

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!**

Milena Dages
Inhaberin

Dipl. Volkswirtin

Dipl. Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierte Immobiliengutachterin
DIN EN ISO/IEC 17024

(bis 2023)

Heidi Bösch

Betriebswirtin (VWA)
Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Von der IHK Südl. Oberrhein
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung bebauter
und unbebauter Grundstücke

Dipl. Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung
DIN EN ISO/IEC 17024

Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

über das mit einer Doppelhaushälfte und
einer Garage bebaute Grundstück

Heinrich-Heine-Straße 24
79639 Grenzach-Wyhlen



Wertermittlungstichtag:

12. November 2024

Qualitätstichtag:

12. November 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht
Bahnhofstraße 4, 4a, 79539 Lörrach
1 K 18/24

Gutachten Nr. 251872, PDF anonymisiert

Fertigstellung des Gutachtens: 28. Februar 2025

Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon 0761 - 479 96 80
Telefax 0761 - 479 96 81

Geroldsauer Straße 98a
76534 Baden-Baden
Telefon 07221 - 39 38 55
Telefax 07221 - 39 38 66

E-Mail info@boesch-dages.de
www .boesch-dages.de

Inhalt	Seite
1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
2 Vorbemerkungen	4
2.1 Auftraggeber, Anlass	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Ortsbesichtigung	5
2.4 Wertermittlungstichtage und Qualitätsstichtage	5
2.5 Wertermittlungsgrundlagen	5
2.6 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
3 Grundstücksmerkmale	8
3.1 Lagemerkmale	8
3.2 Erschließungszustand	12
3.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten	13
3.4 Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4.1 Grundriss	16
4.2 Flächen und Maßangaben	17
4.3 Gebäudebeschreibung	17
4.4 Nebengebäude	22
4.5 Außenanlagen	22
4.6 Instandsetzungsbedarf	23
5 Wertermittlung	24
5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren	24
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
5.3 Bodenwertermittlung	25
5.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	26
5.5 Sachwertermittlung	27
5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6 Ableitung und Zusammenfassung	33
6.1 Vergleichsangebote	33
6.2 Verkehrswert	34

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungstichtag:	12. November 2024
Qualitätsstichtag	12. November 2024
Objektart:	Ein mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebautes Grundstück.
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	ca. 132 m ²
Nutzfläche:	ca. 64 m ²
Grundstücksgröße:	406 m ²
Nutzung:	Eigentümerseitig genutzt, nicht vermietet

1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Bodenwert, gesamt.	189.000 €
Sachwert:	520.000 €
Verkehrswert	520.000 €

2 Vorbemerkungen

2.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
-Vollstreckungsgericht-
Bahnhofstraße 4, 4a, 79539 Lörrach
Aktenzeichen: 1 K 18/24

Grund der
Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Betreibende Gläubigerin: Xxx
Xxx

Schuldnerin/Schuldner: Xxx
Xxx

Xxx

Xxx

2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Bei dem zu bewertenden Anwesen handelt es sich um ein mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebautes Grundstück. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 erstellt und ist im Westen an das Nachbargebäude angebaut.

Wohnhaus und Garage sind nicht vermietet und werden eigentümerseitig genutzt.

Hinweis: Im Untergeschoss war bei der Ortsbesichtigung an einer innenliegenden Wand starker Schimmelbefall ersichtlich. Die Ursache kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Auftragsgemäß soll auf das Heranziehen eines Sachverständigen für Schäden verzichtet werden. Vielmehr soll die Bewertung unter Berücksichtigung eines pauschalen Abschlags aufgrund der bestehenden Unsicherheit erfolgen.

2.3 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung

Tag: 12. November 2024

Zeit: 10:00 Uhr bis 11:15 Uhr

Teilnehmer: Xxx, die Eigentümer
Milena Dages, zertifizierte Immobiliengutachterin

2.4 Wertermittlungsstichtage und Qualitätsstichtage

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

Der **Qualitätsstichtag**, der vom Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag. 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 Wertermittlungsstichtag. In diesem Gutachten entspricht der Wertermittlungsstichtag dem Qualitätsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 12. November 2024 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 12. November 2024

2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNV)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)

in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Literatur:

Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
Kleiber „Kleiber digital“ Teil I bis X
Kleiber/Simon: „Marktwерtermittlung“
Gerardy/Möckel: "Praxis der Grundstückswertermittlung" Band I-IV;
Vogels: "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung";
Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten",
Band 1-3.

Objektbezogene
Unterlagen:

Vom Amtsgericht Lörrach erhalten:

- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Grenzach-Wyhlen, Nr. 4.695 vom 06.05.2024

Von der Sachverständigen eingeholt:

- Schriftliche Auskunft über Baulasten und Bebauungsplan
- Schriftliche Auskunft über Altlasten
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücknachweis und Liegenschaftskarte, M = 1:500, erstellt vom Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, am 20.01.2025

Von der Gläubigerin digital erhalten:

- Kopien der Bauantragsunterlagen mit: Bauantragsformular, Baubeschreibung, Flächenberechnung, Berechnung des umbauten Raumes, Grundrisspläne UG, EG und DG, Schnitt und Ansichten, erstellt von der Dreiländereck Wohn- und Industriebau GmbH aus Grenzach-Wyhlen, vom 04.02.2009.

