

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!**



Immobilienwerte



Dr. Marianne Moll-Amrein

- Von der IHK Hochrhein-Bodensee öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Recognised European Valuer (REV); Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert); International Appraiser (DIA)
- Promoviert von der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg i. Br. (Dissertationsthema Bereich Immobilienwertermittlung)

Wiesentalstraße 82

D-79539 Lörrach

Telefon: + 49 (7621) 168 594

Mobil: + 49 (175) 942 55 42

Mail: marianne@moll-amrein.de

► www.moll-amrein.de ◀

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- im Sinne von § 194 BauGB -

Bewertungsobjekte: Grundstück Flst.-Nr. 426/9, bebaut mit Wohnhaus (EFH + ELW); Grundstück Flst.-Nr. 426/47, bebaut mit Reihengarage; Grundstück Flst.-Nr. 426/10 (Wegfläche, MEA 1/3); Grundstücke Flst.-Nr. 426/25, 426/27 und 426/59 (MEA 1/26)

Objektadresse: Sonnenrain 7
D-79585 Steinen

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
Aktenzeichen: 1 K 37/23

Wertermittlungstichtag: 02. Mai 2025
Qualitätsstichtag: 02. Mai 2025

Verkehrswerte:

Wohnhausgrundstück mit Verkehrs-/Grünflächen: **450.000 €**
Garagengrundstück: **10.000 €**

- Gutachten-Nummer: 090104-2540
- Ausfertigungsdatum: 05.05.2025
- Umfang (inkl. Titelblatt): 53 Seiten
- Originalausfertigungen: 2 Ausdrücke (Nr. 2 für die Akten der Sachverständigen) sowie PDF-Versionen
- Diese Ausfertigung: PDF-Internetversion

INHALTSVERZEICHNIS

DARSTELLUNGSVERZEICHNIS	3
ZUSAMMENFASSUNG	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung	5
1.2 Verwendete Unterlagen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	6
2 TATSACHENFESTSTELLUNG	9
2.1 Lagemerkmale	9
2.1.1 Makro- und Mikrolage	9
2.1.2 Verkehr und Infrastruktur	11
2.2 Grundstück	13
2.2.1 Lageplan, Formen, Maße und Topographie	13
2.2.2 Erschließung	14
2.2.3 Beschaffenheit und Risiken	15
2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	16
2.3.1 Beschreibung	16
2.3.2 Instandhaltung, Modernisierung und energetische Eigenschaften	18
2.3.3 Flächen, Raumhöhen und Nutzungskennziffern	19
2.3.4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten	20
2.3.5 Fotodokumentation	23
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	24
2.4.1 Grundbuch Nr. 1778	24
2.4.2 Privatrechtliche Gegebenheiten	26
2.4.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	27
3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	28
3.1 Lage und Infrastruktur	28
3.2 Grundstücke und bauliche Anlagen	29
3.3 Rechtliche Konstellationen	29
4 MARKTLAGE / CHANCEN / RISIKEN	30
5 WERTERMITTLUNG	33
5.1 Wertermittlungsverfahren	33
5.2 Bodenwertermittlung	33
5.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte	33
5.2.2 Auswahl und objektspezifische Anpassungen	34
5.2.3 Bodenwerte	35
5.3 Sachwertermittlung	36
5.3.1 Vorbemerkungen	36
5.3.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	37
5.3.3 Wertansätze und Herstellungskosten	37
5.3.4 Marktanpassung mit Sachwertfaktor	39

5.3.5 Sachwerte	40
5.4 Ertragswertermittlung	41
5.4.1 Vorbemerkungen	41
5.4.2 Rohertrag	41
5.4.3 Bewirtschaftungskosten	42
5.4.4 Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz	43
5.4.5 Ertragswert	45
6 VERKEHRSWERTABLEITUNG	46
BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG	48
QUELLENVERZEICHNIS	51
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	53
 DARSTELLUNGSVERZEICHNIS	
Regiokarte	9
Demographische Entwicklung	10
Ortsplan	11
Lageplan	13
Grundriss Sockelgeschoss	20
Grundriss Erdgeschoss	21
Schnitt	21
Ansichten	22
Fotodokumentation	23
Plan Wasserleitungsrecht	26
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	28
Grafik Marktentwicklung Geoport	31
Grafik Marktentwicklung VDP	31
Sachwertfaktoren	39

