

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 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 1 K 34/25

über ein Baugrundstück
mit Altbestand

Römerstraße 24
79541 Lörrach



Verkehrswert (Marktwert), rd:

645.000 €

sechshundertfünfundvierzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **31.10.2025**

Objektbesichtigung: 31.10.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4, 79539 Lörrach

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 29.08.2025, Gutachten Nr. 294905 vom
06.12.2025, Textteil mit 31 Seiten, Anlagen mit 9 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Cristobal Cuadra Garcia
zert. Gutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024
DAkS-Nr.: D-ZP-16018-01-00
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)



CCG-GUTACHTEN

CCG-Gutachten GmbH

Lonzaring 11, 79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: +49 1512 0157231

E-Mail: Info@ccg-gutachten.com

USt-ID: DE451754549

HRB-Nr.: 732444

www.ccg-gutachten.com

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 31 Seiten | Anlagen mit 9 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	4

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Besonderheiten des Auftrags	5
4.	Lage	6
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	6
4.2	Lageplan – Flurkarte	7
4.3	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	8
5.	Wirtschaftliche Gegebenheiten	10
6.	Grundbuchstand	12
7.	Rechtliche Gegebenheiten	14
8.	Grundstück – Beschreibung	17
9.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19

Abschnitt II – Wertermittlung

10.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	25
11.	Bodenwertermittlung	27
11.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	27
11.2	Bodenwertermittlung – Berechnung (Liquidationswertverfahren)	29
12.	Schlussklärung	31

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	32
A2	Objektbilder Römerstraße 24	33
A3	Objektunterlagen Römerstraße 24	34
A4	Grunddienstbarkeit – Berechnung	35
A5	Umweltrisiko – Kartendarstellung	36
A6	Rechtsgrundlagen	37
A7	Glossarium	39
A8	Haftungsausschluss	40

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Baugrundstück mit Altbestand (Mehrfamilienhaus (drei Wohneinheiten)) in Lörrach. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 31.10.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Lörrach.

2.3 Besichtigungsablauf

Die Objektbesichtigung erfolgte unter erschwerten Umständen. Nach einem kurzen Austausch mit zwei Antragstellern und der äußeren Begutachtung musste die Begehung aufgrund des unkooperativen und handgreiflichen Verhaltens des Antragsgegners abgebrochen werden. Einblicke und Lichtbilder des Wertermittlungsobjekts konnten – mit Zustimmung der Nachbarn – ausschließlich von deren Grundstück aus gewonnen werden.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; die Wertermittlung stützt sich daher ausschließlich auf den äußeren Eindruck sowie die vorhandenen Bauakten, deren Aussagekraft begrenzt ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der unzureichenden, teilweise lückenhaften Unterlagen wurde ein sachverständiger Abschlag am Verkehrswert von 10 % vorgenommen, da potenzielle objektspezifische Hinweise aus dem Innenbereich nicht bewertet werden konnten.

2.4 Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

3. Besonderheiten des Auftrags

– Zu den Fragen des Gerichts: –

- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Eine Beurteilung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
- Name & Anschrift des Verwalters, sowie die Höhe des Wohngelds:
Das Objekt steht im Alleineigentum und wird durch keine externe Hausverwaltung verwaltet.
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb ist von außen nicht erkennbar. Das Objekt macht den Eindruck einer wohnlichen Nutzung. Eine abschließende Beurteilung war mangels Innenbesichtigung nicht möglich.
- ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mutgeschätzt sind (Art und Umfang): Von außen waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen erkennbar. Eine abschließende Feststellung war mangels Innenbesichtigung nicht möglich.
- welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):
Aufgrund der fehlgeschlagenen Ortsbesichtigung sowie der unleserlichen bzw. beschädigten Briefkästen waren keine verlässlichen Angaben zu Mietern oder Pächtern möglich; einzig ließ sich feststellen, dass der Antragsgegner im Objekt wohnt.
- ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
- ob eine Gebäudeversicherung besteht & bei welcher Gesellschaft:
Dazu konnte vor Ort keine Auskunft gegeben werden.