2.6 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeber- bzw. eigentümerseits vorgelegter Unterlagen und erteilter Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft zugrunde gelegt werden sollen sowie auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Auftragsgemäß sollen normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden. Geologische Abweichungen vom Normalzustand sowie das Vorhandensein von Altlasten sollten auftragsgemäß nicht überprüft werden und finden in dieser Wertermittlung keine Berücksichtigung.
- Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auf-

tragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Auch wird ungeprüft vorausgesetzt, dass normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstückes 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 der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme.

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

3 Grundstücksmerkmale

3.1 Lagemerkmale

3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Lörrach

Großräumige Lage: Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt im Dreiländereck Deutschlands in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze und nur rund 8 km von der französischen Grenze entfernt.



1.1.1 Allgemeine Wirtschaftsdaten

Überblick: Die Gemeinde besteht aus den ehemals selbständigen Orten Grenzach und Wyhlen. Im Zuge der Verwaltungsreform 1975 wurden die selbstständigen Orte zur Gemeinde Grenzach-Wyhlen zusam-

mengeschlossen. Grenzach-Wyhlen zählt ca. 15.090 Einwohner (Stand: Dezember 2023).

Infrastruktur: Grenzach-Wyhlen ist Industrie- und Dienstleistungsstandort und verfügt über sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. In den Ortsteilen Grenzach und Wyhlen ist jeweils eine Apotheke gelegen. Ärztliche Versorgung ist in mäßigem Umfang vorhanden. Krankenhäuser sind in Lörrach, Rheinfelden und Basel gelegen.

Kindergärten/Schulen: Am Ort gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Realschule sowie ein Gymnasium und zwei Förderschulen. Ebenso sind eine Außenstelle der Musikschule Rheinfelden und eine Volkshochschule in Grenzach-Wyhlen vorhanden.

Verkehr: Die Bundesstraße B34 führt von Basel über Grenzach-Wyhlen nach Ludwigshafen am Bodensee. Sie verbindet die beiden Ortsteile Grenzach und Wyhlen miteinander.

Nächstgelegener Anbindung an die deutsche Autobahn besteht an der Anschlussstelle Rheinfelden-Süd. Dort befindet sich der Grenzübergang zur Schweiz zu den Autobahnen 2 und 3.

Auf Schweizer Seite ist die nächste Anbindung an die Autobahn am Anschlusspunkt Basel-Wettstein. Von dort besteht in Richtung Norden Anschluss an die deutsche A5 Richtung Freiburg - Frankfurt sowie an die französische A35 in Richtung Straßburg.

Die Gemeinde gehört dem "Regio-Verkehrsverbund Lörrach" an und ist mit zwei Haltepunkten (Grenzach und Wyhlen) über die Hochrheinbahn mit dem überregionalen Schienennetz verbunden. Nächster IC- bzw. ICE-Anschluss besteht in Basel. Am Badischen Bahnhof Basel besteht ebenso Anschluss an die Regio-S-Bahn Basel.

Der EuroAirport Basel/Mulhouse liegt 13 km nordwestlich von Grenzach-Wyhlen.

Demographische Entwicklung:

Gemäß den Veröffentlichungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg hat die Bevölkerung von Grenzach-Wyhlen in den letzten 10 Jahren um ca. 6 % zugenommen. Auch bis zum Jahr 2040 wird ein weiter leichter Anstieg prognostiziert.

Immobilienmarkt:

In den grenznahen Regionen zur Schweiz sind die Immobilienpreise sowie die Mieten in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Lörrach, Weil am Rhein, Grenzach-Wyhlen und Rheinfelden inklusive des näheren Umfeldes zählen zu den bevorzugten Lagen.

Zusätzlich verknappte sich das Angebot an Immobilien aufgrund des Zuzugs von Berufspendlern, die in Deutschland leben und in der Schweiz arbeiten. Auch wurde der Preisanstieg – wie auch in den meisten anderen Gegenden Deutschlands – durch das niedrige Zinsniveau befeuert. Entsprechend sind Kauf- und Mietpreise von Immobilien gestiegen und befinden sich auf relativ hohem Niveau. Das Preisniveau in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt etwas unter dem von Lörrach.

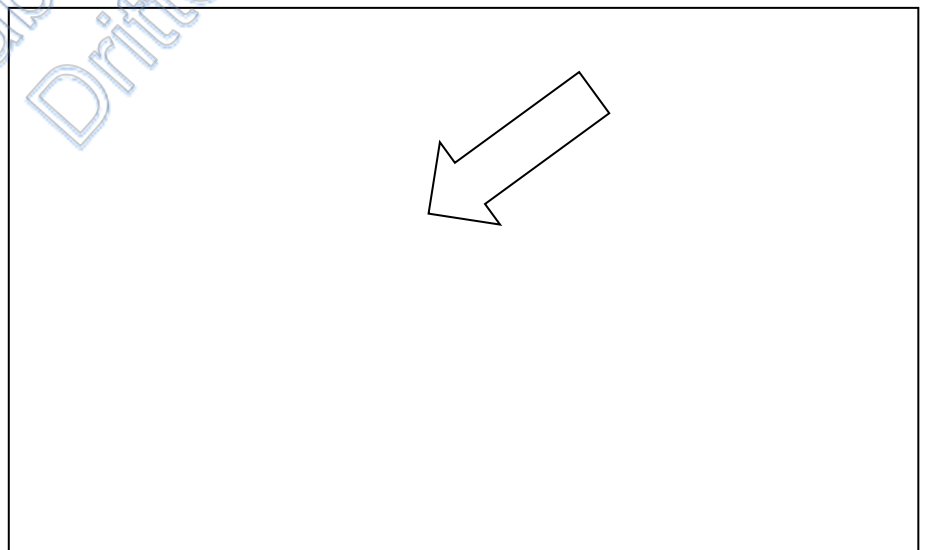
Durch die Ende des Jahres 2022 deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen wurde die Kauf-Nachfrage abgeschwächt, was zu einer leichten Preissenkung am Immobilienmarkt führte. Zwischenzeitlich stabilisieren sich die Preise wieder.

