

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!**

Dr.-Ing. Melanie Markstein



GUTACHTEN

Zur Ermittlung des Verkehrswerts
(Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher
Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

In den Fischermatten 3/2
79312 Emmendingen

Datum 15.09.2025

Aktenzeichen 25-7049

Bewertungsobjekt

Objektart: Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage

Adresse: Haldenweg 9, 79853 Lenzkirch

Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau – Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 793 K 92/24



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025:

Für das im Grundbuch von Lenzkirch, Blatt Nr. 1401 eingetragene Grundstück Flst. Nr. 103/5 mit 718 m²,
Gemarkung Lenzkirch, Haldenweg 9 wird ermittelt zu:

rund 250.000 € (in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro) inkl. Sicherheitsabschlag 10 %

Anzahl der papierhaften Fertigungen des Gutachtens: 4 (davon 1 Fertigung für die Unterlagen der Sachverständigen)
sowie eine anonymisierte digitale Ausfertigung, Ausfertigung 1 von 4

Inhalt

1	<u>VORBEMERKUNGEN</u>	5
1.1	ANTWORTEN ZUM AUFTRAG	5
1.2	HINWEIS	6
1.3	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	6
2	<u>ALLGEMEINES</u>	6
2.1	OBJEKTDATEN	6
2.2	AUFTRAGGEBER	7
2.3	AUFTRAGSINHALT	7
2.4	VERWENDUNGSZWECK	7
2.5	STICHTAGE	7
2.6	ORTSBESICHTIGUNG/ TEILNEHMER	7
2.7	OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN	8
3	<u>LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN</u>	8
3.1	ANGABEN ZU LENZKIRCH	8
3.2	ANGABEN ZUR LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IN LENZKIRCH UND LAGEBEURTEILUNG	11
4	<u>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</u>	11
4.1	ANGABEN DES GRUNDBUCHS	11
4.2	BEWERTUNG DER EINTRAGUNG IN ABTEILUNG II DES GRUNDBUCHS	12
4.3	BAULASTEN	12
4.4	SONSTIGE NICHT EINGETRAGENE RECHTE	13
4.5	BAUPLANUNGS- / BAUORDNUNGSRECHT	13
4.6	GESTALT UND FORM	14
4.7	ERSCHLIEßUNG	14
4.8	ENTWICKLUNGSZUSTAND	15
4.9	GEBÄUDEAUSRICHTUNG	15
4.10	ÜBERBAU	15
4.11	BODENBESCHAFFENHEIT, GRUNDWASSER	16
4.12	KONTAMINATION, ALTLASTEN	16

4.13	DENKMALSCHUTZ	16
4.14	HOCHWASSER- UND STARKREGENGEGAHREN	16
5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
5.1	GEBÄUDEART / NUTZUNGSEINHEITEN	17
5.2	NUTZUNGSEINHEITEN / GRUNDRISSGESTALTUNG	18
5.3	DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT / NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN	18
5.4	MIETVERHÄLTNISSE	19
5.5	BAUJAHR	19
5.6	GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER	19
5.7	BAUBESCHREIBUNG	21
5.8	BAULICHER ZUSTAND/ BAUMÄNGEL/ BAUSCHÄDEN	25
5.9	ENERGETISCHER ZUSTAND	27
6	FLÄCHEN- UND MAßANGABEN	27
6.1	BRUTTO-GRUNDFLÄCHEN (BGF)	27
6.2	WOHNFLÄCHE UND HÖHERWERTIGE NUTZFLÄCHE	27
7	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	28
7.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	28
7.2	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	28
8	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	29
8.1	BODENRICHTWERTE	29
8.2	BODENWERT	30
9	SACHWERTVERFAHREN	31
9.2	HERSTELLUNGSKOSTEN DER BAULICHEN ANLAGEN	31
9.3	ALTERSWERTMINDERUNG	33
9.4	BAULICHE AUßENANLAGEN UND SONSTIGE ANLAGEN	33
9.5	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	33
9.6	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	34
9.7	SACHWERT	34

10	ERTRAGSWERTVERFAHREN	35
10.1	ALLGEMEINES	35
10.2	JAHRESROHERTRAG	35
10.3	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	37
10.4	LIEGENSCHAFTSZINSSATZ	38
10.5	KAPITALISIERUNG	39
10.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER ALLGEMEINEN WERTVERHÄLTNISSE	39
10.7	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	39
10.8	ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN	39
11	IMMOBILIENMARKT	40
12	VERKEHRSWERT	43
13	ANMERKUNGEN	45
14	RECHTSGRUNDLAGEN	47
15	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN	48
16	ANLAGEN	49
16.1	FOTODOKUMENTATION	49
16.2	STADTPLANAUSSCHNITTE	65
16.3	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (UNMAßSTÄBLICH)	67
16.4	PLANUNTERLAGEN (UNMAßSTÄBLICH)	68
16.5	FLÄCHENERMITTLUNG	73
16.6	MIETSPIEGEL	76
16.7	WERTERMITTLUNG	78

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Antworten zum Auftrag

- a) Bericht über die Verkehrs- und Geschäftslage:

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 3

- b) Bericht über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 5.8

- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Antwort: nein bzw. nicht bekannt

- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht: Antwort: nein

Des Weiteren wurden folgende Feststellungen getroffen:

- e) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht: Antwort: nein

- f) Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift)

Antwort: Ein Verwalter ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

- g) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und ggf. Anschrift)

Antwort: Auskunftsgemäß bestünde ein Mietverhältnis mit Herrn xxx

für eine Einlieger-Wohnung im Untergeschoss des Wohnhauses. Der Mietvertrag liegt der Sachverständigen nicht vor. Im EG ist das Bewertungsobjekt unbewohnt, jedoch nicht leerstehend, und im DG eigengenutzt.

- h) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht: Antwort: nein

- i) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber): Antwort: nein bzw. nicht bekannt

- j) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung) Antwort: nein

- k) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt

Antwort: Nein, ein Energieausweis liegt auskunftsgemäß nicht vor.

1.2 Hinweis

Die Verkehrswertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt unter Berücksichtigung des baurechtlich genehmigten Zustands. Eine Einliegerwohnung im UG ist gemäß Baugenehmigung vom 25.02.1966 nicht genehmigt. Mit den genehmigten Planunterlagen sind im UG lediglich ein Wohn-/Schlafraum (jetzt Hobbyraum), ein Zimmer, ein WC und ein Vorraum genehmigt.

Auskunftsgemäß seien die weiteren Räume im östlichen Wohnhaubereich ausgebaut. Diese als Einliegerwohnung genutzten Räume konnten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin jedoch nicht besichtigt werden. Der Ausbau- und Ausstattungszustand sowie etwaige vorliegende Baumängel oder Bauschäden sind der Unterzeichnerin daher nicht bekannt. In der Wertermittlung wird daher ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 %** vorgenommen.

1.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundstücksgröße	718 m ²	Bodenwert	rund	144.000 €
Wohnfläche, ca.	172 m ²			
Höherwertige Nutzfläche, ca.	38 m ²	1) Verfahrenswert (Sachwert)	rund	280.000 €
Gesamtnutzungsdauer, ca.	80 Jahre	2) Verfahrenswert (Ertragswert)	rund	240.000 €
Restnutzungsdauer, ca.	10 Jahre			
Alterswertminderungsfaktor linear	0,13	Verkehrswert aus 1)	rund	280.000 €
		abzgl. Sicherheitsabschlag 10 %	rund	-28.000 €
Rohertrag (marktüblich) p. a.	16.092 €			
Liegenschaftszinssatz	1,5 %	Verkehrswert aus 1)	rund	250.000 €

2 ALLGEMEINES

2.1 Objektdaten

Objekttyp:	Zweifamilien-Wohnhaus mit Nutzfläche im UG und Garage
Gemeinde:	Lenzkirch
Straße:	Haldenweg 9
Flurstück Nummer:	103/5
Gemarkung:	Lenzkirch
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Regierungsbezirk:	Freiburg
Nutzung:	Wohnen, Einstellplatz UG: Zum Teil vermietet EG: Unbewohnt, jedoch nicht leerstehend DG: Eigengenutzt
Miete:	300 € monatlich als Brutto-Warmmiete

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Freiburg im Breisgau – Vollstreckungsgericht

Beschluss vom 22.05.2025

Aktenzeichen: 793 K 92/24

Schreiben vom 23.05.2025

Auftragseingang am 30.05.2025

2.3 Auftragsinhalt

Gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ist der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objekts (gem. § 194 BauGB) zu ermitteln.

2.4 Verwendungszweck

Der Zweck des Gutachtens besteht in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens aufgrund Zwangsversteigerungsverfahrens betreffend des im Grundbuch von Lenzkirch, Blatt Nr. 1401 eingetragenen Grundstücks Flurstück Nr. 103/5.

2.5 Stichtage

2.5.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Wertermittlungsstichtag ist der 30.06.2025 = Tag der Ortsbesichtigung.