ZUSAMMENFASSUNG

Daten und Ergebnisse

Bewertungsobjekte:	Grundstück Flst.-Nr. 426/9, bebaut mit Wohnhaus (EFH mit ELW); Grundstück Flst.-Nr. 426/47, bebaut mit Reihengarage; Grundstück Flst.-Nr. 426/10 (Weg; Miteigentumsanteil 1/3); Grundstücke Flst.-Nr. 426/25, -/27, -/59 (Verkehrs-/Grünflächen; MEA 1/26)
Adresse:	Sonnenrain 7 D-79585 Steinen
Wertermittlungstichtag:	02. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	02. Mai 2025
Ortsbesichtigungen:	04. Juli 2024, 10. Januar 2025, 02. Mai 2025 (keine Innenbesichtigung!)
Erstellungsdatum:	05. Mai 2025
Bewertungszweck:	Teilungsversteigerung (Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft)
Grundbuch Nr.:	1778
Lasten in Abteilung II:	Dienstbarkeiten, Regelungen (kein Werteinfluss)
Denkmalschutz:	Nicht gegeben
Baulasten:	Keine Eintragungen
Erschließung:	Grundstücke erschlossen, Beiträge bezahlt
Altlasten:	Keine Hinweise
Vermietungssituation:	Nicht vermietet, Eigennutzung

	Flst.-Nr. 426/9, -/10 (MEA 1/3), -/25, -/27, -/59 (MEA 1/26)	Flst.-Nr. 426/47
Bauliche Anlagen:	Art: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Reihengarage
	Baujahr: 1966	1966
	Geschosse: Sockel- und Erdgeschoss	
	Bruttogrundfläche: 210 m ²	16 m ²
	Wohnfläche: 146 m ²	
	Nutz-/Nebenflächen: 18 m ²	14 m ²
Bodenwerte:	Flst.-Nr. 426/9 (680 m ²): 258.400 € (MEA 1/1)	
	Flst.-Nr. 426/47 (17 m ²):	6.800 € (MEA 1/1)
	Flst.-Nr. 426/10 (37 m ²): 1.600 € (MEA 1/3)	
	Flst.-Nr. 426/25 (218 m ²): 1.100 € (MEA 1/26)	
	Flst.-Nr. 426/27 (343 m ²): 1.700 € (MEA 1/26)	
	Flst.-Nr. 426/59 (144 m ²): 700 € (MEA 1/26)	
	270.000 € (Bodenwert gesamt rd.)	
Sachwerte:	460.000 €	450.000 €
Ertragswert:	460.000 €	10.000 €
Verkehrswerte:	460.000 €	450.000 €
		10.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung

Auftrag:	Ermittlung der Verkehrswerte mit ergänzenden Feststellungen ¹
Auftragsdatum:	23. Januar 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht - Bahnhofstraße 4 und 4a D-79539 Lörrach
Aktenzeichen:	1 K 37/23
Beschluss:	27. Dezember 2023
Auftragsgrund/ Verwendungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsgegenstand:	- Grundstück Flst.-Nr. 426/9 bebaut mit Wohnhaus (Haupt- wohnung und Einliegerwohnung); - Grundstück Flst.-Nr. 426/47 bebaut mit Reihengarage; - 1/3 Miteigentumsanteil an Wegfläche Flst.-Nr. 426/10; - Je 1/26 Miteigentumsanteil an Flst.-Nr. 426/25 (Grünflä- che), Flst.-Nr. 426/27 (Stellplatzfläche) und Flst.-Nr. 426/59 (Verkehrsfläche vor Stellplatzfläche)
Grundbuch:	Grundbuch von Steinen Nr. 1778
Eigentümer:	
Wertermittlungstichtag:	02. Mai 2025
Qualitätstichtag:	02. Mai 2025
Termine Ortsbesichtigung:	04. Juli 2024 sowie 10. Januar 2025 und 02. Mai 2025
Erstellungsdatum:	05. Mai 2025
Besichtigung:	Eine erste Besichtigung durch die Sachverständige und ihren Mitarbeiter fand am 04.07.2024 statt. Anwesend waren außer- dem die Miteigentümerin und ihr Rechtsanwalt. Eine Besichti- gung des mit dem Wohnhaus bebauten Grundstücks wurde durch den Miteigentümer nicht ermöglicht. Weitere Außenbe- sichtigungen durch die Sachverständige fanden am 10.01.2025 und am 02.05.2025 statt.

