

Berlin, 03.07.2024

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Über den **Verkehrswert** im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Einfamilienhaus (EFH)** bebaute Grundstück,
Flurstück Nr. 4850 in der **Petit-Landau-Straße 4** in
79415 Bad Bellingen



Auftraggeber Amtsgericht Lörrach,
Vollstreckungsgericht,
Aktenreichen 2 K 40/23

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag** 18.06.2024

Verkehrswert **450.000,00 €**

**Ausfertigung PDF,
Gutachten Nr. 017-24,
AZ: 2 K 40/23** Das Gutachten wurde in zwei
schriftlichen Ausfertigungen, eine
hiervon für meine Unterlagen, und
einer PDF-Datei erstellt. Das Gut-
achten besteht aus 46 Seiten.

TORSTEN TEPEN

Diplom Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
von Mieten und Pachten sowie
Beleihungswertermittlung

Zertifizierter Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
HypZert (F)

Zertifizierter Immobiliengutachter
(DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC
17024

REV – Recognised European Va-
luer

Betriebswirt (Bachelor of Arts)



Heubnerweg 11a
14059 Berlin

Zweigstelle:

Tumringer Str. 297
79539 Lörrach



Tel.: +49 (0)30 / 22 45 03 42
Mob.: +49 (0)170 / 775 25 61



tepen@torstentepen.de



www.torstentepen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	5
1.3 Anmerkungen.....	5
1.4 Unterlagen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
2. GRUNDBUCH	8
2.1 Grundbuchdaten.....	8
3. LAGE.....	9
3.1 Makrolage.....	9
3.2 Mikrolage	12
4. GRUNDSTÜCK	16
4.1 Beschreibung	16
4.2 Grenzbebauung.....	17
4.3 Entwicklungszustand.....	17
4.4 Bodenbeschaffenheit.....	17
4.5 Beitragsrechtliche Situation	17
4.6 Baurechtliche Situation	17
4.7 Baulasten.....	17
4.8 Altlasten.....	18
4.9 Denkmalschutz	18
4.10 Sanierungsgebiet	18
4.11 Hochwassergebiet	18
4.12 Schutzgebiet.....	18
4.13 Erdbebenzone	19
5. BAUBESCHREIBUNG.....	19
5.1 Konstruktive Merkmale	19
5.2 Funktionalität und Grundrisskonzeption	20
5.3 Baubeschreibung Einfamilienhaus.....	20
5.4 Außenanlagen	21
5.5 Energetische Eigenschaften	21
5.6 Baumängel / Bauschäden / Instandhaltung.....	21
5.7 Drittverwendungsfähigkeit.....	21
5.8 Verfügbarkeit / Vermietung.....	22
5.9 Zusätzliche Angaben	22
6. FLÄCHEN	22
6.1 Grundstücksgröße	22
6.2 Überbaute Grundfläche EFH	22
6.3 Bruttogrundfläche EFH.....	22
6.4 Geschossfläche EFH.....	22

6.5 Wohnfläche EFH	22
6.6 Wohnflächenfaktor EFH.....	23
6.7 Maß der baulichen Nutzung.....	23
7. MARKTSITUATION	23
8. WERTERMITTLUNG	24
8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8.2 Bodenwert.....	24
8.2.1 Ermittlung des Bodenwertes	24
8.2.2 Bodenrichtwertwert	25
8.2.3 Bodenwert (marktkonform).....	25
8.3 Vorläufiger Sachwert	26
8.3.1 Vorbemerkung	26
8.3.2 Bewertungsbasis.....	26
8.3.3 Klassifizierung der baulichen Anlagen.....	26
8.3.4 Kostenkennwert.....	26
8.3.5 Baunebenkosten	27
8.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile/bauliche Anlagen.....	27
8.3.7 Außenanlagen	27
8.3.8 Nutzungsdauern / Alterswertminderung / Regionalfaktor	27
8.3.9 Baupreisindex	29
8.3.10 Berechnung des vorläufigen Sachwertes EFH.....	29
8.3.11 Ermittlung vorläufiger Sachwert	30
8.3.12 Konjunkturelle Anpassung / Prüfung allgemeine Wertverhältnisse	30
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	31
8.4.1 Baumängel / Bauschäden.....	32
8.5 Sachwert	32
8.6 Ergebnisplausibilisierung	32
8.7 Verkehrswert (Marktwert)	33
9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG	34
10. ANLAGEN.....	35
10.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes	35
10.2 Anlage 2: Grundrisse / Ansichten.....	39

ÜBERSICHT

Objektart	Einfamilienhaus (EFH)
Objektadresse	Petit-Landau-Str. 4, 79415 Bad Bellingen
Objektdaten Einfamilienhaus (EFH) Baujahr: Baualter: Gesamtnutzungsdauer: Restnutzungsdauer (modifiziert):	2019 5 Jahre 80 Jahre 75 Jahre
Grundstück	Flurstück Nr. 4850
Flächen Grundstücksfläche: Geschossfläche (GF) EFH: Bruttogrundfläche (BGF) EFH: Überbaute Grundfläche EFH: Wohnfläche (Wfl.) EFH:	496,00 m ² 95,63 m ² 286,89 m ² 95,63 m ² 144,21 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18.06.2024
Verfügbarkeit	Eigengenutzt, zum Wertermittlungsstichtag leerstehend
Bewertungszweck	Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zweck der Vermögensfeststellung
Bodenwert	148.800,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert)	450.000,00 €
Verkehrswert	450.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Der unterzeichnende Sachverständige wurde in seiner Eigenschaft als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vom Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht, Bahnhofstraße 4, 79539 Lörrach, im Zwangsversteigerungsverfahren mit Beschluss vom 01.03.2024 beauftragt, eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB für das Einfamilienhaus in der Petit-Landau-Straße 4 in 79415 Bad Bellingen, durchzuführen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag¹ wird auf den **18.06.2024** festgelegt.

1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde am 18.06.2024 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbegehung waren:

- die Schuldnerin
- eine Vertreterin und ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin
- und der unterzeichnende Sachverständige

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das gesamte Grundstück und alle Räumlichkeiten besichtigt und begangen werden. Die Wohn- und Nutzflächen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen auf Plausibilität überprüft und in Teilen beim Ortstermin nachgemessen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden Fotos des Grundstücks und der Gebäude (innen und außen) zur Dokumentation angefertigt.

1.3 Anmerkungen

Die Beurteilung des Bewertungsobjektes (Einfamilienhaus) hinsichtlich des baulichen Zustandes und Ausstattungsstandards am Wertermittlungsstichtag erfolgt naturgemäß aus den Informationen der vorliegenden Baupläne, den Auskünften der Eigentümerin (Lfd. Nr. 2.2), der Vertreter*innen der betreibenden Gläubigerin sowie den an der Ortsbesichtigung getätigten Aufzeichnungen. Diese sind sachverständig zu würdigen.

Es wurden gemäß der Bestätigung der Eigentümerin (Lfd. Nr. 2.2) sowie der Vertreter*innen der betreibenden Gläubigerin seit dem Termin der Ortsbesichtigung und dem Ende der für die Gutachtenerstellung notwendigen Recherche zum 03.07.2024 keine wertrelevanten Veränderungen an dem zu bewertenden Einfamilienhaus sowie dem Bewertungsgrundstück vorgenommen.

Die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt, sofern möglich, nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften und vorherrschenden Marktverhalten.

