

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!**

## Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



**Bewertungsgegenstand:** Miteigentumsanteil 52/1.190 an dem bebauten Grundstück Gemarkung Lörrach Flurstück 514/1 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum und Abstellraum

**Objektadresse:** Imbachweg 10 u. 12  
79539 Lörrach

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lörrach  
Bahnhofstraße 4  
79539 Lörrach

**Aktenzeichen:** 1 K 13/23

**Wertermittlungstichtag:** 06. Mai 2024

**Qualitätsstichtag:** 06. Mai 2024

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
<b>2 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Auftrag	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ergänzende Feststellungen	4
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
2.6 Wertermittlungsgrundlagen	6
2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	7
<b>3 Lagemerkmale</b>	<b>9</b>
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	11
3.3 Immobilienmarkt	12
<b>4 Grundstück</b>	<b>13</b>
4.1 Gestalt und Form	13
4.2 Erschließungszustand	14
4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	14
<b>5 Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>16</b>
5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten	16
5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
<b>6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>	<b>23</b>
6.1 Gebäudebeschreibung	23
6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale	25
6.3 Zustand	26
6.4 Grundrisse	27
6.5 Flächen und Maßangaben	30
6.6 Außenanlagen	30
6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	30
<b>7 Wertermittlung</b>	<b>33</b>
7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	33
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	33
7.3 Bodenwertermittlung	34
7.4 Vergleichswertermittlung	37
7.5 Ertragswertermittlung	39
<b>8 Verkehrswertableitung</b>	<b>46</b>
<b>Anlage</b>	<b>47</b>

## 1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

### 1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	06. Mai 2024
Qualitätsstichtag	06. Mai 2024
Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	ca. 52 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	920 m <sup>2</sup>
Nutzung:	wohnwirtschaftlich

### 1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

Verkehrswert	180.000 €
--------------	-----------

## 2 Vorbemerkungen

### 2.1 Auftrag

Auftragsdatum:	Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 20.03.2024 erteilt.
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach Bahnhofstraße 4 79539 Lörrach
Bewertungszweck:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lörrach vom 20.03.2024 – Aktenzeichen 1 K 13/23.

### 2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohneigentum an der Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss des Gebäudes Imbachweg 10, einem ca. 1963 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus ist Bestandteil der Eigentümergemeinschaft Imbachweg 10 u. 12.

Die Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> verteilt sich gemäß Grundrissplan auf 3 Zimmer, eine Küche, einen Flur sowie ein Badezimmer mit WC. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum und ein Abstellraum im Dachgeschoss.

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Gebäudes konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Die vorliegende Bewertung basiert daher ausschließlich auf einer Außenbesichtigung sowie den verfügbaren Dokumenten und Unterlagen (Anscheinsgutachten). Aufgrund dieser Einschränkung wurden zusätzliche Risikoabschläge bei den wertbestimmenden Parametern vorgenommen, um die damit verbundene Unsicherheit in der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.

### 2.3 Ergänzende Feststellungen

Altlasten	siehe Pkt. 4.3
Verwalter	PS Immobilienverwaltung GmbH, Nansenstr. 3, 79539 Lörrach
Mieter/Pächter	unbekannt
Wohnpreisbindung	unbekannt



Gewerbebetrieb	unbekannt
Maschinen und Betriebsanlagen	unbekannt
Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt vor. Siehe Pkt. 5.2.4
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	keine bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

## 2.4 Ortsbesichtigung

Tag:	06. Mai 2024
Zeit:	15:30 Uhr bis 15:45 Uhr
Teilnehmer:	Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger

Das Grundstück konnte lediglich von außen besichtigt werden. Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck erstellt.

## 2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Verkehrswert wird zu den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ausgewiesen.

Der **Qualitätsstichtag**, der von dem Wertermittlungstichtag abweichen kann, gibt den Zeitpunkt der Zustandsmerkmale an, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll. So können an einem bestimmten Qualitätsstichtag andere Grundstückszustände geherrscht haben als am Wertermittlungstichtag. Zustandsmerkmale sind z.B. wertbeeinflussende Rechte und Lasten, Art und Maß der baulichen Nutzung, u.v.m.

Der Verkehrswert wird ausgewiesen mit den Zustandsmerkmalen am Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 06. Mai 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 06. Mai 2024

## 2.6 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)  
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger  
Verlag, aktuelle Ausgabe  
Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
(GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“  
Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe  
Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe

Objektbezogene  
Unterlagen:

Von dem Auftraggeber übergeben:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Lörrach, Nr. 12488, vom 17.04.2023

Von der WEG-Verwaltung übergeben:

- Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Protokolle Eigentümerversammlungen 21.04.2022, 13.09.2022, 14.11.2023
- Nebenkostenabrechnungen Wohnung 2021 und 2022

Von dem Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Stadt Lörrach, Vermessungsbehörde, vom 03.07.2024

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.07.2024
- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg, Landkreis Lörrach und Stadt Lörrach
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 03.07.2024 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Beitragsbescheinigung über Erschließungs- und Kanalbeiträge der Stadt Lörrach, Fachbereich Tiefbau vom 04.07.2024
- Auskunft über Baulasten vom 04.07.2024 (Stadt Lörrach)
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

## **2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung bezüglich der Beschaffenheit und der tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen basieren ausschließlich auf den vorgelegten Unterlagen und erteilten Informationen sowie auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.
- Es wird von normalen Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Überprüfung geologischer Abweichungen vom Normalzustand sowie die Untersuchung auf das Vorhandensein von Altlasten durch Bodenproben sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wird nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ebenso wird angenommen, dass normale Erschließungsverhältnisse für das bebaute Grundstück vorliegen.
- Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.



- Bei der Ortsbesichtigung werden, soweit in der Wertermittlung nichts anderes erwähnt wird, keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