4. Lage

4.1 Kartendarstellung

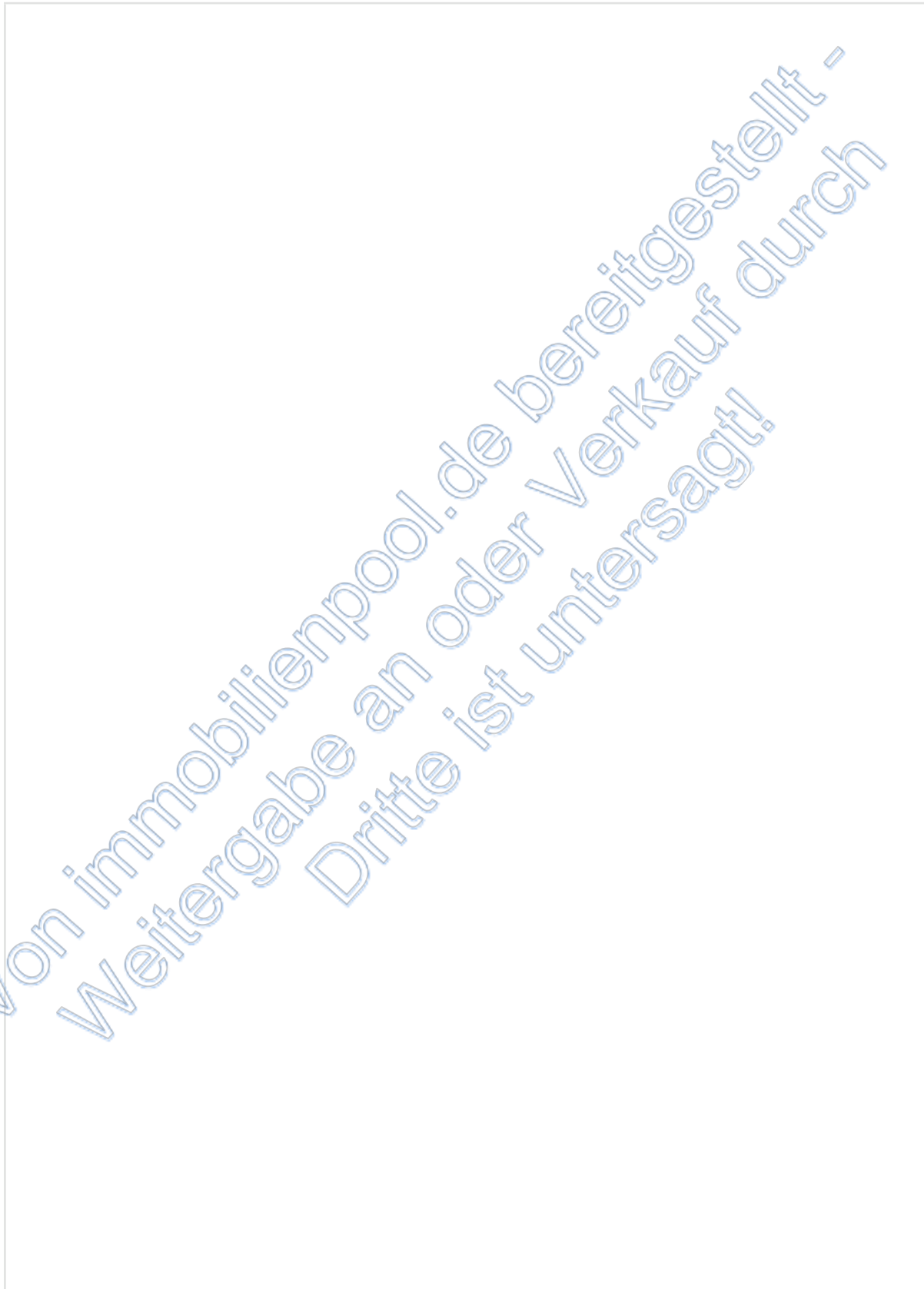
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Römerstraße 24, 79541 Lörrach

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

4.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Quelle: www.geoportal-bw.de

4.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

A+

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

95

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	78	19%
Arbeitsmarkt:	91	7%
Bildung:	77	15%
Demographie:	49	19%
Immobilienmarkt:	60	12%
Immobilienmarktindizes:	10	1%
Infrastruktur:	61	1%
Kriminalität:	98	4%
Kultur und Freizeit:	77	1%
Medizinische Versorgung:	61	7%
Nahversorgung:	73	5%
Wirtschaft:	77	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 22% aller Gemeinden werden höher – und 77% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

85

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	76	25%
Bildung:	76	14%
Infrastruktur:	71	17%
Kombinierte Scores:	45	37%
Kultur und Freizeit:	29	2%
Nahversorgung:	95	5%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 14.11.2025 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

5. Wirtschaftliche Gegebenheiten

– Beurteilung des Marktes und des objektspezifischen Marktpotentials –

5.1 Allgemeine Konjunkturlage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland bleibt angespannt. Die Wirtschaft steht unter dem Einfluss mehrerer Belastungsfaktoren, die sich gegenseitig verstärken: eine nach wie vor erhöhte Inflation, hohe Energie- und Rohstoffpreise sowie die geopolitischen Unsicherheiten infolge des Krieges in der Ukraine. Hinzu kommen strukturelle Herausforderungen wie Fachkräftemangel, Investitionszurückhaltung und ein insgesamt schwaches internationales Umfeld.

Die Stimmung in der Wirtschaft ist spürbar eingetrübt. Viele Unternehmen berichten von rückläufigen Aufträgen, anhaltendem Kostendruck und einer zurückhaltenden Nachfrage. Vor allem im industriellen Bereich zeigen sich strukturelle Anpassungsprobleme, während der Dienstleistungssektor nur begrenzt als Stabilisator wirkt. Auch die Konsumenten agieren vorsichtig: steigende Lebenshaltungskosten und Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung bremsen die Kaufbereitschaft.

Die Bundesregierung hat in den vergangenen Monaten eine Reihe von Entlastungs- und Stützungsmaßnahmen auf den Weg gebracht, um Bürger und Unternehmen zu stabilisieren. Allerdings bleibt offen, ob diese kurzfristigen Impulse ausreichen, um die konjunkturelle Schwächephase zu überwinden. Entscheidend wird sein, ob es gelingt, zusätzlich zu den akuten Hilfen strukturelle Reformen in Bereichen wie Energieversorgung, Digitalisierung, Steuerpolitik und Arbeitsmarkt anzustoßen.

Insgesamt herrscht derzeit ein Klima der Zurückhaltung und Skepsis. Die wirtschaftlichen Erwartungen bleiben überwiegend gedämpft, und die Gefahr einer länger anhaltenden Wachstumsdelle kann nicht ausgeschlossen werden.

5.2 Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt in Lörrach weist nach einer mehrjährigen Korrekturphase weiterhin eine verhaltene Entwicklung auf. Nach den deutlichen Preisrückgängen der Jahre 2022 bis 2024 ist seit einigen Monaten zwar eine gewisse Stabilisierung zu beobachten, diese kann jedoch nicht als Zeichen einer nachhaltigen Trendwende interpretiert werden. Vielmehr deutet die Marktsituation auf eine Phase der Stagnation mit erheblichen Unsicherheiten hin.

Die Nachfrage ist insgesamt spürbar zurückgegangen. Gestiegene Finanzierungskosten, die anhaltend angespannte konjunkturelle Lage sowie eine allgemeine Kaufzurückhaltung prägen das Marktgeschehen. Viele potenzielle Erwerber verschieben Kaufentscheidungen oder treten nur noch sehr selektiv auf, was insbesondere bei Objekten mit schlechterer Lagequalität oder erhöhtem Sanierungsbedarf zu längeren Vermarktungszeiten führt.