¹ Vgl. hierzu: §§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021

1.4 Unterlagen

Folgende Dokumente, Literaturquellen und Fachliteratur wurden zur Bearbeitung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder vom Sachverständigen zur Bearbeitung herangezogen:

- Grundbuchauszug, Grundbuch von Bad Bellingen Blatt Nr. 2244 vom 10.05.2024
- Kaufvertrag Urkundenrolle Nr. 772/2017 vom 27.04.2017
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Flurstück Nr. 4850 im Maßstab 1:500 über on-geo GmbH, Quelle: www.geoport.de, Abrufdatum: 19.06.2024
- Auskunft zum Bodenrichtwert der Gemeinde Bad Bellingen über das Bodenrichtwertinformationssystem des Bundeslandes Baden-Württemberg, www.gutachterausschuesse-bw.de, vom 28.06.2024
- Auskunft des Landkreises Lörrach zur Altlastenanfrage vom 03.06.2024 (mündlich)
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Bad Bellingen zu Baulasten, Erschließungsbeiträgen, Bebauungsplan und Denkmalschutz vom 31.05.2024, 05.06.2024 und 18.06.2024 (schriftlich und mündlich)
- Baugenehmigung, Baubeschreibung, Gebrauchsabnahmeschein, Erstellungsdatum 13.03.2018, 14.03.2018, 19.03.2018, 20.03.2018 und 28.05.2018
- Bebauungsplan „Hintern Hof II“ der Gemeinde Bad Bellingen mit Rechtskraft vom 27.07.2016
- Lageinformation und Miet-/Kaufpreisauswertung zur Petit-Landau-Str. 4, 79415 Bad Bellingen, Quelle: www.geoport.de, Abrufdatum: 19.06.2024
- Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach und Inzlingen
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Prof. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage
- Auskünfte des Gutachterausschuss sowie des Bauamtes von Bad Bellingen zu Sachwertfaktoren, Flächennutzungsplan und aktuellen Bodenrichtwerten vom 18.06.2024 (mündlich)
- Informationen zur Gemeinde Bad Bellingen auf www.bad-bellingen.de, Abrufdatum: 28.06.2024
- Aufzeichnung und Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 18.06.2024
- Fotos des Objektes, aufgenommen an der Ortsbesichtigung am 18.06.2024

1.5 Rechtsgrundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB des zu bewertenden Einfamilienhauses sind die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster Anwendungshinweise zu Immobilienwertermittlungsordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO-BW)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Energiesparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2. GRUNDBUCH

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuch	Amtsgericht Emmendingen Grundbuchamt Bad Bellingen Blatt Nr. 2244 Auszug vom 10.05.2024
Bestandsverzeichnis	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
Lfd. Nr. 2	Flurstück Nr. 4850 Petit-Landau-Straße 4 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße: 496,00 m ²
Abteilung I	Eigentümer/-in
Lfd. Nr. 2	1. Mathias Modellmog, geb. am 23.04.1985, Anteil ½ 2. Csilla Modellmog, geb. Dóró, geb. am 29.10.1988, Anteil ½
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
Lfd. Nr. 1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rücküberweisungsanspruchs für Gemeinde Bad Bellingen, Bewilligung vom 27.04.2017 (UR-Nr. 772/2017)
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach – Vollstreckungsgericht- vom 01.03.2024 (2 K 40/23)
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eventuelle Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und dessen Ermittlung.

Erläuterung zur Abteilung II

Gemäß § 7 des vorliegenden Kaufvertrages (UR Nr. 772/2017) verpflichteten sich die Käufer (Eigentümer Lfd. Nr. 1 und 2) das Kaufgrundstück (Flurstück Nr. 4850) bis zum 31.12.2020 bis zum rohbauabnahmefertigen Zustand im Sinne der Landesbauordnung Baden-Württemberg mit einem Wohnhaus zu bebauen und das Grundstück nur mit Zustimmung des Verkäufers in unbebautem Zustand weiter zu veräußern. Sollten die Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, hat der Verkäufer das Recht, das Kaufgrundstück an den Verkäufer oder einem vom Verkäufer benannten Dritten zu übertragen. Zur Sicherung dieses Rechtes wurde der Rücküberweisungsanspruch in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

Da das zu bewertende Einfamilienhaus im Jahr 2019 fertiggestellt wurde, ist der Rücküberweisungsanspruch hinfällig, wodurch die Eintragung als wertneutral erachtet wird.

Bei dem unter der Lfd. Nr. 2 des vorgenannten Grundbuchauszuges eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk handelt es sich um eine übliche Eintragung im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens, die nach dessen Beendigung gelöscht wird. Die Eintragung bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

3. LAGE

3.1 Makrolage



Abb. 1: Übersichtskarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 19.06.2024

Basisdaten der Gemeinde Bad Bellingen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Lörrach
Höhe:	257 m ü. NN.
Fläche:	16,93 km ²
Einwohner:	5.143 (Stand: 31.12. 2022) ²
Bevölkerungsdichte:	304 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	4 Ortsteile (Bad Bellingen, Bamlach, Hertingen und Rheinweiler)

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.statistik.baden-wuerttemberg.de, Abruf am 28.06.2024

Geographische Lage

Bad Bellingen ist eine Stadt im nordwestlichen Teil des Landkreises Lörrach. Dieser liegt am südwestlichen Rand des Bundeslandes Baden-Württemberg und grenzt an die benachbarten Landkreise Waldshut und Breisgau-Hochschwarzwald sowie an die Nachbarländer Schweiz und Frankreich.

Nahegelegene Großstädte sind Basel (Schweiz, Entfernung etwa 25 km in südlicher Richtung), Mulhouse (Frankreich, Entfernung etwa 43 km in nordwestlicher Richtung) und Zürich (Schweiz, Entfernung etwa 90 km in südöstlicher Richtung).

Die nächstgelegenen Großstädte in Deutschland sind Freiburg (Entfernung etwa 50 km), Karlsruhe (Entfernung etwa 170 km) und Stuttgart (Entfernung etwa 220 km).

Wirtschaftliche Situation und Arbeitsmarkt

Die in Bad Bellingen ansässige Wirtschaft ist insbesondere auf Dienstleistungen im Bereich des Gesundheitswesens und Fremdenverkehrs ausgerichtet.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Lörrach beträgt 4,7 % (Stand: Juni 2024). Im Vergleich zum Vorjahreswert Juni 2023 ist die Quote um 0,5 % gestiegen. Die Arbeitslosenquote des Bundeslandes Baden-Württemberg beträgt im Durchschnitt per Juni 2024 4,1 %.³

Bevölkerungstatistik der Gemeinde Bad Bellingen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Bad Bellingen hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. In den Jahren 2011 und 2012 war ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Dieser ist jedoch auf die geänderte Datenermittlung des Zensus 2011 zurückzuführen. Ein wahrnehmbarer und realer Rückgang der Einwohnerzahlen war hierdurch jedoch nicht vorhanden.



Abb.2: Einwohnerzahlen der Stadt Lörrach für den Zeitraum 2010 bis 2022,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 28.06.2024

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Hauptvariante) für die Jahre 2023 bis 2035 zeigt, dass die Einwohnerzahlen von Bad Bellingen weiterhin leicht, aber stetig steigen werden. Verlässliche Zahlen zur externen Zuwanderung und inwieweit diese die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Bad Bellingen beeinflussen, sind vom Statistischen Landesamt noch nicht erhoben worden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen eher nach oben als unten korrigiert werden müssen.

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik; www.statistik.arbeitsagentur.de; Datenabruf am 28.06.2024

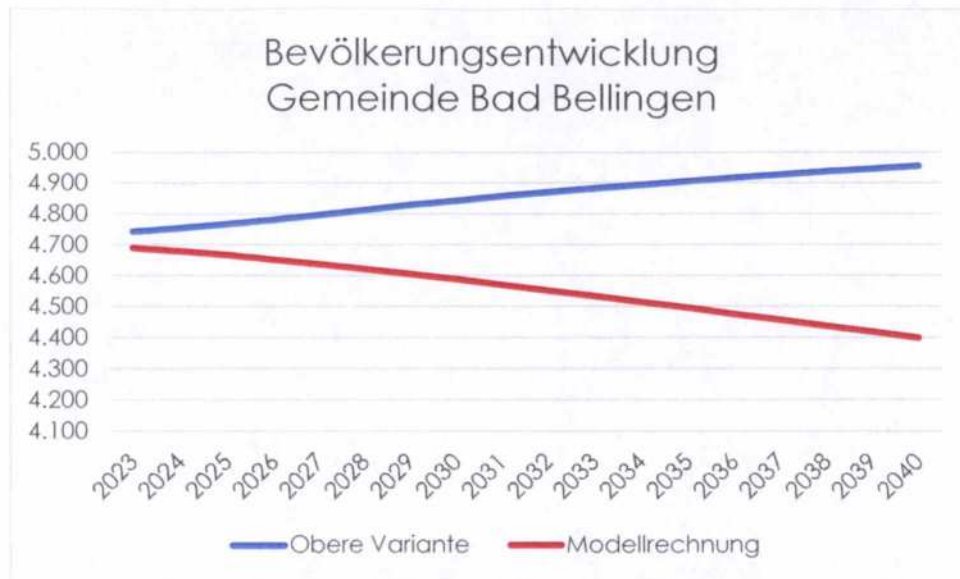


Abb.3: Einwohnerzahlen der Stadt Lörrach für den Zeitraum 2023 bis 2035,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 28.06.2024

Das Durchschnittsalter der in Bad Bellingen lebenden Einwohner bewegte sich in den Jahren 2000 bis 2022 zwischen 42,3 und 45,7 Jahren. In den vergangenen Jahren stieg das Durchschnittsalter tendenziell an. Die Entwicklung zeigt die Tendenz zu einem demographischen Wandel in Richtung einer alternden Bevölkerung. Dieser Wandel bzw. das Ausmaß desselben lassen jedoch noch keine finalen Rückschlüsse auf die Angebotssituation bzw. auf das Nachfrageverhalten von und nach Immobilien in der Gemeinde Bad Bellingen zu.