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

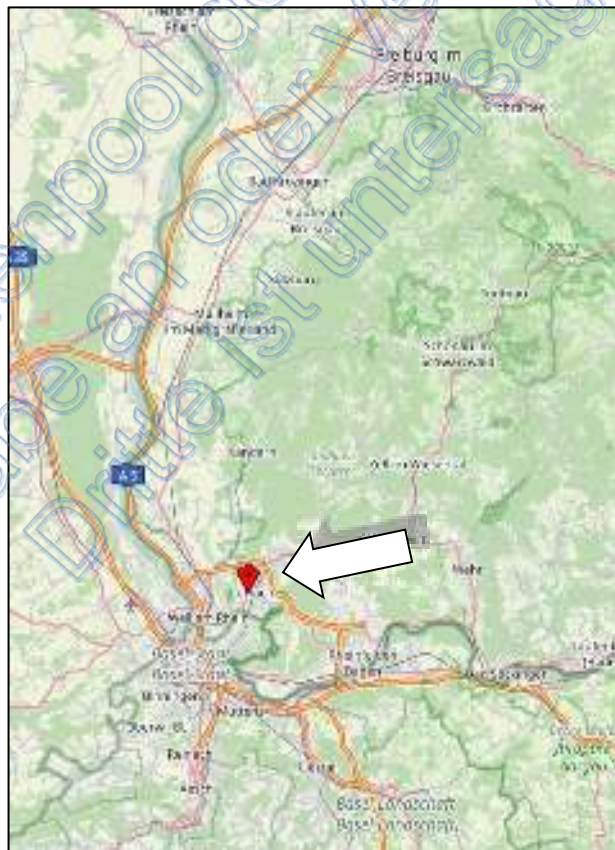
### 3 Lagemerkmale

#### 3.1 Makrolage

##### Basisdaten

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südwestdeutschland
Landkreis:	Lörrach (Große Kreisstadt)
Geographische Lage:	Koordinaten 47°36'48" N, 7°39'43" O (Rathaus)
Höhe:	294 m über NHN (272 - 555)
Fläche:	39,37 km <sup>2</sup>
Einwohner:	50.436 (per 30.06.2023)
Bevölkerungsdichte:	1.281 Einwohner/km <sup>2</sup>
Stadtgliederung:	Kernstadt sowie 3 Stadt- und 3 Ortsteile
Gewerbsteuer-Hebesatz:	380 % (2023)
Grundsteuer A - Hebesatz:	320 % (2023)
Grundsteuer B - Hebesatz:	450 % (2023)
Arbeitslosenquote:	4,2 % (per 30.06.2023), alle zivilen Erwerbspersonen, ganzer Landkreis
Großräumige Lage:	Die Große Kreisstadt Lörrach ist die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und liegt an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich. Sie befindet sich im südwestlichsten Teil des Landes Baden-Württemberg, im sogenannten Markgräflerland, am Fluss „Wiese“, der weiter südwestlich bei Kleinhüningen in den Rhein mündet. Zusammen mit der im Südwesten angrenzenden Stadt Weil am Rhein bildet Lörrach ein Oberzentrum (Doppelzentrum) in der Region. Das Stadtgebiet von Lörrach grenzt im Süden direkt an die Schweizer Grenze (Gemeinde Riehen) und liegt etwa 5 km Luftlinie östlich der französischen Grenze. Die nächstgelegene Großstadt ist Basel, das südwestlich an die Gemeinde Riehen angrenzt. Freiburg im Breisgau, die nächste deutsche Großstadt, liegt etwa 45 km Luftlinie nördlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ungefähr 170 km Luftlinie nordöstlich von Lörrach entfernt. Der Landkreis Lörrach grenzt im Norden an den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und im Osten an den Landkreis Waldshut. Auf einer Fläche von etwa 807 km <sup>2</sup> bietet er Raum für rund 230.000 Einwohner. Zudem ist er Teil des trinationalen Eurodistricts Basel (Ballungsregion TriRhena), der die Gegend im äußersten Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz sowie das Oberelsass umfasst und etwa 2,3 Millionen Einwohner sowie über

eine Million Erwerbstätige zählt. Lörrach verfügt als Teil eines Oberzentrums, zusammen mit Weil am Rhein, über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Gesundheitsversorgung. Sämtliche Schularten, teils auch in privater Trägerschaft, sind vorhanden. An der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Lörrach studieren etwa 2.000 Studierende in rund 20 akkreditierten Bachelor-Studiengängen der Fakultäten Wirtschaft und Technik. Zwei Krankenhäuser befinden sich in der Innenstadt, und ein Zentralklinikum ist im Norden des Stadtgebiets im Bau. Die große Fußgängerzone in der Innenstadt beherbergt zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe, die besonders viele Schweizer Kunden anziehen. Die Wirtschaftsstruktur in Lörrach ist breit gefächert. Etwa 22 % der gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe, während etwa 78 % im Dienstleistungsbereich tätig sind. Hauptsächlich mittelständische Unternehmen haben sich in Lörrach angesiedelt.



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### 3.2 Mikrolage

**Standortbeschreibung:** Das Bewertungsgrundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum südlichen Stadtteil Stetten, in Lörrach Mitte westlich der Innenstadt, auf der westlichen Straßenseite der Straße „Imbachweg“ (siehe nachfolgenden Stadtplanausschnitt):



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

<b>Entfernungen:</b>	Bushaltestelle	ca. 800 m
	Grundschule	ca. 2.200 m
	Kindergarten	ca. 2.600 m
	Supermarkt	ca. 500 m
	Lörrach, Bahnhof	ca. 2000 m
	Euro-Airport Basel-Mulhouse	ca. 15 km

**Art und Maß der umgebenden Bebauung:** Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von mehrstöckiger Wohnhaus- (Westseite Imbachweg) und Gewerbebebauung (Ost- und Südseite Imbachweg).



Immissionen:	Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagetypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben. Ein Gefälle war bei der Besichtigung nicht feststellbar.
Wohnlage:	Einfache bis durchschnittliche Wohnlage.

### 3.3 Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen berichtet in seinem Immobilienmarktbericht 2023, dass die Corona-Pandemie 2021 weiterhin eine große Rolle spielte. Obwohl gesellschaftliche Auswirkungen wie Schulschließungen und die Impfpflicht nachwirkten, blieb der Immobilienmarkt in Lörrach und Inzlingen relativ stabil. Trotz eines leichten Rückgangs der Kaufverträge erreichten die Wertumsätze mit über 346 Millionen Euro einen neuen Höchststand, da die historisch niedrigen Hypothekenzinsen zu dieser Zeit den Immobilienerwerb als Kapitalanlage und Altersvorsorge attraktiv machten.

Im Jahr 2022 dominierte der russische Angriff auf die Ukraine. Die resultierenden Sanktionen und die Inflation im Energiesektor führten zu einer Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank auf 2,5 % im Dezember 2022. Dies verursachte eine spürbare Anpassung der Hypothekenzinsen. Trotz dieser negativen Einflüsse half die Aufwertung des Schweizer Frankens insbesondere Käufern, die in der Schweiz arbeiten und ihr Gehalt in Franken erhalten. Im Juni 2022 erreichte der Franken einen Wechselkurs von 1:1 gegenüber dem Euro, was einer Steigerung von etwa 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

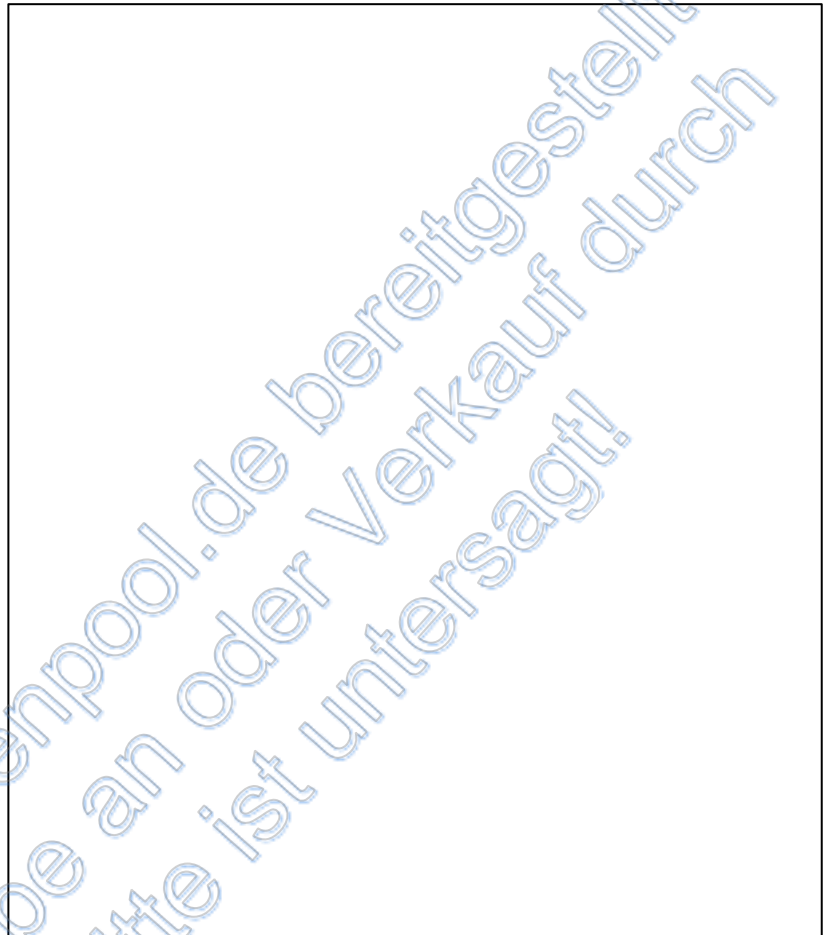
Die beschriebenen Einflüsse führten 2022 zu einem 20-Jahrestief bei den Kauffällen, besonders im zweiten Halbjahr. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnimmobilien stiegen jedoch weiterhin an.

Gemäß dem Immobilienbericht des Gutachterausschusses sind die durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 wieder auf das Niveau von 2021 gesunken.



## 4 Grundstück

### 4.1 Gestalt und Form



Lageplan (verkleinert, im Original M = 1:500)

Quelle: [www.geoportal-bw.de](http://www.geoportal-bw.de)

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 920 m<sup>2</sup>

Form: Das Grundstück zeichnet sich durch einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt in annähernder rechteckiger Form aus.

Grenzbebauung: Es liegt keine Grenzbebauung vor.

## 4.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Die Straße „Imbachweg“ ist eine verkehrsberuhigte innerörtliche Erschließungsstraße mit einem gepflasterten Gehweg auf der Westseite.
Straßenausbau:	Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag.
Versorgungsleitungen:	Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach abgegolten.