Auf Grund der gestiegenen Energiekosten rückt jedoch der energetische Anspruch an Immobilien immer mehr in den Vordergrund und bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden müssen eher Preisabschläge hingenommen werden, als bei jüngeren Immobilien.

3.1.2 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das zu bewertende Anwesen ist im Stadtteil Wyhlen gelegen, dort an der Kreuzung Heinrich-Heine-Straße und Serrnussweg. Siehe nachfolgenden Ortsplan:



Entfernungen:	Bushaltestelle	ca.	150 m
	Bahnhof Wyhlen	ca.	650 m
	Kindergarten	ca.	880 m
	Schulzentrum	ca.	2 km
	Messezentrum Basel	ca.	9 km
	Autobahnanschluss A98	ca.	9 km
	Innenstadt Lörrach	ca.	12 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Wohnbebauung, meist mit Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen wahrnehmbar.

Topographie:

Nahezu eben und horizontal.

Wohnlage:

Gute Wohnlage am östlichen Stadtteilrand.

3.1.3 Gestalt und Form

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

Grün hinterlegt = Bewertungsgrundstück

Straßenfront:	ca. 16 m an der Heinrich-Heine-Straße, ca. 25 m zum Serrnussweg.
durchschnittliche Breite:	ca. 16 m
durchschnittliche Tiefe:	ca. 25 m
Grundstücksgröße:	406 m ²
Form:	Rechteckiger Grundstückszuschnitt.
Grenzbebauung:	Das Wohnhaus ist als Doppelhaushälfte im Westen an das Nachbargebäude angebaut. Darüber hinaus besteht keine Grenzbebauung.

3.2 Erschließungszustand

Straßenart:	Bei der Heinrich-Heine-Straße und dem Serrnussweg handelt es sich um ca. 5 m breite Anliegerstraßen, einseitig mit Gehweg, Längsparkplätzen und Bauminself.
Straßenausbau:	Straßen mit bituminösem Belag, Gehwege und Parkbuchten sind mit Betonsteinen gepflastert.
Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Hier wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.



3.3 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen u.a.) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft des Landratsamt Lörrach besteht kein Eintrag im Altlastenkataster.

3.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 06. Mai 2024

Grundbuch von Wyhlen, Nr. 4695

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 5916/1
Gebäude- und Freifläche
Heinrich-Heine-Straße 24
mit 4 a 06 m²

Abt. I: **Eigentümer**

1 Xxx
- Anteil ½

2 Xxx
- Anteil ½

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

UrNr. der Eintragungen	UrNr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach - Vollstreckungsgericht- vom 25.04.2024 (1 K 16/24). Eingetragen (EMM033/51/2024) am 06.05.2024.

Hinweis: Die Eintragung findet bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung.

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

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

3.4.2 Mietverhältnisse

Das Anwesen wird eigentümerseitig genutzt und ist nicht vermietet.

3.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 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 schriftlich erteilter Auskunft der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist folgende Baulast gemäß § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

Baulastenverzeichnis von <u>Grenzach-Wyhlen</u> - (LBO) -		Grundstück Flurstück Nr. <u>5918</u>	Bauabensblatt Nr. <u>2024</u> Seite <u>1</u>
Ud.Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Der/die grundbesitzmäßige/n Eigentümer des Grundstücks Gemeinde Wyhlen Flurstück Nr. 5918 über nimmt/übernehmen (für sich und die Rechts-nachfolger als Baulast gemäß § 71 der Landesbauordnung - LBO) die Verpflichtung, in unmittelbarem Anbaur des Eigentums des Grundstücks Flurstück Nr. 5918 an das gepflasterte Bauverfahren auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5918 zu gehen.</p> <p>Grenzach-Wyhlen, den <u>12. März 2024</u> (Bürgermeisterin)</p>		

Baulastenverzeichnis von <u>Grenzach-Wyhlen</u>		Grundstück Flurstück Nr. <u>5919</u>	Bauabensblatt Nr. <u>2024</u> Seite <u>2</u>
Ud.Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen und Löschungen	
1	2	3	
	<p>Der/die grundbesitzmäßige/n Eigentümer des Grundstücks Gemeinde Wyhlen Flurstück Nr. 5919 über nimmt/übernehmen (für sich und die Rechts-nachfolger als Baulast gemäß § 71 der Landesbauordnung - LBO) die Verpflichtung, unmittelbar an das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5919 gepflasterte Bauverfahren anzuhaken.</p> <p>Grenzach-Wyhlen, den <u>12. März 2024</u> (Bürgermeisterin)</p>		

3.5.2 Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft der Gemeinde Grenzach-Wyhlen liegt das Anwesen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kapellenbach“. Das Grundstück liegt im Allgemeinen Wohngebiet WA2. Dort sind Baugrenzen, Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl, Trauf- und Firsthöhen festgelegt.

3.5.3 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht übergeben. Das Wohnhaus wurde im Jahr 2009 erstellt. Seit dem Jahr der Gebäudeerstellung wurden keine energetischen Ertüchtigungen durchgeführt. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Gebäude dem zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung geltenden Standard entspricht.

