburg, im Mittelpunkt der Wirtschaftszentren Basel, Mulhouse und Freiburg und damit in einer der wachstumsstärksten Regionen Europas. Diese hat eine innovative umweltverträgliche Wirtschaftsstruktur mit einem überdurchschnittlich entwickelten Dienstleistungssektor. Unmittelbar an der BAB 5 mit eigener Anschlussstelle gelegen und mit direkter Anbindung an das französische Autobahnnetz bedeutet dies auch direkte Wege von Neuenburg am Rhein nach Spanien und Italien.

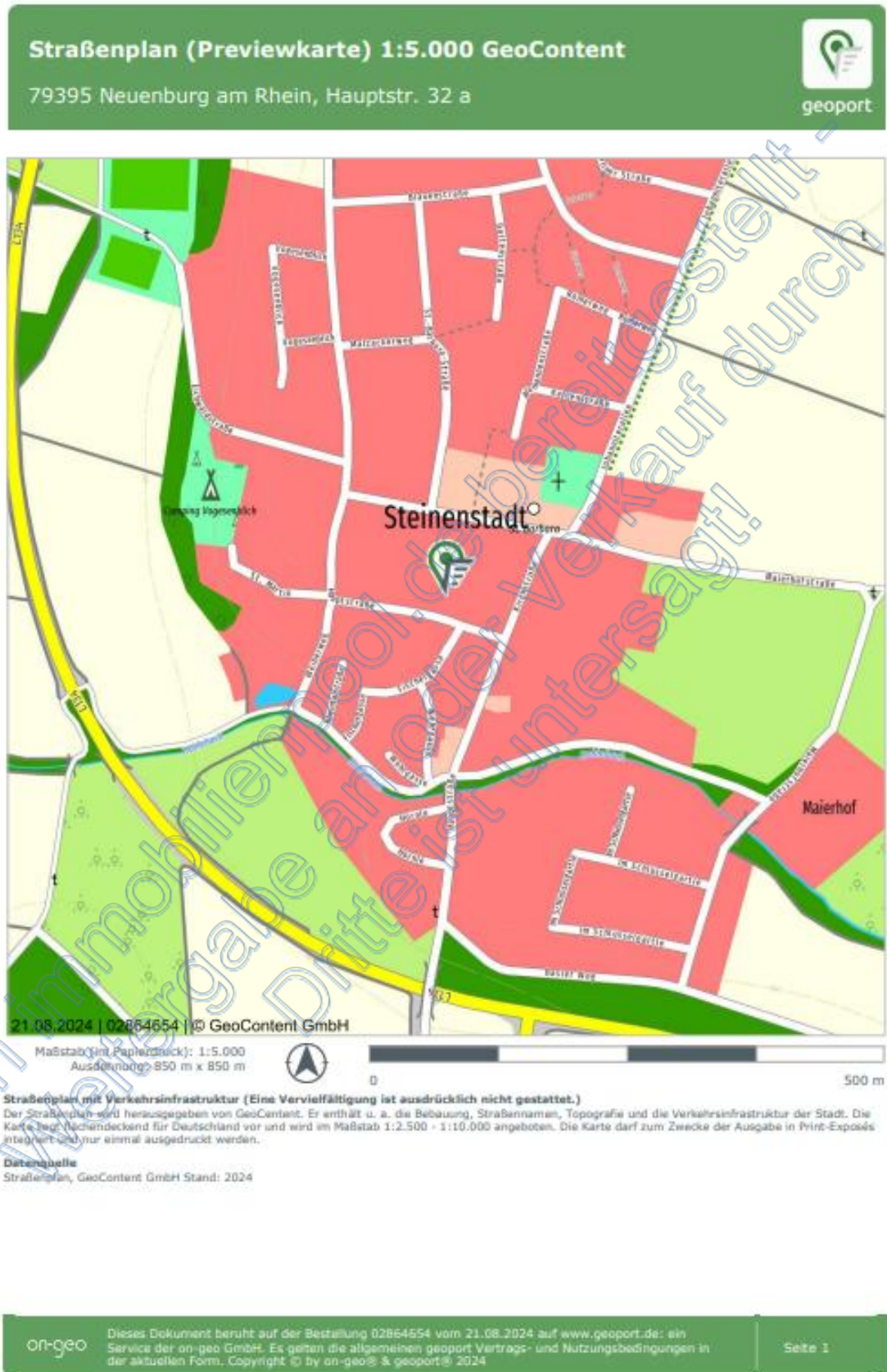
Ort und Einwohner

Steinenstadt ist ein Ortsteil von Neuenburg am Rhein. Er wurde 1975 eingemeindet. Im südlichsten und zugleich größten Stadtteil leben rund 1.400 Einwohner in harmonischer Umgebung in Rheinnähe.

Steinenstadt verfügt über einen städtischen Kindergarten, eine Grundschule, ein Vereinshaus, eine Mehrzweckhalle, Ortsverwaltung, Jugendraum, Spielplätze und Sportanlagen, ein Thermal-sportbad sowie über Nordic-Walking-Strecken. Das kürzlich erschlossene Neubaugebiet Malzacker Ost bietet die Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen.

Einmal wöchentlich bieten ein Marktstand und ein Metzgerwagen Waren des täglichen Bedarfs an. Das Stadtbussystem gewährleistet eine sehr gute Anbindung an den Kernort und die Bahnhöfe Müllheim und Schliengen.

Regionalkarte / Stadtplan



1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum Wohnung Nr.1 / Miteigentumsanteil 1/3 * Hauptstraße 32, 32a
79395 Neuenburg-Steinenstadt, * Flst. Nr.77
Wertermittlungsstichtag 08. August 2024 / Qualitätssichtag 08. August 2024

Standortbeschreibung

Verkehrerschließung: Die „Hauptstraße“ in Steinenstadt erreicht man, indem man vom Kernort Neuenburg Richtung Schliengen fährt. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine ausgebaute, zweispurige Ortsdurchfahrtsstraße. Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich der Hauptstraße. Die Straße ist asphaltiert und hat beidseitig Gehwege. Der öffentliche Straßenraum hat in diesem Bereich eine Gesamtbreite von ca. 9 m.

Entfernungen:	Nächste Bushaltestelle / Kirche	ca. 250 m
	Stadtkern Neuenburg	ca. 5,5 km
	Bahnhof Neuenburg	ca. 5,5 km
	Frankreich, Grenze Rheinbrücke	ca. 6 km
	Autobahnanschluss	ca. 6 km
	Freiburg, Zentrum	ca. 40 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: Die unmittelbare Umgebung des zu bewertenden Objektes ist mit Wohngebäuden, teilweise mit (ehemaliger) gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss in unterschiedlicher Art und Weise bebaut. Es handelt sich überwiegend um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch und Lageplan

Der Grundbuchauszug liegt in Kopie vor. Wie daraus hervorgeht ist das Bewertungsobjekt wie folgt nachgewiesen:

Grundbuch, auszugsweise, von	Amtsgericht Gemeinde Grundbuchbezirk	Emmendingen Neuenburg am Rhein Steinenstadt
Blatt	Nr. 476	
Abruf vom	06.05.2024	
Letzte Eintragung vom	01.02.2024	
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Karte 226.5 Flst. Nr. 77 Hauptstraße 32, 32a Gebäude- und Freifläche 10 a 07 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung.	
Abt. I	Eigentümer Lfd. Nr. 1-3 bereits gelöscht. Lfd. Nr. 4 xxx - Nr. 4.2.5 in Erbengemeinschaft - - Nr. 4.2 in Erbengemeinschaft – - Anteil ½ -	
Abt. II	Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für xxx In Gesamtberechtigung gem. § 428 BGB.	
Abt. III	Eintragungen in dieser Abteilung haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie i.d.R. aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemei- nen Belastungen für das Bewertungsobjekt darstellen.	

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



2.2.2 Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Es handelt sich um ein historisch bebautes Gebiet, Mischgebiet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Gem. E-Mail vom 23.08.2024 der Stadt Neuenburg am Rhein, Team Baurecht und Umwelt, Sandra Hess: „Für dieses Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Ein Bauvorhaben würde nach § 34 BauGB beurteilt werden.“

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, der besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat.

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Baulichkeiten genehmigt sind.

Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen.

Gem. E-Mail vom 23.08.2024 der Stadt Neuenburg am Rhein, Team Baurecht und Umwelt, Sandra Hess: „Baulasten betreffend Flst. Nr. 77 füge ich in der Anlage bei. Betreffend Flst. Nr. 78 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.“

Erschließungsbeitrag

Gem. E-Mail vom 30.08.2024, von xxx, Baurecht und Umwelt der Stadt Neuenburg am Rhein, Rathausplatz 5:

„Nach unserem Kenntnisstand und derzeitiger Rechtslage sind für das Grundstück Flst. Nr. 77 der Gemarkung Steinenstadt, Hauptstraße 32 und 32a sämtliche Erschließungsbeiträge (Straßenanliegerbeiträge, Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge nach Kommunalabgabengesetz) erbracht worden.“

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren (vgl. 1.3.6 dieses Gutachtens) liegen keine weiteren Informationen vor.