Straßenansicht (Blick nach Süden)



Straßenansicht (Blick nach Norden)

## 4.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages.

Gemäß GIS-Portal des Landkreises Lörrach liegt das Flurstück innerhalb der großflächig mit Schwermetallen und Arsen des historischen Bergbaus belasteten Wiesentalau. Aufgrund der Einstufung als Z1 Gebiet ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial bei Erdarbeiten anfallender Aushub nicht frei verwertbar, sondern nach abfallrechtlichen Vorgaben zu untersuchen und der Belastung entsprechend zu entsorgen. Da diese Situation bekannt und von öffentlichem Interesse ist, ist davon auszugehen, dass sich dieser Sachverhalt in den veröffentlichten Bodenrichtwerten widerspiegelt.



Auszug aus der Karte - Belastungsgebiet

Quelle: Landratsamt Lörrach, Stand 15.01.2016

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

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

## 5 Rechtliche Gegebenheiten

### 5.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

#### 5.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 17.04.2023

Grundbuch von Lörrach, Nr. 12488

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 514/1  
Gebäude- und Freifläche  
Imbachweg 10, 12  
mit 9 a 20 m<sup>2</sup>

Der Sachverständige hat im Zuge der Bewertung die im Grundbuch eingetragene Grundstücksgröße mit der im Liegenschaftskataster geführten Größe abgeglichen. Diese Überprüfung bestätigt die im Grundbuch angegebene Größe des Grundstücks.

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 3  
XXXXX XXXXX

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Grunddienstbarkeit (Wegerecht und Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 513/13, 513/10, 513/9, 513/4 und 514/2.

Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt.

Bezug: Bewilligung vom 28.11.1996 (Notariat ).

Eingetragen am 14.01.1997 in Grundbuch Nr. 5353; übertragen in Blatt Nr. 12481 bis 12500 am 13.02.1997.

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.04.2017.

Abt. III **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse in Abteilung III werden in diesem Gutachten nicht aufgeführt und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs wird als nicht wertrelevant betrachtet.

### **5.1.2 Mietverhältnisse**

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden.

## **5.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

### **5.2.1 Baulastenverzeichnis**

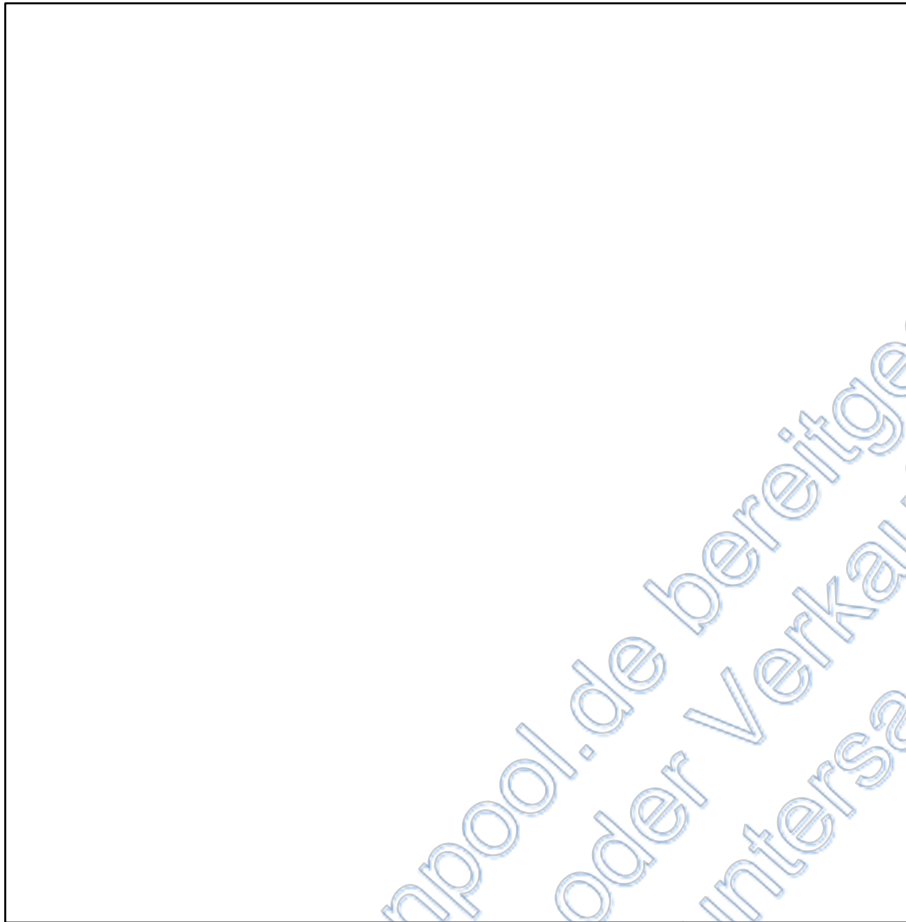
Die Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem, das Grundstück betreffende Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Belastung entsteht durch die Erklärung der Grundstückseigentümer gegenüber der Behörde.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach, Fachbereich Liegenschaften und Geoinformation, sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### **5.2.2 Bauplanungsrecht**

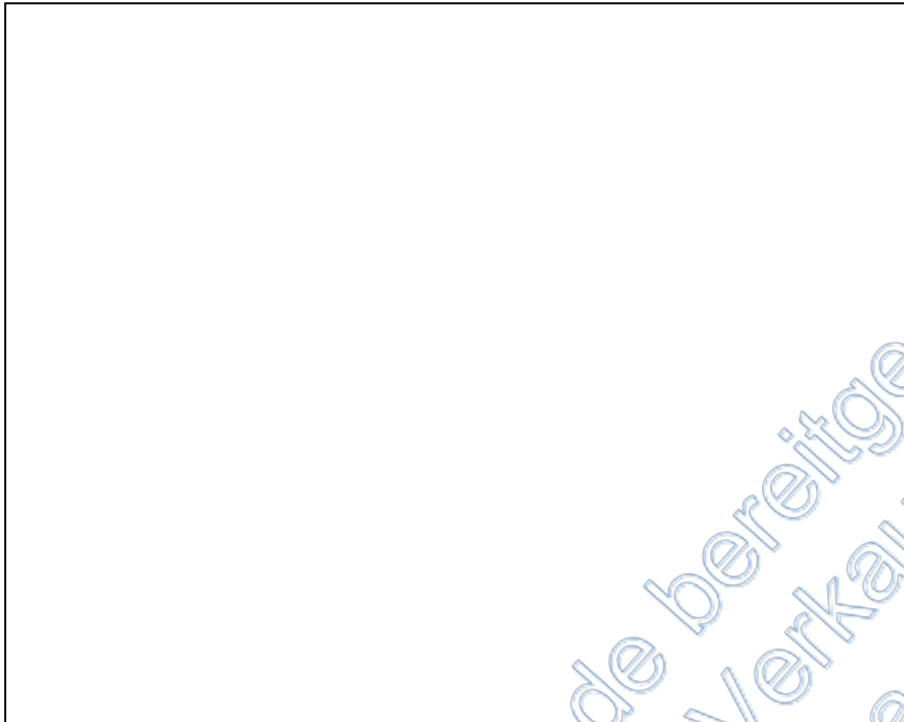
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt.





Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg  
Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

Gemäß Geoinformationssystem der Stadt Lörrach liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesentalstr. zwischen Hammer- und Teichstr.“, rechtskräftig seit dem 29.03.1971.



Auszug aus dem qualifizierten Bebauungsplan  
Quelle: GIS Stadt Lörrach  
Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Industriegebiet (§ 9 BauNVO von 1968) mit einer

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8,
- einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und
- einer Dachneigung von 0 bis 30°

ausgewiesen.