2.5.2 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungszustand, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

2.6 Ortsbesichtigung/ Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde am 30.06.2025 von der Sachverständigen durchgeführt. Anwesend waren hierbei der Antragsgegner, Herr xxx, dessen Ehefrau sowie eine Mitarbeiterin der Sachverständigen.

2.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden durch die Unterzeichnerin erhoben bzw. eingeholt:

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Lenzkirch, Blatt Nr. 1401 vom 02.06.2025
- Unterlagen aus der Bauakte und zum Bebauungsplan, erhalten per E-Mail sowie über Downloadlink von der Gemeinde Lenzkirch, Fachbereich Bauamt am 06.06.2025
- Auskunft zu Baulasten und zu Hochwassergefahren, zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen, schriftliche Auskunft per E-Mail der Gemeinde Lenzkirch, Fachbereich Bauamt vom 06.06.2025
- Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen, schriftliche Auskunft per E-Mail der Gemeinde Lenzkirch, Fachbereich Finanzen vom 10.06.2025
- Auskunft zum Denkmalschutz, schriftliche Auskunft per E-Mail erhalten vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Baurecht am 24.06.2025
- Auskunft zu Altlasten, schriftliche Auskunft erhalten vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Wasser und Boden vom 08.07.2025
- Information zum Baurecht, Einsichtnahme in das Geoinformationssystem für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald im Internet am 02.06.2025
- Information zu Hochwasser- und Starkregengefahren, Einsicht der Hochwasserrisikogefahrenkarte im Internet am 05.08.2025
- Information zum Bodenrichtwert, Einsichtnahme in das Bodenrichtwert-informationssystem Baden-Württemberg im Internet am 05.08.2025
- Markttübliche Miet- und Kaufpreise, Abfrage über on-geo.de am 11.08.2025
- Übersichtskarte, Stadt-/Straßenkarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Abfrage über on-geo.de am 11.08.2025

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS UND RAHMENDATEN

3.1 Angaben zu Lenzkirch

Geografische Lage

Lenzkirch ist eine Gemeinde und ein Heilklimatischer Kurort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in Baden-Württemberg in der Nähe des Titisees, des Schluchsees und des Feldbergs. Der Ort liegt im Hochschwarzwald am Haslachtal. Zur Gemeinde Lenzkirch gehören die Ortschaften Lenzkirch, Saig, Kappel, Raitenbuch und Grünwald. Entfernungen zu den umliegenden Gemeinden:

Schluchsee: 6 km
Titisee-Neustadt: 11 km
Feldberg: 16 km
Hinterzarten: 16 km
Freiburg: 45 km

Verkehr

Lenzkirch ist durch die Bundesstraße B 315 zwischen Schaffhausen in der Schweiz und Titisee mit dem überregionalen Straßennetz der Bundesstraßen 317 und 500 (Schwarzwaldhochstraße) verbunden. Anschluss an das Autobahnnetz erhält man über die Autobahn 81 Stuttgart-Singen, Ausfahrt Villingen-Schwenningen und die Autobahn 5 Karlsruhe-Basel, Ausfahrt Freiburg Mitte.

Zwei Buslinien führen durch Lenzkirch, Linie 7258 von Neustadt über Lenzkirch nach Bonndorf und Linie 7257 von Titisee nach Lenzkirch. In Titisee besteht Anschluss an die Regionalbahnen nach Freiburg (Breisgau) Hbf. und nach Neustadt. In Neustadt besteht ein Übergang zum Regionalverkehr nach Donaueschingen und weiter nach Ulm beziehungsweise Rottweil mit nochmaligem Umsteigen nach Stuttgart.

Der nächstgelegene Flughafen ist Karlsruhe/Baden-Baden in ca. 1 Autostunde Entfernung. Die Flughäfen EuroAirport Basel-Mulhouse und Zürich sind ebenfalls in ca. 1 Autostunde erreichbar, Stuttgart liegt ca. 1,5 Autostunden entfernt.

Wirtschaft

Als Heilklimatischer Kurort spielt der Fremdenverkehr mit seinen gastronomischen Einrichtungen und Übernachtungsmöglichkeiten sowie sonstigen touristischen Einrichtungen eine bedeutende Rolle in der örtlichen Wirtschaft. Aber auch die feinmechanische Industrie hat in der Nachfolge der traditionellen Schwarzwälder Uhrenindustrie größere Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung von Lenzkirch erhalten. Das bekannteste Lenzkircher Unternehmen ist die Testo AG, ein Produzent von mobilen und stationären Messinstrumenten (Temperaturmessung u. a.). Weitere größere Unternehmen sind die Firmen ATMOS Medizintechnik GmbH & Co. KG, Mesa Parts GmbH als Spezialist für Präzisionsdrehteile und Baugruppen, Marder Feinwerktechnik GmbH (feinmechanische Präzisionsdrehteile) sowie die Privatbrauerei Rogg KG. Des Weiteren sind zahlreiche mittelständische sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt.

Bildung

Mit der Sommerberg-Schule verfügt Lenzkirch über eine Grundschule mit Kernzeit- und Hortbetreuung. Des Weiteren ist vor Ort eine Gemeinschaftsschule in freier Trägerschaft vorhanden. Weiterführende Schulen aller Art sind im benachbarten Titisee-Neustadt angesiedelt. Daneben gibt es in Lenzkirch und den Ortsteilen Kindergärten und ein Kinderhaus. In Titisee-Neustadt gibt es des Weiteren eine Jugendmusikschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule Hochschwarzwald e.V..

Freizeit

Lenzkirch bietet seinen Bürgern und Besuchern ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot und verfügt über Frei- und Hallenbäder, darunter ein beheiztes Freischwimmbad, Sport- und Tennisplätze, Wintersportmöglichkeiten mit Skiliften, Loipen und einer Rodelbahn. Wanderer und Radsportler können ein sehr gut ausgearbeitetes Wegenetz und entsprechende Angebote nutzen.

Basisdaten

Basisdaten Lenzkirch	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Höhe:	824 m ü. NN
Fläche:	57,92 km²
Einwohner:	5201 (31. Dezember 2024)
Bevölkerungsdichte:	90 Einwohner je km²
Postleitzahl:	79853
Vorwahl:	07653
Kfz-Kennzeichen:	FR
Gemeindeschlüssel:	08 3 15 068
Gemeindegliederung:	Kernort und 4 weitere Ortsteile
Adresse der Stadtverwaltung:	Kirchplatz 1 79853 Lenzkirch

Webpräsenz:	www.lenzkirch.de
Bürgermeister:	Andreas Graf

3.2 Angaben zur Lage des Bewertungsobjekts in Lenzkirch und Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt ist westlich des Ortszentrums von Lenzkirch, nördlich der L 156 als Verbindungsstraße zur B 500 bei Schluchsee gelegen. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Einkaufsmarkt, Gastronomie, Bankfilialen, die Gemeindeverwaltung sowie Ärzte und eine Apotheke liegen rund 350 m entfernt und sind fußläufig in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich hier.

Die Sommerberg-Schule als Grundschule liegt rund 650 m entfernt und ist fußläufig in gut 10 Minuten erreichbar.

Bushaltestellen und somit Anbindung an den ÖPNV befinden sich rund 200 m bis 400 m entfernt. Es besteht Anbindung an umliegende Gemeinden sowie zum Bahnhof nach Neustadt an der Höllentalbahn. Von hier aus verkehrt die S-Bahn zwischen Freiburg i. Br. und Donaueschingen. In Freiburg i. Br. besteht Anbindung an das überregionale Bahnnetz im Regional- und Fernverkehr als IC-/ICE-Haltestelle.

Die direkte Umgebungsbebauung des Bewertungsobjekts im Haldenweg ist aufgelockert mit Wohnhäusern v. a. vergleichbarer Bauart und Alters.

Für Lenzkirch handelt es sich nach Einschätzung der Unterzeichnerin um eine durchschnittliche Wohnlage. Die gut befahrene L 156 verläuft unterhalb des Bewertungsobjekts rund 35 m Luftlinie entfernt. Entsprechende Immissionen sind gut wahrnehmbar.

4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Angaben des Grundbuchs

Grundbuch von Lenzkirch, Blatt Nr. 1401 (Stand 02.06.2025)

Bestandsverzeichnis

Erste Abteilung



Zweite Abteilung

Dritte Abteilung

Für die Wertermittlung nicht relevant.

4.2 Bewertung der Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

Bei der Eintragung im Bestandsverzeichnis und den Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen im Sinne von § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind¹.

Der unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

4.3 Baulasten

Bei Baulasten handelt es sich um wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, die in der Wertermittlung gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

¹ Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 46 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Lenzkirch sei kein Eintrag, weder zulasten noch zugunsten des Bewertungsgrundstücks, im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.4 Sonstige nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

4.5 Bauplanungs-/ Bauordnungsrecht

Nach Einsicht der Unterzeichnerin in das Geoinformationssystem für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald² liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Urseetal“ mit Rechtskraft vom 06.12.1974.