1.2 Verwendete Unterlagen

Gericht:	Vom Gericht zur Verfügung gestellt: - Grundbuchauszug vom 02.06.2021 (Amtsgericht Emmen- dingen).
-----------------	---

¹ Siehe Verkehrswertdefinition auf S. 48; die ergänzenden Feststellungen werden dem Gericht mit separatem Schreiben mitgeteilt.

Sachverständige:

Durch die Sachverständige besorgt:

- Grundbuchauszug vom 31.01.2024 (Amtsgericht Emmendingen),
- Bewilligungsurkunden übermittelt am 13.02.2024 (Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim),
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.04.2024 (Landratsamt Lörrach),
- Bauantrag, Baugenehmigung, Pläne sowie weitere Informationen zu den Grundstücken durch Einsicht in die Bauakte am 05.04.2024 (Gemeinde Steinen),
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2024 (Gemeinde Steinen),
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 22.04.2024 (Gemeinde Steinen),
- Auskunft über den Denkmalschutz vom 28.03.2024 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über Altlasten vom 27.03.2024 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über das Bauplanungsrecht vom 28.04.2025 (Geoportal Landkreis Lörrach),
- Auskunft über die Lage von Leitungen vom 28.04.2025 (planSERVICE regioDATA Lörrach),
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte vom 28.04.2025, online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Schutzgebiete vom 28.04.2025, online (LUBW),
- Auskunft über die Lärmkartierung vom 28.04.2025, online (LUBW),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 28.04.2025, online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über die Bodenrichtwerte vom 28.04.2025, online (Boris BW),
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.04.2025 (Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental),
- Marktdaten vom 02.05.2025 (IMBAS (Fahrländer Partner), Geoport / on-geo, IMV),
- Aufzeichnungen und Fotos bei den Ortsbesichtigungen.

1.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Rechtsgrundlage:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (Definition Verkehrswert) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung.² Besonderheiten bei der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren werden entsprechend berücksichtigt.

Untersuchungstiefe:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes (Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserspie-

² Siehe zu den allgemeinen Rechtsgrundlagen S. 51.

gel etc.) und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Altlasten:

Sofern bei Abfrage des Altlastenkatasters kein Altlastenverdacht gegeben ist oder konkrete Hinweise auf mögliche Altlasten (Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen etc.) vorliegen, werden keine Altlastenuntersuchungen, d. h. Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen oder Bodenverunreinigungen, vorgenommen bzw. in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erfolgt dann unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind.

Bodendenkmäler:

Sofern keine offensichtlichen Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, werden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass solche Denkmäler nicht vorhanden sind.

**Ortsbesichtigung/
Bauteile:**

Die Ortsbesichtigung erfolgt als „Inaugenscheinnahme“, d. h., zerstörerische Untersuchungen an den baulichen Anlagen werden nicht vorgenommen und Bauteile, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht inspiziert. Die Sachverständige kann daher nicht bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile (auch Baustoffe) beruhen i.d.R. auf Auskünften, Angaben in den Baubeschreibungen und begründeten Vermutungen.

**Bauausführung/
Anforderungen:**

Sofern augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung nichts anderes erkennbar ist, wird bei der Baubeschreibung und der Beurteilung der Bausubstanz unterstellt, dass sowohl die Bauvorschriften als auch die anerkannten Regeln der Technik gemäß üblicher Ausführungsart eingehalten wurden. Inwieweit die Anforderungen an den Brandschutz, den Wärme- und Schallschutz sowie an das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt sind bzw. sein müssen, wird nicht überprüft.

Haustechnik:

Haustechnische Untersuchungen werden nicht vorgenommen. Die Sachverständige unterstellt die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen und Leitungen, sofern keine Mängel offensichtlich oder Informationen darüber bekannt sind. Es wird auch nicht überprüft, ob bei Starkregen oder anderen Elementarereignissen, die evtl. das öffentliche Kanalsystem überlasten, die haustechnischen Einrichtungen einen Rückstau oder Rückfluss ins Gebäude verhindern können (z.B. durch Sicherungssysteme wie Rückstauklappen).

