

Auftraggeber:

Dirk Lais
Wiedlestraße 5
79677 Schönau

Auftragnehmer:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Strohmeier GmbH
Hauptstraße 16 | 79677 Wembach
Tel (07673) 88 83 12 | mobil 0172/1839719
Fax (07673) 88 83 13
info@hausbausachverständiger.com
www.hausbausachverständiger.com

Wembach, den 08.12.2025

Kurzgutachten-Nr.: W-2025-10-20 - 49

(Marktwertschätzung)

für die ETW NR.4 im DG im MFH "Meinrad-Thoma-Straße 4" in 79674 Todtnau.

Katasterbezeichnung:

Gemarkung: Todtnau
Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Flurstücke: 202
Grundbuch Nr.: 1180
MEA: 13,56/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
Sondereigentum an Whg. Nr.4 im DG, sowie Galerie
und Keller im UG und TG-Stellplatz Nr.6

Marktwert (unbelastet) zum Stichtag 08.12.2025

269.000,00 €

Ausfertigungs-Nr.: 1 von 2

Dieses Kurzgutachten besteht aus insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt,
davon eines für die Unterlagen des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassung	3
Bodenwertermittlung	4-5
Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und Ertragswertermittlung	6
Ertragswertermittlung	7-8
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
(unechte Vergleichswertermittlung)	9
Marktwertschätzung	10

Zusammenfassung

Bewertungsobjekt:	Objektart und Anschrift
	ETW Nr.4 im DG Meinrad-Thoma-Straße 4 79674 Todtnau
Grundstücksfläche (gesamt):	466,00 m ²
MEA:	13,56/100
Wohnfläche (gesamt):	101,08 m ²
Nutzfläche KG (gesamt):	6,20 m ²
Wertermittlungsstichtag:	08.12.2025
Wert der Grundstücksfläche je m ² :	139 €
Bodenwert:	64.797,30 €
Ertragswert:	269.027,85 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	2.661,26 €
Markttüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	12.243,12 €
Marktfaktor: Marktwert/Jahres-KM	21,97
Marktwert (unbelastet):	269.000,00 €

Bodenwertermittlung

Eine Aufteilung der Grundstücksflächen in Teilflächen/Grundstücksflächen erfolgt nicht.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstückes (Stadt Todtnau)
135,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohngebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen bzw. gem. BB-Plan

Beschreibung des Bewertungsbereiches

Wertermittlungsstichtag (WEST)	=	08.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	gem. BB-Plan
Grundstücksfläche	=	466,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsbereiches

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	135,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	135,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
Stichtag	Richtwertgrdstk.	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		E01
	01.01.2025	08.12.2025	1,03		
III. Anpassungen wegen Abweichungen bei wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	durchschnittliche Lage im Bewertungsgebiet	1,00		
lageangepasster abgabefreier BRW am WEST			=	139,05 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00		
Art der Nutzung	Wohngebiet/WA	Wohnen	1,00		
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	1,00		
Fläche [m ²]	nicht definiert	700 m ²	1,00		
Immission-en	durchschnittliche	keine	1,00		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	139,05 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	139,05 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	139,05 €/m²		
Fläche	x	466,00 m ²		
abgabenfreier Bodenwert	=	64.797,30 €		
zzgl. Stellplatzflächen:	0 x 150,00 €/m ² =	0,00 €		
abgabenfreier Bodenwert (gesamt)	= rd.	64.797 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag (WEST) insgesamt ca. **64.797 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

- E01: Konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes durch Marktbeobachtung
- E02: Anpassung auf Grund Abweichung des Bewertungsgrundstückes in besserer Wohnlage
- E03: Anpassung auf Grund unregelmäßigen Grundstückszuschnittes und damit verbunden eine aus sachverständiger Sicht geringere Grundstücksausnutzung.
- E04: Das zu bewertende Grundstück liegt in absolut ruhiger immisionsfreier Lage.
Aus sachverständiger Sicht wird daher im Gutachten ein prozentualer Aufschlag vorgenommen.