3.5.4 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:

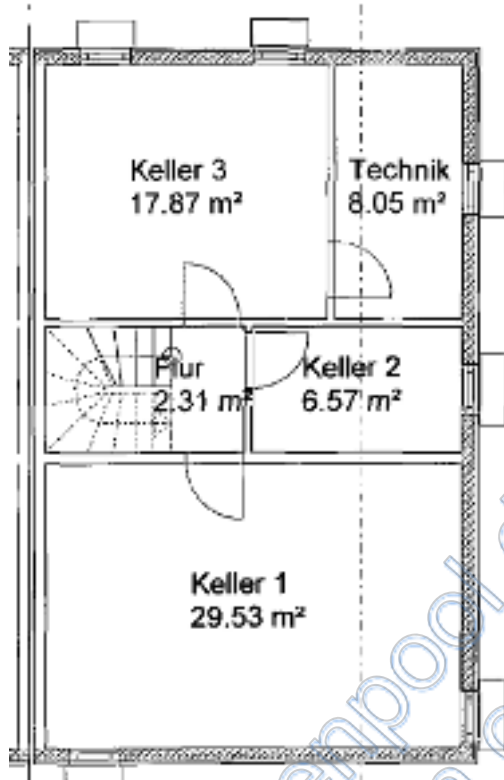
- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

Nach den vorliegenden Daten aus der interaktiven Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg liegt das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht im Bereich der statistisch ermittelten möglichen Überflutungsflächen.

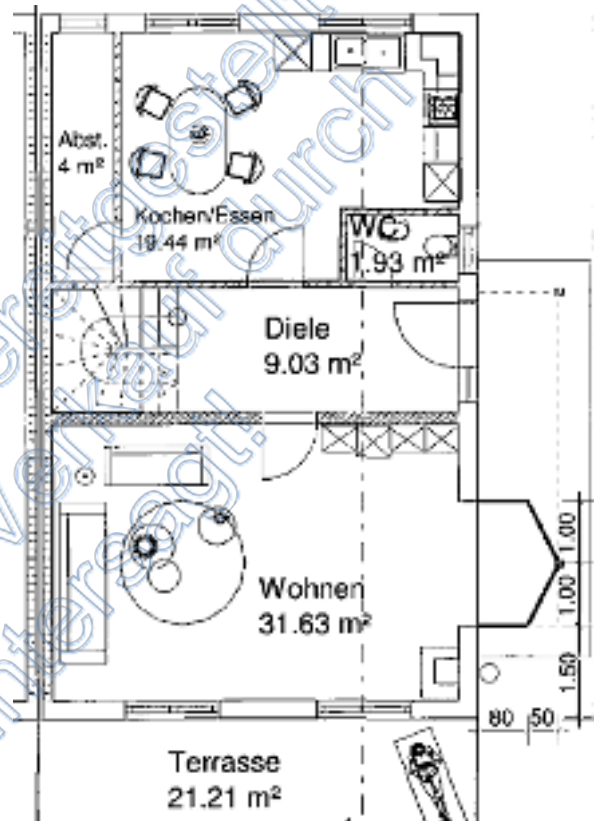
4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Grundriss

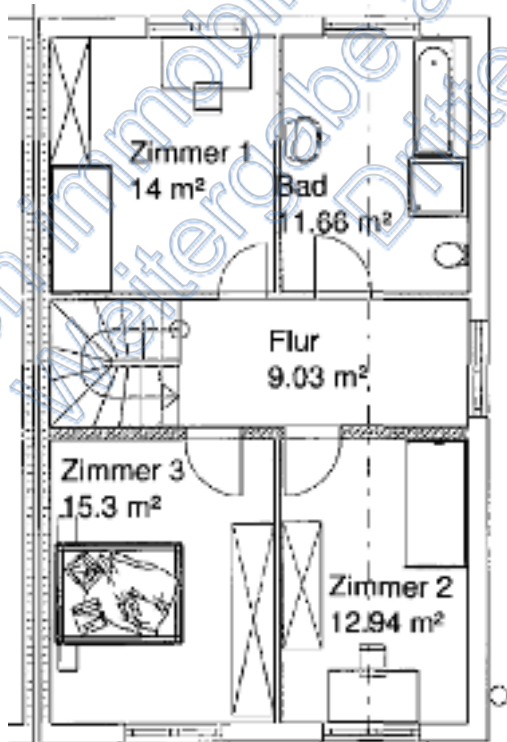
Untergeschoss:



Erdgeschoss:



Obergeschoss:



4.2 Flächen und Maßangaben

Hinweis:

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Sachverständige hat die Maße bei der Ortsbesichtigung mit Hilfe eines Lasermessgerätes stichprobenhaft überprüft. Aus der Überprüfung ergaben sich keine Abweichungen, bzw. lagen diese im Toleranzbereich.

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277/2005 wurde von der Sachverständigen anhand der Pläne selbst ermittelt.

Wohnfläche	WF	NF	Summe
Diele	8,76 m ²		
WC	1,87 m ²		
Abstellraum	3,88 m ²		
Kochen/Essen	19,09 m ²		
Wohnen	31,15 m ²		
Terrasse (1/4)	5,14 m ²		
Erdgeschoss	69,89 m ²		70 m²
Flur	8,76 m ²		
Bad	11,31 m ²		
Zimmer 1	13,58 m ²		
Zimmer 2	12,67 m ²		
Zimmer 3	15,19 m ²		
Dachgeschoss	61,51 m ²		62 m²
Wohnfläche gesamt, rd.			132 m²
Bruttogrundfläche (BGF)			
Wohnhaus	m²		
Kellergeschoss	79 m ²		
Erdgeschoss	79 m ²		
Dachgeschoss	79 m ²		
BGF rund:			237 m²

4.3 Gebäudebeschreibung

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. Es wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb teilweise auf Vermutungen.