In der nachfolgenden Bewertung wird schon auf Grund der historischen Situation von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen; es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass sämtliche Abgaben, Beiträge und Gebühren endabgerechnet und bezahlt sind.

Denkmalschutz

Gem. E-Mail vom 23.08.2024 der Stadt Neuenburg am Rhein, Team Baurecht und Umwelt, xxx: „Das Objekt ist in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Ich füge dies im Anhang bei.“



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: Freiburg
Land-/Stadtkreis: Breisgau-Hochschwarzwald, Kreis
Gemeinde: Neuenburg am Rhein
Gemarkung: Steinenstadt
Ausdruck: 28.04.2022

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | Rheinischgold
Flst.Nr. 0-2941, 0-2992, 0-3002, 0-3015-3020, 0-3032-3033, 0-3765
Kriegsgraben oder Grabhügel unbestimmter Zeitstellung | p* |
| 2 | Unter den Vierzehn Jaucherten, Vierzehn Jaucherten
Flst.Nr. 0-2942, 0-3008, 0-3022-3026, 0-3026/1, 0-3027-3030,
0-3084-3101, 0-3103-3107
Römerzeitlicher Gutshof | § 2 |
| 3 | Eichwaldstraße 1, 3, 5, 7, Hauptstraße 31, 45a, St. Martin 1, 3, 5, 6, 7,
Hintere St. Martin
Flst.Nr. 0-29, 0-33, 0-43, 0-3710-3717, 0-3720-3721, 0-3728
Mittelalterliche Kirche St. Martin mit Kirchhof | § 2 |
| 4 | Kirchstraße 16, 18, 18a, Kirche und Kirchhof
Flst.Nr. 0-1-2, 0-60, 0-2941, 0-3082, 0-3112/1, 0-3146, 0-3946
Mittelalterliche und neuzeitliche Kirche St. Barbara mit Friedhof | § 2 |
| 5 | Galgensacker
Flst.Nr. 0-3759, 0-3761-3763, 0-3766
Mittelalterliches und frühneuzeitliches Hochgericht | § 2 |
| 6 | Alemannenstraße 20, Bachweg 1, 1a, 2, Basler Weg 1, Eichwaldstraße
1, 2, 3, 4, 4a, 5, 6, 7, 8, Fischergasse 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14,
Hauptstraße 1, 2, 3, 3A, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 11a, 13, 14, 15,
16, 16a, 17, 18, 19, 20, 21, 21a, 22, 23, 24, 25, 25a, 26, 26a, 27, 28, 28a,
29, 30, 31, 32, 32a, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 38a, 39, 40, 40a, 41, 42, 43,
44, 44a, 45, 45a, 46, 47, 49, 50, 51, 54, 56, Hörnle 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8,
Johanniterallee 2, 2A, Kirchstraße 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15,
16, 17, 18, 18a, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 26a, 28, 30, Malerhofstraße 14,
19, 21, 23, Malzackerweg 1, 2, 4, Rheintalstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11, St. Barbara Straße 2, 3, 4, 5, 7, 9, 14, St. Martin 1, 2, 3, 5, 6, 7,
Wehrgrasse 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7b, Ortsetter
Flst.Nr. 0-1-3, 0-3/1, 0-4, 0-4/1, 0-5, 0-5/1, 0-6, 0-6/1, 0-9-10, 0-10/1,
0-11-19, 0-23-26, 0-29, 0-33-39, 0-39/1, 0-40-41, 0-43, 0-59, 0-59/2,
0-59/3, 0-59/4, 0-59/5, 0-59/6, 0-59/7, 0-59/8, 0-59/10, 0-60-71, 0-73,
0-75-76, 0-76/1, 0-77-85, 0-85/1, 0-87-90, 0-92-104, 0-106, 0-106/1,
0-106/2, 0-110-111, 0-123/1, 0-125, 0-131-133, 0-133/1, 0-133/2, 0-133/4,
0-133/5, 0-133/6, 0-133/7, 0-133/9, 0-133/10, 0-133/12, 0-133/13, 0-135,
0-138-140, 0-142-143, 0-145-152, 0-154, 0-154/1, 0-155-156, 0-156/1,
0-157-159, 0-161-166, 0-168, 0-172, 0-172/1, 0-172/2, 0-172/3, 0-173/1, | p* |

Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Seite 5 von 7

Frau

hat dies am 26.08.2024 telefonisch bestätigt.

Weitere Satzungen nach dem BauGB

Es sind keine Eintragungen bekannt.

Landschaftsplanverfahren / Naturschutz

Es sind keine Eintragungen zu erwarten.

Hochwassergefährdung

Gem. E-Mail vom 23.08.2024 der Stadt Neuenburg am Rhein, Team Baurecht und Umwelt, xxx:
„Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Zweckverband Hohlebach-Kandertal.“

Es liegt keine Hochwassergefährdung vor.

2.2.3 Mietvertragssituation

Das Objekt wird am Wertermittlungstichtag von xxx bewohnt.

2.3 Demographische Situation

Neuenburg am Rhein 12.636 Einwohner [2022] – Zensus 44,10 km² Fläche 286,5/km² Bevölkerungsdichte [2022] **0,76% Jährliche Bevölkerungsveränderung [2011 → 2022]**

Einwohnerzahlen. Stand 30.09.2023: 12.809 Personen Kernort Neuenburg am Rhein: 8.774
Personen Zienken: 864 Personen Grißheim: 1.1541 Personen Steinenstadt ...

2.4 Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Grundstücksgröße:	1.007 m ²
Form:	Nahezu rechteckiger Zuschnitt.
Straßenfront:	Ca. 23,00 m
Breite / Tiefe:	Durchschnittliche Breite: ca. 23,00 m Durchschnittliche Tiefe: ca. 43,80 m
Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV 2021):	Baureifes Land.
Topographie:	Nahezu eben. Erschließung (Zugang Nr. 32) von Westen.
Anlagen zur Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist verkehrlich erschlossen. Es wird mit Frischwasser und Energie (Wasser, Gas, Strom) versorgt und ist an das öffentliche Ableitungsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse:	Es besteht Grenzbebauung durch Gebäude Nr. 32a sowie durch zwei Schuppen. Das Nachbargebäude Haus Nr. 30 wurde nahezu auf der Grenze errichtet.
Stellplatzsituation:	Auf dem Bewertungsgrundstück existiert 1 Stellplatz im Hofbereich. Weitere Fahrzeuge können im Erdgeschoss Haus Nr. 32a (Gemeinschaftseigentum) abgestellt werden (siehe Erdgeschossgrundriss). Im öffentlichen Straßenbereich ist Parken nur bedingt möglich.
Immissionen:	Beeinträchtigungen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht zu erkennen.
Lagemerkmale (§ 5 Immo WertV 2021):	Einfache Wohnlage, keine Geschäftslage.

2.5 Tatsächliche Nutzung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein untypisches Wohnungseigentum, nämlich um ein separates Gebäude, vergleichbar mit einem Einfamilienhaus, Haus Nr. 32. Haus Nr. 32 und Nr. 32a sind über Eck aneinander angebaut. Der Gebäudezugang erfolgt jeweils separat. Im Erdgeschoss sind eine Vielzahl von Gemeinschaftsflächen vorhanden, deren Nutzung und Zugehörigkeit nicht eindeutig geregelt ist, ebenso wenig der Verlauf der Versorgungsleitungen.

2.6 Altlasten und Kontaminationen

Es ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialisten ausgeübt werden kann. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Gem. E-Mail vom 23.08.2024 der Stadt Neuenburg am Rhein, Team Baurecht und Umwelt, xxx: „Auskünfte zu den Altlasten erhalten Sie beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in Freiburg, (Ansprechpartner Herr Wolfgang Dinkel (wolfgang.dinkel@lkbh.de) 0761/2187-4463). Die Stadt Neuenburg am Rhein kann über Altlasten keine Auskünfte geben.“

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen (vgl. 1.3.2 dieses Gutachtens).

2.7 Gegebenheiten des Wohnungseigentums

**Besonderheiten der
Teilungserklärung,
auszugsweise:**

Teilungserklärung vom 26.07.1993 (liegt unvollständig vor).

Aus § 1:

Hausverwaltung:

Ein Verwalter nach WEG ist nicht bestellt. Die Nebenkostenabrechnung erstellt gem. Aussage zum Zeitpunkt der Besichtigung, die Eigentümerin der Einheit Nr. 2,xxx.