Auszug aus dem zeichnerischen Teil:

Für das Bewertungsgrundstück bestehen u. a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung WR:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Dachneigung:	35°–48°
Bauweise:	Offene Bauweise

² Abruf unter <https://gis.lkbh.net/buergergis/synserver?project=buergergis&view=kreiskarte> am 05.08.2025

Weitere Festsetzungen sind dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind, es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Inwiefern für das Bewertungsobjekt Umbau- oder Erweiterungsmöglichkeiten oder auch Abbruch- und Neubaumöglichkeiten bestehen, kann nur durch eine Bauvoranfrage bzw. durch einen Bauantrag oder Abbruchartrag abschließend geklärt werden. Im Verkehrswertgutachten kann hierüber keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden.

Gemäß § 10 Pkt. 4 der Bebauungsvorschriften sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Bewertungsgrundstück sind demnach 3 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Diese waren zum Ortstermin nicht hergestellt. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin könnten die nicht vorhandenen 2 Stellplätze jedoch auf dem Grundstück hergestellt werden.

4.6 Gestalt und Form

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Hanglage. Es fällt aus Richtung Norden nach Süden hin ab. Das Grundstück weist einen leicht trapezförmigen Zuschnitt auf. Die westliche Grenze verspringt leicht. Die Grundstücksbreite entlang der nördlichen Grenze am Haldenweg beträgt rund 31 m, entlang der südlichen Grenze rund 25 m. Die Grundstückstiefe beträgt rund 26 m im Mittel.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden an die Erschließungsstraße Haldenweg an. Im weiteren Verlauf schließen bebaute Grundstücke an. Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Wohnhaus und der Garage relativ zentral bebaut.

4.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße Haldenweg aus erschlossen. Es handelt sich hierbei im Bereich des Bewertungsobjekts um eine zweispurig ausgebaute und asphaltierte Erschließungsstraße ohne Gehweg. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind in der Straße gegeben.

Das Bewertungsgrundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung und die Kanalisation angeschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde Lenzkirch wurde im Jahr 1974 ein Abwasserbeitrag erhoben und endabgerechnet. Für die Erhebung eines Wasserversorgungsbeitrages lägen keine Unterlagen vor. Nach derzeitigem Stand werden keine weiteren Wasserversorgungsbeiträge erhoben. Auch für die Straßenerschließung sei bisher kein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB oder dem Kommunalabgabengesetz erhoben worden. Wann ein beitragspflichtiger Ausbau der Straße erfolgt, stünde derzeit nicht fest. Baumaßnahmen oder Projekte, die zu einer weiteren Erschließungspflicht führen, seien von Seiten der Gemeinde aktuell nicht geplant.

Aufgrund der erteilten Auskünfte wird in der Wertermittlung zum Wertermittlungstichtag die Annahme getroffen, dass von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen werden kann.

4.8 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück hat den Entwicklungszustand im Sinne von § 3 ImmoWertV 2021 von baureifem Land.

4.9 Gebäudeausrichtung

Das Wohnhaus ist freistehend mit Firstverlauf in Richtung Ost-West errichtet. Auf der Westseite befindet sich nach Norden versetzt die angebaute Garage. Der Hauseingang am Treppenhaus befindet sich auf der nördlichen Gebäudeseite. Auf der Südseite befindet sich ein Zwerchgiebel mit gegenläufiger Firstausrichtung von Nord nach Süd.

Im Erdgeschoss wird das Wohnhaus v. a. aus Richtung Süden, eingeschränkt aus Richtung Norden, Osten und Westen belichtet. Der Balkon ist in Richtung Süden orientiert.

Im Dachgeschoss erfolgt die Belichtung aus allen Himmelsrichtungen. Der Balkon im Zwerchgiebel ist nach Süden orientiert, der zweite Balkon auf der Giebelseite in Richtung Osten.

Die Einheit im UG wird aus Richtung Süden belichtet.

Die Garage ist in gleicher Firstrichtung wie das Wohnhaus erstellt und auf ihrer Ostseite an das Wohnhaus angebaut. Sie ist auf der Nordseite anfahrbar. Ein separater Zugang ist auf der Südseite vorhanden.

4.10 Überbau

Eine Überbauung der Grundstücksgrenzen liegt augenscheinlich nicht vor.

4.11 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Bodenbeschaffenheit und Grundwasser für die ausgeübte Nutzung keine Probleme bestehen. Es wurden keine vertiefenden Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

4.12 Kontamination, Altlasten

Das Bewertungsgrundstück wurde im Rahmen des Gutachtens nicht auf Altlasten untersucht. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der Zustand des Bewertungsgrundstücks hinsichtlich Kontaminationen und Altlasten unbedenklich ist.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erteilte auf Nachfrage der Unterzeichnerin folgende Auskunft:

nach derzeitigem Kenntnisstand („Historische Erhebung“ altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald aus dem Jahre 1994/2016) ist das o.g. Grundstück nicht als Altlasten-/Verdachtsfläche im Altlastenkataster erfasst. Es bestehen auch keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster (beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) zum o.g. Grundstück.

4.13 Denkmalschutz

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald teilte auf Nachfrage der Unterzeichnerin schriftlich mit, dass die Überprüfung der Liste der Kulturdenkmale für die Gemeinde Lenzkirch ergeben hat, dass denkmalschutzrechtliche Belange für das Grundstück Flst. Nr. 103/5, Gemarkung Lenzkirch nicht vorliegen.

In der Wertermittlung wird die Annahme getroffen, dass kein Denkmalschutz besteht.

4.14 Hochwasser- und Starkregengefahren

„Hochwassergefahrenkarten werden für alle relevanten Gewässer in einem Gemeinschaftsprojekt der Kommunen und des Landes Baden-Württemberg erstellt. Sie liefern an über 11.000 km Gewässern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung.

Somit sind sie die Grundlage für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes sowie für Bürgerinnen und Bürger, die Schutzmaßnahmen planen oder optimieren.

Auch für die Kommunal- und Regionalplanung spielen die Gefahrenkarten eine zentrale Rolle. Sie ermöglichen es, wichtige Retentionsräume zu schützen und neue Risiken durch zusätzliche Siedlungsflächen zu verhindern. Bereiche, für die die Gefahrenkarten eine Überflutung zeigen, die statistisch einmal in hundert Jahren auftritt (HQ₁₀₀), sind per Gesetz „Überschwemmungsgebiete“, für die besondere Vorschriften für alle Nutzer dieser Flächen gelten.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, die nach den Gefahrenkarten in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten liegen, können sich Restriktionen bei der Nutzung der Grundstücke bis hin zum Bauverbot ergeben. Die Rechtsgrundlage bilden die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg.“ (Quelle: <http://um.baden-wuerttemberg.de>)

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie die Hochwasserrisikomanagementpläne und Maßnahmenberichte können im Hochwasserportal des Landes Baden-Württemberg unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de eingesehen werden.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Lenzkirch und Einsichtnahme der Unterzeichnerin in die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW-Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg im Internet³ liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb einer Hochwassergefährdung (HQ₁₀₀ oder HQ_{EXTREM} geschützter Bereich, o. ä.).

Informationen aus der Starkregengefahrenkarte der LUBW oder anderen Quellen liegen zum Zeitpunkt der Abfragen am 05.08.2025 für die Gemeinde Lenzkirch nicht vor.

5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Gebäudeart / Nutzungseinheiten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehend errichtetes Zweifamilien-Wohnhaus mit einem Zwerchgiebel und einer angebauten Garage. Die baulichen Anlagen sind unterkellert.

Das Wohnhaus ist aufgeteilt in ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit je einer Wohneinheit. Der Dachspeicher ist nicht ausgebaut, jedoch nutzbar und vom Flur der Einheit im DG aus zugänglich. Das Untergeschoss im Wohnhaus verfügt über zwei Kellerräume am Treppenhaus, den Heizungskeller, einen ausgebauten Hobbyraum und nach Auskunft über ausgebauten Räume, genutzt als Einliegerwohnung, im östlichen Wohnhausbereich. Dieser Bereich konnte durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin **nicht besichtigt** werden.

Auch die Garage ist unterkellert und verfügt zusätzlich über einen Dachspeicherraum. Im KG befinden sich ein Kellerraum und Lagerraum für Heizöl. Zugang besteht vom Heizungsraum im Wohnhaus aus. Im EG befindet sich der Einstellplatz. Das DG ist mit einem Speicherraum

³ Abfrage unter <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> am 05.08.2025

ausgebaut und über eine eingeschränkte Zugangsmöglichkeit vom Treppenhaus im Wohnhaus erreichbar.

5.2 Nutzungseinheiten / Grundrissgestaltung

Die Einheit im EG ist als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Duschaum ausgebildet. Ein Balkon befindet sich auf der Südseite mit Zugang vom Wohn- und Schlafzimmer aus. Auf der Westseite ist ein Freisitz hinter der Garage angelegt mit Zugang vom Wohnzimmer und der Küche aus. Alle Zimmer werden vom zentralen Flur der Einheit erschlossen.