Auf Verkäuferseite ist nach wie vor eine gewisse Preisrigidität zu erkennen. Eigentümer hochwertiger Immobilien in gefragten Lagen sind bislang nur begrenzt bereit, Preiszugeständnisse zu machen. Gleichwohl zeigt sich in der Breite des Marktes, dass Abschläge zunehmend unumgänglich werden, sobald energetische Defizite, ungünstige Mikrolagen oder fehlende Nachfragegruppen hinzukommen.

Die leichte Belebung, die zuletzt in Teilmärkten sichtbar wurde, dürfte weniger auf eine nachhaltige Marktdynamik zurückzuführen sein, sondern vielmehr auf die jüngsten Zinssenkungen, die für einige Käufergruppen die Finanzierungsbedingungen marginal verbessert haben. Dieser Effekt ist jedoch von begrenzter Dauer und reicht nicht aus, um die strukturellen Belastungen des Marktes auszugleichen.

Hinzu kommen langfristige Risikofaktoren, die den Markt zusätzlich unter Druck setzen: die zunehmenden Anforderungen an Energieeffizienz, steigende Bau- und Sanierungskosten, ein weiterhin restriktives Finanzierungsumfeld sowie eine insgesamt fragile gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Diese Faktoren wirken preisdämpfend und erhöhen die Unsicherheit im Marktumfeld.

5.3 Lage auf dem Kapitalmarkt

Die Stimmung am Kapitalmarkt ist derzeit von erheblicher Unsicherheit geprägt. Nach einer Phase massiver Zinserhöhungen hat die Europäische Zentralbank jüngst erste Senkungsschritte eingeleitet. Ihre Geldpolitik bleibt jedoch restriktiv, da die Inflation weiterhin oberhalb des Zielwertes liegt. Marktteilnehmer rechnen deshalb nicht mit einer schnellen Rückkehr zu dauerhaft niedrigen Zinsen.

Die erhöhte Inflation belastet die Kapitalmärkte doppelt: Sie mindert die Realrenditen und zwingt die EZB, an einer vorsichtigen geldpolitischen Linie festzuhalten. Dies führt zu schwankenden Renditeerwartungen, erhöhter Volatilität und einer allgemein zurückhaltenden Investitionsstimmung.

Insgesamt dominiert ein Klima der Vorsicht. Anleger verhalten sich abwartend, Investitionsentscheidungen werden zunehmend aufgeschoben oder nur in risikoarmen Segmenten umgesetzt. Solange die Inflationsrisiken bestehen und die EZB ihre straffe Haltung nicht wesentlich lockert, bleibt die Kapitalmarktlage angespannt und von erheblichen Unsicherheiten geprägt.

5.4 Entwicklung der Immobilienpreise

Es gibt derzeit Anzeichen für eine Stabilisierung oder sogar leicht fallende Immobilienpreise in der Region. Die gestiegenen Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage dämpfen die Nachfrage nach Immobilien. Verkäufer sind oft noch nicht bereit, ihre Preisvorstellungen anzupassen, was zu einer längeren Vermarktungsdauer führt. Es ist davon auszugehen, dass die Immobilienpreise in den nächsten Monaten leicht sinken könnten, bevor sie sich wieder stabilisieren. Eine dramatische Krise ist jedoch nicht zu erwarten, da die Region wirtschaftlich stabil ist und eine hohe Lebensqualität bietet.

5.5 Wirtschaftlichkeit des Bewertungsobjekts

Die Bestandsbebauung ist wirtschaftlich nicht mehr tragfähig, das Grundstück bietet jedoch erhebliches Entwicklungspotenzial. Mangels Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit nach dem Einfüegebot. Die umliegende Bebauung (primär Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen) zeigt höhere Ausnutzung, was eine Neubebauung wirtschaftlich vorteilhafter macht. Die Unwirtschaftlichkeit des Bestands wird durch den Reinertrag belegt, der die Verzinsung des Bodenwerts nicht deckt. Ein erheblicher Instandhaltungsstau, die Restnutzungsdauer und die Mietsituation tragen maßgeblich zur Unrentabilität bei.

Abteilung III

Da in Abteilung III des Grundbuchs ausschließlich Grundpfandrechte (z. B. Grundschulden, Hypotheken) eingetragen sind, die in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden diese im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

Allgemeine Hinweise

Zu Eintragung Nr 1&3: Die Sterbeurkunde für die berechtigte Person liegt vor.
Dadurch kann die Belastung gelöscht werden. (Keine Wertminderung durch die Belastung.)

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

7. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

7.1 Vermietungszustand

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag bewohnt. Nach den vorliegenden Informationen der gerichtlichen Antragsteller existieren keine rechtsgültigen Mietverträge. Demzufolge können aus der Nutzung der Wohneinheiten keine nachweisbaren Erträge im Rahmen der Verkehrswertermittlung angesetzt werden.

7.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan getroffenen Aussagen bilden die Grundlage für die Beurteilung des Entwicklungszustandes des Wertermittlungsobjektes. In Übereinstimmung mit den dortigen Darstellungen und unter Berücksichtigung der maßgeblichen Definitionen des § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wird der Entwicklungszustand des Grundstücks als baureifes Land eingeordnet.

7.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

7.4 Baureserve

Die Ermittlung der Baureserve im Geltungsbereich des § 34 BauGB, im unbeplanten Innenbereich, erfordert eine detaillierte Analyse der Umgebungsbebauung. Die Betrachtung der näheren Umgebung zeigt eine Bebauung mit durchschnittlich vier Vollgeschossen und eine ableitbare Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,4. Diese Parameter dienen als Referenz für das Bewertungsgrundstück, woraus sich eine mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 ableitet. Diese Einschätzung stellt keine ingenieur- oder architektenplanerische Leistung dar, sondern eine sachverständige Grobeinschätzung des potenziellen Bauvolumens. Mangels konkreter Baupläne der Nachbarbebauung erfolgte die Ermittlung der Grundflächen und Geschossezahlen sachverständig mittels des Online-Dienstes BORIS-BW, basierend auf Grundstücksgrößen, Grundflächen und visuellen Eindrücken. Eine Gewähr für die absolute Richtigkeit dieser Annahmen kann nicht übernommen werden. Für eine konkrete Bauplanung ist die Hinzuziehung eines spezialisierten Fachplaners dringend anzuraten, da die hier getroffenen Aussagen lediglich der Orientierung dienen.