3.2 Mikrolage

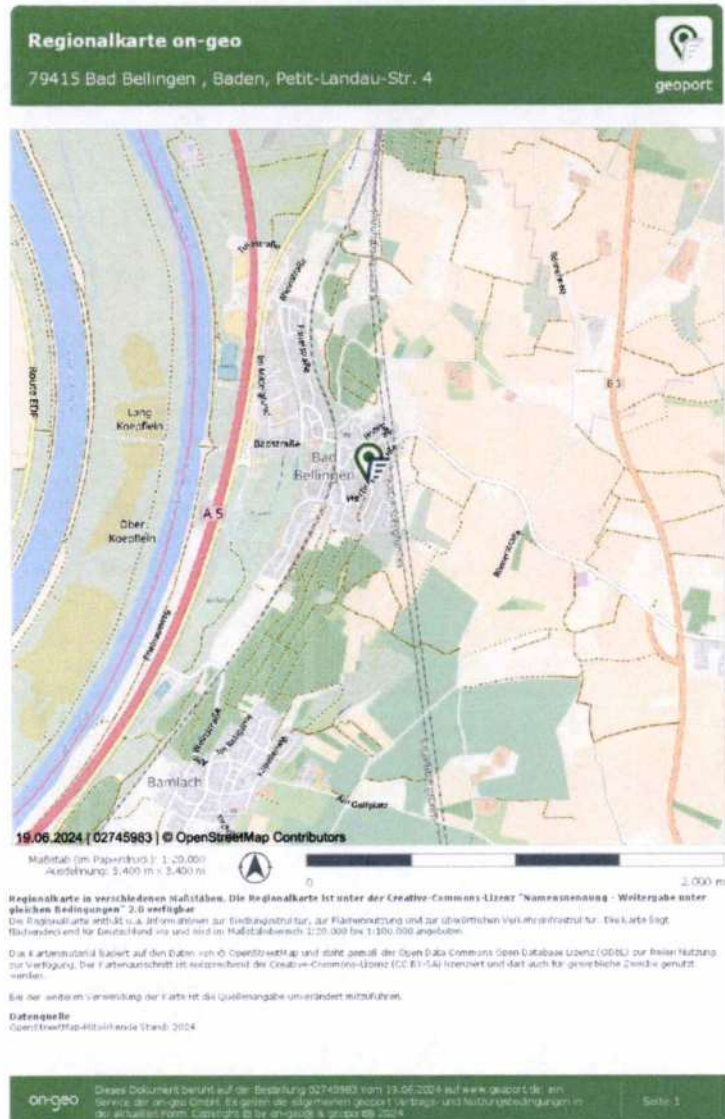


Abb. 4: Regionalkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 28.06.2024

Bezirk / Ortsteil

Das zu bewertende Objekt befindet sich im östlichen Bereich des Gemeindegebietes von Bad Bellingen im Ortsteil Bad Bellingen.

Straße

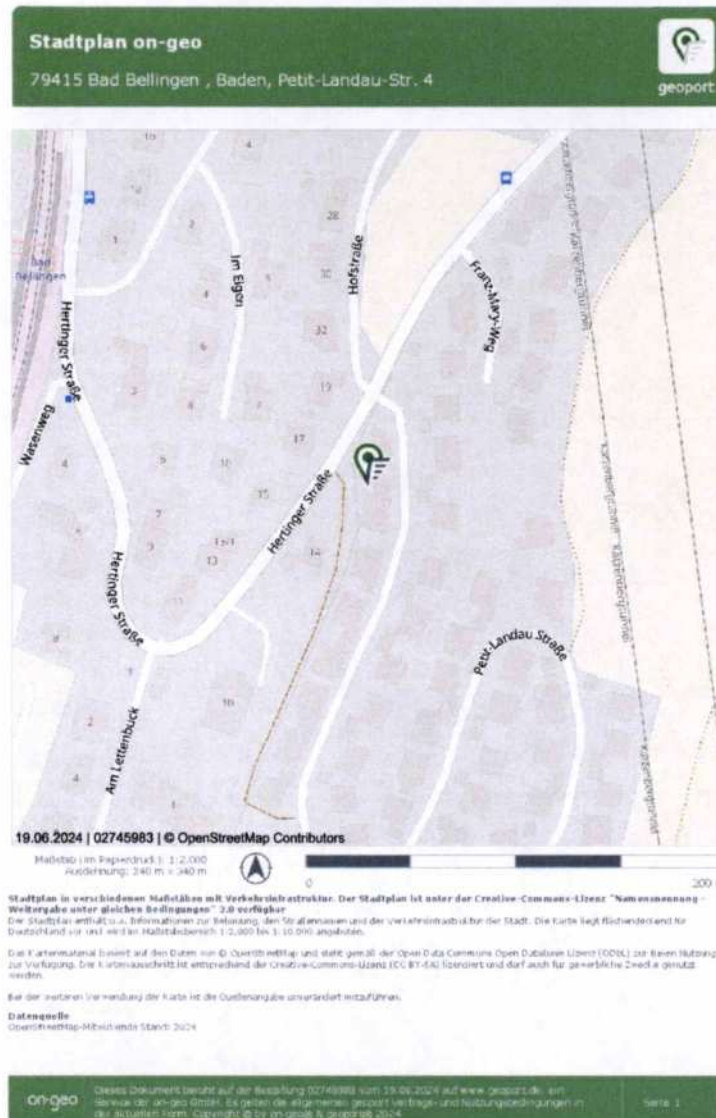


Abb. 5: Stadtplan,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 28.06.2024

Die Petit-Landau-Straße verläuft nahezu „s-förmig“ aus Richtung Südost nach Nordwest. Im Bereich des Bewertungsobjekt ist dieser eine zweispurige Anliegerstraße mit keinen befestigten Fußgängerwegen und geringem Verkehrsaufkommen.