Bei der Einheit im DG handelt es sich ebenfalls um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Im Wohnzimmer ist ein Bereich durch eine Zwischenwand abgetrennt. Die Erschließung aller Zimmer erfolgt über den zentralen Flur. Der Balkon zur Südseite ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Zum Balkon auf der Ostseite besteht von beiden anliegenden Zimmern aus Zugang.

Nach Auskunft zum Ortstermin sei im UG eine Einliegerwohnung vorhanden. Es handele sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Dieser Bereich konnte durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Auf der Südseite befindet sich ein Freisitz. Dieser ist vom Hobbyraum und vom östlichen Wohnhausbereich aus zugänglich. Eine Einliegerwohnung im UG ist in der Baugenehmigung vom 25.02.1966 nicht genehmigt. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 1.2 Hinweis verwiesen.

5.3 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt eignet sich aufgrund seiner Grundrissgestaltung und Ausstattung im baurechtlich genehmigten Zustand zu Wohnzwecken für zwei Parteien. Ob die als Einliegerwohnung genutzten Räume im UG baurechtlich genehmigungsfähig wären, kann durch die Unterzeichnerin im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens, auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung in diesem Bereich, nicht beurteilt werden. Im Verkehrswertgutachten wird vom baurechtlich genehmigten Zustand ausgegangen.

Die Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts in einem ordnungsgemäß instandgehaltenen, sanierten und modernisierten Zustand kann grundsätzlich als gegeben beurteilt werden. Zum Wertermittlungstichtag ist jedoch die Drittverwendungsfähigkeit des Wohnhauses aufgrund des baulichen Ausstattungszustands und der vorliegenden Mängel⁴ nach Einschätzung der Unterzeichnerin als eingeschränkt zu beurteilen. Es ist im Zustand zum Wertermittlungstichtag nur noch eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar. Es sind nach Einschätzung der Unterzeichnerin umfangreichere Investitionen erforderlich.

⁴ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.8 Baulicher Zustand/ Baumängel/ Bauschäden

5.4 Mietverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag im EG unbewohnt, jedoch nicht leerstehend, und im DG eigengenutzt durch den Antragsgegner und dessen Familie.

Die Einliegerwohnung im UG sei nach Auskunft vermietet. Ein Mietvertrag liegt der Unterzeichnerin jedoch nicht vor. Nach Auskünften zum Ortstermin werde ein monatlicher Mietbetrag in Höhe von 300 € gezahlt. Darin enthalten sei ein Anteil für Heizung und Warmwasser.

5.5 Baujahr

Die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit der Garage wurde am 25.02.1966 erteilt.

Für die baulichen Anlagen in ihren wesentlichen Bestandteilen wird daher in der Wertermittlung vom Baujahr 1966 ausgegangen.

5.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer zu entnehmen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre

In der Wertermittlung wird von einer objektüblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus ausgegangen. Dabei wird für die baulichen Anlagen (Wohnhaus und Garage) von einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen, da diese baulich und wirtschaftlich eine Einheit bilden und das wirtschaftliche Schicksal miteinander teilen.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt.

Das Wohnhaus in seinen wesentlichen Bestandteilen hat zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von ca. 59 Jahren, ebenso die Garage.

Die baulichen Anlagen befinden sich im Wesentlichen in einem baujahrentsprechenden Zustand. Am Wohnhaus wurden nur vereinzelt Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese konnten augenscheinlich von der Unterzeichnerin zum Ortstermin festgestellt werden bzw. wurde zum ersten Ortstermin mitgeteilt wie folgt:

- Erneuerung einzelner Fenster im EG ca. in den Jahren 2004–2006 bzw. 2020
- Erneuerung einzelner Fenster im DG ca. im Jahr 2017
- Erneuerung Fenstertür und Außenjalousie im UG, Baujahr unbekannt.

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die bisher durchgeführten Maßnahmen wirken sich nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer aus. Vielmehr wird, aufgrund des Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag mit einem erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau sowie der vorliegenden Baumängel und teils Bauschäden⁵, für die Wertermittlung von einer verkürzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Das Bewertungsobjekt ist im Zustand zum Wertermittlungsstichtag nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar. Nach Einschätzung der Unterzeichnerin sind umfangreichere Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um das Bewertungsobjekt uneingeschränkt wirtschaftlich und zeitgemäß nutzen zu können, insbesondere auch in energetischer Hinsicht. Hierfür sind Investitionen notwendig, die mit einem höheren Kostenaufwand verbunden sind. Es ist nach Einschätzung der Unterzeichnerin von einer Kernsanierung auszugehen, deren Umfang im persönlichen Ermessen eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers liegt. Eine absolute Kostenschätzung ist daher nur eingeschränkt möglich.

⁵ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.8 Baulicher Zustand/Baumängel/Bauschäden

5.7 Baubeschreibung

Anmerkung:

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjekts.

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 Feststellungen bei der Ortsbesichtigung. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Da keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und nicht zugänglichen Bauteile auf Angaben aus der vorliegenden Baubeschreibung und begründeten Vermutungen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Des Weiteren wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der verwendeten Baumaterialien durchgeführt, ebenso wie zu Schall- und Wärmedämmung und Brandschutz.

Wohnhaus mit Garage	
Bauweise	Massivbau
Gründungsart	Beton
Wände	<u>Außenwände:</u> UG Beton 35 cm, EG-DG HLZ 30 cm <u>Trennwände:</u> UG-EG HLZ 24/11,5 cm, DG Bimsvollsteine 11,5 cm
Decken	Über UG und EG Vollbeton, im DG vermutlich Holzbalkendecke
Dächer	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen, Form jeweils Satteldach mit Eindeckung aus Eternitschindeln; Wohnhaus Schleppgaube auf der Nordseite, Dachflächenfenster, gedämmt vermutlich bis auf Bodenhöhe im Dachspeicher Hinweis: Der Unterzeichnerin ist nicht bekannt, ob die Dach-eindeckungen aus Eternit asbesthaltig sind. Dies kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es einer fachmännischen Untersuchung bedarf und bei einem Rückbau im Fall von Asbest ggf. höhere Rückbau- und Entsorgungskosten anfallen können.
Dachspeicher	<u>Wohnhaus:</u> Offene Holzkonstruktion des Dachstuhls mit Holzbekleidung, vermutlich keine Dämmung; Boden Holzdielen; Wandflächen der Giebelseiten verputzt; Holzfenster beidseitig im Giebel; Antennenanlagen mit Installationen auf Putz; Zugang über Dachluke

	mit Einschubleiter <u>Garage:</u> Wand- und Deckenflächen Holzbekleidung, Bodenbelag Filzteppich, vermutlich keine Dämmung; Dachflächenfenster Holz, Einbauschrank, Waschbecken; Zugang über Klappluke aus Holz mit aufgesetzten Trittstufen aus Holz
Fassade	Lochfassade; verputzt und gestrichen, DG Giebelseite Ost Holzbekleidung
Hauseingang	Zwei Podeststufen mit Natursteinbelag, gedeckt durch Dachabschleppung vom Wohnhaus auf Holzkonstruktion; Briefkastenanlage seitlich im Mauerwerk
Innentreppe	Massive Treppenanlage und Podeste aus Beton, Kunststeinbelag, Untersicht bekleidet durch Holzpaneele; Metallgeländer mit Metallhandlauf
Treppenhaus	Boden Kunststeinbelag, Wandflächen Putz, Deckenflächen Holzpaneele, Holzverbundfenster im EG mit Bleiverglasung
Heizung	Öl-Zentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr evtl. vor 1988, Brenner jüngeren Baujahrs; zentrale Warmwasserbereitung; Brennstoffbevorratung in 5 Kunststoffbatterietanks (10.000 Liter) aus dem Baujahr 1966 im UG Garage; in den Wohn- und Aufenthaltsräumen v. a. Röhren- oder Plattenheizkörper, zusätzlich Kachelofen im Wohnzimmer EG
Elektroinstallation	V. a. unter Putz, im KG teils auf Putz
Räume UG	<u>Kellerräume Wohnhaus und Garage:</u> Böden Beton oder Estrich; Wand-/Deckenflächen Beton mit Anstrich oder Putz; Türen v. a. Holztürblätter mit Holzumfassungszargen, Heizraum Stahltürblatt und -zarge; Metall-Kellerfenster mit Einfachverglasung; zwei Kellerräume mit Holzlattenabtrennung <u>Hobbyraum:</u> Bodenbelag Laminat; Wandflächen Strukturputz; Deckenfläche Raufasertapete gestrichen; Holztürblatt mit Holzumfassungszarge; Fenster als Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus Baujahr, Fenstertür Kunststoff-Rahmenfenster mit Isolierverglasung neueren Baujahrs; Röhrenheizkörper, Elektrik unter Putz <u>Räume der Einliegerwohnung mit Sanitäranlagen:</u> Nicht besichtigt; nach Auskunft zum Ortstermin Böden Laminat, Sanitär wie EG/DG,