Beschlüsse der Eigentümerversammlungen:

Es gibt keine Protokolle von Eigentümerversammlungen, weil diese nicht stattfinden.

Instandhaltungsrücklage:

Es wird bislang keine Instandhaltungsrücklage gebildet (tel. Aussage am 10.09.2024, xxx).

**Wohngeld /
Nebenkosten:**

Es liegt die Nebenkostenabrechnung 2023 für das Haus Nr. 32 vor, erstellt am 17.04.2024:

Wasser und Abwasser werden über die Differenz Gesamtverbrauch minus Verbrauch Haus Nr. 32a (Mieter) ermittelt. Niederschlagwasser wird zu ½ abgerechnet, Flurstrom ohne Nachweis. Gesamtverbrauch p. a. = 277,60 €. Ein Abschlag von 9 x 35 € wurde geleistet. Es existiert kein Wirtschaftsplan.

Rückstände:

Sind nicht bekannt (tel. Aussage am 10.09.2024, xxx).

2.8 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (§ 5 ImmoWertV 2021)

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wird unterstellt.

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung sowie des Brandschutzes wird -soweit nichts anderes erwähnt ist- unterstellt, dass die zur Bauzeit gültigen DIN-Normen bzw. die allgemeinen Regeln der Technik eingehalten wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Folgende Gebäudeteile befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück:

- **Vorderhaus Hauptstraße 32, Wohnung Nr. 1**

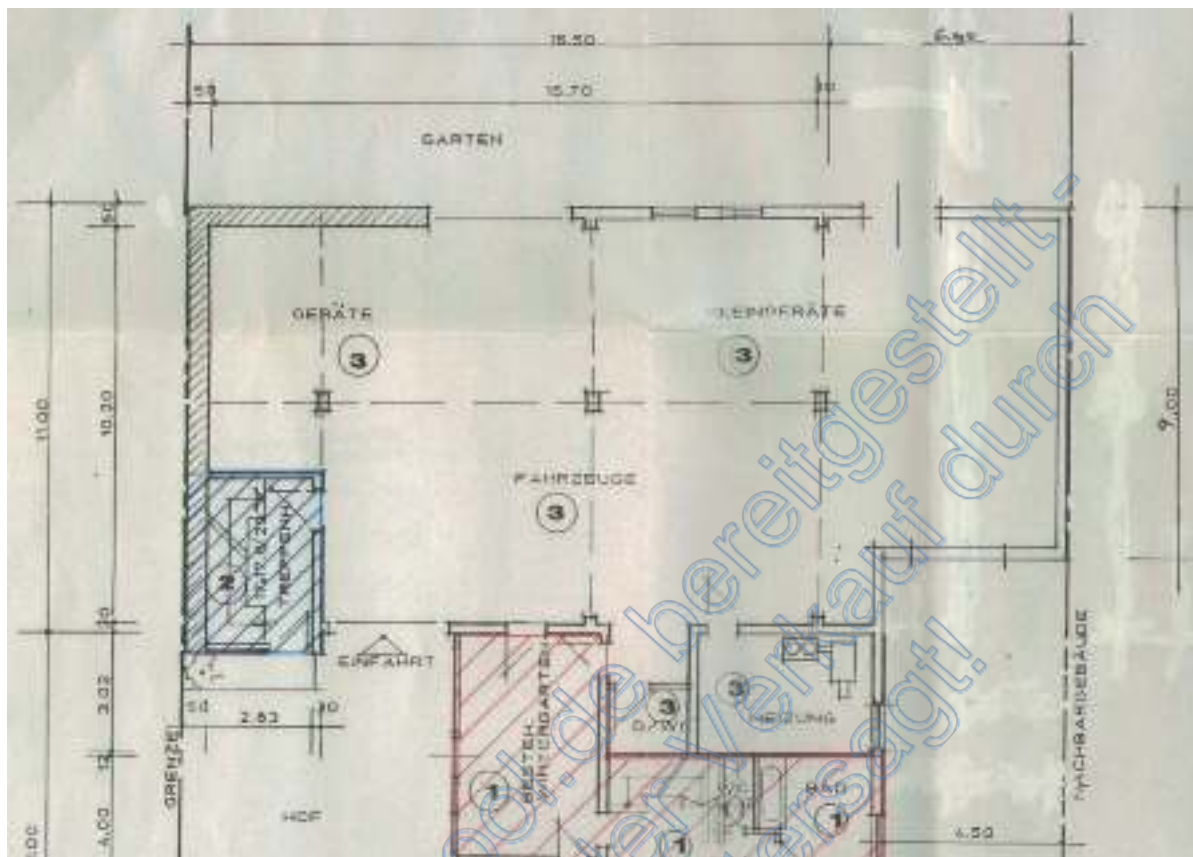
- **Hinterhaus Hauptstraße 32 a, Wohnung Nr. 2 sowie Gemeinschaftsflächen**

- 2 Schuppen (Schu) und Lagerfläche (Gar) lt. Lageplan; eine als Schu bezeichnete Fläche ist massiv umbaut und im Erdgeschossplan (Aufteilung Nr. 3 Gemeinschaftsfläche) enthalten. Die beiden angebauten „leichten“ Nebengebäude (Schu + Gar) sind baufällig. Auf Grund des schlechten Zustandes wird diesen kein Wert beigemessen. Es wird von einer Freilegung der angebauten „leichten“ Bauteile ausgegangen.

Beschrieben wird im Folgenden ausschließlich das Wohnungseigentum Nr. 1 mit den Gebäudeteilen, die das Sondereigentum umfassen, wie Außenwände und Dach (siehe Teilungserklärung vom 26.07.1993) sowie das Gemeinschaftseigentum (in den Grundrissplänen bezeichnet mit Nr. 3):

Ursprungsbaupjahr	Teilweise ca. 1760. 1850 / 1900 / 1948 (aus Gutachten SV-Büro Ott vom 05.09.2023).
Gebäudeart	Winkelgebäude (Nr. 32 und Nr. 32a), eingeschossig, Vorderhaus Nr. 32 teilunterkellert, Hinterhaus nicht unterkellert, ausgebaute Dachgeschosse.
Modernisierungen	Annahme 1993 (Zeitpunkt der Teilung in Wohnungseigentum), seither fanden keine maßgeblichen Modernisierungen statt.

2.8.1 Ausführung und Ausstattung des Gemeinschaftseigentums



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Nutzflächen:	Fahrzeuge, Geräte, Kleingeräte, Heizung, DU/WC. Gem. Planunterlagen, ca.
	21,70 x 8,40 = 182,28 m ²
	12,80 x 1,90 = +24,32 m ²
	2,80 x 1,55 = - 4,34 m ²
	Stützen übermessen
	6,82 x 3,02 = <u>+20,60 m²</u> (Heizung / DU/WC)
	222,86 m ²

1/3 Anteil Wohnungseigentum Nr. 1 entspricht 74,28 m², ca. 75 m².

Die Gemeinschaftsflächen sind nicht eindeutig zugeordnet!

2 abgetrennte Räume (Lagerflächen genutzt von Wohnungseigentum Nr. 2) sind abgeschlossen, nicht zugänglich.

Bauweise:	Massivbauweise.
Außenwände:	Vermutlich Mauerwerk d = 50 cm bzw. 30 cm.
Tragkonstruktion:	Stützen / Balken aus Beton Betondecke
Zugang / Zufahrt:	Garagentor. Mehrere Ausgänge zum Garten hin. Verbindungsstüren von den jeweiligen Wohnungseigentumen.
Fenster:	Metallelemente mit Einfachverglasung.
Dachform:	Betondecke, Aufbau zur Nutzung Wohnungseigentum Nr. 2. seitlich Pultdach, Blecheindeckung.
Treppen:	keine.
Balkone:	Wohnungseigentum Nr. 2.
Innentüren:	Einfache Holzzargen mit Holztüren.
Innenansichten:	Rohzustand.
Bodenbelag:	Betonverbundsteine.

Technische Ausstattung

Heizung: Heiztherme Fabrikat Viessmann, Warmwasserboiler.
3 Gaszähler vorhanden (2 x für Nr. 2, 1 x für Nr. 1). Gesamtablesung im Treppenhaus Nr. 2.



Hausanschluss Wasser: Im Vorderhaus.

Warmwasserversorgung: Zentral.

Elektroausstattung: Vermutlich aus dem Jahr 1993.

Sanitärausstattung: Wandhängendes WC und ehemalige Dusche.
Ausgussbecken.
Waschmaschinenraum mit Waschbecken (Kalt- und Warmwasser).



Sonstige Gebäudetechnik: Keine.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Balkone zu Wohnungseigentum Nr. 2.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Gemeinschaftliche Raumnutzung

Bisher ungeklärt, keine nachvollziehbare Zuordnung.