Objektumfeld

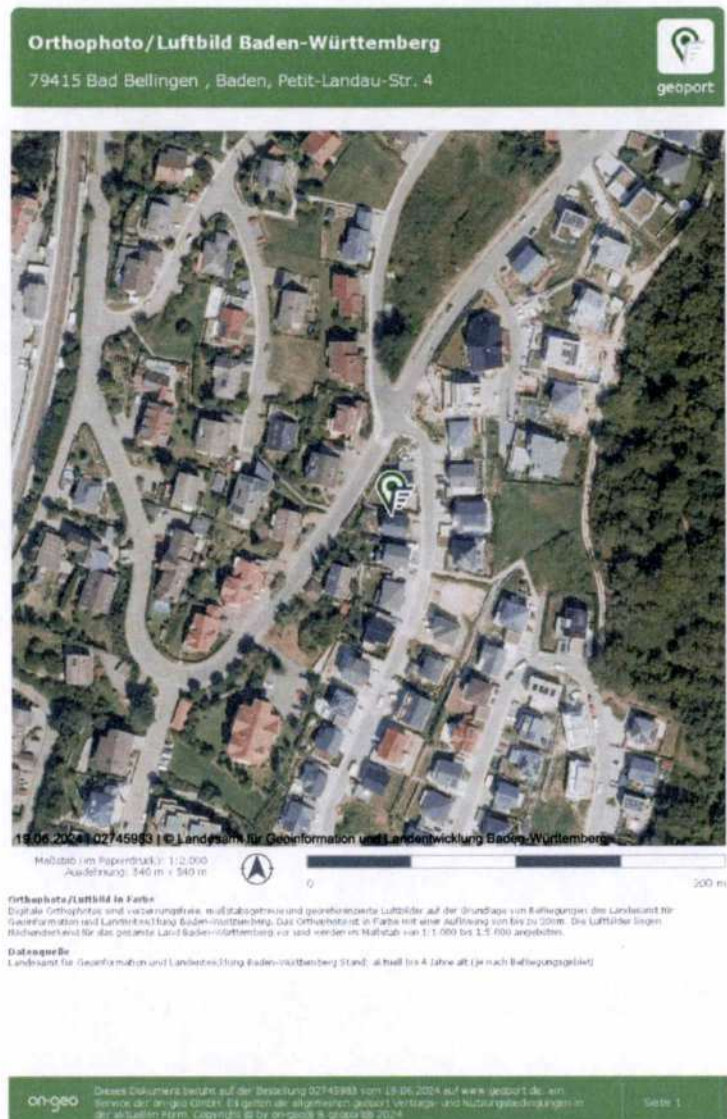


Abb. 6: Luftbildkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 28.06.2024

Die umliegende Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise als Doppelhäuser, sowie vereinzelt Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Entstehungszeiträumen in offener Bauweise.

Umwelteinflüsse

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht in einer durch Straßen-, Schienen oder Luftverkehr lärmbelasteten Zone.⁴

Während der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden zudem keine weiteren wesentlichen, die vorhandene Nutzung beeinflussenden, Beeinträchtigungen im Sinne der Nr. 5.(4) ImmoWertA festgestellt.

ÖPNV-Anbindung

In fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt (ca. 0,5 km) befindet sich die Bushaltestelle „Bad Bellingen – Hertinger Straße“ mit Anbindung an den Ortskern von Bad Bellingen sowie den Regionalbahnhof „Bad Bellingen“. Dieser ist in rd. 0,8 km erreichbar. Über diesen sowie den in kurzer Fahrzeit (ca. 25 Minuten) erreichbaren Badischen Bahnhof in Basel bestehen Anschlüsse zum Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG sowie der Schweizer Bundesbahn.

Straßennetz

Das Bewertungsobjekt ist über die Petit-Landau-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ein mittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 3 besteht in rd. 2,2 km Entfernung. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der Bundesautobahn A 5 ist in rd. 7,5 km erreichbar.

Parkplatzmöglichkeiten

Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl straßenseitig vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden zwei PKW-Außenstellplätze.

Versorgungsmöglichkeiten/öffentliche Einrichtungen

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schule sind überwiegend im direkten und erweiterten Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität

Insgesamt handelt es sich um eine für die Objektnutzung (Wohnen) gut geeigneten Standort in guter Wohnlage mit einer durchschnittlichen Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung (ÖPNV und Individualverkehr).

⁴ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 28.06.2024

4. GRUNDSTÜCK

Gemäß § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 2.(3) ImmoWertA ergibt sich der Grundstückszustand aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes Grundstücksmerkmale.

4.1 Beschreibung



Abb. 7: Liegenschaftskarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 28.06.2024

Das zu bewertenden Grundstück Flurstück Nr. 4850 hat einen unregelmäßigen, jedoch gut bebaubaren Zuschnitt mit geraden Grenzverläufen. Dieses liegt in erster Reihe zur Petit-Landau- und zur Hertinger Straße. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Dieses weist in Teilen eine Hanglage (abfallen von der Petit-Landau-Straße zur Hertinger Straße) auf. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Petit-Landau-Straße. Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist das Flurstück Nr. 4850 mit einer Grundstücksgröße von **496 m²** angegeben. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen der Grundstücksgrößen im Grundbuch mit der des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

4.2 Grenzbebauung

Das Einfamilienhaus ist nicht an die Grundstücksgrenzen gebaut. Ein Überbau konnte gemäß den vorliegenden Unterlagen und den an der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen nicht festgestellt werden.

4.3 Entwicklungszustand

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Absatz 4 ImmoWertV 2021.

4.4 Bodenbeschaffenheit

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Bodens vor. Die Durchführung einer technischen Untersuchung zur Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Grund und Bodens liegt außerhalb des gewöhnlichen Umfangs einer Wertermittlung. Ein weiterführender Auftrag, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen, liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund gefunden werden, so dass im Rahmen der Wertermittlung normale Bodenverhältnisse angenommen werden.

4.5 Beitragsrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeindeverwaltung von Bad Bellingen vom 31.05.2024 sind zum Wertermittlungstichtag für das zu bewertende Grundstück sämtliche Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) und des Kommunalabgabensetz (KAG) im Sinne des § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021 abgegolten. Vorbehaltlich einer Änderung der Sach- und Rechtslage ist daher nicht davon auszugehen, dass weitere Anliegerbeiträge zu entrichten sind. Zusätzliche nicht-steuerliche Abgaben wie z.B. Umlegungsausgleichleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

4.6 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hinterm Hof II“ mit Rechtskraft vom 27.07.2016. Der Bebauungsplan weist das zu bewertende Grundstück als Fläche in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) aus.

Innerhalb des Bebauungsplanes beträgt die maximale Anzahl der Vollgeschosse zwei und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3.

Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich somit nach den Maßstäben des § 30 BauGB.

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung ist vorhanden.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Bellingen befindet sich das zu bewertende Grundstück innerhalb Gebietes, das für die Wohnnutzung bestimmt ist.

4.7 Baulasten

Für das Flurstück Nr. 4850 ist, gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeindeverwaltung Bad Bellingen vom 05.06.2024, nachfolgende Baulast im Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 104, Seite 1, Lfd. Nr. 1

Der/die grundbuchmäßige/n Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Bellingen Flurstück Nr. 4850 übernimmt/übernehmen für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 71 der

Landesbauordnung die Verpflichtung, unmittelbar an das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4851 geplante Bauvorhaben in gleicher Art und Größe anzubauen. Die Baulast gilt ausschließlich für das Vorhaben Berechtigte und Berechtigter, Vereinfachtes Verfahren; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Bad Bellingen, Petit-Landau-Straße 6, Gemarkung Bellingen, Flurstück 4851, Aktenzeichen 423-18-01, Andere oder weitergehende Vorhaben sind hierdurch nicht begünstigt.

Gemäß der vorliegenden Bauakten aus dem Gemeindearchiv wurde für das Flurstück Nr. 4850 die Baugenehmigung am 23.05.2018 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport erteilt.

Dieser Carport soll nach Angaben des zuständigen Bauamtes sowie der vorstehend erläuterten Baulast an den Carport des benachbarten Grundstücks Flurstück Nr. 4851 an der Grundstücksgrenze angebaut werden. Zum Wertermittlungstichtag wurde dieses jedoch noch nicht errichtet.

Da die Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben bereits erteilt wurde und der Grundstücksteil, auf dem der Carport gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg nicht anders nutzbar ist, wird die Baulast als wertneutral erachtet.

4.8 Altlasten

Für das zu bewertenden Grundstück befinden sich, gemäß der mündlichen Auskunft des Landratsamtes Lörrach vom 03.06.2024, keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Während der Ortsbesichtigung konnten zudem keine Anzeichen auf eine eventuelle Altlastenverunreinigung des Bodens festgestellt werden. Untersuchungen des Bodens, der Untergrundverhältnisse oder unterirdischer Leitungen wurden nicht vorgenommen, da diese zum einen nicht im Sachgebiet des Sachverständigen liegen und zum anderen nicht Teil der Beauftragung sind.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden, die durch Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen schadhafter Leitungen oder Ähnlichem entstanden sein können, werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.9 Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück werden, gemäß der mündlichen Auskunft des Landkreises Lörrach, keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste geführt.