	Fenster/Fenstertür als Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Außenjalousien Holz und Kunststoff (Fenstertür) <u>Freisitz</u>: Bodenbelag Natursteinplatten, Wandflächen Holzbekleidung und Fassadenputz, gedeckt durch Baukörper und Balkon EG
Türen	<u>Hauseingangstür</u>: Holzrahmentür und seitlich feststehendes Element mit Einfachverglasung und vorgesetzter Holzlattung <u>Wohnungstüren</u>: Im EG Holzkassettenür mit Seitenelement, Oberlicht; im DG Holzrahmenkonstruktion mit Holzrahmentür mit Seitenelement und Oberlicht, Glaseinsätze Sichtschutzglas <u>Innentüren</u>: V. a. Holztürblätter mit Holzumfassungszargen, zum Teil mit Glaseinsatz oder Bleiverglasung
Fenster und Fenstertüren	Im EG Holzverbundfenster oder Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Küche und ein Zimmer mit Kunststoff-Rahmenfenster mit Isolierverglasung Baujahr ca. 2004/2006 sowie ca. 2020; im DG v. a. Holzverbundfenster aus dem Baujahr, Küche und Wohnen Kunststoff-Rahmenfenster mit Isolierverglasung Baujahr ca. 2017, ein Dachflächenfenster Holz aus dem Baujahr Jalousien, wo vorhanden, aus Kunststoff oder Holz
Deckenflächen	Im EG v. a. Raufasertapete gestrichen, vereinzelt Putz oder Holzbekleidung; im DG v. a. Anstrich, vereinzelt Putz
Innenwandflächen	Im EG Strukturputz und Raufasertapete gestrichen, vereinzelt Holzpaneele, Küche mit Fliesenspiegel; im DG v. a. Raufasertapete gestrichen, vereinzelt Strukturputz, Küche mit Anstrich und Fliesen-spiegel
Bodenbeläge	Im EG Flur und Wohnzimmer Parkett/Würfelparkett, Küche Fliesen, Zimmer Teppichbelag; im DG Küche und Flur PVC-Belag, Wohnzimmer Würfelparkett, Zimmer Laminat
Sanitäranlagen	<u>Wohnung EG</u> <u>Badezimmer</u>: Boden PVC-Belag; Wandflächen umlaufend Fliesen ca. 1,60 m hoch und Putz; Deckenfläche Holzbekleidung; 1 Eck-badewanne mit Duschabtrennung, 2 Waschbecken, 1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; Außenfenster, Röhrenheizkörper, Waschmaschinenanschluss <u>Duschraum</u>: Bodenbelag Fliesen und Bodenauslauf; Wandflächen

	umlaufend Fliesen Raum hoch; Deckenfläche Holzbekleidung; offene Duschinstallation im Raum; innenliegend, ohne Belüftung Wohnung DG <u>Badezimmer</u>: Boden PVC-Belag; Wandflächen umlaufend Fliesen ca. 1,60 m hoch und Putz; Deckenfläche Putz; 1 Badewanne, 1 Dusche zwischen Mauerwerk, 2 Waschbecken, 1 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; Außenfenster in der Gaube, Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss Standard jeweils aus dem Baujahr
Balkone EG und DG	<u>EG</u>: Massive Kragplatte mit Belag aus Klinkerfliesen, Geländer als Metallkonstruktion mit Holzriegeln, Metallabdeckung, z. T. im Baukörper sowie gedeckt durch Dachüberstand Holz <u>DG</u>: Balkon Ostseite wie Balkon EG, überwiegend gedeckt durch Dachüberstand mit Holzbekleidung; Balkon Südseite Belag aus Klinkerfliesen, Geländer wie vor mit Holzhandlauf, im Baukörper des Zwerggiebels, gedeckt durch Dachüberstand mit Holzbekleidung; SAT-Anlage
Garage im EG	Boden Beton, Wandflächen verputzt, Betondecke mit Anstrich und Dachluke; Zugangstür Holz, Tor als Metallrahmentor mit Holzbekleidung und elektrischem Antrieb; einfach verglaste Holzrahmenfenster (Bleiverglasung); Elektrik auf Putz
Außenanlagen	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ungepflegt und verwachsen. Es ist v. a. hoher Gras-, Strauch- und Baumbewuchs vorhanden. Die Fläche vor der Garage ist asphaltiert, der Zugang zum Wohnhaus mit Natursteinplatten befestigt. Zur Straße wird das Grundstück durch einen Jägerzaun eingefriedet. Die Ostseite des Grundstücks wird zum Teil durch eine Betonstützmauer begrenzt. Hier befindet sich mit Tannen hoher Baumbewuchs, zwei davon sind abgestorben. Der südliche und westliche Grundstücksbereich ist v. a. geprägt durch hohen Gras- und Strauchbewuchs. Hier befinden sich eine Holzgartenhütte und ein Freisitz hinter der Garage. Dieser ist mit Natursteinplatten befestigt. Zwei Podeststufen führen zum Wohnhaus. Der Freisitz ist zum Teil gedeckt durch den Dachüberstand der Garage und wird durch eine Hecke umfasst. Die Einfriedung nach Süden und Westen erfolgt v. a. durch Strauch- und Heckenbewuchs.

5.8 Baulicher Zustand/ Baumängel/ Bauschäden

Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 BGB ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist. Maßstab hierfür können die allgemeinen Regeln der Technik sein.

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge

- eines Baumangels (Mangelfolgeschäden)
- äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder
- unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung

definiert⁶.

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021, die in der Wertermittlung insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden⁷.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Verkehrswertermittlung

- nur zerstörungsfrei, d. h. augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt
(hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen erforderlich).

Die baulichen Anlagen befinden sich zum Wertermittlungsstichtag v. a. in einem baujahrentsprechenden Zustand. Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit nur vereinzelt durchgeführt. Im Zustand zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt nach Einschätzung der Unterzeichnerin wirtschaftlich nur noch eingeschränkt nutzbar. Es liegen Baumängel bzw. Bauschäden vor. Das Wohnhaus weist insgesamt einen nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungs- und vor allem energetischen Zustand auf. Auch besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau.

⁶ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 1 Allgemeines, Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung, § 8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 3 Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale, 3.8 Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsrückstau, 3.8.1 Baumangel und Bauschaden

⁷ Vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 9.6

Folgendes wurde bei der Ortsbesichtigung insbesondere festgestellt:

- Heizungsanlage störungsanfällig, da veraltet
- Dacheindeckung aus dem Baujahr, eventuell asbesthaltig, stark verwittert und bemoost
- Fenster und Außenjalousien überwiegend aus dem Baujahr und veraltet
- Dachflächenfenster der DG-Einheit und im Speicher über der Garage undicht/defekt und erneuerungsbedürftig
- Bad- und Sanitärinstallationen veraltet, da aus dem Baujahr; Wandfliesen teils lose
- Dusche im Duschaum der EG-Einheit defekt und Feuchtigkeitsschäden (Schimmel)
- Elektroinstallationen aus dem Baujahr und veraltet, teils defekt
- Boden-, Wand- und Deckenbeläge renovierungsbedürftig
- Türzargen in der EG-Einheit verschrammt durch Rollstuhlnutzung
- Pflege- und Instandsetzungsbedarf der Außenanlagen, Baumfällarbeiten erforderlich; Terrassenbelag uneben, sackt ab
- Verwitterung der Außenbauteile aus Holz an der Fassade und den Balkonen; Balkon- geländer zum Teil defekt
- Feuchtigkeitsschäden am Balkon im EG auf der Südseite mit Farbabplatzungen.

Baumängel und Bauschäden zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Sie können, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge, berücksichtigt werden. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand i. d. R. dadurch berücksichtigt, dass zunächst der (vorläufige) Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser „vorläufige“ Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung abgesenkt wird (externalisierende Vorgehensweise).

Problematisch ist bei dieser Vorgehensweise die marktkonforme Ermittlung der Wertminderung, denn dafür stehen in aller Regel keine Vergleichsdaten zur Verfügung. Dies

ist hier der Fall. Die Berücksichtigung des baulichen Zustands erfolgt daher durch die Verkürzung der Restnutzungsdauer für das Bewertungsobjekt. Es wird für die Wertermittlung die Annahme getroffen, dass das Bewertungsobjekt über die angesetzte Restnutzungsdauer zumindest noch eingeschränkt wirtschaftlich genutzt werden könnte. Die DG-Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. Auch die EG-Wohnung war durch die Erblasser bewohnt.

5.9 Energetischer Zustand

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft zum Ortstermin zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.

6 FLÄCHEN- UND MAßANGABEN

6.1 Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß Anlage 4 Nr. 2 zur ImmoWertV 2021 wird für die Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes im Sachwertverfahren benötigt.

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktion einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- und Deckenbeläge anzusetzen.

Die Brutto-Grundfläche der baulichen Anlagen wurde auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Nicht angegebene Maße wurden hierbei plangraphisch ermittelt.

Es kann zu Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit kommen, welche in der Wertermittlung jedoch vernachlässigbar sind. Für die Wertermittlung ist die Genauigkeit hinreichend.

Eine Zusammenstellung der Brutto-Grundfläche ist der Anlage zu entnehmen.

6.2 Wohnfläche und höherwertige Nutzfläche

Die Wohn- sowie die höherwertige Nutzfläche werden im Ertragswertverfahren für den Mietansatz benötigt.