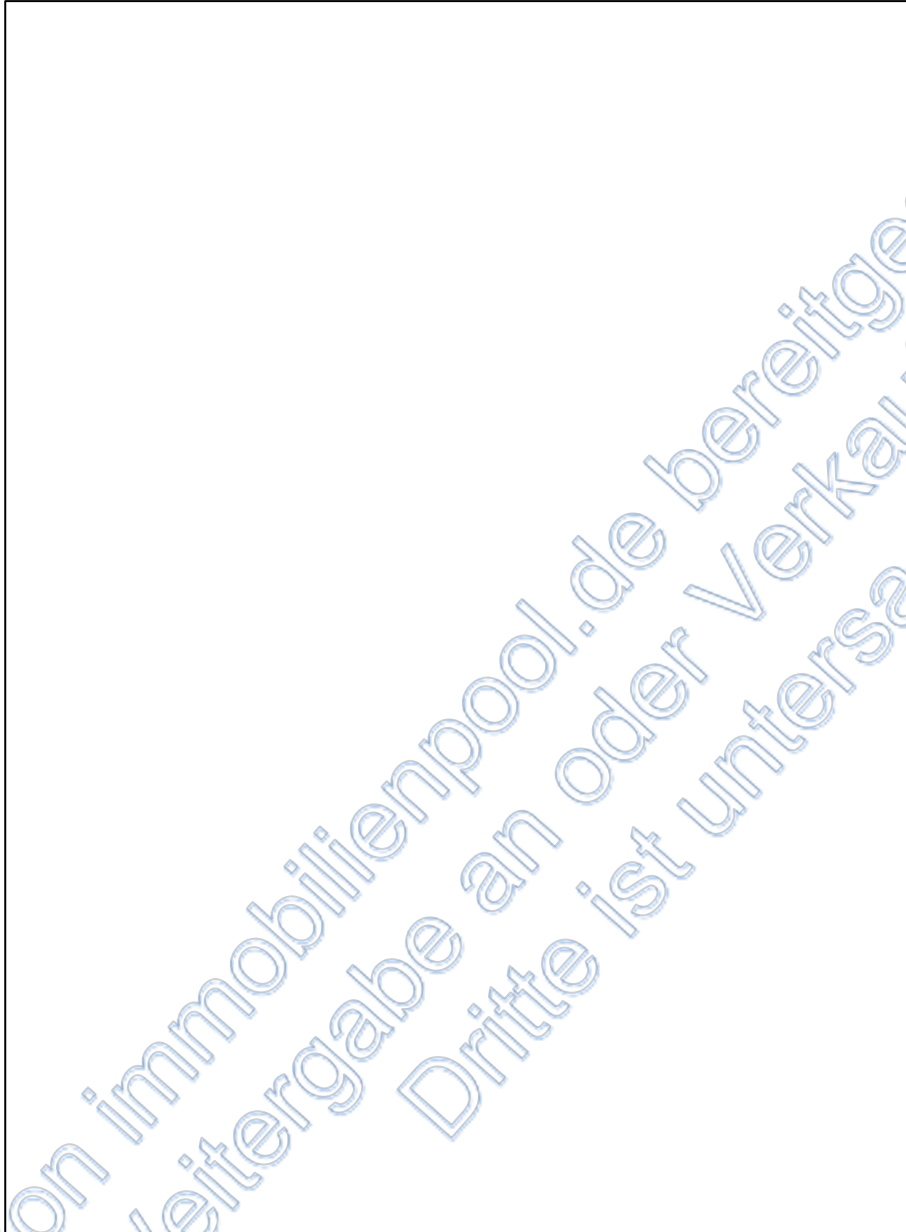
### 5.2.3 Denkmalschutz

Bauart und Gebäudealter sowie die Unterlagen lassen keine Hinweise für ein denkmalschutzwürdiges Gebäude erkennen.

### 5.2.4 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 liegt vor. Der Wärmeerzeuger wurde 2002 modernisiert. Der Endenergieverbrauch wird mit 134 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergieverbrauch (spiegelt die Energieeffizienz des Gebäudes wider) wird mit 147 kWh/(m<sup>2</sup>·a) angegeben. Der Energieausweis zeigt, dass das Gebäude einen moderaten Energieverbrauch hat, der für ein Gebäude dieses Alters und Typs typisch ist. Zwischenzeitlich erfolgte gemäß Beschlussfassung der WEG-Versammlung vom 21.04.2022 die Sanierung der Fassade einschließlich Wärmedämmung. Bei der

Ortsbesichtigung konnte die Durchführung und der Abschluss der Sanierungsmaßnahme festgestellt werden.



Auszug aus dem Energieausweis vom 29.09.2017

### **5.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW**

Gem. § 65 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg (WG) werden Überschwemmungsgebiete unter anderem als Gebiete definiert, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Unter anderem ist es in diesen Bereichen untersagt:

- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

Nach der aktuellen Darstellung in den online verfügbaren amtlichen Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegt das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines Überflutungsgebietes.

Aufgrund dieser Kartendarstellung wird nach derzeitigem Sach- und Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass sich für das Bewertungsgrundstück keine rechtlichen Einschränkungen bzw. Besonderheiten im Sinne von § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), z. B. in Form eines Bauverbots, ergeben.



Auszug Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

### 5.2.6 Schutzgebiete

Laut Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.



Auszug Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks

### 5.2.7 Lärm

In der unten abgebildeten Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird keine Lärmbelastung angezeigt. 2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden.



Auszug Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Rot markiert = Lage des Bewertungsgrundstücks



## 6 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

**Hinweis:** Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

### 6.1 Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:** Mehrfamilienhaus in Massivbauweise

**Baujahr:** 1963

**Modernisierungen:** Erneuerung der Heizanlage im Jahr 2002 und Sanierung der Fassade 2022



Gebäudeansicht Ostseite



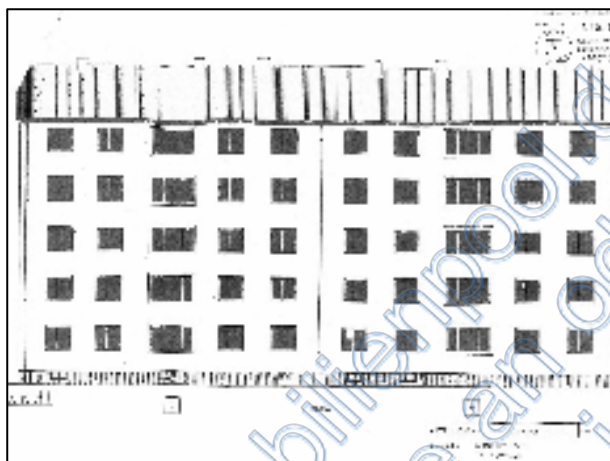
Gebäudeansicht Westseite



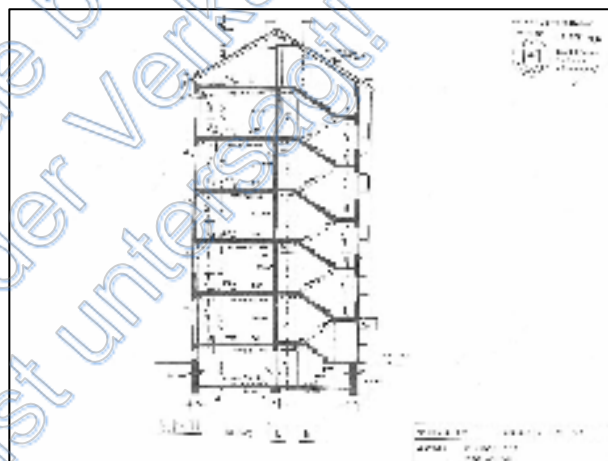
Gebäudeansicht Nordseite



Gebäudeansicht Südwestseite



Ostansicht



Schnitt

## 6.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1.-4. Obergeschoss, Dachgeschoss
Räume:	KG: Zugang nur über Innentreppe möglich. Kellerräume für jede Wohnung, Technikraum, großer Kellerraum (Lageraum)  Sondereigentum 3. OG: Wohnfläche (ca. 52 m <sup>2</sup> ): Diele/Flur, Badezimmer mit WC, zwei Schlafzimmer, Wohn-/Essraum mit Küche in Nordwestausrichtung, Balkon  DG: Abstellräume für jede Wohnung
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	massiv
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	Fertigbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Balkone/Terrassen:	Balkon an der Westseite vorhanden
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster
Außentreppe:	keine vorhanden
Innentreppen:	Betontreppe
Türen:	
Hauseingangstür:	Glastür
Zimmertüren:	unbekannt

Innenansichten: unbekannt

### Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser: Etagenheizung – Gasdurchlauferhitzer aus 2002 gemäß Angabe Energieausweis

Elektroinstallation unbekannt

Kommunikationsanlagen: Haussprechanlage

Sanitärausstattung: unbekannt

Küche: unbekannt

### **6.3 Zustand**

Grundrissgestaltung: Die Raumaufteilung ist zeitgemäß.