4.10 Sanierungsgebiet

Im Lagebereich des Bewertungsgrundstücks sind nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Aufstellungsbeschlüsse sowie Veränderungssperren der Gemeinde Bad Bellingen anhängig. Das Bewertungsgrundstück liegt somit nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

4.11 Hochwassergebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt, gemäß der Gefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Lagebereich.⁵

4.12 Schutzgebiet

Laut dem Geoportal des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb des Bereichs einer Wasserschutzgebietszone III und III A.⁶

⁵ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 28.06.2024

⁶ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 28.06.2024

4.13 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Ministeriums für Landesentwicklung Baden-Württemberg liegt die Stadt Lörrach und der Ortsteil Stetten sowie das zu bewertende Grundstück innerhalb der Erdbebenzone 2 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis 7,5 zu erwarten sind).⁷

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1 Konstruktive Merkmale

Vorbemerkungen

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich auf das Einfamilienhaus in der Petit-Landau-Straße 4 in 79415 Bad Bellingen.

Die Feststellungen basieren auf die bei der Ortsbesichtigung ange-
troffenen Gegebenheiten.

Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Die
Angaben bzgl. nicht sichtbarer oder unzugänglichen Bauteile beru-
hen daher auf den Auskünften der Eigentümerin (Lfd. Nr. 2.2) sowie
begründeten Vermutungen.

Es wurde keine Prüfung der technischen Ausstattungen, einzelner
Bauteile und Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der
technischen Installationen wie z.B. Heizung, Elektrik, Wasserleitungen
wird unterstellt.

Es wird im Folgenden die dominierende Ausstattung beschrieben. Et-
waige Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, ha-
ben jedoch nach Meinung des Sachverständigen keinen Einfluss auf
den ermittelten Verkehrswert.

Die folgende Baubeschreibung dient der Ermittlung des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB und stellt, anders als bei einem Bauscha-
densgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie
schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter
Mängel nicht aus. Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhan-
densein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten
nicht aufgeführt sind.

Beschreibung des Gebäudes Einfamili- enhaus (EFH)

Zum Wertermittlungstichtag ist das zu bewertende Flurstück Nr. 4850
mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit ei-
nem ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Aufgrund der Hanglage
des Bewertungsgrundstücks liegt das Kellergeschoss nur teilweise
(hangseits) untererdig, sondern ist partiell ebenerdig (talseits).

Das Bewertungsobjekt verfügt einen Eingang. Dieser ist über den
nicht befestigten Zuweg sowie einen einstufigen Treppenabsatz zu
erreichen.

⁷ Siehe hierzu <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen>, letzter Abruf 28.06.2024

5.2 Funktionalität und Grundrisskonzeption

Raumaufteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss:

Drei Kellerräume, Haustechnikraum, Flur, Treppe zum Erdgeschoss, Ausgang zum Gartenbereich

Erdgeschoss:

Diele, Gästezimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, WC, Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, Hauzeingang zur Nordseite

Dachgeschoss:

Drei Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer, Flur, Treppe zum Erdgeschoss

Die Funktionalität und Grundrisskonzeption des Bewertungsobjektes sind als gut einzustufen.

5.3 Baubeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr⁸	2019
Gebäude	vollständig unterkellertes EFH (eingeschossig), ausgebautes Dachgeschoss
Geschosse	Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Konstruktion	massiv
Fundament	Stahlbeton
Fassade	verputzt und gestrichen
Außenwände	Poren-Beton, Ziegel, Holz
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion, Dachdeckung aus Ziegelsteinen
Entwässerung	außenliegend über Fallrohre aus Blech
Treppen	System-Stahl-Treppenkonstruktion mit Stufen aus Holz
Decken	massive Betondecken
Bodenbeläge	u.a. Holzböden, im Erdgeschoss wurde ein Holzboden auf den unterliegenden Fliesenboden gelegt
Innenwände	massive und leichte Trennwände
Eingangstür	massive Kunststofftür mit Sichtglaseinsätzen,
Innentüren	u.a. Holzzargen mit Holztüren
Fenster	isolierverglaste Fenster in Kunststoffrahmen
Bäder / WC	ein WC und ein Badezimmer, durchschnittliche Sanitärausstattung
Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe, Warmwasserversorgung über Heizanlage
Elektroinstallation	für die Nutzung angemessene Ausstattung

⁸ Vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 4.(1) ImmoWertA

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Balkon / Terrasse	keine
Sonstiges	Anlage zur Wasserentkalkung
Baulicher Zustand / Ausstattungsstandard	Das Einfamilienhaus bildet eine typische Gebäudeerscheinung eines Einfamilienhauses dieser Baualtersklasse. Zu Teilen wurde das Gebäude jedoch nicht vollständig fertiggestellt. Das Einfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand und verfügt über einen ebenfalls durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

5.4 Außenanlagen

Einfriedungen	Das zu bewertende Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken hin mit Einfriedungen in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen begrenzt.
Befestigungen	Die Zuwegung und die Fläche, die als PKW-Außenstellplätze genutzt werden, sind nicht befestigt.
Grünbereiche	Auf dem Bewertungsgrundstück sind Grünanlagen in Form von Rasenflächen und Sträuchern vorhanden. Der Gartenbereich ist in zwei Ebenen aufgeteilt, die terrassenförmig angelegt sind. Der untenliegende Gartenbereich ist über eine Außentreppe zu erreichen.
PKW-Garage/-Carport	Keine vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei PKW-Außenstellplätze. Gemäß der eingesehenen Baugenehmigung sollte auf diesem Grundstücksteil ein PKW-Carport errichtet werden.

5.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) liegt zur Wertermittlung nicht vor.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und Bauweise sowie der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird die Energieeffizienz des Einfamilienhauses im Vergleich zu anderen Gebäuden ähnlicher Bauart und Altersklasse als durchschnittlich eingeschätzt.

5.6 Baumängel / Bauschäden / Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen, dem Gebäudealter entsprechenden baulichen Zustand. Augenscheinlich wurde das Gebäude nicht vollständig fertiggestellt. In den letzten Jahren wurden Teile der erforderlichen, laufenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen.

Es konnten bei der Ortsbesichtigung des Gebäudes an verschiedenen Stellen ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau sowie diverse Bauschäden erkannt werden.

Die Feststellung und wertmäßigen Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse erfolgen unter innerhalb des Ansatzes der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, siehe Punkt 8.4.1.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

5.8 Verfügbarkeit / Vermietung

Das zu bewertende Einfamilienhaus wird von den Eigentümern eigengenutzt. Seit Herbst des Jahres 2023 ist das Gebäude leerstehend.

5.9 Zusätzliche Angaben

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.
Maschinen- und Betriebseinrichtungen, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

6. FLÄCHEN

Die nachstehenden Flächenangaben wurden anhand der erhaltenen Unterlagen und Grundrissplänen entnommen. Teile des Gebäudes wurden bei der Ortsbesichtigung vom Sachverständigen vermessen. Zusätzlich wurden Teilflächen aus dem bemaßten Grundrissplänen berechnet. Die sonstigen Flächenangaben wurden auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit der ermittelten Flächen ist für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße (GFG) gem. Grundbuchauszug	Fläche
Flurstück Nr. 4850	496,00 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	496,00 m²

6.2 Überbaute Grundfläche EFH

Überbaute Grundfläche	Fläche
Überbaute Grundfläche EFH	95,63 m ²
Überbaute Grundfläche EFH gesamt	95,63 m²

6.3 Bruttogrundfläche EFH

Bruttogrundfläche (BGF) EFH	Fläche
Kellergeschoss	95,63 m ²
Erdgeschoss	95,63 m ²
Dachgeschoss	95,63 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) EFH gesamt	286,89 m²

6.4 Geschossfläche EFH

Geschossfläche (GF) EFH	Fläche
Erdgeschoss	95,63 m ²
Geschossfläche (GF) gesamt	95,63 m²

6.5 Wohnfläche EFH

Wohnfläche (Wfl.) EFH	Fläche
Erdgeschoss	73,70 m ²
Dachgeschoss	70,51 m ²
Wohnfläche (Wfl.) EFH gesamt	144,21 m²

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach Wohnflächenverordnung. Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen sowie auf der Grundlage der Bauzeichnungen und Bauunterlagen. Die Flächen wurden vor Ort auf Plausibilität geprüft.