Eine Genehmigung der Baubehörde für die vorgeschlagenen Baugrößen kann nicht zugesichert werden, da hierfür diverse Parameter (bspw. Abstandsflächen, Stellplätze, etc.) zu berücksichtigen sind, die den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens überschreiten, da es sich lediglich um eine Einschätzung handelt.

7.5 Baugenehmigung

Die Genehmigungsunterlagen für den ursprünglichen Gebäudeteil konnten altersbedingt weder in den Bauakten noch bei der örtlichen Verwaltung oder im Archiv aufgefunden werden. Demgegenüber erscheinen spätere Anbauten und der Ausbau der Dachgeschosswohnung als genehmigt. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte wird von einer vollständigen Genehmigung des Gesamtobjekts ausgegangen. Hinsichtlich des Garagenüberbaus sowie der baulichen Anlage im östlichen Grundstücksteil liegen keine weiterführenden Informationen vor; eine vertiefende Recherche wurde unterlassen, da dies die Prüfung ehemals gültiger Landesbauordnungen erfordert hätte. Sofern eine Genehmigung zum Zeitpunkt der Errichtung vorlag, ist von Bestandsschutz auszugehen. Da im Rahmen dieses Gutachtens ein Abriss des Gesamtobjekts unterstellt wird, sind etwaige Kosten für die Beseitigung eines nicht genehmigten Bauwerks oder des Garagenüberbaus, welcher nicht dinglich im Grundbuch gesichert ist, nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

7.6 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Römerstraße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Römerstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

7.7 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

7.8 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Nach behördlicher Auskunft liegen auf dem Grundstück keine Übernahmen von Abstandsflächen. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

7.9 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

7.10 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

8. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

8.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtläche des Grundstückes beträgt 1.234,56 m². Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem Grundbesitzsteuerrecht. Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem Grundbesitzsteuerrecht. Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem Grundbesitzsteuerrecht.

8.2 Einfriedung

Das Grundstück ist durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt. Die Mauer ist aus Ziegeln erbaut und hat eine Dicke von 24 cm. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht.

8.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Das Grundstück ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtläche des Grundstückes beträgt 1.234,56 m². Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem Grundbesitzsteuerrecht. Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ausgewiesene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem Grundbesitzsteuerrecht.

8.4 Immissionen

Das Grundstück ist durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt. Die Mauer ist aus Ziegeln erbaut und hat eine Dicke von 24 cm. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht.

8.5 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Grundstück ist durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt. Die Mauer ist aus Ziegeln erbaut und hat eine Dicke von 24 cm. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht.

Das Grundstück ist durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,80 m abgegrenzt. Die Mauer ist aus Ziegeln erbaut und hat eine Dicke von 24 cm. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht. Die Mauer ist an allen vier Seiten des Grundstückes angebracht.

8.6 GFZ-Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichts (Gutachterausschuss)



Quelle: Aktuellster Grundstücksmarktbericht zum Wertermittlungsstichtag der Stadt Lörrach

9. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

9.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit). Beschrieben werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen sowie die erkennbaren Ausstattungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Unterlagen, Hinweisen während der Besichtigung oder auf baujahrestypischen Annahmen.

Wesentlich ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Die Besichtigung wurde – wie bereits erläutert – aus Sicherheitsgründen abgebrochen. Eine Bewertung des Objektes erfolgt daher ausschließlich auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes sowie der vorliegenden Informationen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Anlagen und Installationen wurde nicht geprüft und im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie im Rahmen der zerstörungsfreien, rein augenscheinlichen Außenbegutachtung erkennbar waren. Die möglichen Auswirkungen nicht sichtbarer oder nicht zugänglicher Schäden auf den Verkehrswert wurden lediglich pauschal berücksichtigt.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich pflanzlicher oder tierischer Schädlinge oder potenziell gesundheitsgefährdender Baustoffe, wurden nicht vorgenommen. Für detaillierte Feststellungen wird empfohlen, eine vertiefende Untersuchung durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen durchführen zu lassen.

9.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Die bauliche Anlage besteht aus einem alten, mehrgeschossigen Wohnhaus. Die Nutzungsart entspricht dem eines Mehrfamilienhauses. Es ist sehr einfach gebaut und könnte – alternativ zum Abriss – mit einem hohen Aufwand saniert werden. Dies wäre eine subjektive Entscheidung des Käufers.

Für die Bewertung wird das Liquidationswertverfahren angewandt. Dies bedingt, dass das Grundstück anhand der höheren, möglichen Bebaubarkeit bewertet wird, und nicht anhand der Bestandsbebauung.

Der Verkehrswert hat das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial der Liegenschaft zu berücksichtigen, daher ist bei einer Verkehrswertermittlung der Grundsatz der höchsten und besten Nutzung“ zugrunde zu legen. Der höhere Grundstückswert kann nur durch eine dichtere Neubebauung gehoben werden. Der Altbestand muss unter dieser Betrachtung weichen.

9.3 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Wertermittlungsobjekt aufgrund der unterlassenen Instandhaltung in einem insgesamt schlechten baulichen Zustand befindet. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung entsprechen zwar dem objektüblichen Standard, jedoch befinden sich die Außenanlagen in einem ungeordneten und vernachlässigten Zustand.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden überwiegend deutlich sichtbare Schäden an den baulichen Anlagen festgestellt. Ein erheblicher Instandhaltungsstau ist eindeutig erkennbar.