4.3.1 Objektart / Alter

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert.

Baujahr: 2009

Modernisierungen: keine



4.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Außenwände: Untergeschoss Stahlbetonwände, im Erd- und Obergeschoss Mauerwerk, gemäß Plan 30 cm stark.

Innenwände: Tragwände aus Beton bzw. Mauerwerk, nichttragende Wände vermutlich Metallständerwände.

Geschossdecken: Betondecken über Unter- und Erdgeschoss.

Dachform: Pultdach

Dachkonstruktion/
Dachdeckung: Zimmermannstechnische Holzkonstruktion. Dacheindeckung mit Falzziegeln, Zwischensparrendämmung.

Schornstein: Abgasleitung der Gastherme und außenliegender Edelstahlkamin für den Kaminofen.

Regenrinnen und Fallrohre: Zinkblech

- Terrasse:** Überdachte Terrasse vor dem Wohnzimmer. Holzpergola mit Kunstglasabdeckung und elektrisch bedienbarer Markise. Boden mit großformatigen Betonwerksteinplatten belegt.
- Fenster:** Kunststoffisolierglasfenster
- Lichtschutz:** Kunststoffrollläden, über Kurbel bedienbar.
- Innentreppen:** Vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss jeweils halbgewendelte Betontreppen. Zum Untergeschoss ohne Belag, zum Obergeschoss mit Holz belegt.



- Türen:**
- Hauseingangstüre:** Haustürelement mit feststehendem Seitenteil, Kunststoffrahmen mit Ornamentverglasungen.
 - Zimmertüren:** Röhrenspantüren in Holzzargen, weiß, zu Küche und Wohnzimmer Ganzglastüren.
- Innenansichten:**
- Wände/Decken:** In den Wohnbereichen überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise Spachteltechniken. Die Dachuntersichten im Obergeschoss sind mit Holzschalung verkleidet. Kellerräume ohne Belag. Spritzschutz im Arbeitsbereich der Küche, Sanitärbereiche ca. 2 m hoch gefliest.
 - Böden:** Im Untergeschoss teilweise Estrich ohne Belag, teilweise gestrichener Betonboden. Im Erdgeschoss Flur mit Natursteinbelag, Küche und WC gefliest, Wohnzimmer mit Laminatboden. Im Obergeschoss Wohnbereiche mit Laminat, Badezimmer gefliest.



Wohnzimmer mit Kaminofen



Hauseingang-Diele



Zimmer DG, straÙemseitig



Zimmer DG, gartenseitig



Kellerraum

4.3.3 Haustechnische Ausstattung

- Heizung:** Gaszentralheizung, Fußbodenheizung im EG und Badezimmer OG, ansonsten Kompaktheizkörper. Zusätzlich Kaminofen im Erdgeschoss.
- Warmwasser:** Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Elektro:** Bauzeittypische Ausstattung. Zähler und Sicherungskasten im Untergeschoss. Klingelanlage, keine Gegensprechanlage.
- Sanitärausstattung:** **Gäste-WC im Erdgeschoss**, ausgestattet mit wandhängendem WC mit Unterbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer.
Badezimmer im Obergeschoss, ausgestattet mit Eck-Badewanne, wandhängendem WC mit Unterbauspülkasten und Waschtisch mit Unterbaumöbel.
Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken im Untergeschoss. Gemäß eigentümerseitiger Auskunft sind Sanitäranschlüsse zum geplanten Teilausbau des Untergeschosses bereits verlegt.



Gaszentralheizung



Hauswirtschaftsraum im UG



Gäste-WC im EG



Badezimmer im OG

4.3.4 Zustand

- Grundrissgestaltung: Zeitgemäße Raumaufteilung, keine gefangenen Räume. Im Untergeschoss ist ein Teilbereich für Wohnnutzung vorbereitet, der Ausbau ist jedoch noch nicht erfolgt.
- Ausstattungsmaterialien: Mittlere, zeitgemäße Innenausstattung
- Unterhaltungszustand: Teilweise vernachlässigter Unterhaltungszustand.
- Belichtung und Besonnung: Gut, sämtliche Räume mit natürlicher Belichtung und Belüftung.
- Ausrichtung zur Himmelsrichtung: Gut, Aufenthaltsräume nach Süden und Osten gerichtet, die Terrasse und Garten mit Südausrichtung.

4.4 Nebengebäude

Neben dem Wohnhaus ist eine Einzelgarage mit angebautem Carport errichtet. Garage als Fertigteilgarage mit Flachdach, anfahrbar über ein elektrisch bedienbares Sektionaltor. An die Garage angebaut ist ein Carport. Holzkonstruktion mit Kunstglasabdeckung. Der Boden ist mit Betonsteinen gepflastert.

Hinweis: Die Garage konnte innwendig nicht besichtigt werden.

4.5 Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage und dem Carport ist mit Betonsteinen gepflastert. Zum Hauseingang und in den Gartenbereich führt ein, mit Granitsteinen gepflasterter, Weg. Die Freiflächen vor dem Haus und auf der Giebelseite sind mit Pflanzbeeten angelegt. Der Bereich hinter dem Haus ist begrünt und stark verwildert. Das Grundstück ist teilweise mit Lorbeerhecken abgegrenzt.