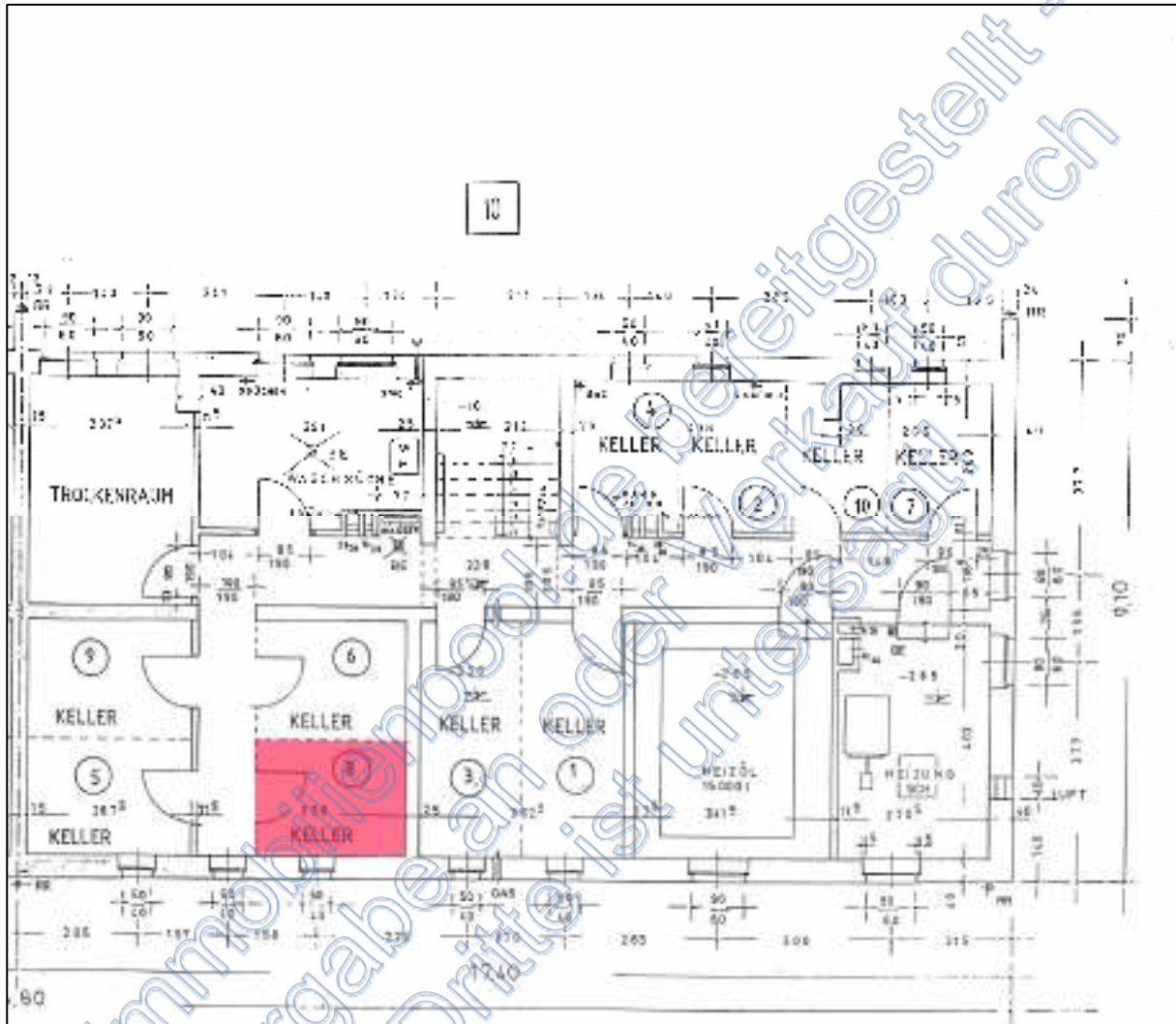
Ausstattungsmaterialien: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung lässt sich die Ausstattung nicht beurteilen.

Unterhaltungszustand: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist es nicht möglich, den Unterhaltungszustand zu beurteilen.



## 6.4 Grundrisse<sup>2</sup>

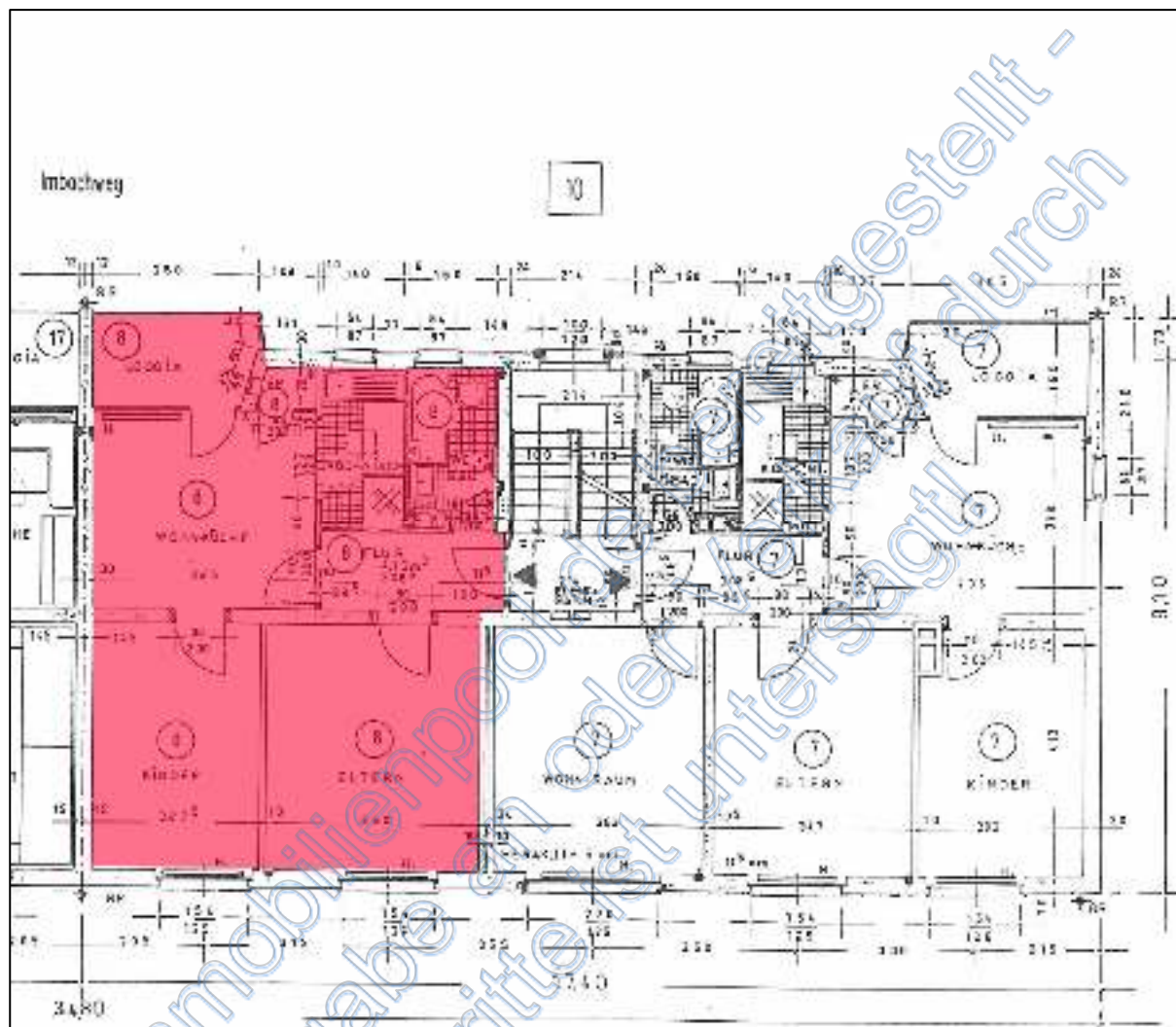
Grundriss Kellergeschoss (Abstellraum markiert)