Zustand

Belichtung und Besonnung: Normal.

Baumängel / Bauschäden: Es wurde versichert, dass keinerlei Schäden, z.B. Feuchteschäden (auch in den abgeschlossenen Räumen) vorhanden sind.
- Heizung, Fa. Viessmann, außer Betrieb und Wasserboiler (alles Eigentum Nr. 2). Entsorgung erforderlich.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Nicht gegeben.

Kostenansatz für die Klärung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft, Änderung bzw. Ergänzung der Teilungserklärung, Notarkosten sowie Eintrag im Grundbuch.

- Zuordnung der Räumlichkeiten / Stellplätze

- Verlauf gemeinsamer Anschlussleitungen

- Der Elektrokasten/ -verteiler für alle befindet sich im Keller Wohnungseigentum Nr. 1. Der Zähler der Gemeinschaftsbeleuchtung läuft auf Nr. 2.

- Nebenkostenzuordnungen.

Annahme gesamt ca.

8.000 €

Angebauter Schuppen sowie Garage (siehe Lageplan) im Gemeinschaftseigentum

Es sind keine weiteren Planunterlagen vorhanden.

Die Garage ist nicht anfahrbar und wird als Lagerfläche genutzt.

Der Schuppen wird als Hobbyfläche genutzt.

Die beiden angebauten „leichten“ Nebengebäude sind baufällig.

Es wird von einer Freilegung ausgegangen.

Kostenannahme ca.

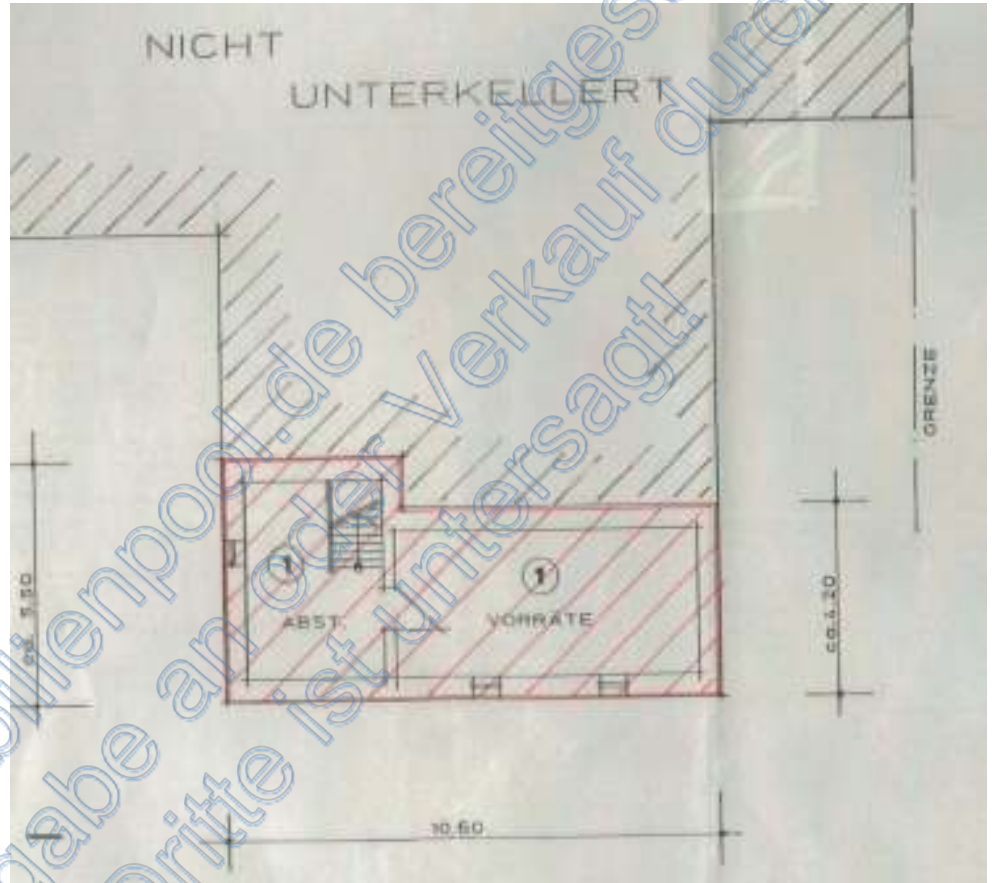
4.000 €

2.8.2 Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 1 (Sondereigentum) Vorderhaus, Haus Nr. 32

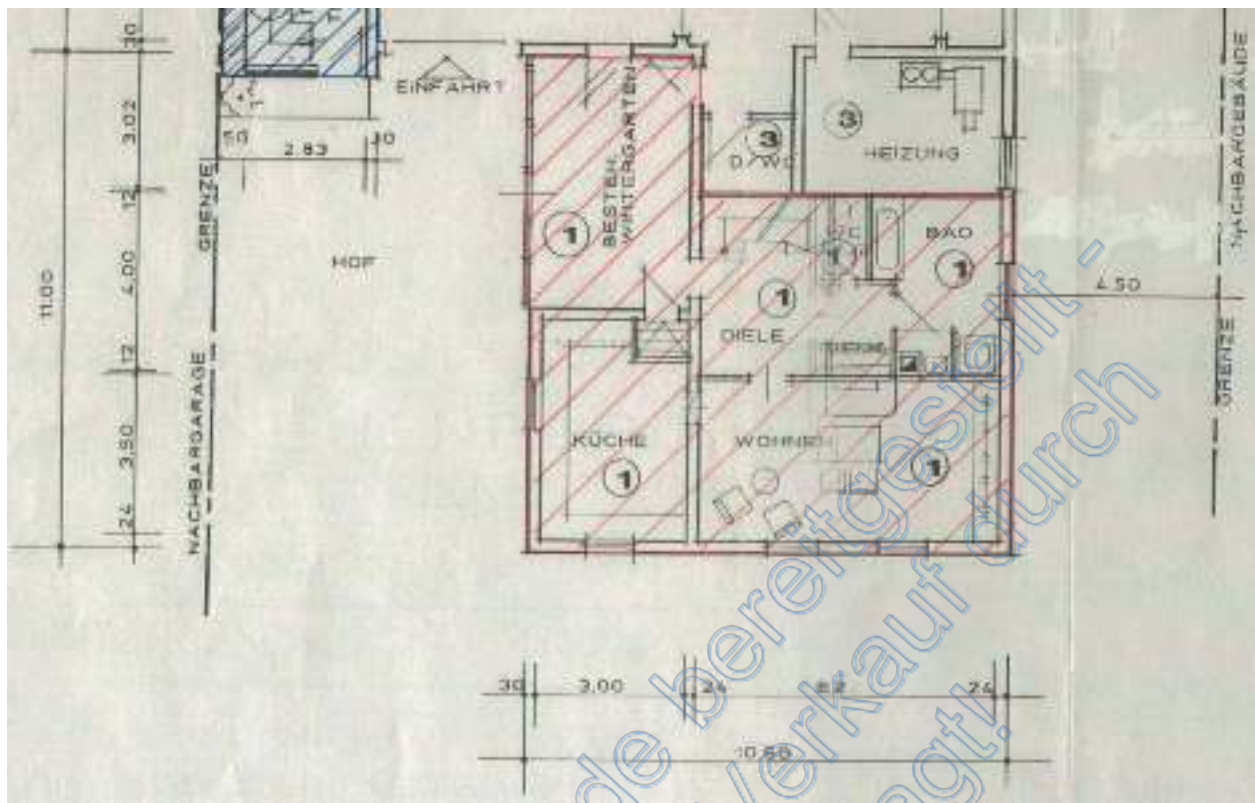
Ursprungsbaujahr: Teilweise ca. 1760. Mehrfach Umbaumaßnahmen.
Gebäudeart Vorderhaus Typ 2.01 / 2.21.

Modernisierungen: 1993, seither fanden keine maßgeblichen Veränderungen statt.