- Baubeschreibung:** Baubeschreibungen beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen in Teilbereichen sind außerdem möglich.
- Legalität der Bebauung:** Die Sachverständige geht ohne nähere Prüfung der Baugenehmigung davon aus, dass die bei der Ortsbesichtigung ange-troffene bzw. die aus den Unterlagen ersichtliche Nutzung ge-nehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere Stellplatznachweis/Stellplatzablösung – erfüllt sind, es sei denn, Abweichungen sind/werden explizit bekannt und offensichtlich.
- Eingeholte Auskünfte:** Für unrichtige, schriftlich oder mündlich erteilte Auskünfte von Behörden übernimmt die Sachverständige keine Haftung.
- Stichtagsbezug:** Die Wertermittlung ist gemäß § 194 BauGB stichtagsbezogen. Sollten zwischen der Verwendung des Gutachtens und dem Wertermittlungsstichtag gravierende, wertbeeinflussende Um-stände eintreten, ist u. U. eine Aktualisierung der Ansätze er-forderlich.

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

2 TATSACHENFESTSTELLUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makro- und Mikrolage

Makrolage: Gemeinde Steinen

Regiokarte:

Quelle: OpenStreetMap; Lizenz: OpenDatabase (ODbL) / CC BY-SA³

Basisdaten:⁴

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südwestdeutschland, Dreiländereck Deutschland - Frank- reich - Schweiz
Landkreis:	Lörrach
Gemeinde:	Steinen
Gemeindegliederung:	7 Ortsteile mit insgesamt 26 Dörfern, Weilern, Häusern/Höfen
Höhe:	333 m über NHN (333 – 990 m)
Fläche:	46,85 km ²
Einwohner:	10.402 (per III / 2024), davon ca. 5.500 im OT Steinen
Bevölkerungsdichte:	222 Einwohner/km ²
Arbeitslosenquote:	5,2 % (per Ende 2024, alle zivilen Erwerbspersonen, ganzer Landkreis Lörrach)

³ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>.

⁴ Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg und der Gemeinde Steinen.

Beschreibung:

Steinen ist eine Gemeinde im Landkreis Lörrach im Südwesten Baden-Württembergs und liegt im Vorderen Wiesental des Südschwarzwalds. Die Gesamtgemeinde entstand 1974/1975 durch den Zusammenschluss der bisherigen Gemeinden Endenburg, Hägelberg, Höllstein, Hüsing, Schlächtenhaus, Steinen und Weitenau.

Das Gemeindegebiet Steinen grenzt im Norden an Malsburg-Marzell, im Nordosten an die Gemeinde Kleines Wiesental, im Osten an die Stadt Schopfheim und an die Gemeinde Maulburg, im Süden an die Stadt Rheinfelden (Baden) sowie im Westen an die Kreisstadt Lörrach und die Stadt Kandern.

Das nächste Oberzentrum ist das Doppelzentrum Lörrach (ca. 9 km entfernt, Rathaus) – Weil am Rhein (ca. 15 km), das nächste Mittelzentrum Schopfheim (ca. 7 km).

Der Landkreis Lörrach grenzt im Norden an den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und im Osten an den Landkreis Waldshut und bietet auf einer Fläche von ca. 807 km² Raum für gut 230.000 Einwohner. Er ist weiterhin Bestandteil des trinationalen Eurodistricts Basel (Ballungsregion TriRhena). Dieser Lebens- und Wirtschaftsraum umfasst die Gegend im äußersten Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz sowie das Oberelsass und zählt etwa 2,3 Millionen Einwohner und über eine Million Erwerbstätige.

Demographische Entwicklung:

Die demographische Entwicklung stellte sich für Steinen in der Vergangenheit wie folgt dar:

* Die 2019 Hochrechnung Fahrländer Partner, basierend auf Daten von GfK. ** Zahlen auf Kreisbene.
Anmerkung: Die Bevölkerungszahlen basieren auf den Fortschreibungen des Zensus 2011. Strichlag ist der St. 19.
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner.

Quelle: IMBAS Gemeindecheck Wohnen⁵

Aufgrund der Gemeindegröße sind verlässliche Prognosen nicht vorhanden.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt im OT Steinen im nördlichen Bereich, nahe der Kanderner Straße (L 135).

Straße:

Die Straße „Sonnenrain“ ist eine kurze, schmale Wohnstraße als Stichstraße, die von der Kanderner Straße in Richtung Osten abzweigt und sich zu drei Teilen vergabelt. Sie ist ansteigend, asphaltiert, ohne Gehwege, mit Straßenlaternen.