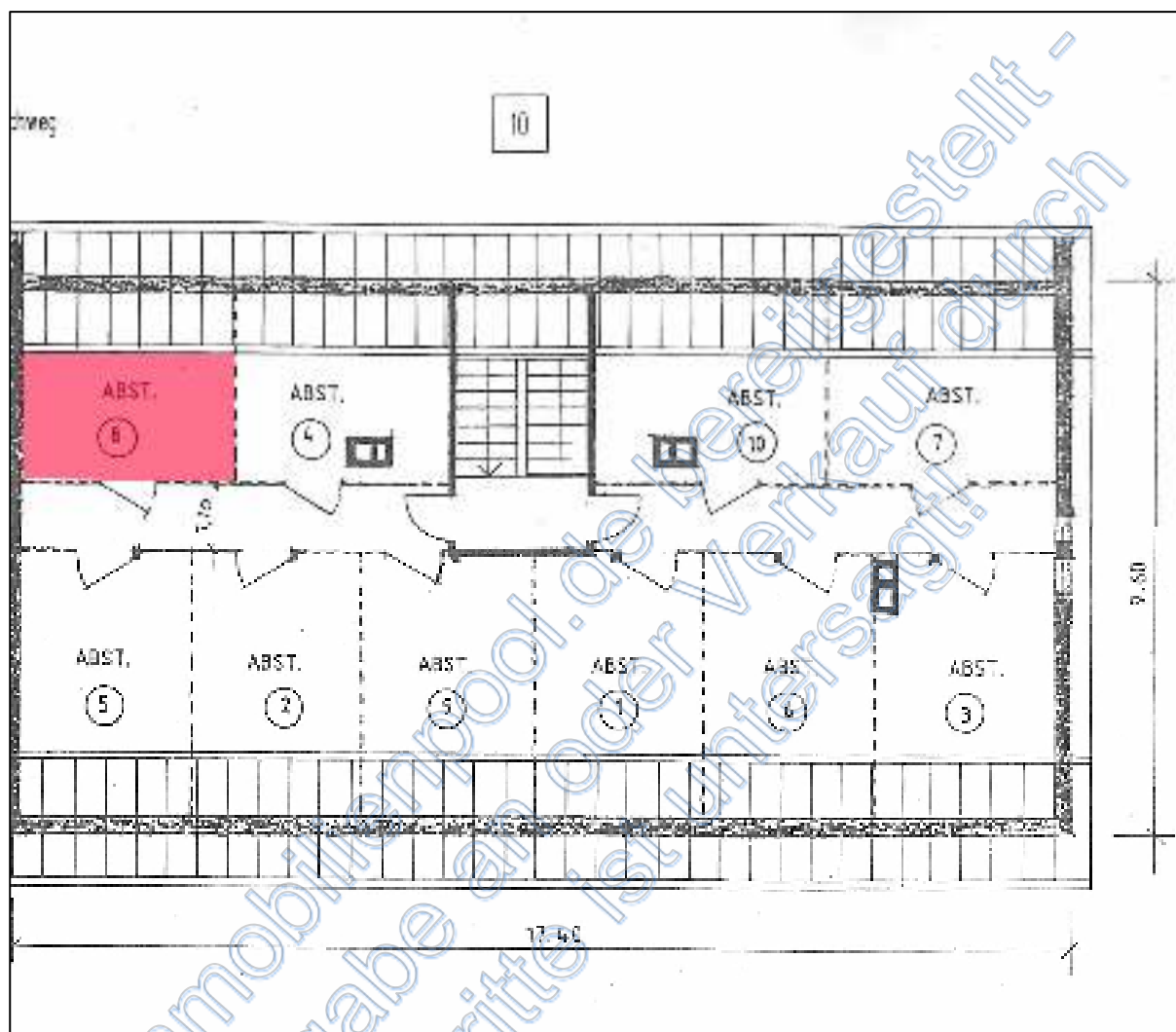
<sup>2</sup> Hinweis: Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.



Grundriss 3. Obergeschoss (Wohnung markiert)



Grundriss Dachgeschoss (Abstellraum markiert)



## 6.5 Flächen und Maßangaben

Die Wohn- und Nutzflächen wurden überschlägig auf Basis der zur Verfügung stehenden Pläne ermittelt. Abweichungen der Flächenberechnungen zur Realität sind nicht ausgeschlossen. Des Weiteren wurden von dem Sachverständigen Rundungen durchgeführt, die eine Pseudogenauigkeit vermeiden sollen. Die Flächen werden nicht zugesichert. Die Flächenangabe verfügt jedoch über eine für die Wertermittlung hinreichende Genauigkeit.

Wohnung 3. OG:	rd. 52,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Kellerraum:	rd. 5,30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Abstellraum Dachgeschoss:	rd. 8,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche

Die Flächenangaben sind nicht geeignet für die (rechtssichere) Festlegung von Mietflächen in einem Mietvertrag. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für eine verbindliche Flächenangabe ein entsprechendes Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten erforderlich ist.

## 6.6 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen auch die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass diese vollständig und funktionsfähig vorhanden sind.

Grünflächenstreifen an der Ostseite und asphaltierte Zuwegungen zur Erschließung der Nachbargebäude an der Nord- und Südseite des Gebäudes.

## 6.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

**Erläuterung:** „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „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.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint. Auch Wertabschläge für Instandhaltungsrückstände werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

## Instandsetzung/Fertigstellungserfordernisse

Die Außenfassade des Gesamtgebäudes scheint nach äußeren Anzeichen saniert worden zu sein. An der unteren Südostecke des Gebäudeteils Imbachweg 12 ist jedoch ein Schaden an der Außenmauer

erkennbar. Dieser Schaden wird wertmäßig nicht berücksichtigt, da es sich offenbar um einen durch Fremdeinwirkung (vermutlich ein Fahrzeug) verursachten Schaden handelt. In diesem Fall haftet der Verursacher für die Schadensbeseitigung. Sollte die Schadensbehebung dennoch auf Kosten der Eigentümergemeinschaft erfolgen, verbleibt lediglich ein geringer Kostenanteil, der sich nicht signifikant auf das Ergebnis der Wertermittlung auswirkt.



Fassadenschaden Südostseite Gebäude Imbachweg 12

### **Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung**

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat, ist es nicht möglich, den tatsächlichen Zustand und die Ausstattungsqualität der Eigentumswohnung zu beurteilen. Um diese Unsicherheit in der Wertermittlung zu berücksichtigen, wird ein Risikoabschlag vorgenommen.

Ein potenzieller Erwerber oder Bieter in einem Zwangsversteigerungsverfahren erhält durch dieses Gutachten keine Informationen über den Ausstattungs- und Beschaffenheitszustand der Immobilie. Unter normalen Umständen würde ein Käufer niemals eine Immobilie erwerben, ohne sie im Rahmen einer angemessenen Innenbesichtigung in Augenschein zu nehmen. Ein Kauf unter solchen Bedingungen wäre mit einem sehr hohen Risiko verbunden und widerspräche den ökonomischen Verhaltensregeln. Ein Kauf „ohne“ Innenbesichtigung könnte nur dann gerechtfertigt sein, wenn ein Risikoabschlag berücksichtigt wird, der der Lage und dem erwarteten Zustand der Immobilie angemessen ist. Die Höhe eines solchen Abschlags hängt naturgemäß von den folgenden Faktoren ab:

- der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt,
- den üblichen örtlichen Kaufpreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen,
- der Nutzungskategorie potenzieller Erwerber (z. B. Eigennutzer oder Investoren).

Aus den Erfahrungen des Sachverständigen ist die Risikobereitschaft eines potenziellen Käufers/Bietlers als relativ gering einzustufen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein Risikoabschlag mindestens in der Höhe eines möglichen abweichenden Zustands einkalkuliert werden muss.

Dieses Risiko wird im vorliegenden Bewertungsobjekt durch die folgenden Aspekte beeinflusst:



- Der äußerliche und beschriebene Gebäudezustand ist im Vergleich zu den umliegenden Häusern als durchschnittlich und vergleichbar einzustufen.

- Wenn der vorläufige Vergleichswert als Mittelwert aller hier ausgewerteten Kaufpreise zu verstehen ist, dürfte der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjekts (auch bei Unkenntnis) mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht weit vom mittleren Zustand der Stichproben abweichen.

- Instandsetzungskosten, die über den üblichen mittleren Zustand hinausgehen, wirken sich bei einem Wohnungseigentum mit einer Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> hinsichtlich eines möglichen Kostenrisikos in der Regel nicht stark aus. Erfahrungsgemäß bewegen sich diese Kosten in einem Bereich von 10.000 € bis 15.000 €.

All diese Merkmale rechtfertigen einen angemessenen Korrekturabschlag.

Dieser wird auf einen Bereich zwischen 3 % und 10 % des „vorläufigen Vergleichswerts“ geschätzt.