6.6 Wohnflächenfaktor EFH

Wohnflächenfaktor	Fläche
Wohnfläche EFH	144,21 m ²
/ Bruttogrundfläche (BGF) EFH	286,89 m ²
Wohnflächenfaktor rd.	0,50

Der Wohnflächenfaktor des Einfamilienhauses in Höhe von 0,50 ist unter Berücksichtigung des Baujahres, der Bauweise sowie der Objekteigenschaften, insbesondere des ausgebauten Dachgeschosses und der vollständigen Unterkellerung, im Verhältnis zu vergleichbaren Objekten⁹ dieser Kategorie plausibel.

6.7 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)	Fläche
Überbaute Grundfläche (ÜGF) EFH	95,63 m ²
Grundstücksfläche (GFG)	496,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF / GFG)	0,19

Geschossflächenzahl

Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ)	Fläche
Geschossfläche in m ² (GF) EFH	95,63 m ²
Grundstücksfläche in m ² (GFG)	496,00 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ = GF / GFG)	0,19

7. MARKTSITUATION

In den vergangenen Jahren ist der Immobilienmarkt von Investoren als überwiegend sichere Kapitalanlage gesehen worden, was sich bis zur Mitte des Jahres 2022 fortgesetzt hat. Der Investitionsgrund für Kapitalanleger war eine gegebenenfalls zu erwartende Wertsteigerung sowie ein geändertes Investitionsverhalten im Hinblick auf die Wirtschaftslage (Inflationsschutz).

Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2022 eingetretenen wirtschaftlichen und auch politische Risiken, wurde die gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschwert. Die Folgen der Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg sowie dem Konflikt im Nahen Osten bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung der Konflikte führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

⁹ Vgl. hierzu Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Prof. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage, S. 2039 ff

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Art und Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen. Gemäß den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes ist für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes (freistehendes Einfamilienhaus), aufgrund der vorwiegenden Eigennutzung durch potenzielle Käufer, das Sachwertwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) das geeignete Verfahren, um den Verkehrswert abzubilden (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Aufgrund der Art des Bewertungsobjektes ist eine Verkehrswertermittlung durch das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 37 ImmoWertV 2021) nicht geeignet, da es sich nicht um ein klassisches Ertragswertobjekt (Investitions- /Renditeobjekt) handelt.

Der Bodenwert wird für den Sachwert gemäß den Vorgaben der §§ 40 ff. ImmoWertV 2021 ermittelt.

Für die Ableitung der anzuwendenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktor) liegt in der Regel ein Modell zugrunde, welches von dem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss auf Basis der getätigten Verkäufe im Betrachtungszeitraum aufgestellt wird.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Bad Bellingen hat keine Sachwertfaktoren für Reihendhäuser ermittelt.

Aus diesem Grund wird hilfsweise auf die vom nahegelegenen Gutachterausschuss der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen ermittelten Sachwertfaktoren sowie deren zugehörigem Anwendungsmodell (Normalherstellungskosten NHK 2010, Baupreisindex des statistischen Bundesamtes, Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, Regionalfaktor: 1,3, Modifizierung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021, Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes) zurückgegriffen.

8.2 Bodenwert

8.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Auf Anfrage konnten jedoch vom Gutachterausschusses der Gemeinde Bad Bellingen keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Der Bodenwert kann alternativ auch anhand geeigneter, objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind dann als geeignet zu erachten, wenn die wertbestimmenden Merkmale des zugrunde liegenden Richtwertgrundstückes mit denen des zu bewertenden Grundstückes hinreichend übereinstimmen.¹⁰

¹⁰ Vgl. hierzu Nr. 40 (1.) 1 und Nr. 9.(1).5 ImmoWertA

8.2.2 Bodenrichtwertwert

Nach Angaben des Gutachterausschusses der Gemeinde Bad Bellingen sowie den Informationen des Bodenrichtwertinformationssystems der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone „Hinterm Hof I“.

Aufgrund der Vorgaben des Gutachterausschusses Lörrach und Inzlingen zur Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren 2023 wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 als Basis der Bodenwertermittlung herangezogen.

Bodenrichtwertzone	Bad Bellingen
Ortsteil	Bellingen
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzung	Wohnbaufläche
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (€/m²)	300,00

Gemäß den Angaben des Modells des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zur Anwendung der Sachwertwertfaktoren ist der Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwertes zu ermitteln.

8.2.3 Bodenwert (marktkonform)

Der Bodenwert kann vom Bodenrichtwert aufgrund objektspezifischer Faktoren von diesem nach oben oder unten abweichen.

Abweichende Kriterien zwischen Bodenwert und Bodenrichtwert sind anhand der konjunkturellen Marktlage, dem Entwicklungszustand, der geographische Lage, dem Erschließungssituation, dem abgabenrechtlichen Zustand, dem Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, dem Grundstückszuschnitt, der Topographie sowie eventuell weitere vorhandener Besonderheiten zu qualifizieren.

Für den Einzelfall ist, unter Berücksichtigung von § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 2.(3) ImmoWertA, zu ermitteln, inwieweit das zu bewertende Grundstück mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht und wie sich die Abweichungen auf den Bodenwert auswirken.

Nach Meinung des Sachverständigen bedarf der Bodenrichtwert keiner weiteren grundstücksspezifischen Anpassung, da die vorgenannten Kriterien des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen lässt sich der Bodenwert, wie folgt, berechnen:

Berechnung Bodenwert (marktkonform)

Bodenwert (angepasst)	
Bodenrichtwert	300,00 €/m ²
Bodenwert (angepasst)	300,00 €/m²
Bodenwert (marktkonform)	
Bodenwert (angepasst)	300,00 €/m ²
Grundstücksfläche	496,00 m ²
Bodenwert (marktkonform)	148.800,00 €

8.3 Vorläufiger Sachwert

8.3.1 Vorbemerkung

In seinem Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach und Inzlingen werden die Sachwertfaktoren entsprechend veröffentlicht.

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer werden unter Berücksichtigung der Vorgaben der ImmoWertV 2021 angesetzt.

Die verwendeten Daten werden unter Berücksichtigung der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 entsprechen harmonisiert sowie korrigiert und somit eventuell vorhandene Modellabweichungen beachtet.

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird auf die Informationen und Modelle des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zurückgegriffen.

8.3.2 Bewertungsbasis

Bewertungsbasis für die Berechnung des vorläufigen Sachwertes sind, gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen zur Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren, die durchschnittlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

8.3.3 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der in Anlage 4 der ImmoWertV 2021 aufgeführten Gebäudekategorisierungen ist das zu bewertende Einfamilienhaus aufgrund seiner Bauweise als Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut) einzustufen.

8.3.4 Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1,00 m² Bruttogrundfläche (BGF) und den ermittelten Ausstattungsstandard.

Dem Gebäudetyp 1.01 werden fünf Ausstattungsstandards, mit den Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben), zugeordnet.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen dominierenden Ausstattungsmerkmale des zu bewertenden Objektes sind entsprechend den in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 aufgeführten Beschreibungen der Gebäudestandards, wie folgt, zuzuordnen:

	Standardstufe			Wägungsanteil	anteiliger Kostenkennwert (in €/qm BGF)
	2 (einfach)	3 (mittel)	4 (gut)		
Außenwände	0,00	1,00	0,00	23%	192,05
Dach	0,20	0,80	0,00	15%	121,95
Fenster/Außentüren	0,00	1,00	0,00	11%	91,85
Innenwände/-türen	0,00	1,00	0,00	11%	91,85
Deckenkonstruktion/Treppen	0,00	1,00	0,00	11%	91,85
Fußböden	0,20	0,80	0,00	5%	40,65
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	9%	75,15
Heizung	0,00	0,50	0,50	9%	82,80
Sonstige technische Anlagen	0,00	1,00	0,00	6%	50,10
Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01 in €/qm BGF	725,00	835,00	1.005,00		
				Summe	838,25

Der Kostenkennwert des Bewertungsobjektes ist somit unter Berücksichtigung der vorgenannten, dominierenden Ausstattungsmerkmale im Bereich der Standardstufe 3 (mittel) einzuordnen und beträgt **838,25 €/m² BGF**.