⁵ IMBAS von Fahrländer & Partner ist ein kostenpflichtiger, von der Sachverständigen abonniert Datenanbieter, Abfrage am 28.04.2025.

Umliegende Bebauung:	Wohnbebauung, frei stehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Terrassenwohnungen in Westhanglage.
Parkmöglichkeiten:	In der Straße Sonnenrain kann vereinzelt geparkt werden, außerdem sind entlang der Kanderner Straße einige Parkplätze vorhanden; eine private, gemeinschaftliche Parkfläche ist auf Grundstück Flst.-Nr. 426/27 vorhanden.
Immissionen/ Beeinträchtigungen:	Es handelt es sich um eine eher ruhige Wohngegend.
Ortsplan:	

Quelle: OpenStreetMap; Lizenz: OpenDatabase (ODbL) / CC BY-SA⁶

2.1.2 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung:⁷

Individualverkehr:	Die B 317 liegt ca. 1,5 km südlich von den Bewertungsgrundstücken. Zur Autobahn A 98, Auffahrt Lörrach-Mitte, sind es ca. 6 km in westlicher Richtung und zur A 5, Autobahndreieck Weil am Rhein, insgesamt ca. 14 km vom Bewertungsobjekt.
Bahnverkehr:	Der Bahnhof Steinen liegt rd. 1 km südlich; es gibt regelmäßige Anschlusszüge zum Badischen Bahnhof Basel (ca. 20 Bahnminuten), dort besteht ICE-Anbindung in Richtung Norden und in

⁶ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>.

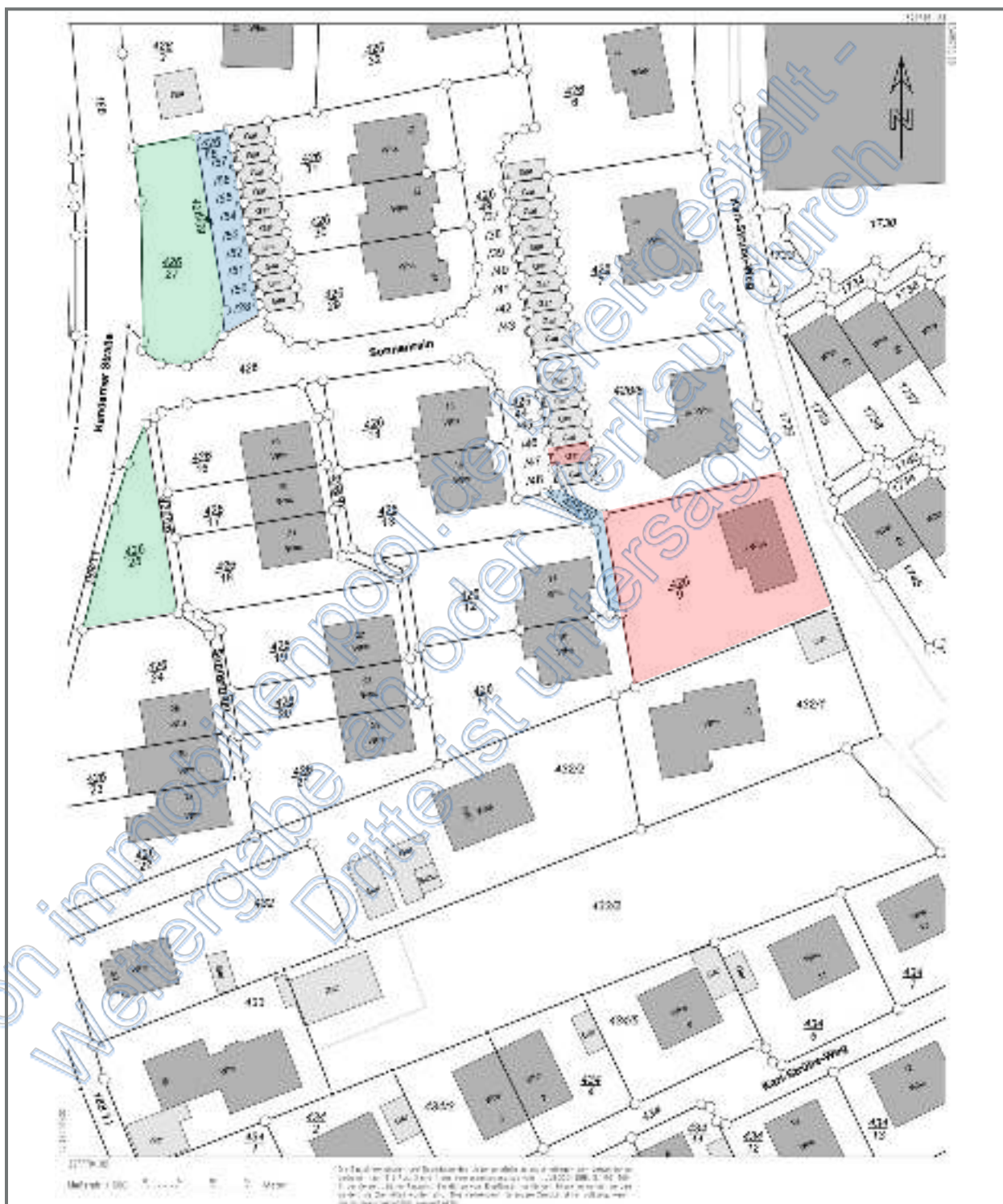
⁷ Alle Angaben in Straßenkilometer.

Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV):	die Schweiz im Stundentakt. Außer der S-Bahn in Richtung Basel Badischer Bahnhof und Zell im Wiesental mit halbstündigen Taktzeiten ist Steinen durch die Buslinien 7305 (Steinen – Endenburg, unregelmäßige Taktzeiten) und 7307 (Schopfheim – Rheinfelden, tagsüber ungefähr stündlich) des RVL angeschlossen. Eine Bushaltestelle für Linie 7305 liegt direkt bei Flst.-Nr. 426/25; ansonsten befinden sich Bushaltestellen im Bereich des Bahnhofs.
Flugverkehr:	Der Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg liegt ca. 25 km in südwestlicher Richtung, Flughafen Zürich-Kloten ist in gut 90 km in südöstlicher Richtung erreichbar. Der Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden liegt rd. 170 km in nördlicher Richtung, zum Flughafen Stuttgart sind es ca. 210 km (über die A 81).
Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten:	Im Ortskern von Steinen (OT Steinen) sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden, fußläufig in südlicher Richtung vom Bewertungsobjekt erreichbar. Weitere Lebensmittel- und Drogeriemärkte befinden sich an der B 317. Ansonsten sind Einkaufsmöglichkeiten im Oberzentrum Lörrach und Mittelzentrum Schopfheim vorhanden.
Schulen:	Das Meret-Oppenheim Schulzentrum Steinen (Grund- und Realschule) befindet sich rund 1 km in südlicher Richtung. Weiterführende Schulen befinden sich in Schopfheim (ca. 10 km) oder Lörrach (ca. 10 km).
Kindertageseinrichtungen:	Steinen verfügt über drei Kindertageseinrichtungen, maximal 1 km entfernt.
Ärztliche Versorgung:	Es gibt Allgemeinmediziner, Zahnärzte und zwei Apotheken in Steinen. Krankenhäuser befinden sich in Schopfheim und Lörrach. Das in Bau befindliche Zentralklinikum in Lörrach (2025/2026 in Betrieb) liegt rd. 4 km westlich von den Bewertungsgrundstücken.
Kirchen:	Im OT Steinen gibt es eine evangelische Kirche (Petruskirche), ca. 600 m entfernt. Eine katholische Kirche liegt ca. 3 km entfernt im OT Hölstein.
Weiteres:	Steinen ist ein Kleinzentrum. Es gibt u.a. eine Gemeindebibliothek, ein Jugendzentrum, eine Großsporthalle, ein Schwimmbad sowie viele Vereine mit entsprechenden Einrichtungen. Außerdem ist ein gastronomisches Angebot vorhanden.