Ein finaler Risikoabschlag von -5 % auf den vorläufigen Verfahrenswert ist daher als realistisch und angemessen zu betrachten.



## 7 Wertermittlung

### 7.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV), oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Bodenwertermittlung gemäß den §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu erfolgen hat. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, **insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen**; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt dann zur Anwendung, wenn für eine statistische Auswertung ausreichend Kaufpreise vergleichbarer Immobilien vorliegen. Das Vergleichswertverfahren wird somit meist zur Bewertung von unbebauten Grundstücken und Wohnungseigentum herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** ist das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, weil bei Kaufinteressenten, die ein Haus selbst beziehen wollen, der Substanzwert im Vordergrund steht und für die Preisbildung nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Grundstücken. Bei Ansatz von marktüblichen Mieten und einem empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatz kann das Ertragswertverfahren aber auch zur Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienwohnhäusern herangezogen werden.

### 7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Bewertung der Eigentumswohnung kommt das Vergleichswertverfahren (gemäß der §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zum Einsatz. Es ist eine ausreichende und geeignete Anzahl vergleichbarer Verkaufspreise vom Gutachterausschuss selektiert worden.

Es wird eine Plausibilisierung des Vergleichswertes durch den Ertragswert vorgenommen.

## 7.3 Bodenwertermittlung

### 7.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Gemäß § 40 Abs. 2 und § 26 Abs. 2 ImmoWertV kann für die Ermittlung des Bodenwertes ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

### 7.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss der Stadt Lörrach hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Gemischte Baufläche, baureifes Land (Bodenrichtwertnummer 73501410, Name der Bodenrichtwertzone „Imbachweg, Wölblin, Ries“), **530 €/m<sup>2</sup>** erschließungsbeitragsfrei (ebf) bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Referenzgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup>. Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

### **7.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen**

#### **Konjunkturelle Preisänderung**

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt 16 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Konjunkturelle Preissteigerungen können für diesen Zeitraum noch nicht nachgewiesen werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Wertunterschiede in Bezug auf die Wohnlage feststellbar.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Wertermittlungsgrundstückes beträgt nach eigener Ableitung rd. 1,85. Bei einer GFZ des Referenzgrundstückes von 0,8 beträgt der Umrechnungskoeffizient interpoliert 1,54.



Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche bauliche Nutzbarkeit, Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen

Darüber hinaus sind keine weiteren Gegebenheiten zu beachten, welche Einfluss auf den Bodenwert haben.

#### 7.3.4 Bodenwert

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

Ausgangsbodenwert =	530 €/m <sup>2</sup>
Anpassung = 1,54 x 530 €/m <sup>2</sup>	rd. 816 €/m <sup>2</sup>
Angepasster Gesamtbodenwert 920 m <sup>2</sup> x 816 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche =	750.720 €
Gesamtbodenwert, rund	750.000 €
Miteigentumsanteil (ME) = 52/1.190 x 750.000 €	32.773 €
<b>Bodenwert Miteigentum, rund</b>	<b>33.000 €</b>

## 7.4 Vergleichswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen erfolgen.

Die angegebenen Vergleichspreise sind der Kaufpreissammlung des gemeinsamen Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental vom 18.07.2024 entnommen.

Es wird hinsichtlich ihrer Aussagekraft von Seiten des Sachverständigen unterstellt, dass die hinzugezogenen Verkaufsobjekte in Ausstattung, Zuschnitt und Lage dem Wertermittlungsobjekt entsprechen.

Die Qualität der Daten wird anhand des Variationskoeffizienten beurteilt.

### 7.4.1 Vergleichspreise

Die Ermittlung der Vergleichspreise erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten und nachfolgend dargestellten Daten der Kaufpreissammlung des gemeinsamen Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental.

Verkauf	Straße	Etage	Baujahr	Grst. Flächena nt. (m²)	Wohn-fläche (m²)	berein. Kaufpreis (€)	KP/ WF (€/m²)
09.03.2020	Imbachweg	3.OG	1970	85	74	242.500	3277
09.09.2020	Imbachweg	4.OG	1971	51	63	184.500	2929
15.01.2021	Imbachweg	4.OG	1971	99	63	200.000	3175
16.06.2021	Imbachweg	4.OG	1967	62	67	140.000	2090
23.04.2021	Imbachweg	4.OG	1970	85	74	215.000	2905
03.08.2021	Imbachweg	4.OG	1970	85	74	310.000	4189
23.12.2021	Imbachweg	2.OG	1971	132	84	305.500	3637
13.01.2022	Imbachweg	3.OG	1963	40	52	223.500	4298
11.02.2022	Imbachweg	3.OG	1969	119	83	310.000	3735
29.04.2022	Imbachweg	1. OG	1963	52	67	300.000	4478
09.05.2022	Imbachweg	3.OG	1971	51	63	214.500	3405
30.06.2022	Imbachweg	2.OG	1969	96	67	272.500	4067
08.08.2022	Imbachweg	EG	1963	40	52	189.000	3635
10.07.2023	Imbachweg	3.OG	1963	52	67	210.000	3134
14.07.2023	Imbachweg	3.OG	1963	52	67	202.000	3015
31.07.2023	Imbachweg	2.OG	1963	52	67	224.000	3343

Bei den dargestellten Kaufpreisen handelt es sich um die realen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Korrekturen, z.B. für Etage, Alter oder Lage. In den Kaufpreisen sind keine Wertanteile für Garagen oder Stellplätze enthalten. Eventuell mitverkauftes Inventar wurde gemäß Gutachterausschuss abgezogen.

Zur weiteren Betrachtung wurden lediglich die Kauffälle mit den Gebäudebaujahren 1963 herangezogen.



Gemäß der Anlage zum Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen wird ersichtlich, dass die durchschnittlichen Kaufpreise im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 wieder auf das Niveau von 2021 gesunken sind.

Entsprechend der Auswertung durch den Gutachterausschuss werden die Verkaufspreise aus dem Jahr 2022 mit einem Abschlag in Höhe von -3% an die Kaufpreise des Jahres 2023 angepasst.

Verkauf	Straße	Etage	Baujahr	Wohnfläche (m²)	berein. Kaufpreis (€)	Anpassung	Vergleichspreis	VP / WF (€/m²)
13.01.2022	Imbachweg	3.OG	1963	52	223.500	-6.705	216.795	4.169
29.04.2022	Imbachweg	1.OG	1963	67	300.000	-9.000	291.000	4.343
08.08.2022	Imbachweg	EG	1963	52	189.000	-5.670	183.330	3.526
10.07.2023	Imbachweg	3.OG	1963	67	210.000	0	210.000	3.134
14.07.2023	Imbachweg	3.OG	1963	67	202.000	0	202.000	3.015
31.07.2023	Imbachweg	2.OG	1963	67	224.000	0	224.000	3.343
arithmetisches Mittel								3.588 €
Standardabweichung								549 €
Variationskoeffizient								0,152950403
2 s-Spanne von								2.491 €
bis								4.686 €

Da der Variationskoeffizient mit rd. 0,15 eine ausreichende Datenqualität bescheinigt, werden die ausgewählten Vergleichspreise als geeignet angesehen und für die Vergleichswertermittlung verwendet.

#### 7.4.2 Vergleichswert

Unter Verwendung der Kaufpreissammlung wurde vom Sachverständigen ein vorläufiger Vergleichswert ermittelt in Höhe von:

**3.588 €/m² Wohnfläche**

Somit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 8 der vorläufige Vergleichswert wie folgt:

$$52 \text{ m}^2 \times 3.588 \text{ €/m}^2 = 186.576 \text{ €}$$

**gerundet 190.000 €**

Bis zum Wertermittlungstichtag (06.05.2024) ist eine zukünftige Preisentwicklung zu berücksichtigen, die auf den bisher ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“ noch anzurechnen ist. Eine Auswertung der Kaufpreisentwicklung in Lörrach durch die Immobilienplattform ImmoScout zeigt jedoch,

dass eine weitere Marktanpassung zur Berücksichtigung der fortlaufenden Marktentwicklung nicht erforderlich ist.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird, wie unter Punkt 6.7 dargestellt, ein Risikoabschlag von 5 % auf den vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

$$0,95 \times 186.576 \text{ €} = 177.247 \text{ €}$$

**Gerundet 180.000 €**

## 7.5 Ertragswertermittlung

### Plausibilisierung:

Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Vergleichswertes durch den Ertragswert vorgenommen, da den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mehr Aussagekraft beigemessen wird.

Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Vergleichswert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Daten des Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen zurückgegriffen.

### 7.5.1 Erträge und Kosten

#### Jahresrohertrag:

Der Jahresrohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich durch marktüblich erzielbare Erträge. Nebenkosten werden bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da sie vom Mieter getragen werden und für den Eigentümer quasi ein „durchlaufender Posten“ sind. Insofern sind Nettokaltmieten die Basis für den Jahresrohertrag.

#### Ansatz:

Ein offizieller Mietspiegel, der gemäß § 558 Abs. 2 BGB die ortsübliche Vergleichsmiete in Lörrach abbildet, ist nicht vorhanden. Nach eingehenden Recherchen, die sich auf Daten der on-geo GmbH sowie auf aktuelle Vergleichsmieten aus der IS24 Mietpreisdatenbank stützen, wird der durchschnittliche Mietpreis für Kaltmieten in Lörrach mit etwa 12,30 € pro Quadratmeter angegeben. Diese Angabe basiert auf einer Preisspanne von 11,46 € bis 15,96 € pro Quadratmeter.

Für die Wertermittlung wird ein Mietansatz von 11,50 € pro Quadratmeter als marktüblich und erzielbar angesehen.

**Bewirtschaftungskosten:** Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis sowie evtl. nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß II. BV (aktualisiert) angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Diese stellen sich wie folgt dar:

**Verwaltungskosten:**

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „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.“

**Instandhaltungskosten:**

Beinhalten gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV „die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.“

**Mietausfallwagnis:**

Das Mietausfallwagnis umfasst nach § 32 Abs. 4 ImmoWertV „1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.“

## 7.5.2 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die Anzahl von Jahren, in denen ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die GND hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. der Bauweise, der Bauart, der Konzeption und der Nutzung des Objekts.

Die Modellansätze der Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) für die Gesamtnutzungsdauer stehen als Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient.

Entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungstichtag noch beizumessen ist. Sie errechnet sich i.d.R. aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Baualter. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass evtl. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, welches bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung anderer Gebäudearten insbesondere bei Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell beruht nicht auf empirischen Daten, sondern soll im Rahmen der Wertermittlung einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.



Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

\* Grundsätzlich zeitlich unabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsdurchdringung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Tabelle a ImmoWertA zu Anlage 2 ImmoWertV

Zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer kann gemäß den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) die nachfolgende Tabelle verwendet werden. Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.

GND in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren																			
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
10	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
11	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
12	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
13	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
14	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
15	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
16	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
17	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
18	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
19	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
20	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
23	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
24	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
25	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
26	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
27	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
28	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
29	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
30	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
31	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
32	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22

Es wird eine modelltheoretische Restnutzungsdauer von **31 Jahren** für das Bewertungsobjekt angesetzt.



### 7.5.3 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Der Gutachterausschuss hat zuletzt in der Anlage zum Jahresbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 0,0 – 3,4 % für das Auswertungsjahr 2021 und eine Spanne von -0,4 – 2,8 % für das Auswertungsjahr 2022 angegeben.<sup>3</sup>

#### Objektspezifisch

#### angepasster

#### Liegenschaftszinssatz:

Die zuvor genannten Spannen des Liegenschaftszinssatzes dienen zunächst als Referenz. Für die Festlegung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

**Restnutzungsdauer:** Prinzipiell zeigt sich bei den Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen eine Korrelation zur Restnutzungsdauer, die gemäß Gutachterausschuss aber auf Grund der dünnen Datenlage nicht ausreichend statistisch gesichert ist. Grundsätzlich gilt, dass bei Objekten mit geringer Restnutzungsdauer der Zinssatz im Schnitt eher etwas niedriger ist.

**Wirtschaftliche Gesamtsituation:** Die aktuelle zurückhaltende Nachfrage und der Rückgang der Immobilienpreise aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Lage, einschließlich der Wirtschafts- und Energiekrise, sprechen für den Ansatz eines höheren Liegenschaftszinssatzes.

Im vorliegenden Fall legen wertbestimmende Faktoren die Nutzung des unteren Bereichs der ausgewiesenen Referenzspanne nahe. Zudem ist zu beachten, dass sich der Jahresbericht auf den Grundstücksmarkt der Jahre 2021 und 2022 bezieht. Seitdem haben sich sowohl die allgemeinen Wertverhältnisse als auch der lokale Immobilienmarkt verändert. Zuletzt sind jedoch in Deutschland die Kaufpreise für ältere Bestandsimmobilien im Durchschnitt gefallen und wieder auf dem Niveau von 2020/2021.

---

<sup>3</sup> GAA Lörrach-Inzlingen, Anlage Jahresbericht, 2023, S. 3

Es erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Vergleichswertverfahren.

Wenn der hier angesetzte Liegenschaftszinssatz 0,8 % beträgt, entspricht der Verfahrenswert, der im Ertragswertverfahren ermittelt wird, nahezu dem Verfahrenswert im Vergleichswertverfahren

**Rentenbarwertfaktor:**

Der Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer und dient dazu, jährlich gleichbleibende Erträge zu kapitalisieren.

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

## 7.5.4 Ertragswertberechnung

	Wohnfläche	Ansatz	Rohertrag/Monat	Betrag
Wohnung	52 m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	598 €	
Monatlicher Rohertrag			598 €	
Jahresrohertrag				7.176,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.				
Instandhaltungskosten		13,8 €/m <sup>2</sup>		718 €
Mietausfallwagnis		2,0 %		144 €
Verwaltungskosten		pauschal		420 €
Summe Bewirtschaftungskosten				- 1.281 €
entspricht ca.		17,9 %		
Jahresreinertrag				5.894,88 €
Bodenwert		32.773 €		
Liegenschaftszinssatz		0,80 %		
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag				- 262 €
Gebäudereinertrag				5.632,70 €
Restnutzungsdauer		31 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		0,80 %		
Barwertfaktor		27,36		
Gebäudeertragswert				154.111 €
zuzüglich Bodenwert				32.773 €
Vorläufiger Verfahrenswert				186.884,00 €
Summe boG (Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung)				- 9.344 €
Verfahrenswert (Ertragswert)				177.540 €
Verfahrenswert (Ertragswert) gerundet				180.000 €
<b>Plausibilitätskontrolle</b>				
<b>jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert</b>				
Rohertragsvervielfältiger		26,0		
Bruttoanfangsrendite		3,8 %		
Ertragswert/m <sup>2</sup> Wohnfläche		3.594 €/m <sup>2</sup>		

**Plausibilisierung:** Die Werte pro m<sup>2</sup> Mietfläche (Wohnfläche) liegen in einem Bereich, welche auch die Marktdaten aus der Veröffentlichung des Gutachterausschusses aufzeigen:

Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	
Mittelwert	3.417 €
Median	3.457 €
Spanne	1.266 € - 5.248 €
Standardabweichung	1.697 €
Variationskoeffizient	200 %

Abbildung: Kaufpreise für Wohnungseigentum Lörrach und Inzlingen – Baujahre 1999 und älter<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Stadt Inzlingen, Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen

## 8 Verkehrswertableitung

**Ergebnisse:** Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden ungerundeten Ergebnissen:

Vergleichswert:	177.247 €
Ertragswert:	177.540 €

Durch die rekursive Berechnung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis des Vergleichswertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Vergleichswert und Ertragswert nahezu identisch. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einem für den Standort und der Gebäudeart plausiblen Bereich. Somit ist das Vergleichswertergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

**Maßgebliches Verfahren:** Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Vergleichswertverfahren eignet sich bei einer hinreichenden Anzahl an Vergleichspreisen unter Berücksichtigung einer statistisch fundierten Auswertung. Der Verkehrswert wird daher vom marktangepassten Vergleichswert abgeleitet. Der Ertragswert wurde zur Plausibilisierung ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der vorliegenden Unterlagen und Informationen, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 8, Imbachweg 10 u. 12, 79539 Lörrach, zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag, dem 06. Mai 2024 ohne Innenbesichtigung bewertet mit gerundet

**180.0000 €**

**(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)**

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 06. Mai 2024 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 03. September 2024

Alexander Weber (M. Sc.)  
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024  
von der DIAZert – DIA Consulting AG



## Anlage

Liegenschaftskarte