Erläuterungen zur Ermittlung der Grunddaten für die Sach- und

Ertragswertermittlung

Das Gebäude wird aktuell von den Eigentümern zu Wohnzwecken vermietet.
Die zu bewertende ist aktuell nicht vermietet.

In Anlehnung an "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken, §6 ImmoWertV, Abb.41, Anlehnung an SachwertR, BelWertV und BewG", sowie vor allem gem. ImmoWertV und ImmoWertA werden folgende Festlegungen getroffen:

Das Gebäude wird gem. NHK-2010 in Standardstufe 3 eingestuft.

Nach "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken" ist für Gebäude mit Wohnnutzung eine Gesamtnutzungsdauer (GND) in der Standardstufe 3 von 60-80 Jahren anzusetzen, nach ImmoWertV 80 Jahre.

Nach "Kleiber-Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Anlage 3 Spanne d. Liegenschaftszinssätze" sind für freistehende MFH Liegenschaftszinssätze von 2,50 - 4,00 % und für ETW von 3,00-4,50 % und Bewirtschaftungskosten von 18 - 30 % anzusetzen.

Liegenschaftszinssätze wurden vom Gutachterausschuss Lörrach mit 1,50 bis 2,10% für Eigentumswohnungen im Jahresbericht 2023 im Wohnungsmarkt in Lörrach angegeben.

Sachverständig werden für das vorliegende Gebäude auf Grund der o. g. Besonderheiten des Gebäudes folgende Werte festgelegt:

Liegenschaftszinssatz	=	2,50%
Bewirtschaftungskosten	=	24,00%
GND:	80	Jahre
Baujahr:	1997	
Tatsächliches Alter	=	28 Jahre
Restnutzungsdauer	=	52 Jahre
Restnutzungsdauer	=	52 Jahre (keine besonderen Modernisierungen)

bei GND = 80 Jahre

Derzeitige IST-Kaltniete:	0,00 € Dies entspricht einer KM von	0,00 € je m ²
Derzeitige SOLL-Kaltniete:	1.010,00 € Dies entspricht einer KM von	9,99 € je m ²
	zzgl. 50 € für den TG-Platz	
MEA:	13,56/100	Wohnung Nr.4 im DG

Die Kaltniete wurde auf Basis sachverständiger Recherche und Marktvergleich ermittelt.

Bei Wohnungsgrößen von 90 m² bis 120 m² ist von einer Spanne von 8,00 €/m² bis 10,50 €/m² auszugehen.

Auf Grund der DG-Lage ohne Aufzug ist hier aus sachverständiger Sicht unter Beachtung der Marktlage ein Abschlag auf die KM anzusetzen.

Sachverständig wird die erzielbare Kaltniete mit 9,50 €/m² festgesetzt.

Für den TG-Platz wäre auch 60 € marktüblich zu erzielen.

Einen qualifizierten Mietspiegel gibt es für die Stadt Todtnau nicht.

Ertragswertermittlung (ImmoWertV)

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblicher erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück

Ermittlung der Netto-Kaltniete:

Netto-Kaltniete		9,50	€/m2	960,26 €
Vermietbare Wohnfläche		101,08	m2	
Stellplätze oder Garagen:	1 Stück	60,00	€/Einheit	60,00 €
Sonstiges:			€/Einheit	0,00 €

Monatliche erzielbare Einnahmen: = 1020,26 €

Jahresrohertrag = 12243,12 €

Bewirtschaftungskosten

24,00%

Nach § 19 ImmoWertV sind folgende Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen

- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Verwaltungskosten
- Nicht umlagefähige Betriebskosten

./. 2.938,35 €

Jahresreinertrag des Grundstücks = 9304,77 €

Bodenwertverzinsungsbetrag (eb-freier Bodenwert)

./. 219,66 €

Anteil des Ertrages, der nur durch den Boden erwirtschaftet wird.

(Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

Bodenwert: anteilig über MEA 8.787 € €

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 9.085,11 €

Barwertfaktor

x 28,92

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Tatsächliches Alter: 28 Jahre

Restnutzungsdauer: 52 Jahre

Restnutzungsdauer: 52 Jahre (modifiziert)

Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Ertragswert der baulichen Anlage = 262.741,33 €

Bodenwert + 8.786,51 €

Vorläufiger Ertragswert = 271.527,85 €

Übertrag: 271.527,85 €

Übertrag: 271.527,85 €

Marktanpassung

+/- €

Im Ertragswertverfahren wird in der Regel keine Marktanpassung vorgenommen, weil die Marktanpassung durch die Anwendung des Liegenschaftszinses erfolgt.

besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV)

Werterhöhende oder -mindernde Einflüsse, die im Ertragswertverfahren bis zu diesem Punkt noch nicht berücksichtigt wurden, können hier durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (over- u. underrented)

+/- €

Ertragswert = €

Verkehrswert d. Grundstücks auf Basis des Ertragswertverfahrens = €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Kleinreparaturen	+/-	-2.500,00 €
	+/-	
Summe	=	-2.500,00 €

(unechte) Vergleichswertermittlung aus Marktbeobachtung

(aus Marktbeobachtung), Quelle: Angebote zum 08.12.2025 in Immoscout und Immowelt und aus Badischer Zeitung vom 06.12.2025)

Wohnung in	BJ	Besonderheiten	Anzahl Zimmer	Größe in m²	Angebotspreis	Angebotspreis je m²
Todtnau	2025	Neubau	3	85,80	360.000,00 €	4.195,80 €
Todtnau	1907	Denkmal-schutz	5	144,49	239.000,00 €	1.654,09 €
Aitern	1988	Maissonette	4,5	97,67	240.000,00 €	2.457,25 €
Gesamt/Durchschnitt:						2.055,67 €

Vergleichswertermittlung über Richtwert Marktbeobachtung: 2.400,00 €

Vom oben ermittelten "unechten" Vergleichswert auf Basis von Immobilienangeboten muss aus sachverständiger Sicht eine Spanne von 10-20% abgezogen werden, da es sich bei den Preisen nicht um beurkundete Kauf- sondern Angebotspreise handelt. Diese sind erfahrungsgemäß mit einer Verhandlungsspanne beaufschlagt.

Vergleichswert mit Korrekturfaktor 10-20 %: 2.160,00 €

(unechte) Vergleichswertermittlung aus Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Lörrach:

Quelle: (aus Marktbericht 2023 der Stadt Lörrach)

Wohnung in	BJ	Besonderheiten	Anzahl Zimmer	Größe in m²	Angebotspreis	Angebotspreis je m²
Lörrach	> 2004		1-4	74,00		3.412,00 €
Gesamt/Durchschnitt:						3.412,00 €

Vergleichswertermittlung über Richtwert Marktbereich Lörrach: 3.412,00 €

Abweichungskoeffizient +/-697 €/m²: -697,00 €

2.715,00 €

abgeleiteter Vergleichspreis aus dem Immobilienmarkt Lörrach: 284.432,20 €

Marktwertschätzung

Zusammenfassung

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	269.027,85 €
Vergleichswerte: aus aktuellen Angeboten	218.332,80 €
Vergleichswerte: aus Immomarkt Lörrach:	284.432,20 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Todtnau, sowie der errechneten Werte, wird der Marktwert des Wertermittlungsobjekts hauptsächlich orientiert am Ertragswert:

ETW Nr.4 im DG im MFH

Meinrad-Thoma-Str.4 in 79674 Todtnau

zum Wertermittlungstichtag 08.12.2025

sachverständig geschätzt auf

269.000,00 € (unbelastet)

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

Erstellt Wembach, den 08.12.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Edgar Strohmeier