9.4 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

9.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

9.6 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

9.7 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Der äußere Eindruck des Gebäudes zeigt einen deutlich erkennbaren Instandhaltungsstau. Zur Instandhaltung zählen laufende, regelmäßig anfallende Maßnahmen zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit und zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebszustandes der baulichen Anlagen – hierzu gehören etwa Putz- und Fassadeninstandsetzungen, Anstriche, Dach- und Entwässerungsarbeiten, die Pflege der Außenanlagen sowie die Sicherstellung des konstruktiven Feuchteschutzes. Modernisierungen sind hiervon abzugrenzen, da sie eine qualitative Verbesserung über den ursprünglichen Standard hinaus darstellen.

Die sichtbaren Vernachlässigungen an der Gebäudehülle lassen darauf schließen, dass die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum unterblieben sind. Auch wenn eine Innenbesichtigung nicht möglich war und der innere Zustand daher nur unterstellt werden kann, ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass ein von außen erkennbarer erheblicher Instandhaltungsstau üblicherweise auch im Gebäudeinneren fortgesetzt wird.

Somit ist der allgemeine Instandhaltungszustand des Objekts bereits anhand des äußeren Erscheinungsbildes als deutlich unzureichend einzustufen.

9.8 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Nach Angaben der Antragsteller konnten keine verbindlichen Aussagen zum tatsächlichen Umfang durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen gemacht werden. Es wurde lediglich erwähnt, dass ein Badezimmer erneuert worden sei und ein Teil einer Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet wurde.

Darüber hinaus liegen keinerlei belastbare oder prüfbare Angaben zu weiteren Modernisierungen vor. Sämtliche Arbeiten sollen in Eigentleistung erfolgt sein, ohne nachvollziehbare Dokumentation, Fachunternehmernachweise oder Rechnungen.

Vor diesem Hintergrund wird der angegebene Modernisierungsstand im Gutachten kritisch bewertet, da weder Umfang noch Ausführungsqualität oder technische Konformität der angeblich durchgeführten Maßnahmen zuverlässig eingeschätzt werden können.

9.9 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die für das Gutachten herangezogenen Flächenangaben basieren überwiegend auf den in der Bauakte enthaltenen Grundrissen. Diese Unterlagen sind jedoch teils sehr alt, unvollständig und in Teilen nur eingeschränkt leserlich. Soweit einzelne Grundrissblätter verwertbar waren, wurden die dort dargestellten Flächen nachgemessen.

Da große Teile der Bauakte keine verlässliche Flächenübernahme zuließen, wurden ergänzend die maßstäblichen Darstellungen aus dem Geoinformationssystem BORIS-Baden-Württemberg herangezogen, um die relevanten Grundstücks- und Gebäudeaußenmaße zu prüfen und abzugleichen.

Da das Objekt als Liquidationsobjekt einzustufen ist und somit der Grundstückswert im Vordergrund steht, kommt den Gebäudeflächen für die Wertermittlung nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Vollständige oder exakt abgeleitete Flächen wurden daher bewusst nicht in das Gutachten übernommen, da diese aufgrund der unzureichenden Aktenlage ohnehin nicht belastbar darstellbar gewesen wären.

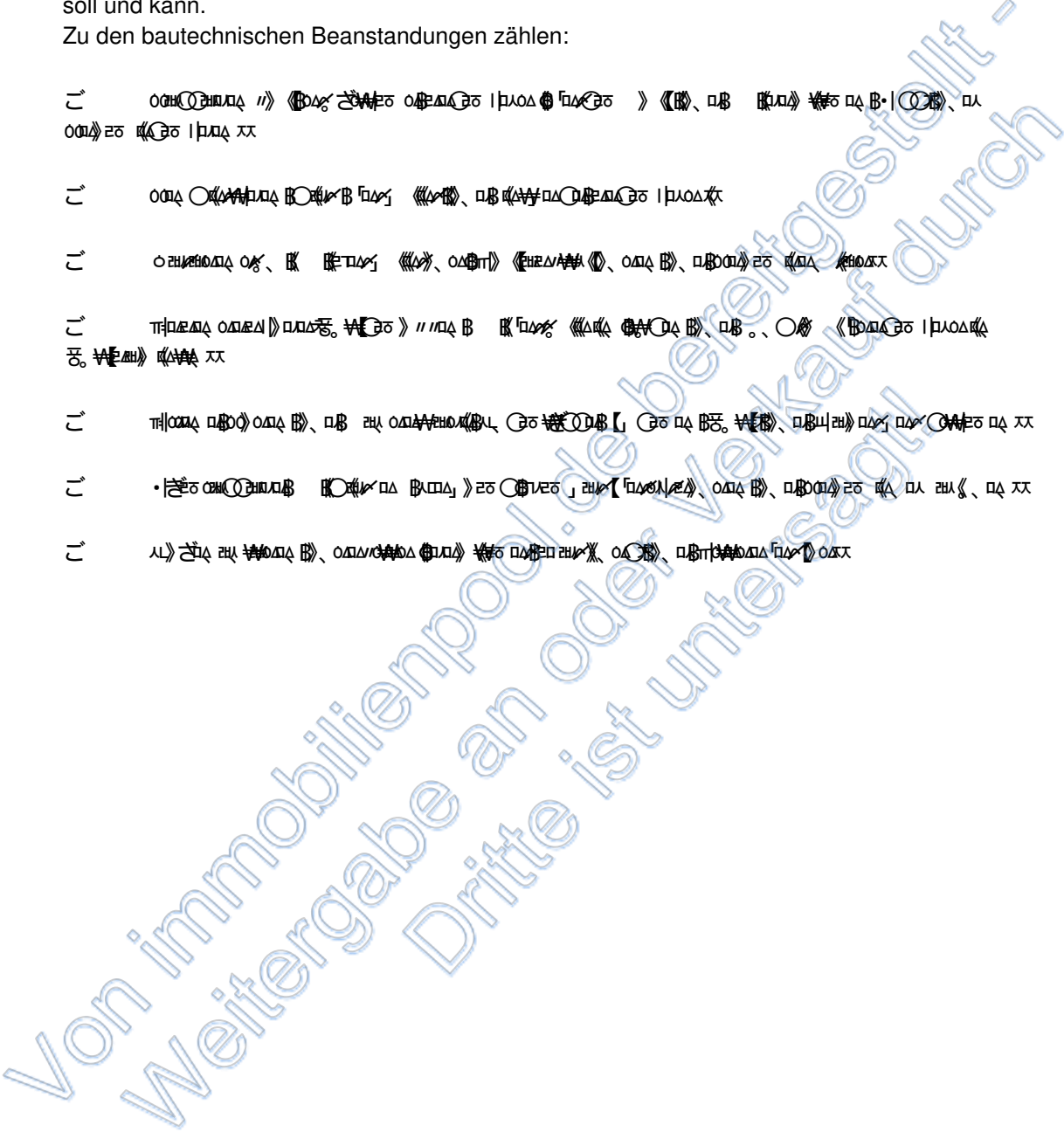
9.10 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins festgestellt werden.