Die Wohnfläche im EG und im DG wurde zum Teil der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität überprüft. Die Ermittlung der Wohnflächen durch die Unterzeichnerin erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung. Nicht angegebene Maße wurden plangraphisch ermittelt.

Die baurechtlich genehmigten ausgebauten Räume im UG werden im Rahmen des Verkehrswertgutachtens als höherwertige Nutzfläche berücksichtigt. Es wird in der Wertermittlung vom baurechtlich genehmigten Zustand ausgegangen. Eine sachverständige Einschätzung einer möglichen baurechtlich zulässigen Nutzung durch eine Einliegerwohnung ist der Unterzeichnerin nicht möglich, auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung⁸.

Abweichungen gegenüber der Örtlichkeit können auftreten. Für mietrechtliche oder sonstige Belange wird empfohlen, eine gesonderte Flächenermittlung durch ein Aufmaß der Örtlichkeit durchzuführen.

Die vorliegenden Grundrisspläne des Bewertungsobjekts sowie die Zusammenstellung der Wohnfläche und der höherwertigen Nutzfläche sind der Anlage zu entnehmen.

7 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

7.1 Definition des Verkehrswertes

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts 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.

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus und einer Garage. Das Wohnhaus als Eigenheim ist nach Art seiner Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt. Üblicherweise rechnet der Eigentümer eines derartigen Objekts nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des

⁸ Vgl. hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in den Kapiteln 1.2 und 5.2

Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr persönliche Momente im Vordergrund. In der Rechtsprechung ist die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Wege des Sachwertverfahrens anerkannt worden.

Da auch mehrere Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können, wird unterstützend das Ertragswertverfahren angewandt.

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird auch auf Kapitel 13 Anmerkungen verwiesen.

8 ERMITTLUNG DES BODENWERTS

8.1 Bodenrichtwerte

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen vorrangig im Vergleichswertverfahren aus Verkäufen abgeleitet.

Man bezeichnet die Heranziehung von Bodenrichtwerten auch als mittelbaren Preisvergleich. Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.⁹

Nach Einsicht in das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg im Internet¹⁰ wird zum Stichtag 01.01.2025 der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück mit der Bodenrichtwertnummer 56200327 (Baureifes Land, Wohnbaufläche) mit 200 €/m² im

⁹ KLEIBER in Kleiber digital, Datenabruf vom 30.06.2023, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV, Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens, 5 Bodenwertermittlung im Wege des Vergleichswertverfahrens, 5.3 Bodenrichtwertverfahren nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, 5.3.2 Zulässigkeit und Bedeutung des Bodenrichtwertverfahrens, 5.3.2.1 Allgemeines

¹⁰ Abruf unter https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?app=boris_bw&lang=de am 05.08.2025

erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgewiesen. Als weitere Bezugsangaben werden für das Bodenrichtwertgrundstück W, M I-IV angegeben.

8.2 Bodenwert

Um vom Bodenrichtwert den objektspezifisch angepassten Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks abzuleiten, bedarf es im vorliegenden Fall nach Einschätzung der Unterzeichnerin keiner weiteren Schritte.

Einer Umrechnung aufgrund unterschiedlicher Geschossflächenzahlen der Bodenrichtwertgrundstücke gegenüber dem Bewertungsgrundstück bedarf es nicht, da das Bewertungsgrundstück der baulichen Ausnutzung der Bodenrichtwertgrundstücke entspricht.

Das Bewertungsgrundstück ist weitestgehend regelmäßig und in der Form nicht nachteilig geschnitten. Es bedarf diesbezüglich nach Einschätzung der Unterzeichnerin keiner Anpassungen.

Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Richtwertzone. Es bedarf daher nach Einschätzung der Unterzeichnerin keiner Anpassungen.

Sonstige Anpassungen hinsichtlich Lage, Zentralität, Immissionen, Orientierung etc. sind nicht anzubringen, da davon ausgegangen werden kann, dass die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich dieser Kriterien mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sind.

Auch einer Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungstichtag bedarf es nach Einschätzung der Unterzeichnerin aufgrund der zeitlichen Nähe nicht.

Der Bodenwert berechnet sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung Flst. Nr.103/5				
1)	Grundstücksgröße			718 m ²
2)	Bodenrichtwert			200 €/m ²
3)	GFZ Anpassung			
4)		Grundstück	Umrechnungs- GFZ koeffizient	1,00
5)		Bodenrichtwert		1,00
6)	Umrechnungsfaktor	4) / 5)		1,00
7)	angep. Bodenrichtwert I	2) x 6)		200 €/m ²
Lageanpassung gesamt				
	Verkehrslage		0 %	
	Wohnlage		0 %	
	Immissionen		0 %	
	Orientierung		0 %	
	Größe		0 %	
	Form & Bebaubarkeit		0 %	
	Erschließungszustand		0 %	
	Umrechnung auf Wertermittlungstichtag, ca.		0 %	
8)	Summe der Lageanpassungen	ca.	0 %	0,00 €/m ²
9)	angep. Bodenrichtwert II	7) + 8)	rund	200 €/m ²
10)	Bodenwert	1) x 9)		143.600 €
11)	Bodenwert		rund	144.000 €

9 SACHWERTVERFAHREN

9.1 Allgemeines

Nach § 35 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

9.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

9.2.1 Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen 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.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären.

Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten. Sie werden für die unterschiedlichen Gebäudearten bezogen auf verschiedene Standardstufen veröffentlicht.

Für die Wertermittlung maßgebend sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist der Anlage zu entnehmen.

9.2.2 Besondere Bauteile, sonstige Einrichtungen, Vorrichtungen

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

Es sind besondere Bauteile, sonstige Einrichtungen, Vorrichtungen nicht in der Bruttogrundfläche der baulichen Anlagen erfasst und daher gesondert wertmäßig zu berücksichtigen. Deren Zusammenstellung ist der Anlage zu entnehmen.

9.2.3 Korrekturfaktoren

Freistehende Zweifamilienhäuser

Für freistehende Zweifamilienhäuser ist ein Korrekturfaktor von 1,05 anzubringen.

Anpassung mithilfe des Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mit dem Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der zuständige Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald mit Sitz bei der Gemeinde Kirchzarten weist derzeit keine Sachwertfaktoren, und somit keinen Regionalfaktor, aus.

Nach Ermittlung des BKI¹¹ für das Jahr 2024 liegt der Regionalfaktor für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bei 1,101. Dieser kommt zur Anwendung.

9.2.4 Angepasste Normalherstellungskosten

Die auf der Grundlage des Gebäudetypenblatts entnommenen Normalherstellungskosten werden auf die Eigenschaft des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage der oben genannten Korrekturfaktoren angepasst.

9.3 Alterswertminderung

Ein Gebäude verliert mit zunehmendem Alter immer mehr an Wert. Dieser Wertverlust muss als Alterswertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung ergibt sich gemäß § 38 ImmoWertV 2021 aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der Alterswertminderungsfaktor ist linear nach der Formel Restnutzungsdauer/Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.

Für die baulichen Anlagen ergibt sich demnach ein Alterswertminderungsfaktor von 0,13.

9.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Sachwert von baulichen Außenanlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln. Er kann nach Erfahrungssätzen ermittelt werden. Als Erfahrungswert werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 3 % des Gebäudesachwertes bewertet¹². Darin berücksichtigt sind v. a. die Grundstücksbefestigungsanlagen.

9.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 um Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Vom zuständigen Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald mit Sitz bei der Stadt Kirchzarten werden zum Wertermittlungstichtag keine Sachwertfaktoren ermittelt. Auch für den angrenzenden Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen liegen

¹¹ Vgl. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

¹² Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 1891

gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses derzeit noch keine Sachwertfaktoren vor. Der ebenfalls in der Region ansässige Gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis mit Sitz bei der Stadt Donaueschingen ermittelt Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Grundstücksmarktbericht¹³ wird in Kapitel 7.2 für die in der Lage durchaus vergleichbaren Gemeinden Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen bei einem vorläufigen Sachwert von rund 250.000 € ein Sachwertfaktor von rund 1,10 ausgewiesen. Dieser kann nach Einschätzung der Unterzeichnerin für das Bewertungsobjekt zum Ansatz kommen. Ergänzend sei noch aufgeführt, dass der Gutachterausschuss bei der Stadt Freiburg für die Tuniberggemarkungen und Hochdorf für vergleichbare Objekte in seinem Immobilienmarktbericht 2024 einen Sachwertfaktor von 1,2 ausweist.

9.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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. Dazu zählen beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Es sind an dieser Stelle keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert wertmäßig zu berücksichtigen.

9.7 Sachwert

Die Sachwertermittlung gemäß Teil 3, Abschnitt 3 der ImmoWertV 2021 ist der Anlage zu entnehmen.

Der Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 280.000 €.

¹³ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis., S. 35 ff.

10 ERTRAGSWERTVERFAHREN

10.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller künftigen Erträge.

Es wird hierbei von konstanten marktüblich erzielbaren Erträgen über die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgegangen (§ 27 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV 2021).