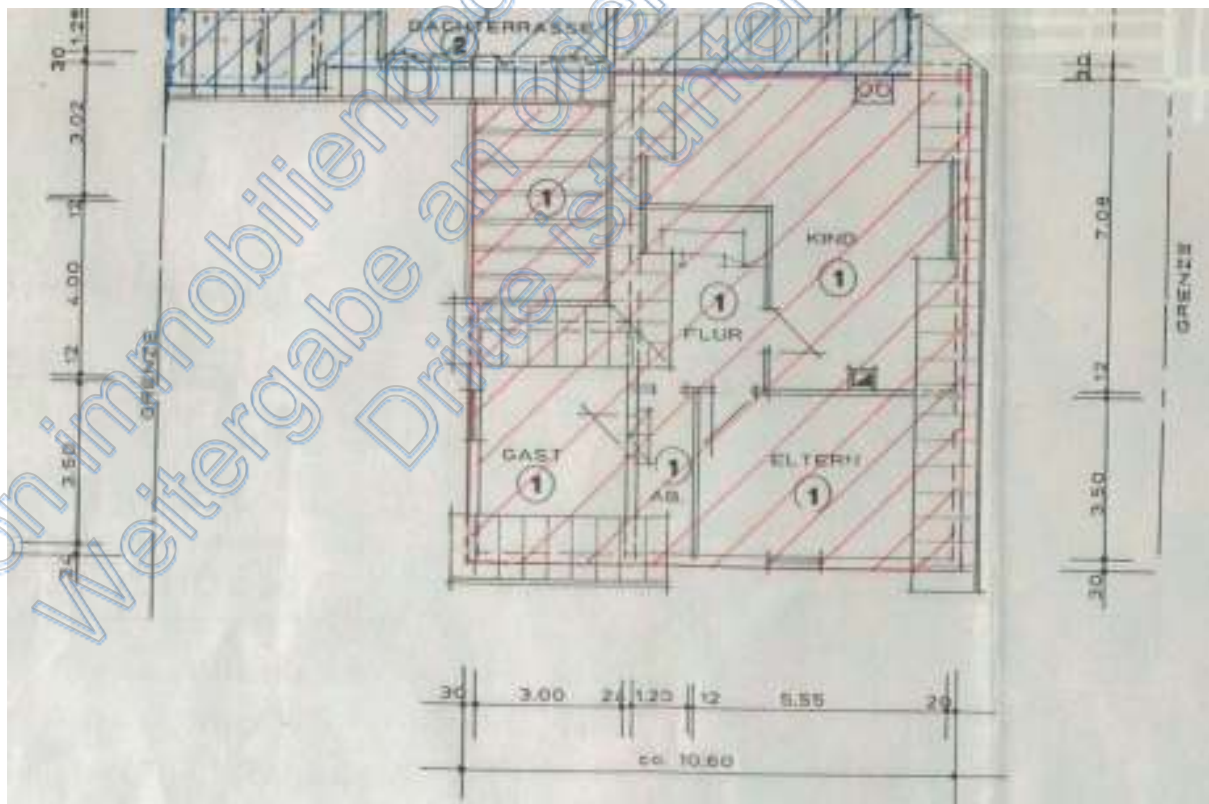
Planunterlagen



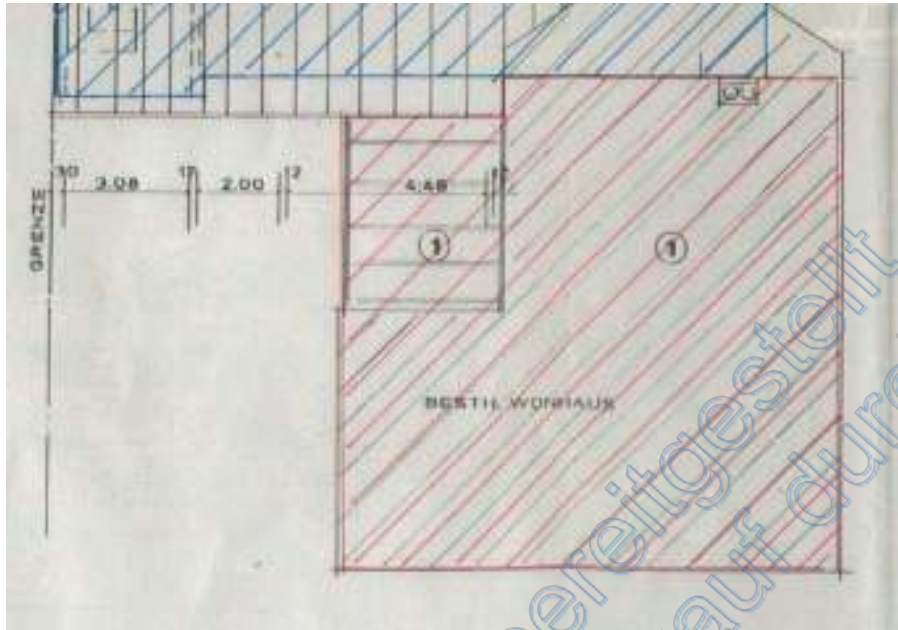
Untergeschoss (Teilunterkellerung)
- Zugang geändert -



Erdgeschoss (zusätzl. separates WC)



Obergeschoss (zusätzl. Bad und sep. WC eingebaut)
- Zugang zum Speicher vom Raum „Kind“ -



Dachgeschoss (Spitzboden / Speicher)

Raumaufteilung: 4-Zimmer-Wohnung über zwei Geschosse mit Wintergarten im Erdgeschoss, 2 Bäder, 2 separate WC's. Im Spitzboden Speicherraum (Teilausbau) mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit. Kein Balkon. Verwinkelt, teilweise niedrige Raumhöhen.

Flächen- und Maßangaben gem. Planunterlagen grob überschlägig ermittelt.
Die Pläne wurden unmaßstäblich verkleinert.
Sie entsprechen nicht dem M 1/100.

Nutzfläche (feucht, modriger Geruch, steiler Treppenzugang, Außenwände ca. d = 40 cm)

Untergeschoss	9,80 x 3,40 =	33,32 m ²	
	3,00 x 1,30 =	+ 3,90 m ²	
	3,40 x 0,24 =	- 0,82 m ²	
	Treppe	- 1,00 m ²	
		35,40 m ² , rund	35 m ²

Wohnfläche (teilweise niedrige Raumhöhen, Höhenversätze)

Erdgeschoss	ca.	80,00 m ²	
Obergeschoss (de facto Dachgeschoss)	ca.	65,00 m ² rund	145 m ²

Bauweise: Massivbauweise.

Gründungsart: unbekannt.

Außenwände: Vermutlich Mauerwerk d = 24 cm bzw. 30 cm. Fassade verputzt, im Sockelbereich teilweise gefliest.
Im Untergeschoss (Teilunterkellerung) Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk, d = ca. 40 cm (aus Planunterlagen).

Dachform:	Versetztes Satteldach, Dachneigung ca. 45°, zweiseitig Gauben, Abdeckung mit Stehfalzblech (Titanzink).
Dacheindeckung:	Betondachsteine.
Schornstein:	Verkleidung aus Titanzinkblech.
Regenrinnen und Fallrohre:	Vermutlich Titanzinkblech.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Dachlegefenster im Ober-/ Dachgeschoss. Klappläden und Kunststoffrollläden (vorgesetzt).
Hauseingangstür:	Im Bereich des Windfangelementes.
Wintergarten:	Beheizbar. Kunststoff-Glaselement mit Isolierverglasung, Abdeckung aus Kunststoffstegplatten, vorgelagerte Rinne, innenliegender Sonnenschutz. Bei starker Sonneneinstrahlung sehr heiß!

Decken: Holzbalkendecken.
Alte Holzbalkendecke im Keller sichtbar.



Balkon: Nicht vorhanden.

Treppe:

Einläufige, gewendelte Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen. Textilbelag. Staketengeländer mit Holzhandlauf, U-Treppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzstaketengeländer mit Holzhandlauf, zusätzlich seitlicher Holzhandlauf.



Treppe zum Speicher:

Einfache Holzwangentreppe mit Trittstufen.

Spitzboden / Speicher:



Kellertreppe:

Schmale Tripp-Trapp-Treppe (schlecht zu begehen).Stahlgeländer.



Innenwände: Vermutlich Mauerwerk, D = 24 cm bzw. 11,5 cm.

Innenansichten: Wände und Decken verputzt und gestrichen. Decken teilweise holzverkleidet (teilw. mit integrierter Beleuchtung). Glasbausteine. Im Wohnraum Decken-Holzbalken sichtbar.



Im Keller Bruchstein.



Bodenbeläge: Fliesen, Textilbelag (veraltet), Laminat, PVC-Belag.

Innentüren: Einfache Holzzargen mit Holztüren, 1950-er Jahre. Vereinzelt Stahlzargen. 1 x Falttür zum Bad EG.

Technische Ausstattung

Heizung: Gastherme (Bj. 2002, lt. Gutachten SV-Büro Ott vom 05.09.2023), befindet sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Zentralheizung. Radiatoren.

Hausanschluss Wasser: Im Vorderhaus, auch für das Hinterhaus.

Warmwasserversorgung: Zentral.

Elektroausstattung: Aus dem Jahr 1993 (Gesamtmodernisierung). Durchschnittliche Ausstattung.

Leitungsführung: Unter Putz.

Sanitärausstattung: WC im Erdgeschoss innenliegend: Raumhoch gefliest, Standklosett mit vorgehängtem Kunststoffspülkasten, kleines Handwaschbecken (Warm- und Kaltwasser).