Die folgende Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

Zu den bautechnischen Beanstandungen zählen:

- 1. ...
- 2. ...
- 3. ...
- 4. ...
- 5. ...
- 6. ...
- 7. ...
- 8. ...



9.11 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

9.12 Gebäude

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser
Baujahr:	Anbau 1935 – Wohnhaus älter; keine Unterlagen.
Geschosse:	Erd, Ober- und Dachgeschoss
Gründung:	Vermutlich Streifenfundament (baujahrestypisch)
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken
Geschosshöhen:	Niedrige Deckenhöhe, gem. Antragssteller
Mauerwerk:	Vermutlich Vollziegelmauerwerk, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade, sehr einfache Ausführung
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung (erneuert)
Verschattung:	Teilw. Rollläden und Fensterläden
Dach:	Satteldach – Ziegel, ungedämmt gem. Antragsteller
Treppenhaus:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt

9.13 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Holzofen & teilw. Strom, gem. Auskunft des Antragstellers
Raumlufttechnik:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Elektrotechnik:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden, gem. Auskunft des Antragstellers

9.14 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Unterdurchschnittlich, gem. Auskunft des Antragstellers
Ausstattungsqualität:	Unterdurchschnittlich, gem. Auskunft des Antragstellers
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei, gem. Auskunft des Antragstellers
Bodenbeläge:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Innentüren:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Sanitäre Anlagen:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Elektroinstallation:	Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt

Heizungsart: Keine Angabe - da Innenbesichtigung fehlt
Gemäß Antragsteller ist teilw. eine Fußbodenheizung eigenständig durch den Antragsgegner verbaut worden.

9.15 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Keine

9.16 Garage

Garage: 4x Einzelgaragen

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

10. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

10.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

10.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

10.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt.

10.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren nicht durchgeführt.

10.5 Liquidationswertverfahren – Grundlage und Einsatz

Das Liquidationswertverfahren ist eine Variante des Vergleichswertverfahrens. Es wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, deren baulichen Anlagen den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Grundstücks nicht gerecht werden. Als typischer Anwendungsfall des § 43 ImmoWertV2021 gilt ein bebautes Grundstück, bei dem die Bebauung und deren Reinertrag in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Grund und Bodens steht.

Bei der Ermittlung des anzusetzenden Bodenwerts wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks berücksichtigt und Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert vorgenommen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringerwertig sind, da die Bausubstanz noch beseitigt werden muss.

Das Grundstück wird auf eine mögliche Neubauung geprüft, und die daraus folgenden Erkenntnisse werden über Zu- und Abschläge auf den Vergleichswert übertragen.

10.6 Begründung der Verfahrenswahl

In diesem Fall wird das Liquidationswertverfahren gewählt. Als typischer Anwendungsfall gilt hier ein bebautes Grundstück, bei dem die vorhandene Bebauung und deren Reinertrag in einem groben Missverhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks stehen.

Dabei kann die Ursache hierfür sehr unterschiedlich sein. Infrage kommen z.B. ein erheblicher Instandhaltungsstau bzw. gravierende Baumängel, eine unterdurchschnittliche Ausnutzung des Baugrunds durch die vorhandene Bebauung, eine Bebauung mit Spezialimmobilien, die aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften nur einen sehr eingeschränkten Käuferkreis ansprechen usw..

In derartigen Fällen würde ein wirtschaftlich denkender Eigentümer das vorhandene Objekt abreißen und eine der Wertigkeit des Grund und Bodens angemessene Bebauung realisieren, die im Anschluss wiederum deutlich höhere Renditen erwirtschaften wird.

Zum Bodenwert müssen beim Liquidationswertverfahren eventuelle Erträge, Kosten und Bodenwertdifferenzen, die sich im Zusammenhang mit der Nutzung bis zur finalen Freilegung ergeben, angerechnet werden. Die Kosten für die finale Freilegung selbst müssen geschätzt und in Abzug gebracht werden.

In diesem Fall hat die vorhandene Bebauung ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer annähernd erreicht. Die mit ihr erzielten Renditen sind unterdurchschnittlich. Ein nicht unerheblicher Instandhaltungsstau ist vorhanden und die bauliche Ausnutzung des Grundstücks könnte mit einem Neubau um ein Vielfaches höher ausfallen, als es jetzt mit dem Bestand der Fall ist.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

11.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

11.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

11.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

11.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

11.1.5 Bodenrichtwerte – Prüfung einer fiktiven Neubebauung

Der Bodenrichtwert wird anhand eines unbebauten Grundstücks ausgewiesen, weil er den reinen Wert des Bodens repräsentieren soll, losgelöst von jeglichen baulichen Anlagen. Die Logik dahinter ist, dass der Boden die primäre, unveränderliche Ressource ist, deren Wert durch Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird.

Wenn eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück vereinbar ist, ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts gemäß § 14 ImmoWertV unerlässlich. Hierzu müssen die konkreten planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bewertungsgrundstücks detailliert geprüft werden.