8.3.5 Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören neben den Baukosten auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführungen und behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung sowie der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt. Die Baunebenkosten werden in Anlehnung an für vergleichbare Objekte typische Spannen sowie gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV mit 17,00 % angesetzt. In den vorgenannten Kostenkennwerten sind diese bereits enthalten, was auch den Vorgaben der Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen entspricht.

8.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile/bauliche Anlagen

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung als "Normgebäude" bezeichnet. Zu diesen bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangüberdachungen, gegebenenfalls auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als "Normalherstellungskosten x Fläche") durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Zu beachten ist, dass eine "Grundausrüstung" von besonders zu veranschlagenden Bauteilen bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigt ist.

Es werden keine Bauteile gesondert angesetzt.

8.3.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Befestigungen und Mauern).

Die Außenanlagen werden unter Beachtung der Ausführung sowie auf der Grundlage der anerkannten Wertermittlungsliteratur und, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren mit pauschal 4 % des Zeitwertes des zu bewertenden Gebäudes angesetzt.

8.3.8 Nutzungsdauern / Alterswertminderung / Regionalfaktor

Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass es sich bei dieser lediglich um eine Modellgröße handelt.

Unter Berücksichtigung von Nr. 4.(2) ImmoWertA ist zur Sicherung der Modellkonformität dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die der zuständige Gutachterausschuss auch bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendet hat.

Die Gesamtnutzungsdauer wird somit in Anlehnung an, die in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten, durchschnittlichen, objekttypischen Nutzungsdauern (Gesamtnutzungsdauern) für Einfamilienhäuser sowie unter Berücksichtigung der Modellvorgaben des Gutachterausschusses des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zur Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen gemäß Nr. 4.(3).2 ImmoWertA können die RND verlängern, unterlassende Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verkürzen (vgl. auch § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Die RND ist nach wirtschaftlichen Kriterien abzuschätzen. Die technische RND ist nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie die wirtschaftliche RND begrenzt. Die RND eines Gebäudes ist abhängig vom Erhaltungszustand und inwieweit das Gebäude allgemeinen zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Innerhalb des Modells des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zur Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren sind die am Gebäude durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente zu berücksichtigen¹¹. Sollten die getätigten Modernisierungsmaßnahmen im Vergleich zum Bewertungsstichtag weit in der Vergangenheit liegen, ist sachverständig einzuschätzen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebene Punktzahl anzusetzen sind.

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde 2019 erbaut und weist somit ein tatsächliches Gebäudealter von 5 Jahren auf.

Am Bewertungsobjekt wurden seit der Fertigstellung keine Modernisierungsmaßnahmen getätigt, die für eine Verlängerung der Restnutzungsdauer gesorgt haben.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, dem Baujahr 2019 und dem Baualter von 5 Jahren, ergibt sich rechnerisch zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren. Diese wird unter Berücksichtigung des zum Bewertungsstichtag vorherrschenden baulichen Zustandes als plausibel erachtet.

Übersicht

Jahr der Bewertung	EFH
Jahr der Bewertung	2024
Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer (nach Modell)	80 Jahre
Baualter	5 Jahre
Restnutzungsdauer	75 Jahre

Alterswertminderung

Die Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Verhältnis der sachverständig ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) zur üblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV 2021 und den Vorgaben des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lörrach und Inzlingen zur modellkonformen Anwendung der Sachwertfaktoren linear ermittelt.

Ermittlung der Alterswertminderungsfaktor (linear) EFH:

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis zwischen der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{75 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,9375$$

¹¹ Siehe hierzu Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 Absatz I, 1

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor der Stadt Lörrach beträgt gemäß Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach und Inzlingen 1,3.

8.3.9 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung sowie die Anpassung der Mehrwertsteuer ist ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Erhebungsstichtag der Sachwertfaktoren (01.01.2023) durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berechnet worden. Der Ansatz der Baupreisentwicklung mittels der Indexierung des Baupreisindex entspricht den Vorgaben des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zur Verwendung der ermittelten Sachwertfaktoren.

Der Baupreisindex für Wohngebäude für den Zeitraum von 2010 bis zum III. Quartal 2015 mit Basis 2010 = 100 wurde mit einem Wert von 111,1 und bis zum IV. Quartal 2022 mit Basis 2015 = 100 mit einem Wert von 154,7 ermittelt.

Hieraus ergibt sich ein Baupreisindex von 171,9 für das IV. Quartal 2022 mit Basis 2010 = 100 $((111,1 \times 154,7)/100)$.

8.3.10 Berechnung des vorläufigen Sachwertes EFH

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus

Basisdaten EFH

Jahr der Bewertung	2024
Baujahr	2019
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter (BA)	5 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,9375
Bruttogrundfläche (BGF) EFH	286,89 m ²
Baupreisindex (IV. Quartal 2022, Basis 2010=100)	171,9
Baupreisfaktor (Baupreisindex / 100)	1,719
Regionalfaktor	1,30

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudetyp	1.01
Kostenkennwert inkl. 17 % Baunebenkosten	838,25 €/m ²

Berechnung vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus

Kostenkennwert €/m ²	838,25 €/m ²
Regionalfaktor	1,30
regionalisierter Kostenkennwert	1.089,73 €/m ²
Baupreisfaktor	1,719
Indexierter Kostenkennwert	1.872,93 €/m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	286,89 m ²
Herstellungskosten (1.872,93 €/m ² x 286,89 m ²)	537.324,57 €
Alterswertminderungsfaktor	0,9375
Zeitwert Gebäude	503.741,78 €
zzgl. Außenanlagen (4,00 % von 503.741,78 €)	20.149,67 €
Vorläufiger Sachwert EFH	523.891,45 €

8.3.11 Ermittlung vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ist gemäß § 39 und § 35 Abs. 3 S. 1 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV 2021 sowie Nr. 7.(1) ImmoWertA an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt durch einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) anzupassen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen hat in seinem Jahresbericht 2023 Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren unter Einbezug des vorstehend erläuterten Modells (Bodenwertansatz, Normalherstellungskosten, Brutto-Grundfläche, Baupreisindex, Baunebenkosten, Gesamtnutzungsdauer, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Alterswertminderung, Wert der Außenanlagen, Stichtag 01.01.2023) ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt für freistehende Einfamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert (inkl. Bodenwert) von rd. 690.000,00 € der Marktanpassungsfaktor rd. 1,15.

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 39.3 ImmoWertA ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor nur auf die Wertanteile des Wertermittlungsobjektes anzuwenden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde gelegen sind. Dementsprechend werden die objektspezifischen Abweichungen und andere Wertanteile im Ansatz der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 S. 1 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.¹²

Nach Meinung des Sachverständigen ist im vorliegenden Fall ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 0,90 unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zum Stichtag 01.01.2023 sowie der vorhandenen wertbestimmenden Abweichungen der Lagemerkmale zwischen der Stadt Lörrach und der Gemeinde Bad Bellingen als marktgerecht anzusehen.

Sachwertermittlung (vorläufig, marktangepasst)	
Vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus	523.891,45 €
zzgl. Bodenwert	148.800,00 €
Vorläufiger Sachwert	672.691,45 €
Sachwertfaktor	0,90
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	605.422,31 €

8.3.12 Konjunkturelle Anpassung / Prüfung allgemeine Wertverhältnisse

Der vorstehend ermittelte vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses wurde unter Berücksichtigung von § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 7.(1) ImmoWertA und § 39 sowie § 35 Abs. 3 S. 1 ImmoWertV 2021 mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag des Sachwertfaktors (01.01.2023) angepasst.

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV 2021 ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Werteverhältnisse nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ausreichend berücksichtigt wurden. Sollte ein weiterer Anpassungsbedarf festgestellt werden, sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.¹³ Demzufolge ist zu prüfen, inwieweit sich die Werteverhältnisse zwischen dem Erhebungsstichtag des Sachwertfaktors (01.01.2023) und dem Wertermittlungsstichtag (18.06.2024) verändert haben.

In die Ermittlung des Sachwertfaktors zum Stichtag 01.01.2023 sind nach Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 eingeflossen.

¹² Vgl. hierzu Nr. 39.2 und Nr. 39.3 ImmoWertA

¹³ Vgl. hierzu Nr. 7.(2) ImmoWertA

Gemäß des Jahresberichtes 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen sind bereits im Jahr 2022 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Jahr 2021 um rd. 23 % gesunken, wobei sich die zugehörigen Geld- und Flächenumsätze um rd. 37 bzw. 14 % verringert haben.