Freifläche an der Giebelseite



Garage und Carport

4.6 Instandsetzungsbedarf

Folgender Instandsetzungsbedarf war bei der Ortsbesichtigung feststellbar:

- Die Fassade hinterlässt trotz des jüngeren Baujahres einen überalterten Eindruck. Diese sollte einen neuen Anstrich erhalten. In diesem Zuge sollte auch eine Kosten-Nutzenanalyse bzgl. des positiven Aspektes eines Wärmedämmverbundsystems durchgeführt werden.
- Die Außenanlagen sind verwildert und sollten instandgesetzt werden.
- Im Untergeschoss war bei der Ortsbesichtigung an einer innenliegenden Wand starker Schimmelbefall ersichtlich. Laut eigentümerseitiger Auskunft verlaufen in diesem Bereich keine wasserführenden Leitungen. Bekannt ist jedoch, dass der Keller vor ca. 10 Jahren aufgrund von drückendem Wasser mit Hilfe von Trocknungsgeräten getrocknet werden musste. Bis auf die Trocknung erfolgten jedoch keine weiteren Maßnahmen oder eine Ursachenforschung. Ob der Schimmel noch aus dieser Zeit stammt, konnte nicht geklärt werden. Um die Ursache festzustellen sollte eine Fachfirma hinzugezogen werden, um anschließend den Schaden fachgerechte beheben zu können.



Schimmel Wand UG



Verwilderter Gartenbereich



Straßenseitige Außenfassade

5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

5.1.1 Wertermittlungsverfahren im Überblick

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.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei Immobilien der hier beschriebenen Nutzungsart wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet, da Kaufinteressenten eher von der eigenen Wertschätzung und weniger von Renditegesichtspunkten geleitet werden.

Der Bodenwert ist, entsprechend den Wertermittlungsvorschriften, mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Gemäß § 40 ImmoWertV ist vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

5.3.2 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte werden regelmäßig von Gutachterausschüsse der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Bodenrichtwertzonen sollen insoweit abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen soll.

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 Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) hat folgende Bodenrichtwerte mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Grenzach-Wyhlen
Postleitzahl	79639
Gemarkungsname	Wyhlen
Gemarkungsnummer	087401
Ortsteil	Wyhlen
Bodenrichtwertnummer	74011360
Bodenrichtwert	450 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

5.3.3 Abweichungen der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale

⇒ Konjunkturelle Preissteigerungen

Der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2023 liegt rd. 23 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Auf Grund der in dieser Zeit durchschnittlich gestiegenen Nachfrage nach Immobilien ist anzunehmen, dass auch die Bodenpreise in der Richtwertzone des Bewertungsobjektes eine Wertsteigerung erfahren haben. Diese konjunkturelle Entwicklung des Bodenwertes wird mit einem Zuschlag von **15 €/m²** (= rd. 3 %) wertmäßig berücksichtigt. Dem Gutachten wird somit ein **Ausgangsbodenwert von 465 €/m²**, beitragsfrei (bf) zugrunde gelegt.

⇒ Berücksichtigung rechtlicher Gegebenheiten

Es sind keine rechtlichen Gegebenheiten vorhanden, die Einfluss auf den Bodenrichtwert haben. Bei der unter Punkt 3.5.1 dieses Gutachtens dargestellten Baulast, handelt es sich um eine für die bestehende Bebauung mit Doppelhäusern notwendige Eintragung. Ein Abschlag hierfür ist nicht zu berücksichtigen.

⇒ Sonstige Abweichungen

In Bezug auf die weiteren wertbestimmenden Grundstücksmerkmale wie Lage innerhalb der Richtwertzone, Topografie, Grundstückszuschnitt etc. sind keine Abweichungen zum Richtwertgrundstück zu berücksichtigen.

5.3.4 Bodenwert

Unter Berücksichtigung der oben genannten Überlegungen wird der Bodenwert beitragsfrei (bf) wie folgt bewertet:

Bodenrichtwert =		450 €/m ²
Konjunkturelle Weiterentwicklung=	3 %	+ 15 €/m ²
Bodenwert		465 €/m²

406 m² x 465 €/m² Grundstücksfläche = 188.790 €

Bodenwert Bauland, rund

189.000 €

5.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (regelmäßig und fortdauernd) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus Bauweise, Bauart, Konzeption und Nutzung.

Die Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes wird in erster Linie von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer bestimmt, die dem zu bewertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag 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.

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer wurde der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen. Vorgenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verlängern dabei die Restnutzungsdauer. Seit dem Jahr der Gebäudeerstellung sind keine Modernisierungen mehr durchgeführt worden. Entsprechend den Modellvorgaben errechnet sich die Restnutzungsdauer aufgrund des relativen Alters des Gebäudes (in % der GND) aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer abzgl. dem Alter des Gebäudes wie folgt:

Wertermittlungsstichtag	2024
Baujahr	2009
Alter am Wertermittlungsstichtag	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 ImmoWertV

65 Jahre

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§§ 36,37 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Der alterswertgeminderte Sachwert und Wert der sonstigen Anlagen bilden zusammen mit dem Bodenwert den vorläufigen Sachwert. Der vorläufige Sachwert wird dann mit Hilfe eines objekt-spezifische angepassten Sachwertfaktors multipliziert. Anschließend werden - falls vorhanden - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Bewertung einbezogen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt den Sachwert des bebauten Grundstücks dar.