Mit der Unterhaltung von Immobilien sind in aller Regel Bewirtschaftungskosten verbunden. Deswegen geht es konkret um die aus der Immobilie fließenden Reinerträge.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Die für die Ermittlung des Ertragswerts notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Im Anschluss daran wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

10.2 Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Für den Rohertrag sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag im EG unbewohnt bzw. leerstehend, im DG durch den Antragsgegner und dessen Familie eigengenutzt. Ein Mietverhältnis bestünde nach Auskunft zum Ortstermin für die Einliegerwohnung im UG¹⁴.

Für die Wertermittlung ist daher für die Einheiten im EG und im DG von einer marktüblichen Miete auszugehen. Für das UG wird in der Wertermittlung von der Nutzungsmöglichkeit als höherwertige Nutzfläche entsprechend dem baurechtlich genehmigten Zustand ausgegangen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.2 Hinweis verwiesen.

¹⁴ Siehe hierzu die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 5.4 Mietverhältnisse

Für die Gemeinde Lenzkirch liegt ein Mietspiegel vor. Die Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete exemplarisch für die EG-Wohnung ist der Anlage in Kapitel 16.6 beigelegt. Es ergibt sich folgendes Ergebnis:

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	6,46 €/m ²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	574,94 €
Preisspanne in Euro pro m ²	5,10 € – 7,82 €/m ²
Preisspanne	454,20 € – 695,68 €

Für die DG-Wohnung ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in gleicher Höhe.

Es wird die Annahme getroffen, dass unter Berücksichtigung des für die Gemeinde Lenzkirch geltenden Mietspiegels, Erfahrungswerten der Unterzeichnerin sowie der Lage, der Größe sowie des Objekt- und Ausstattungszustands folgende Miete zum Wertermittlungsstichtag marktüblich über die verbleibende Restnutzungsdauer erzielt werden könnte:

Marktüblich erzielbare Miete				
Bewertungseinheit	Einheit, ca.		Miete /m ²	Miete rd.
Wohnung EG	89 m ² Wfl. x		6,50 €/m ² =	580 €
Wohnung DG	83 m ² Wfl. x		6,50 €/m ² =	540 €
Höherwertige Nutzfläche UG	38 m ² Nfl. x		4,50 €/m ² =	171 €
Garage (Stp. und Nutzfläche)	1 Stp. x		50,00 €/Stp. =	50 €
Gesamtsumme				rd. 1.341 €

Bei dem Mietansatz für die Garage ist berücksichtigt, dass diese neben einem Pkw-Stellplatz Abstellflächen bietet und ein nutzbarer Dachspeicher vorhanden ist. Der Ansatz für die höherwertige Nutzfläche im UG erfolgt nach Erfahrungswerten der Unterzeichnerin.

10.3 Bewirtschaftungskosten

Um den Reinertrag zu erhalten, sind vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abzuziehen. Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Gemäß § 32 ImmoWertV 2021 zählen zu den Bewirtschaftungskosten die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

In der Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 werden die Bewirtschaftungskosten vorgegeben. Diese sind entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex im Wert fortzuschreiben und auf den Wertermittlungstichtag zu indexieren.

Entsprechend dem Wertermittlungsmodell für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 angesetzt.

Verwaltungskosten

Die 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.

Die Verwaltungskosten betragen zum 01.01.2025 359 € jährlich je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Für die Garage werden keine gesonderten Verwaltungskosten angesetzt, da in der Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass dieser nur zusammen mit dem Wohnhaus vermietet werden würde.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Die Instandhaltungskosten belaufen sich zum 01.01.2025 bei Wohnnutzung auf 14,00 €/m² Wohnfläche je Jahr. Für Stellplätze in Garagen sind jährlich 106 € zu berücksichtigen. Für die Bauweise der Garage des Bewertungsobjekts mit Unterkellerung und DG werden zusätzlich pauschal 100 € jährlich berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Risiko einer Ertragsminderungen, 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; es umfasst auch 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, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Entsprechend der Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 sind als Mietausfallwagnis 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung anzusetzen.

Betriebskosten

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts werden die Betriebskosten üblicherweise vom Mieter getragen.

Sie werden deswegen im vorliegenden Fall zur Ermittlung des Reinertrags nicht gesondert in Ansatz gebracht.

10.4 Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Er berücksichtigt immobilisenspezifische Besonderheiten wie beispielsweise das mit der Immobilie verbundene wirtschaftliche Risiko und die Lage des Objekts.

Vom zuständigen Gutachterausschuss Breisgau-Nord Hochschwarzwald mit Sitz bei der Gemeinde Kirchzarten werden zum Wertermittlungstichtag noch keine ortsüblichen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Auch für den angrenzenden Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen liegen gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses derzeit noch keine Liegenschaftszinssätze vor. Der ebenfalls in der Region ansässige Gemeinsame Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis mit Sitz bei der Stadt Donaueschingen ermittelt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Grundstücksmarktbericht¹⁵ wird in Kapitel 8.2 für die in der Lage durchaus vergleichbaren

¹⁵ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, Gemeinsamer Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis., S. 39 ff.

Gemeinden Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen bei einer Restnutzungsdauer von ca. 23 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 ausgewiesen. Für kürzere Restnutzungsdauern werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Von diesem Zinssatz wird als objektspezifisch anzusetzender Liegenschaftszinssatz¹⁶ im Sinne von § 33 ImmoWertV 2021 ausgegangen. Für das Wertermittlungsobjekt wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % angesetzt.

10.5 Kapitalisierung

Der Kapitalisierung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

10.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Im Ertragswertverfahren bedarf es im vorliegenden Fall keiner gesonderten Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Es wurde vom marktüblichen Liegenschaftszinssatz sowie von marktüblichen Mieten ausgegangen.

10.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 9.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale verwiesen.

10.8 Allgemeines Ertragswertverfahren

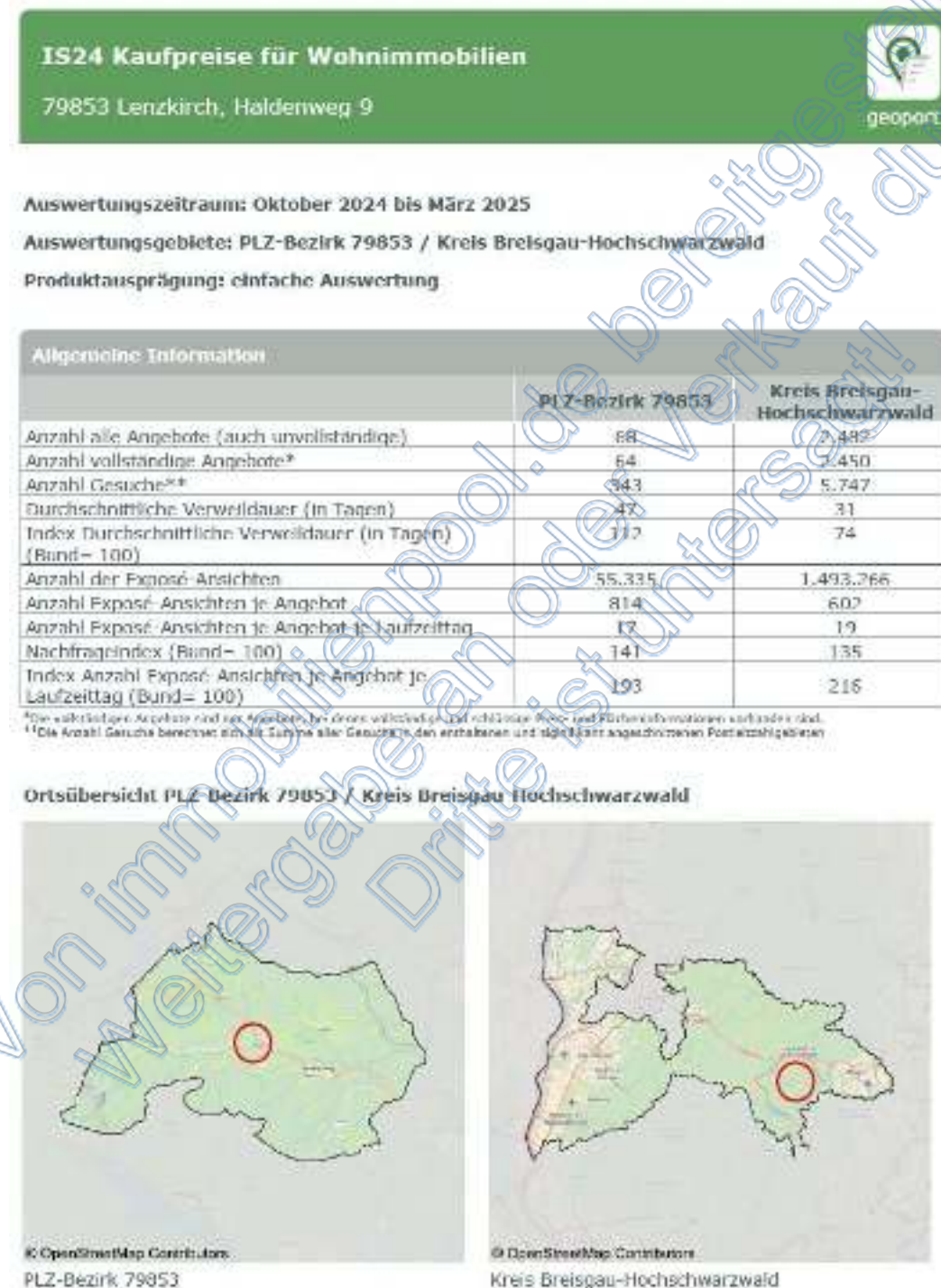
Der Ertragswert wird nach den Vorschriften des Teils 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021 im allgemeinen Ertragswertverfahren ermittelt. Seine Berechnung ist der Anlage zu entnehmen.