Anhand des Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdP 1. Quartal Research 2024) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland ist jedoch zu erkennen, dass sich dieser seit dem 4. Quartal 2022 in einem Abwärtstrend befindet, was sich auch im Jahr 2023 fortgesetzt hat. Der Immobilienpreisindex sank in diesem Zeitraum von rd. 196,00 (Basis 2010=100) auf rd. 184,00 (Basis 2010=100), was einer prozentuellen Entwicklung von rd. minus 6 % entspricht.

Gemäß des vdP-Immobilienpreisindex Report 1. Quartal 2024 nahm der Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien in Deutschland gegenüber dem 4. Quartal 2022 um rd. 8 % und im Vergleich zum 4. Quartal 2023 um 4,3 % ab.

Anhand der Erläuterungen unter Punkt 7 (Marktlage) sowie den vorstehend genannten Kennzahlen zeigt sich eine eindeutig negative Tendenz der Marktentwicklung der Immobilienpreise im Segment des Wertermittlungsobjektes (Einfamilienhäuser/Reihenendhaus) vom Stichtag der Erhebung des Sachwertfaktors bis zum Wertermittlungsstichtag. Da sich die negative Entwicklung der Immobilienpreise zudem seit Beginn des Jahres 2024 weiter fortgesetzt hat, wird eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne der Nr. 7.(2) ImmoWertA in Höhe von rd. 91.000,00 €, dies entspricht rd. minus 15 % des vorläufigen Sachwertes, nach sachverständigem Ermessen als sach- sowie marktgerecht erachtet und dementsprechend in der Wertermittlung berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich nachfolgend ein konjunkturell angepasster vorläufiger Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag:

Vorläufiger, konjunkturell angepasster Sachwert	Betrag
Vorläufiger Sachwert	605.422,31 €
Abzgl. konjunkturelle Anpassung	-91.000,00 €
Vorläufiger konjunkturell angepasster Sachwert	514.422,31 €

8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Nach den Vorgaben von § 8 ImmoWertV 2021 müssen auch die besonderen, bisher noch nicht erfassten, objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei der Wertermittlung erfasst werden. Dies gilt insbesondere, wenn ein Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen bzw. Modellansätzen abweicht.¹⁴

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.(3).1 bis 8.(3).8 ImmoWertA sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel/Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Recht und Belastungen) zu berücksichtigen. Diese sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.2 ImmoWertA in der Weise bzw. Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss auf dem Grundstücksmarkt entspricht.

¹⁴ Vgl. hierzu Nr. 8.(3).1 ImmoWertA

8.4.1 Baumängel / Bauschäden

Gemäß den Erläuterungen unter Punkt 5.6 wurde das zu bewertende Einfamilienhaus an einigen Stellen nicht komplett fertiggestellt. Dies gilt z.B. für die Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Befestigungen im Außenbereich, Anbringen des Balkons, Außenanlagen mit Terrasse. Diese Baumängel/Bauschäden¹⁵ sowie die teilweise vorhandenen Gebrauchsspuren und der dadurch resultierende Instandhaltungszustand sind in den Ansätzen der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung teilweise berücksichtigt.

Nach Meinung des Sachverständigen ist jedoch ein gesonderter Ansatz der ausstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten erforderlich, um dem Modell des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen zur Ableitung der Sachwertfaktoren zu entsprechen und um den Einfluss der Bauschäden auf den Verkehrswert sach- und marktgerecht zu erfassen.

Gemäß der Einschätzung des Sachverständigen ist ein Abschlag in Höhe von 60.000 € aufgrund der vorhandenen Instandhaltungsrückstau als sach- und marktgerecht anzusehen.¹⁶

Eine weitere Anpassung im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 7.(2) ImmoWertA wird nicht erhoben.

8.5 Sachwert

Aufgrund der Berechnung des vorläufigen Sachwertes und unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Merkmale ergibt sich der Sachwert des zu bewertenden Objektes, wie folgt:

Sachwert Bewertungsobjekt	Betrag
vorläufiger konjunkturell marktangepasster Sachwert	514.422,31 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
abzgl. Abschlag Baumängel/Bauschäden	-60.000,00 €
Sachwert des Bewertungsobjektes	454.422,31 €
Sachwert des Bewertungsobjektes gerundet	450.000,00 €

8.6 Ergebnisplausibilisierung

Vom Gutachterausschuss der Gemeinde Bad Bellingen Inzlingen konnten keine vergleichbaren Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß on-geo GmbH liegt der Vergleichspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus (Wohnfläche rd. 144,00 m², Baujahr 2019, normaler baulicher Zustand und durchschnittlicher Ausstattungsstandard) in Bad Bellingen und der näheren Umgebung (durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt rd. 2,7 km) in einer Preisspanne von 2.522 bis 3.982 €/m² Wfl., wobei der angemessene Wert mit 3.169 €/m² Wfl. angegeben wird.

Recherchierte Angebotspreise (unverhandelt) für annähernd vergleichbare freistehende Einfamilienhäuser (Bestandsgebäude) im näheren Umkreis (bis 5 km) des Bewertungsobjektes u.a. bei Immobilienscout24 liegen in einer Spanne von rd. 2.783 bis 4.575 €/m² Wfl.

Der ermittelte Sachwert des Bewertungsobjektes in Höhe von rd. 450.000,00 € entspricht rd. 3.120 €/m² Wfl. (rd. 144,21 m² Wfl.). Dieser Betrag liegt innerhalb des Bereiches der recherchierten vergleichbaren Kaufpreisspannen und ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung des Bewertungsgrundstücks (freistehendes Einfamilienhaus) sowie der wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen zum Wertermittlungstichtag, insbesondere der Ausstattungsmerkmale und des baulichen Zustandes, plausibel.

¹⁵ Vgl. hierzu Nr. 8.(3).3 ImmoWertA

¹⁶ Vgl. Baukosten 2018, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Schmitz/Gerlach/Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 21. Auflage, S. 15 ff

8.7 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der Art des Bewertungsobjektes, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten ist das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren nach § 6 ImmoWertV 2021 zu bestimmen.

Nach vorherrschender Meinung der einschlägigen Literatur und den üblichen Marktgegebenheiten wird, wie im vorliegenden Fall, der Verkehrswert bei einem Objekt, das hauptsächlich zur Eigennutzung bestimmt ist bzw. nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt ist, aus dem Sachwert abgeleitet.

Ableitung Verkehrswert (Marktwert) aus dem Sachwert	Betrag
Sachwert des Bewertungsobjektes	450.000,00 €
Verkehrswert des Bewertungsobjektes gerundet	450.000,00 €

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Wertermittlung sowie den zum Wertermittlungstichtag vorhandenen wertrelevanten Bedingungen, wird das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 4850 in der

**Petit-Landau-Straße 4
79415 Bad Bellingen**

mit einem Verkehrswert von insgesamt

450.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 03.07.2024



TORSTEN TEPEN



Betriebswirt B.A.

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung.

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierte Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert (F)

9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher in keinem Fall als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Der Auftraggeber haftet für die Richtigkeit des ermittelten Wertes. Sonstige Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

10. ANLAGEN

10.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes



Gebäudeansicht West



Gebäudeansicht Nordost



Ansicht Hauseingang außen



Ansicht 1 Gartenbereich



Ansicht 2 Gartenbereich



Ansicht Treppe Gartenbereich



Ansicht Beispiel Kellerraum



Ansicht Beispiel Kellerraum



Ansicht Treppenaufgang Kellergeschoss



Ansicht Beispiel Kellerraum



Ansicht Beispiel Kellerraum



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Küche



Ansicht Hauseingang innen mit Treppe



Ansicht WC



Ansicht Kinderzimmer EG



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Beispiel Kinderzimmer DG



Ansicht Beispiel Kinderzimmer DG



Ansicht 1 Badezimmer



Ansicht 2 Badezimmer



Ansicht Abstellkammer



Ansicht Dachspitz



Ansicht Zuwegung

10.2 Anlage 2: Grundrisse / Ansichten