Bad Erdgeschoss natürlich belichtet und belüftet: Wanne, bodengleiche Dusche, Standklosett mit vorgehängtem Kunststoffspülkasten, Waschtisch.



Bad im Obergeschoss innenliegend: Raumhoch gefliest, Über-Eck-Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken.



WC im Obergeschoss natürlich belichtet und belüftet: Wandhängendes WC, Waschbecken (Warm- und Kaltwasser).



Sonstige Gebäudetechnik: Keine.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum

- Besondere Bauteile:**
- Wintergarten, in der Wohnfläche sowie in der Bruttogrundfläche enthalten.
 - Kachelofen, lt. Bescheinigung vom 09.02.2023: „... Anforderungen der 1. Immissionsschutzverordnung § 26 nicht erfüllt.“
Gem. Angebot v. 10.03.2023: Kosten einschl. MwSt. 4.232,59 €, rund 5.000 €

Besondere Einrichtungen: Einbauküche, Eigentum von Max Oettlin (nicht zu bewerten).

Zustand

Belichtung und Besonnung: Normal, teilweise durch kleine Fensterflächen eingeschränkt.

Aussichtslage: Keine.

- Baumängel / Bauschäden:**
- Abnutzung dem Baujahr entsprechend, veraltete Textilbeläge.
 - Niedrige Raumhöhen (teilweise < 1,80 m) und niedrige Türen (teilweise < 1,70 m), teilweise eingeschränkte Belichtungsmöglichkeit, Höhenversätze im Bodenbereich, stark verwinkelt (dem Ursprungsbaujahr geschuldet). Berücksichtigung beim Mietansatz bzw. bei den Herstellungskosten.



- Feuchter Keller. Zustand der Holzbalken sind zu überprüfen!
Risiko Annahme 6.000 €



- Putzabplatzungen (Ostseite) im Sockelbereich.



- Sonnenschutz Wintergarten nur innen / ungünstig!
- Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:**

- Nicht gegeben. Teilweise niedrige Raumhöhen sowie verwinkelte Grundrisse werden im Mietansatz bzw. im Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt.
- Siehe Seite 23, unter Gemeinschaftseigentum.

2.8.3 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hoftor,
- Flächen jeweils seitlich des Gebäudes mit Betonverbundsteinen ausgelegt,
- schmaler Vorgartenbereich,
- Einfriedung (Mauer, Zaun),
- durch beidseitige Grenzbebauung teilt sich die Freifläche in einen Vorbereich und einen rückwärtiger Bereich. Der rückwärtige Bereich wird als begrünte Fläche und als Terrasse von der Gemeinschaft genutzt.

2.9 Weitere Grundstücksmerkmale

Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße 1.007 m².

Die bauliche Ausnutzung der Nachbargrundstücke ist unterschiedlich. Wie aus dem Lageplan erkennbar, handelt es sich um eine gebietstypische bauliche Ausnutzung.

Gesamt-, Restnutzungsdauer und Alter (§ 4 ImmoWertV2021)

- Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der ImmoWertV 2021 wird für die zu bewertende Art der baulichen Anlage eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

- Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Beim Bewertungsobjekt wurden immer wieder verschiedene Modernisierungen durchgeführt, siehe Seite 19 dieses Gutachtens. Dem Gebäude Wohnungseigentum Nr.1, Hauptstraße 32 in Steinensstadt, wird ein Fiktives Baujahr ca. 1975 auf Grund des Zustandes und der Ausführungen zugeschrieben.

- Alter

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags:	2024
Fiktives Baujahr gewählt (ältere Grundmauern)	<u>1975</u>
Gebäudealter	49 Jahre

Die Restnutzungsdauer wird mit rund **30 Jahren** bewertet.

Künftige Veränderungen

Eine Erweiterung der Baulichkeiten ist nicht zu erwarten.
Eine definitive Aussage hierüber kann jedoch nur mittels einer Bauvoranfrage erhalten werden.

3. Wertermittlungsverfahren (§§ 6 - 11 ImmoWertV 2021)

3.1 Begründung der Verfahrenswahl

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist bei allen Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen.

Es besteht der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021).

Vergleichswert

„Was würde für vergleichbare Grundstücke und Gebäude am Markt bezahlt?“

Im Vergleichswertverfahren (§ 24) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen (§ 25) sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Grundlagen

Der **vorläufige Vergleichswert** kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswert

„Welcher Gegenwartswert ergibt sich für die künftigen Erträge bei gegebener Alternativ- bzw. Vergleichsrendite?“

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Rendite- und Gewerbeobjekten Anwendung.

Grundlagen

Im Ertragswertverfahren (§ 27) 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 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der **vorläufige Ertragswert** wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren;
- das vereinfachte Ertragswertverfahren;
- das periodische Ertragswertverfahren (keine praktische Relevanz).

Sachwert

„Was kostet der funktional gleichwertige Ersatz von Grundstück und Gebäude?“

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die Eigennutzung oder eine sachorientierte Betrachtung vorliegt. Der Sachwert gibt Auskunft über die Wertigkeit der Bausubstanz.

Grundlagen

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der **vorläufige Sachwert** des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36,
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
- dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Im vorliegenden Fall wird der Wert der Immobilie mit Hilfe des Ertrags- und Sachwertwertverfahrens ermittelt - hier stehen die zuverlässigsten Grunddaten zur Verfügung. Genügend Vergleichswerte bzw. -faktoren stehen nicht zur Verfügung. Das Objekt ist eher dem Sachwert zuzuschreiben. Es sich um ein „verschachteltes“ Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses, das nicht eindeutig zuzuordnen ist.

3.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 - 45 ImmoWertV 2021)

Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40)

Der Bodenwert ist i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40).

Bodenrichtwerte (§§ 13 - 17 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14).

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder anderer geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Bodenrichtwerte erhalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Gem. Angabe des Gutachterausschusses bei BORIS-BW (Bodenwertinformationssystem Baden-Württemberg),
Für das betreffende Bewertungsgrundstück,
Gemischte Bauflächen,
Stand 01.01.2023:

310 €/m²

Bestätigt durch:

E-Mail vom 28.08.2024, von Alicia Kunz, Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau
Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15
Hacher Straße 7
79379 Müllheim

Lage	Richtwertzone/Ortsetter Nr.	Stichtag	Bodenrichtwert
Flurstück Nr. 77 Gemarkung Steinersstadt	Zone 57020169 (Ortsetter)	01.01.2023	310 €/m ²
Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – jeweils auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand (Landwirtschaftsflächen „unerschlossen“ und ohne Aufwuchs). Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 behalten solange ihre Gültigkeit als aktuellste Bodenrichtwerte bei, bis neue Bodenrichtwerte (nächster Stichtag ist voraussichtlich der 01.01.2025) mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft treten (i. d. R. zum Ende des 2. Quartals).			

Der Bodenrichtwert wird als zutreffende Grundlage für das Bewertungsgrundstück erachtet, er ist Basis der nachfolgenden Bodenwertermittlung. Der Bodenrichtwert ist durch entsprechende Zu- und Abschläge an die tatsächliche Situation des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen.

Berücksichtigung von Abweichungen

- Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 18 ImmoWertV 2021)
Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.
Neu gem. ImmoWertV 2021: Feststellung der Bodenrichtwerte jeweils zum Jahresanfang.

Die Grundstückspreise haben sich in der Vergangenheit grundsätzlich nach oben entwickelt, vom Stichtag 02.02.2022 zum Stichtag 01.01.2023 um ca. 10 %.

Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Wertstichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag eine weitere Veränderung um ca. 10 % stattgefunden hat. Somit angepasster Ausgangswert: $310 \text{ €} \times 1,10 = 341 \text{ €}$, rund **340,00 €**.

- Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Dorfgebietes werttypisch.
- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
Das Gebäude wurde als Winkelbau erstellt und bildet so ein erhaltenswertes Stadtbild.
- Grundstücksgröße / Grundstückstiefe
Das Bewertungsgrundstück ist groß, es unterteilt sich durch zweiseitige Grenzbebauung in vordere und hintere Grundstücksfreifläche. Innerhalb des Dorfgebietes handelt es sich um keine außergewöhnliche bauliche Ausnutzung. Es erfolgen deshalb keine Zu- oder Abschläge.
- Beitragsrechtlicher Zustand
Die Erschließungsbeiträge sind endabgerechnet und bezahlt.
- Belastungen (Wege-, Leitungs-, Geh- und Fahrrechte)
Eintragungen im Grundbuch bestehen nicht.
Es existiert eine Abstandsflächenbaulast, siehe Seite 14 dieses Gutachtens, die jedoch als gebietstypisch bewertet wird.