2.2 Grundstück

2.2.1 Lageplan, Formen, Maße und Topographie

Lageplan



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); übermittelt vom Landratsamt Lörrach am 15.04.2024; farbliche Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke durch die Sachverständige

Maßstab: Verkleinert; ca. 1:900 im 1:1-Ausdruck

Formen, Maße, Topographie:⁸

Flst.-Nr. 426/9 (Wohnhaus):	Form:	Viereckig, trapezförmig
	Topographie:	Hanglage, nach Westen abfallend
	Grundstücksgröße:	680 m ²
	Maße (Grundstücksgrenzen):	
	- Nordseite (zu Flst.-Nr. 426/8):	ca. 27 m
	- Westseite (zu Flst.-Nr. 426/11, 426/10):	ca. 26 m
	- Südseite (zu Flst.-Nr. 432/1):	ca. 32 m
	- Ostseite (zu Flst.-Nr. 1726):	ca. 21 m
Flst.-Nr. 426/47 (Garage):	Form:	Rechteckig
	Topographie:	eben
	Grundstücksgröße:	17 m ²
	Maße:	ca. 2,75 m x 6,20 m
Flst.-Nr. 426/10 (Weg):	Art:	Verkehrsfläche, Weg Garage zum Haus
	Form:	Länglich, mit Knick
	Topographie:	leicht ansteigend
	Grundstücksgröße:	37 m ²
	Breite:	ca. 1,60 – 2,20 m
	Länge:	ca. 22 m
Flst.-Nr. 426/25 (Grünfläche):	Art:	Gartenfläche an der Kanderner Straße
	Form:	Dreieckig
	Topographie:	leicht uneben
	Grundstücksgröße:	218 m ²
	Maße (Grundstücksgrenzen):	
	- Südseite:	ca. 14 m
	- Ostseite:	ca. 28 m
	- Westseite:	ca. 32 m
Flst.-Nr. 426/27 (Parkfläche):	Art:	Stellplätze mit Böschung an der Kanderner Straße
	Form:	Unregelmäßig, länglich
	Topographie:	Parkfläche eher eben, Böschung Hanglage
	Grundstücksgröße:	218 m ²
	Maße:	ca. 9 – 12 m breit, 33 m lang
Flst.-Nr. 426/59 (Fahrbahn):	Art:	Verkehrsfläche zwischen Garagen und Stellplätzen
	Form:	Länglich, fast rechteckig
	Topographie:	etwas nach Norden ansteigend
	Grundstücksgröße:	144 m ²
	Maße:	ca. 5 m breit und 29 m lang

2.2.2 Erschließung**Straßenerschließung:**

Die straßenseitige Erschließung des Wohnhausgrundstücks Flst.-Nr. 426/9 erfolgt über die Straße Sonnenrain (östliche Abzweigung) sowie (nur) fußläufig über den Weg Flst.-Nr. 426/10. Ein weiterer Zugang für das Wohnhaus ist von Südosten über die Waldstraße und den Karl-Strübe-Weg vorhanden. Die Zufahrt per PKW ist bis zum Wendehammer vom Karl-Strübe-Weg

⁸ Grundstücksgrößen anhand des Grundbuchs, Maße anhand des Lageplans, keine Vermessung vor Ort.

möglich, danach führt ein Treppenweg bis zum Wohnhausgrundstück, Länge ca. 30 m.
Die Garage auf Flst.-Nr. 426/47 ist direkt von der Straße Sonnenrain erreichbar.

Versorgung:

Das Grundstück ist an Elektrizität, Gas, Wasser und Kanalisation angeschlossen. Die Leitungen verlaufen über die Straße Sonnenrain, den Karl-Strübe-Weg oder über die Grundstücke.⁹

2.2.3 Beschaffenheit und Risiken**Bodenbeschaffenheit:**

Ein geologisches Gutachten für das gesamte Baugebiet befindet sich in der Bauakte (aus der Bauzeit). Es wird von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Oberflächen:

Flst.-Nr. 426/9 (Wohnhaus):

Siehe Baubeschreibung.

Flst.-Nr. 426/47 (Garage):

Das kleine Grundstück ist nahezu vollständig durch die Garage überbaut.

Flst.-Nr. 426/10 (Weg):

Der Weg von den Garagen bis zum Wohnhausgrundstück ist mit hexagonalen Betonpflastersteinen ausgelegt.

Flst.-Nr. 426/25 (Grünfläche):

Das Grundstück ist mit Rasen bzw. Wiese begrünt.

Flst.-Nr. 426/27 (Parkfläche):

Die Parkfläche ist geschottert. Es sind ca. 10 PKW-Stellplätze vorhanden. Die Böschung ist begrünt und oben mit einer Hecke versehen.