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

12.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Liquidationswertverfahren:	717.088 €	(einzig angewandtes Verfahren)
Verkehrswert, vor Abschlag:	717.088 €	
Sicherheitsabschlag in Prozent:	-10,00 %	wg. fehl. Innenbesichtigung & mangelh. Unterlagen

12.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 31.10.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 aus dem angewandten Liquidationswertverfahren wie folgt ermittelt:

645.000 €

sechshundertfünfundvierzigtausend Euro

12.4 Hinweis zur Verwendung

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich für den im Auftrag definierten Zweck erstellt. Jede darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, bedarf meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und darf es Dritten nur nach ausdrücklicher Vereinbarung oder meiner schriftlichen Genehmigung zugänglich machen.

Waldshut-Tiengen, den 06.12.2025

Cristobal Cuadra Garcia

zert. Gutachter DIAZert (LS) - DIN EN ISO/IEC 17024

DAkkS-Nr.: D-ZP-16018-01-00

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Römerstraße 24, 79541 Lörrach

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

A2 Objektbilder Römerstraße 24

– Außenaufnahmen –



Hausfront mit Hauseingangstür



Garagegebäude



Giebelseite Gebäude



Östlicher Grundstücksteil



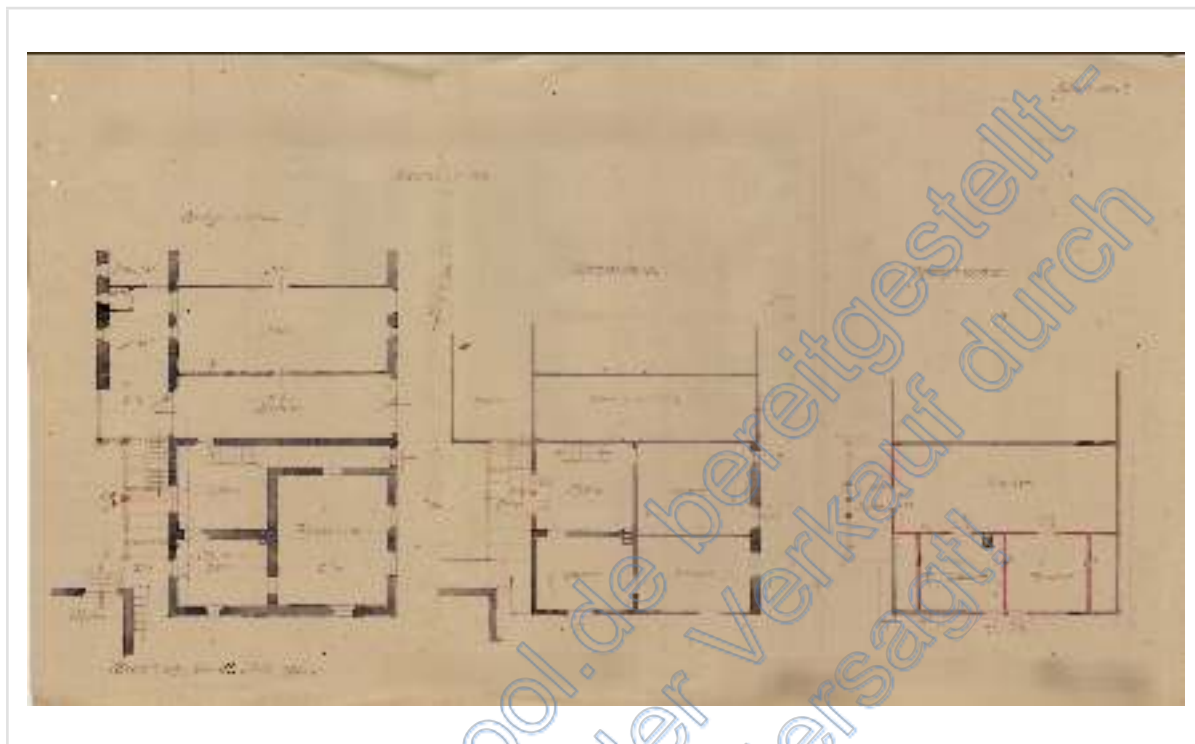
Seitenansicht Garagegebäude



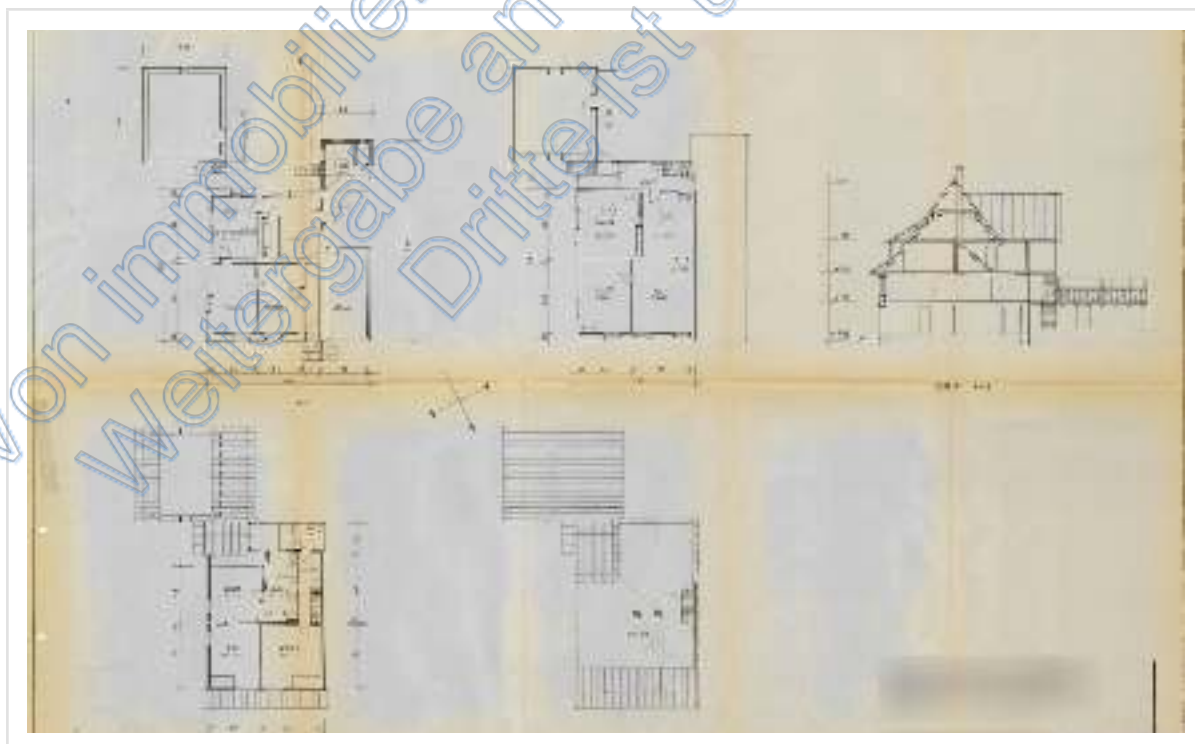
Giebelseite (Westen)