5.5.2 Herstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Insbesondere im Hinblick auf die, für ältere Gebäude ausgewiesenen NHK wird darauf verwiesen, dass es sich dabei um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionen handelt.

Grundlage der Bemessung sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie Erfahrungssätze. Die NHK-Ansätze sind objektspezifisch zu modifizieren. Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m²) Brutto- Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 2005.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Die Standardstufe 1 steht dabei für einen sehr einfach Qualitätsstandard und Standardstufe 5 entsprechend für einen überdurchschnittlich hochwertigen Standard. Eine Mehrfachzuordnung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

5.5.3 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen basiert auf dem Kostenkennwert, indiziert auf den Wertermittlungstichtag.

Der Ansatz der nachfolgenden Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Gemäß der nach ImmoWertV vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude in die Kategorie „Doppel- und Reihenendhäuser“ des Typs 2.13 einzustufen.

Herstellungskosten Typ 2.13 (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, flach abfallendes Dach):

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungs- anteil	Kosten- kennwert
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	184
Dächer			1			15%	120
Außentüren und Fenster			1			11%	88
Innenwände und -türen			1			11%	88
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%	88
Fußböden			1			5%	40
Sanitäreinrichtungen			1			9%	72
Heizung			1			9%	72
Sonstige technisch Ausstattung			1			6%	48
Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF	625	695	800	965	1205	100%	800

Unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards sowie der unterschiedlichen Gebäudeart zwischen Haupthaus und Anbau ergibt sich für das Einfamilienhaus ein mittlerer Qualitätsstandard von 3,00 und Herstellungskosten von **800 €/m² BGF**.

5.5.4 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das IV. Quartal 2024 (2021 = 100) mit **130,8** an. Umbasiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **184,7**.

5.5.5 Regionalfaktor

Die ImmoWertV 21 sieht ab dem 01.01.2022 die Verwendung eines Regionalfaktors bei der Anwendung der NHK 2010 vor. Der Regionalfaktor in Grenzach-Wyhlen wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss Lörrach ermittelten Daten abgeleitet und mit **1,3** bewertet. Der ermittelte Kostenkennwert ist nach Indizierung mit dem Baupreisindex mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren.

5.5.6 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden anhand der sachverständig ermittelten Restnutzungsdauer und der üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet.

Die Alterswertminderung in % der Herstellungskosten beträgt = rd. **19%**

5.5.7 Bauliche Außenanlagen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz erfasst sind.

5.5.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

Besondere Bauteile wie Dachgauben und Außentreppen, besondere Einrichtungen wie Alarmanlagen und Klimaanlage, Nebengebäude wie Remisen und Schopf und die Außenanlagen könnten grundsätzlich mit ihrem Neubauwert bewertet und zusammen mit den Normalherstellungskosten einer Alterswertminderung und ggf. einer Minderung wegen Baumängeln und Bauschäden unterworfen werden. Teilweise haben aber diese Bauteile und Einrichtungen eine kürzere Gesamtnutzungsdauer als das Hauptgebäude und sind somit einem kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen. Da die genannten Bauteile, Einrichtungen und Außenanlage ohnehin von untergeordneter Bedeutung sind, können sie zur Vereinfachung mit ihrem altersgeminderten **Zeitwert** pauschal angesetzt werden.

5.5.9 Sachwertfaktor

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 39 ImmoWertV).

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden (Baden) wurden bisher keine Sachwertfaktoren ermittelt. Die nächst gelegene Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen wie folgt ermittelt:

Anzahl	Sachwert in €	Grundstücks- fläche in m ²	Restnutzungs- dauer in Jahren	Anteil Bodenwert am Sachwert	Sachwert- faktor
40	521.600	429	45	46%	1,159
Std.Abw.	± 156.200	± 252	± 19	± 20%	± 0,140

Gemäß dem oben dargestellten Schaubild liegt der Sachwertfaktor für Doppel- und Reihenendhäuser bei einem vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks von rund 570.000 € bei knapp 1,1. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren beziehen sich dabei auf den Gesamtwert des Grundstücks, d.h. auf den Bodenwert sowie das Gebäude.

Aufgrund der ländlicheren Lage wird der Sachwertfaktor in Grenzach-Wyhlen etwas niedriger gesehen als im Stadtgebiet von Lörrach und in Anlehnung an die Ableitungen des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen mit **1,00** bewertet.

5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, sind beispielsweise besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen die wirtschaftlich überaltert sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Beim Bewertungsobjekt werden folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht:

5.6.1 Instandsetzungsbedarf

Der unter Punkt 4.6 dieses Gutachtens beschriebene Instandsetzungsbedarf wird bei der Wertermittlung wie folgt in Abzug gebracht:

Instandsetzungsbedarf

Streichen der Außenfassade (ohne Verbesserung der Wärmedämmung)	15.000 €
Instandsetzen der Außenanlagen	5.000 €
Summe:	20.000 €

5.6.2 Unsicherheit Schimmel im Untergeschoss

Die Ursache des Schimmels konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Bei der Ortsbesichtigung war zudem kein Strom vorhanden, weshalb die Räume im Untergeschoss nur unzureichend belichtet waren. Es konnte daher nicht mit abschließender Sicherheit festgestellt werden, ob sich der Schimmel lediglich auf den ersichtlichen Bereich erstreckt oder ob eventuell noch weitere Bereiche betroffen sind.