Der Gesamt-Bodenwert wird zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bewertet:

$$1.007 \text{ m}^2 \times 340 \text{ €/m}^2 \text{ ebf} = 342.380 \text{ €}$$

Anteilig für das zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 1:

$$342.380 \text{ €} \times \frac{1}{3} \text{ MEA} = 114.126,67 \text{ €, rund}$$

114.000 €

3.3 Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)

Entfällt.

Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Gebäudealter, Ausstattung, Bauzustand, etc.), die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung stehen und ausreichend ausgewertet sind.

Direkt vergleichbare Kaufpreise stehen nicht zur Verfügung.

Angeforderte Vergleichsverkaufspreise beim Gutachterausschuss, Antwort vom 02.09.2024,

xxx

Geschäftsstelle

Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau

Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15

Hacher Str. 7

„Für die Stadt Neuenburg am Rhein-Steinenstadt haben wir leider keine ausreichenden und vor allem zutreffenden Fälle vorliegen.

Die Erweiterung der Selektionskriterien und das Heranziehen vergleichbarer Kommunen führten zu keinem signifikanten Ergebnis.“

Angebote aus dem Internet, recherchiert am 10.09.2024:

Doppelhaushälfte Neuenburg-Kernort

Wohnfläche 155 m²

Grundstücksfläche 404 m²

Baujahr 1968

Angebots-Verkaufspreis 464.000 €

Entspricht 2.994 €/m² Wohnfläche

Einfamilien- / Zweifamilienhaus Neuenburg-Steinenstadt

Wohnfläche 173 m²

Grundstücksfläche 891 m² !!

Baujahr 1961

Angebots-Verkaufspreis 517.000 €

Entspricht 2.988 €/m² Wohnfläche

3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV 2021)

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Schema des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- Bodenwertverzinsungsbetrag
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlage
- x Kapitalisierungsfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = **Vorläufiger Ertragswert**

Vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Schema des allgemeinen Ertragswertverfahrens:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jahresreinertrag
- x Kapitalisierungsfaktor
- = Kapitalisierte Gebäudeerträge
- + $\frac{1}{1 + \text{objektspez. Liegenschaftszins}}^{\text{RND}}$
- = **Vorläufiger Ertragswert**

Beide Verfahren sind mathematisch äquivalent und führen immer zum gleichen Wertermittlungsergebnis. Eine wirkliche Vereinfachung liegt beim vereinfachten Verfahren nicht vor.

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewandt.

Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Reinertrag; Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Dies ist der Fall, wenn sich die tatsächlichen Erträge innerhalb einer bestimmten Spanne bewegen, also im Gegensatz zu den besonderen Ertragsverhältnissen nicht erheblich von den marktüblichen Erträgen abweichen.

Die Stadt Neuenburg hat keinen Mietspiegel.

Die Stadt Müllheim verfügt 2021 erstmalig über einen qualifizierten Mietspiegel.

- Altbau: Ermittelt wurde eine Durchschnitts-Kaltmiete von ca. **7,00 €/m² - 7,50 €/m²** Wohnfläche.
- Neubau: Ermittelt wurde eine Durchschnitts-Kaltmiete von ca. **8,50 €/m² - 9,00 €/m²** Wohnfläche.

Ausgegangen wird bei dieser Bewertung von einem normalen Gebäudezustand (1975).

Berücksichtigt werden jedoch

- Höhenversprünge im Bodenbereich,
- **niedrige Raumhöhen**,
- niedrige Türen,
- verwinkelter Grundriss,
- teilweise eingeschränkte Belichtung.

Angenommen wird folgende marktübliche durchschnittliche Miete:

Wohnfläche einschl. Wintergarten 145 m ² x 8,50 €/m ²	1.233 €
Nutzflächenanteil am Gemeinschaftseigentum 75 m ² x 3,00 €/m ²	225 €
Teilausbau DSP mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit, pauschal	75 €
	<u>1.533 €</u>

1.533 € x 12 Monate = 18.396 €

Jahresrohertrag rund

18.400 €

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- ggf. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB.

Weitestgehend werden die Ansätze der II. BV bzw. auf dieser Grundlage angepasste Werte angesetzt (Anlage 3 ImmoWertV 2021).

Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt bewertet:

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Jährlich je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungseigentum: 360 €, zusätzl. Nutzflächenanteil am Gemeinschaftseigentum ca. 40 €, gesamt rund 400 €

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden erhöht angesetzt mit 16,00 €/m² Wohnfläche und 10 €/m² Nutzflächenanteil.

$(145 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €}) + (75 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €}) = 3.070 \text{ €}$

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst

- das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Bei Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis üblicherweise 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Im Bewertungsfall wird dies erhöht auf 3 %.

$18.400 \text{ €} \times 3 \% = 550 \text{ €}$, rund 550 €

Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB

Diese sind i. d. R. vom Mieter zu tragen. Für das Risiko, dass der Eigentümer dennoch einen Teil übernehmen muss, wird ca. 1 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

$18.400 \text{ €} \times 1 \% = 184 \text{ €}$, rund 180 €

Summe der jährlichen Bewirtschaftungskosten 4.200 €
entspricht ca. 23 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 2021)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den von ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Grundsätzlich ist zwischen den von den Gutachterausschüssen ermittelten Werten und den im jeweiligen Wertermittlungsverfahren anzuwendenden (objektspezifisch angepassten) Daten zu unterscheiden.

Aus empirischen Ableitungen der in Deutschland errechneten Liegenschaftszinssätze gelten folgende Grundsätze:

- Je risikoreicher die Anlage, desto höher der Liegenschaftszins.
- Je länger die Restnutzungsdauer der Anlage, umso höher der Liegenschaftszins.
- Je individueller das Gebäude ausgerichtet ist, umso höher der Liegenschaftszins.

Auskunft vom Gutachterausschuss am 02.09.2024 per E-Mail:

Ebru Durdu, Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau
Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15
Hacher Str. 7

„Im gesamten Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, bestehend aus 32 Kommunen, wurden bislang noch keine belastbaren Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Wir arbeiten daran, Ihnen zukünftig marktrelevante Kennzahlen (z.B. Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) zur Verfügung stellen zu können.“

Deshalb wird auf die Literatur und gutachterliche Erfahrungswerte zurückgegriffen.

In der Literatur angegebene bundesdurchschnittliche Zinssätze werden bei einer relativen Restnutzungsdauer von 30-40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 - 80 Jahren für

- Ein- / Zweifamilienhäuser (unvermietet, 130 m² WF), mit 1,45 - 1,90 % angegeben.
- Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern mit 3 Wohneinheiten (80 m² WF/WE), mit 3,12 - 3,28 % angegeben.

Das zu bewertende Objekt wird auf Grund vorgenannter Kriterien mit einem marktorientierten Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** bewertet.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Kapitalisierung (Anhang 6 der ImmoWertA) und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **2,5 %** und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren wird der Barwertfaktor mit **20,93** angegeben.

Vorläufiger Ertragswert

Wohnungseigentum Nr. 1, 1/3 MEA						
Jahresrohertrag					18.400 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten			400,00 €			
Instandhaltungskosten			3.070,00 €			
Mietausfallwagnis			550,00 €			
Betriebskosten i. S. ...			180,00 €		4.200 €	
Jahresreinertrag					14.200 €	
anteiliger Bodenwert (1/3)			114.000,00 €			
abzgl. Bodenwertverzinsung			2,50%		2.850 €	
Gebäudereinertrag					11.350 €	
Vervielfältiger bei						
Liegenschaftszins	2,50%					
Restnutzungsdauer	30 Jahre		20,930			
Gebäudeertragswert			237.555,50 €			
				rd.		238.000 €
zzgl. anteiliger Bodenwert (1/3)						114.000 €
						352.000 €
Vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.1 rund						350.000 €

Rundungsungenauigkeiten entstanden ggf. durch die Anwendung von Rechentabellen!

Für die Plausibilität:

Das Ergebnis ergibt den ca. 19-fachen Jahresrohertrag.

Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag/Vorläufiger Ertragswert x 100) beträgt ca. 5,25 %.

Der durchschnittliche Wert pro m² Wohnfläche (145 m²) beträgt ca. 2.415 €.

Der Bodenwertanteil beträgt ca. 33 %.

3.5 Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021)

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

Die Kostenkennwerte NHK 2010 sind nunmehr fester Bestandteil der ImmoWertV (Anlage 4). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben und erfassen die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Schema:

- Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen
- Wertminderung wegen Alters
- = Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen
- + Bodenwert
- = **Vorläufiger Sachwert**
- +/- Marktanpassung mittels Sachwertfaktor
- = **Vorläufiger marktangepasster Sachwert**

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Wohnungseigentum handelt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Ein Regionalfaktor ist in der ImmoWertV nicht vorgeschrieben, kann aber in besonderen Fällen von den Gutachterausschüssen begründet eingeführt werden.