A3 Objektunterlagen Römerstraße 24

– Quelle: Bauakte aus dem Stadtarchiv –



Grundriss Wohngebäude



Grundriss & Ansicht

A4 Grunddienstbarkeit – Berechnung

– Basis der Berechnung ist der Anhang E der ImmoWertA –

1. Grundlagen

Bezeichnung: Leitungsrecht
Leitungsart: Abwasserleitung
Grundstück ist das: belastete Grundstück
Nutzung des Grundstücks:

2. Betroffene Fläche

Betroffene Fläche: 40,0 m x 3,0 m ≈ 120 m²

3. Ermittlung des "boG"

Vor- bzw. Nachteil aufgrund veränderter Nutzbarkeit

Unbelasteter Bodenwert pro m²: 724 €
Wertanpassung aufgrund des Rechts: -50,0 %
Berechnung: -362 € x 120 m² = -43.440 €

Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Rentenzahlung

Jährliche Rente (entfällt)
Es ist keine Rentenzahlung vereinbart.

Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Unterhaltskosten

Jährliche Unterhaltskosten (entfällt)
Es fallen keine wertbeeinflussenden Unterhaltskosten an.

Gesamtsumme: -43.440 €

Hinweis

Für den Bodenabschnitt, über den das Leitungsrecht mit 3m Schutzstreifen verläuft, wurde der Bodenrichtwert um 50 % reduziert. Dieser Abschlag orientiert sich an der Empfehlung im Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ für Fälle, in denen die Bebaubarkeit durch eine Dienstbarkeit erheblich eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Die Reduzierung trägt der Tatsache Rechnung, dass in diesem Bereich eine marktübliche Bebauung nicht möglich ist. Die Bewertung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass keine weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten bestehen oder nachgewiesen werden.

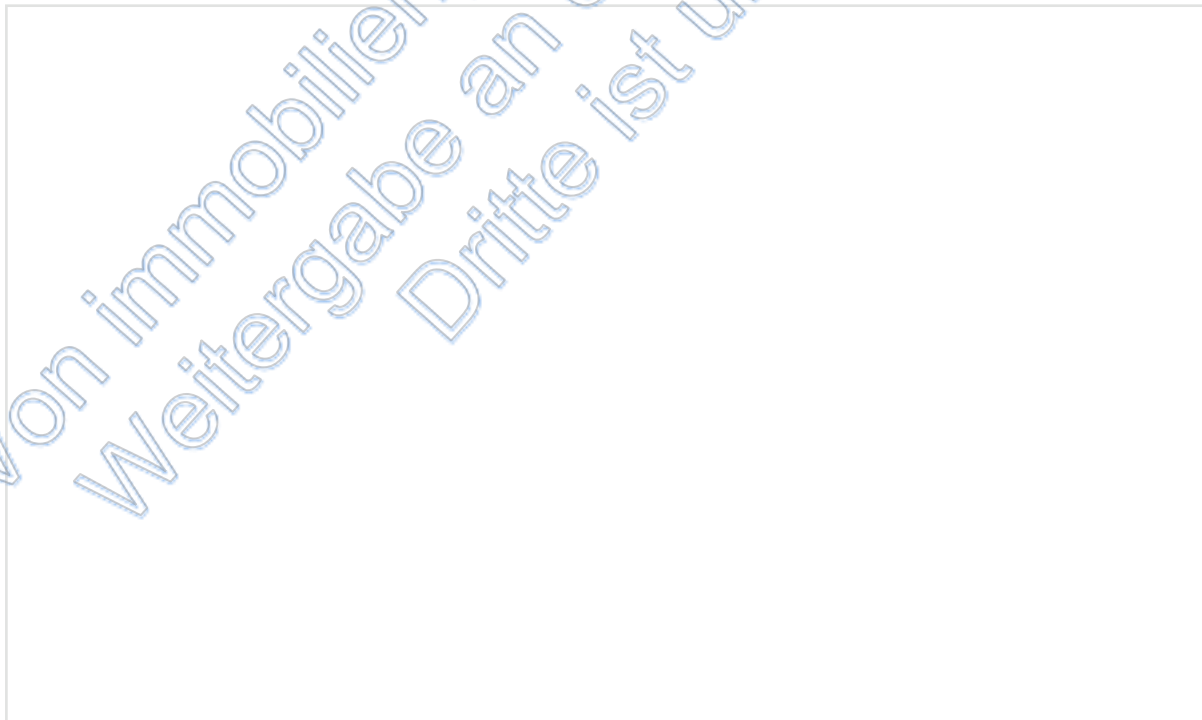
A5 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Römerstraße 24, 79541 Lörrach –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 3 (hohe Gefährdung)

A6 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung von Baden-Württemberg

(Bundesland: Baden-Württemberg) – in der Fassung gültig vom 01.03.2010.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A6 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A7 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A8 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.