Aufgrund des bei Ortsbesichtigung vorgefunden Ausmaßes der Schimmelbildung scheint es fraglich, ob lediglich durch das erneute Aufstellen von Trocknungsgeräten die Problematik langfristig gelöst werden kann. Zur Klärung der Ursache und des daraus resultierenden Sanierungsaufwandes bedarf es fachtechnischer Untersuchungen.

Die Unsicherheit in Bezug auf den Schimmelbefall und den möglichen Sanierungsbedarf wird bei der Wertermittlung mit einem **Abschlag von 5 % auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert (= rd. 28.000 €)** auf den vorläufigen Sachwert berücksichtigt.

5.6.3 Sachwertberechnung

Brutto-Grundfläche	237 m ²	
Herstellungskosten gem. NHK 2010	800 €/m ²	
Baupreisindex Bund, VI. Quartal 2024	184,7	
Regionalfaktor	1,3	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	1.921 €/m ²	
Herstellungskosten incl. Baunebenkosten (BNK)		
BGF x Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	455.277 €	
Alterswertminderung linear	19 %	-85.592 €
Sachwert des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag		369.685 €
Besondere Bauteile		
Kaminofen		1.000 €
Terrasse		500 €
Besondere Einrichtungen		
Keine		0 €
Nebengebäude zum Zeitwert		
Garage		2.000 €
Terrassenüberdachung		500 €
Außenanlagen zum Zeitwert		
pauschal		3.000 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		376.685 €
zzgl. Bodenwert		188.790 €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		565.475 €
Sachwertfaktor	1,00	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert		565.475 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abschlag Unsicherheit Schimmel im Untergeschoss		-28.000 €
Instandsetzungsbedarf		-20.000 €
Sachwert des bebauten Grundstückes		517.475 €

5.6.4 Sachwert des bebauten Grundstückes

rund **520.000 €**

6 Ableitung und Zusammenfassung

6.1 Vergleichsangebote

Gemäß einer statistischen Erhebung der Firma on-geo GmbH, ermittelt aus Inseraten von Doppel- und Reihenhäusern auf der Internetplattform Immoscout 24, lagen die Kaufangebote im Umkreis von 500 m zum Bewertungsobjekt im Zeitraum I. Quartal 2023 bis zum VI. Quartal 2024 wie folgt:

Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser: Umkreis 500 Meter			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
DHH, RH	6 (100%)	3.322 € 525.883 €	2.935 €-3.977 € 449.000 €-615.000 €
≤ 90 m ²	-	-	-
> 90 - 120 m ²	-	-	-
> 120 - 160 m ²	3 (50%)	3.442 € 582.333 €	2.935 €-3.977 € 449.000 €-579.000 €
> 160 m ²	3 (50%)	3.203 € 549.431 €	3.020 €-3.324 € 504.300 €-615.000 €

Die Spanne der Angebotspreise von Reihen- und Doppelhäusern mit einer Wohnfläche zwischen 120 – 160 m² im Wiederverkauf (nicht Neubau), lag zwischen dem I. Quartal 2023 – zum IV. Quartal 2024 bei 2.935 € - 3.977 €/m² WF. Bei der Betrachtung der Daten ist zu beachten, dass die Werte lediglich aus 3 Angebotspreisen abgeleitet wurden, weshalb die Werte aus statistischer Sicht nur schwach gesichert sind. Zudem handelt es sich bei den ermittelten Werten um Durchschnittswerte, ungeachtet der Besonderheiten im Bereich von Lage, Ausstattungsmerkmalen, Baujahr und Grundstücksgröße.

Bei dem zu bewertenden Anwesen wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Schimmel im Untergeschoss und Instandsetzungsbedarf) ein vorläufiger Sachwert in Höhe von rd. 565.000 ermittelt. Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt dies rd. 4.280 m² WF ermittelt.

Dies liegt etwas über der dargestellten Spanne, was auf Grund der für eine Doppelhaushälfte relativ großen Grundstücksgröße von 406 m² und der im Jahr 2024 durchschnittlich gestiegenen Nachfrage am Immobilienmarkt durchaus plausibel ist. Zudem ist in der oben dargestellte Spanne keine Differenzierung zwischen Reihennittelhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhäusern beinhaltet. Reihenendhäuser sowie Doppelhäuser werden meist zu etwas höheren Preisen verkauft als Reihennittelhäuser.

Positiv auf den Verkehrswert wirkt sich neben dem verhältnismäßig jungen Baujahr des Gebäudes auch die überwiegend zeitgemäße Ausstattung, wie auch die gängige Größe von 130 m² WF aus.

Aufgrund der Unsicherheit in Bezug auf den Umfang einer notwendigen Schimmelsanierung im Untergeschoss sowie unter Berücksichtigung der sonstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt der Verkehrswert mit 520.000 € (= 3.939 €/m² WF) etwas niedriger, jedoch noch immer in der oben ausgewiesenen Spanne. Der ermittelte Verkehrswert wird somit anhand der Vergleichsangebote gestützt.

6.2 Verkehrswert

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung, des Unterhaltungszustandes, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Heinrich-Heine-Straße 24, 79639 Grenzach-Wyhlen, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 12. November 2024, bewertet mit

520.000 €

in Worten

fünfhundertzwanzigtausend Euro

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung, der überlassenen Pläne und Berechnungen nach bestem Wissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse erstellt. Für die Richtigkeit der übergebenen Unterlagen und deren Vollständigkeit wird nicht gehaftet. Auch wird insgesamt gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Freiburg, den 28. Februar 2025



Milena Dages