Per E-Mail vom 02.09.2024:

xxx, Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau
Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15
Hacher Str. 7

„Der Regionalfaktor von **1,3** gilt für das gesamte Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses Markgräflerland-Breisgau.“

Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Herstellungskosten

Die Ansätze der Normalherstellungskosten basieren auf den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur. Bei der Ermittlung werden die Bauweise, das Baujahr, die Nutzungsart sowie der Ausstattungsstandard der Gebäude berücksichtigt.

Die Normalherstellungskosten (hier NHK 2010) beziehen sich i.d.R. auf die m² Bruttogrundfläche (BGF) berechnet nach der DIN 277 / 2005 -und verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer. Anpassungen für z.B. Baupreisentwicklung, regionale und ortsspezifische Lagen, die konjunkturelle Lage, Besonderheiten des Grundrisses und der Wohnungsgröße sowie der Geschosshöhen finden ggf. über Korrekturfaktoren Berücksichtigung.

Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird der Gebäudestandard wie folgt berücksichtigt:

Bauteil	Standard- stufe ST	Wägungs- anteil	Anteil gewichtet	
			ST. 2	ST. 3
Außenwände	2	23%	23%	
Dach	2	15%	15%	
Fenster / Außentüren	3	11%		11%
Innenwände / -türen	3	11%		11%
Decken / Treppen	2 und 3	11%	5%	6%
Fußböden	3	5%		5%
Sanitäreinrichtungen	3	9%		9%
Heizung	2	9%	9%	
Sonstige Technik	2	6%	6%	
			58%	42%
Rund			60%	40%

Es handelt sich um ein historisches Gebäude, mittlerweile mehrfach umgebaut und genutzt als Einfamilienhaus, eingeschossig, teilunterkellert (**ca. 25 %**) und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden mit eingeschränkter Nutzbarkeit.

	Typ 2.01 (unterkellert)	Typ 2.21 (nicht unterkellert)	Durchschnitt
Standardstufe 2	685 €/m ² (25 %)	825 €/m ² (75 %)	790 €/m ²
Standardstufe 3	785 €/m ² (25 %)	945 €/m ² (75 %)	905 €/m ²

Gewichtet nach
Standardstufen: $\frac{790 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 60 \% + 905 \text{ €/BGF} \times 40 \%}{100 \%} = 836,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Zuschläge / Abschläge

- Spitzboden Teilnutzbarkeit, Ann. Faktor	1,10
- Regionalfaktor	1,30
- niedrige Raumhöhen, etc. Faktor	<u>0,90</u>
	1,30 > ergibt 1.086,80 €,

rund

1.085 €/m² BGF

Eine Angabe zur **Bruttogrundfläche** liegt nicht vor.
Diese wurde deshalb überschlägig ermittelt:

Untergeschoss ca.	50 m ²	
Erdgeschoss ca.	120 m ²	
Obergeschoss (= DG)	100 m ²	
	<u>270 m²</u>	
Anrechnung DSP ca.	50 m ²	
Gesamt ca.		320 m ²

Spitzboden (Teilausbau) nicht separat erfasst > siehe Zuschlag (ca. 50 m²)
Nutzflächenanteil am Gemeinschaftseigentum wird pauschal bewertet.

Baupreisindex

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Index des Statistischen Bundesamtes Baden-Württemberg wird für Wohngebäude, Stand Februar 2024 angegeben mit dem **Faktor 1,813** (2010 = Basis 1,0).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der Wert der Außenanlagen bezieht sich auf die Gartenanlagen sowie die Wegpflasterungen, Einfriedungen, Stellplätze u. ä., aber auch auf die Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss selbst bis zum öffentlichen Netz.

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der Außenanlagen prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst, mit 2 - 6 %, gewählt **2 %** des Gebäudezeitwertes.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear zu ermitteln.

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren wird die Alterswertminderung mit **62,5 %** berücksichtigt.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21, § 39 ImmoWertV 2021)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Nach Anfrage beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Markgräflerland-Breisgau, Stadt Müllheim im Markgräflerland / Fachbereich 15 kam lediglich der Hinweis auf den Regionalfaktor (siehe Seite 45).

Ermittlung des Vorläufigen marktangepassten Sachwerts

Bruttogrundfläche BGF, rund

320 m²

Kostenkennwert NHK 2010

Herstellungskosten

1.085,00 €/m²

Baupreisindex
angepasste NHK
gerundet (€/m²)

1,813

1.967,11

1.965 €/m²

Herstellungswert der baulichen Anlagen am WST

Gebäude Haus Nr. 32

628.800 €

Nutzflächenanteil am Gemeinschaftseigentum

2 Stellplätze plus...

30.000 €

658.800 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Annahme 2 %

13.176 €

Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen am WST

671.976 €

Wertminderung wegen Alters (linear)

Gesamtnutzungsdauer / Jahre

80

Restnutzungsdauer / Jahre

30

abzgl.

62,5%

419.985 €

Gesamt, rund

251.991 €

Besondere Bauteile und Einrichtungen (Zeitwert)

Gauben

6.000 €

Kachelofen

8.000 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

265.991 €

zzgl. Bodenwertanteil 1/3

114.000 €

Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 1

379.991 €

rund

380.000 €

Rundungsungenauigkeiten entstanden ggf. durch die Anwendung von Rechentabellen!
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht begründet.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen.

Für die Ableitung des Verkehrswerts ist die Wahl des besten Verfahrens unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahren (Datenverfügbarkeit und -qualität, Gepflogenheiten des Marktes) heranzuziehen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

Das Sachwertverfahren ist für das Bewertungsobjekt nur mit einem entsprechenden Sachwertfaktor brauchbar. Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Sachwertfaktoren ermittelt, jedoch Regionalfaktoren!

Dem Ertragswertverfahren stehen ziemlich verlässliche Grunddaten zur Verfügung.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Es handelt sich um marktübliche Zu- und Abschläge.

Baumängel / Bauschäden

Am Gemeinschaftseigentum (Seite 23)

- Klärung der WEG-Angelegenheiten	8.000 €	
- Freilegung der maroden Nebengebäude	<u>4.000 €</u>	
	12.000 €, Anteil 1/3	4.000 €

Am Wohnungseigentum Nr. 1 (Seite 32)

- Instandsetzung Kachelofen, 4.232,59 €, rund	5.000 €
- Überprüfung „feuchter Keller“, ggf. Austausch Holzbalken. Risikoannahme	6.000 €
- Mangelhafter Allgemeinzustand, keine Instandhaltungsrücklage	<u>10.000 €</u>

25.000 €

4.3 Zusammenstellung / Verfahrenswert

Die angewandten Verfahren führen zu folgenden Ergebnissen:

Vergleichswertverfahren siehe Seite 39 dieses Gutachtens.

Vorläufiger Ertragswert, rund 350.000 €

Vorläufiger Sachwert 380.000 €

Baumängel / Bauschäden 25.000 €

Verfahrenswert Wohnungseigentum Nr. 1 355.000 € aus dem Sachwertverfahren

1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum > 177.500 €, rund **175.000 €**

5. Ergänzende Angaben und Feststellungen für das Gericht

Angaben

- a) Das zu bewertende Objekt befindet sich in einfacher Wohnlage, keine Geschäftslage.
- b) Der bauliche Zustand entspricht dem Fiktiven Baujahr 1975. Abweichungen wurden berücksichtigt.
- c) Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
Siehe Abstandsflächenbaulast, Seite 14 dieses Gutachtens sowie Denkmalschutz, Seite 15.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Jedoch ist die Feuchtigkeit im Keller sowie der Zustand der Holzbalkendecke zu überprüfen.

Feststellungen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Ein Verwalter nach WEG ist nicht bestellt. Die Nebenkostenabrechnung erstellt gem. Aussage zum Zeitpunkt der Besichtigung, die Eigentümerin der Einheit Nr. 2, Nicole Oettlin. Anschrift nicht bekannt.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Keine Mietpreisbindung.
- e) Kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Keine.
- g) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

6. Verkehrswert

Unter Beachtung aller vorgenannten Überlegungen wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, Wohnungseigentum Nr. 1, Hauptstraße 32, 32a in 79395 Neuenburg-SteinStadt, Flurstück Nr.77 zum Wertermittlungsstichtag, den 08.08.2024 bewertet mit rund

355.000 € in Worten **dreihundertfünfundfünzigtausend Euro**

1/2 Bruchteilseigentum am Sondereigentum **rund**

175.000 € in Worten **einhundertfünfundsiebzigtausend Euro**

Hinweis:

Auf dem freien Markt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist 1/2 Bruchteilseigentum i.d.R. nicht verkäuflich! Wenn, dann mit einem erheblichen Abschlag.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse erstellt. Für die Richtigkeit der übergebenen Unterlagen und deren Vollständigkeit kann nicht gehaftet werden.

Freiburg, den 30.09.2024

Brigitte Nutz