Der Verfahrenswert (Ertragswert) des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 240.000 €.

¹⁶ Vgl. KLEIBER in Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, 6. Auflage, S. 1602

11 IMMOBILIENMARKT

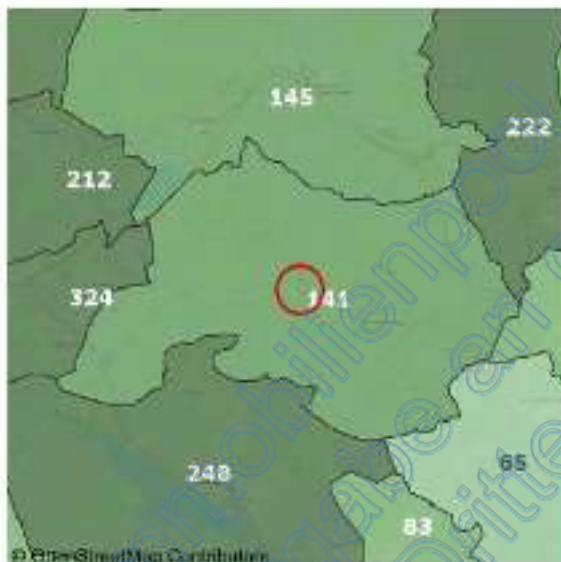
Nach einer Auswertung des Daten-Service-Portals on geo¹⁷ stellen sich die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Gemeindegebiet von Lenzkirch und Umkreis wie folgt dar:



¹⁷17 Datenabfrage unter www.on-geo.de vom 11.08.2025

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 79853				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	64	3.376 €	1.423 € - 5.857 €	343
≤70 m ² Wohnung	12 (18,8%)	2.916 €	2.000 € - 5.062 €	113 (32,9%)
>70 - 120 m ² Wohnung	16 (25%)	3.355 €	1.785 € - 5.130 €	120 (35%)
>120 m ² Wohnung	-	-	-	103 (29,7%)
≤120 m ² Haus	9 (14,1%)	5.172 €	3.900 € - 6.333 €	177 (51,6%)
>120 m ² Haus	27 (42,2%)	2.994 €	877 € - 5.857 €	179 (52,2%)

Marktübersicht PLZ-Bezirk 79853



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 141



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 3895

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Kaufpreise in der Kreis Breisgau-Hochschwarzwald				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	2.450	4.095 €	2.118 € - 6.252 €	5.747
<= 70 m ² Wohnung	216 (8,8%)	4.250 €	2.279 € - 6.656 €	2.992 (52,1%)
> 70 - 120 m ² Wohnung	431 (17,6%)	4.409 €	2.527 € - 6.786 €	3.081 (53,6%)
> 120 m ² Wohnung	100 (4,1%)	4.341 €	2.000 € - 7.047 €	2.572 (44,8%)
<= 120 m ² Haus	280 (11,4%)	4.607 €	2.829 € - 5.833 €	1.837 (32%)
> 120 m ² Haus	1.423 (58,1%)	3.859 €	2.053 € - 5.509 €	1.844 (32,1%)

Marktübersicht Kreis Breisgau-Hochschwarzwald



Nachfrageindex (Bezug Bund = 100) = 135



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €) = 4331

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle:
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2025

12 VERKEHRSWERT

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In Anlehnung an die Ausführungen in Kapitel 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Sachwertobjekt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Unterstützend und zur Information wurde der Ertragswert berechnet. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsobjekts und die sonstigen Eigenschaften und Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstands sind u. a. berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Vorläufig ergibt sich ein Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in Höhe von rund 280.000 €. Dies entspricht einem Preis von ca. 1.628 €/m² Wohnfläche.

Die Unterzeichnerin konnte das Bewertungsobjekt nicht vollständig von innen besichtigen. Zu den Räumen im UG im östlichen Wohnhausbereich bestand keine Zutrittsmöglichkeit. Der Unterzeichnerin sind daher der tatsächliche Ausbau- und Ausstattungszustand nicht bekannt, ebenso nicht, ob und in welchem Umfang Baumängel, Bauschäden oder ggf. ein Instandhaltungs- oder Modernisierungsstau besteht. Es wird daher in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert sachverständig wie folgt angebracht:

Sicherheitsabschlag		
Verkehrswert aus Sachwert vorläufig		280.000 €
Sicherheitsabschlag	-10%	-28.000 €
Summe		252.000 €
Verkehrswert	rund	250.000 €

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages ein Verkehrswert wie folgt:

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Grundstück Flurstück Nr. 103/5, Gemarkung Lenzkirch, wird zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2025 auf rund 250.000 € (in Worten: Zweihundertfünfzigtausend Euro) geschätzt.

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

13 ANMERKUNGEN

1. Baubeschreibungen

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben.

2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen / gegebene Informationen

Es wird in der Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber, Eigentümer und dessen Vertreter vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Zustandsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind. Die Auftragnehmerin führte keine Kontrolle bezüglich Vollständigkeit und Richtigkeit der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen durch.

Stellungnahmen und Aussagen von Amtspersonen können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Es wird hierfür von der Auftragnehmerin keine Gewährleistung übernommen. Da sich zudem diese Gegebenheiten ändern können, wird empfohlen, vor einer Tötigung einer vermögensmäßigen Disposition den aktuellen Stand vorab von Behördenseite schriftlich bestätigen zu lassen.

3. Bauschäden / Baumängel / Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Maßprüfungen

Eine fachtechnische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Augenscheinlich nicht erkennbare Baumängel und Bauschäden sind im Wertgutachten nicht berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Dies gilt auch für technische Einrichtungen wie Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen etc.

Bei der Ortsbesichtigung wurden aufgrund ausdrücklicher auftraggeberseitiger Weisung aus Kostengründen keine Maßprüfungen vorgenommen. Abweichungen gegenüber dem Bestand können dadurch auftreten. Für mietrechtliche Belange muss eine gesonderte Flächenermittlung durchgeführt werden. Alle Feststellungen der Sachverständigen beruhen auf visueller Untersuchung.

4. Rechte und Belastungen

Andere als die im Gutachten dargelegten Rechte und Belastungen waren nicht Gegenstand des Auftrags. Weitere privat- oder öffentlich-rechtliche Rechte oder Belastungen wurden daher im Gutachten nicht berücksichtigt.

5. Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Im Gutachten wird unterstellt, dass sowohl die Nutzung der baulichen Anlagen als auch deren Bestand genehmigt sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen erfolgte nicht.

6. Abgaben, Beiträge, Gebühren usw.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern in diesem Gutachten keine gegenteiligen Äußerungen gemacht wurden.

7. Verwendungszweck des Gutachtens, Datenschutz

Das Wertermittlungsgutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt. Es enthält individuelle Daten, die dem Datenschutz unterliegen.

8. Urheberrecht, Haftung

Eine Vervielfältigung des Gutachtens für den externen Gebrauch ist nicht gestattet. Die Sachverständige verweist auf ihr Urheberrecht. Die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet durch die Firma www.immobilienpool.de wird gestattet. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 30.06.2025 von mir von innen und außen besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und neutral erstellt.

Emmendingen, den 15. September 2025

Dr.-Ing. Melanie Markstein

Von der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

14 RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGB, Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

BAUNVO, Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738), 55. Auflage 2004

DSCHG, Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale – Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg, in der Fassung vom 6. Dezember 1983

DIN 277, in der Fassung vom Juni 1987

DIN 283 (1951)

IMMOWERTA, Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, durch Veröffentlichung auf der Homepage des Bundesbauministeriums in Kraft getreten

IMMOWERTV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung), vom 14.07.2021

LBO, Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. S. 2346)

15 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ERNST, WERNER/ ZINKAHN, WILLY/ BIELENBERG, WALTER, BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, München
- GERARDY, THEO/ MÖCKEL, RAINER/ TROFF, HERBERT, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog Verlag, Loseblattsammlung
- KLEIBER-DIGITAL, Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. Wolfgang Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling, Bundesanzeiger Verlag
- KLEIBER, WOLFGANG, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2010
- KLEIBER, WOLFGANG/ TILLMANN, HANS-GEORG, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- TILLMANN, HANS-GEORG /KLEIBER, WOLFGANG/ SEITZ, WOLFGANG, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017