Flst.-Nr. 426/59 (Wegfläche):

Die Fläche vor den Stellplätzen ist asphaltiert.

Altlasten:

Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach vom 27.03.2024 sind auf dem Grundstück keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen.

Hochwasser:

Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegen die Grundstücke in keiner Gefahrenzone.¹⁰

Erdbebenzone:

Steinen liegt in Erdbebenzone 2 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7 bis < 7,5 zu erwarten sind).¹¹

Schutzgebiete:

Laut Geoportal der LUBW liegen die Grundstücke nicht im Bereich eines Schutzgebietes.¹²

⁹ Gemäß Auskunft vom 28.04.2025 über planSERVICE regioDATA Lörrach (Gas, Strom) sowie Bauakte.

¹⁰ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 28.04.2025, online.

¹¹ Siehe https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf, Abfrage am 28.04.2025, online.

¹² Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 28.04.2025, online.

Lärm: Gemäß Lärmkartierung der LUBW liegen die Grundstücke in keiner lärmbelasteten Zone. Bei den Besichtigungen waren keine stärkeren Lärmimmissionen wahrnehmbar.¹³

2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

2.3.1 Beschreibung

**Bewertungsgegenstand/
Objektkonzeption:**

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 426/9 befindet sich ein Wohnhaus. Auf Grundstück Flst.-Nr. 426/47 steht eine Reihengarage. Die weiteren, anteilig zu bewertenden Grundstücke sind nicht bebaut.

Wichtiger Hinweis:

Das Wohnhaus konnte von der Sachverständigen innen nicht besichtigt werden. Es ist aufgrund der Hanglage des Wohnhausgrundstücks, der Bepflanzungen und der Einfriedungen auch von außen nur schwer einsehbar. Die nachfolgenden Beschreibungen stützen sich daher lediglich auf die Bauakten und begründete Vermutungen. Eine Gewähr, dass die tatsächlichen Verhältnisse den Angaben entsprechen, wird ausdrücklich abgelehnt.

**Konstruktive Merkmale und
wesentliche Ausstattung**

Wohnhaus:

Baujahr: Fertigstellung 1966, Pläne von Ende 1964, Baugenehmigung von 1965.

Art: Frei stehendes Wohnhaus mit Hauptwohnung und Einliegerwohnung; es handelt sich um ein typisiertes Gebäude, das mehrfach im Gebiet „Sonnenrain“ realisiert wurde.

Geschosse: Sockelgeschoss mit ebenerdigem Zugang zum Garten, Erdgeschoss

Räume:¹⁴ Im Sockelgeschoss Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung (rd. 42 m² WF) mit Diele, Küche, Bad, Abstellraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer;
Hauptwohnung (rd. 104 m² WF) mit Flur mit Treppe ins EG, Wirtschaftsraum, Gästezimmer und Bad, Außenterrasse;
im Erdgeschoss Eingangsdiele mit Treppe ins Sockelgeschoss, Bad mit Vorraum, Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche, Loggia

Fundamente: Grabenfundament Beton B 120

Außenwände: Massivbauweise 24 cm dick

Fassade: Verputzt und gestrichen, evtl. nachträglich gedämmt

¹³ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 28.04.2025, online.

¹⁴ Siehe Grundrisspläne ab S. 20.

Geschossdecken:	Beton
Dach:	Flachdach mit Kiesschüttung
Innenwände:	Massiv oder Leichtbauwände
Treppen:	Wendeltreppe vom SG ins EG
Haustüre:	Keine Aussage möglich
Innentüren:	Keine Aussage möglich
Fenster:	Vermutlich erneuert
Sonnenschutz:	Vermutlich Rollläden
Bodenbeläge:	Keine Aussage möglich
Wand-/Deckenbeläge:	Keine Aussage möglich
Sanitärausstattung:	Laut Plänen drei Badezimmer, eines in der ELW und zwei in der Hauptwohnung (SG und EG)
Balkone/Terrassen:	Im EG eine voll überdachte Loggia mit einer Grundfläche von rd. 6,8 m ² mit Ausrichtung nach Südwesten, darunter im Sockelgeschoss eine Außenterrasse, die mit der gleichen Grundfläche überdacht ist.
Küche:	Eine eventuell vorhandene Einbauküche wird nicht mitbewertet.
Elektroinstallation:	Keine Aussage möglich
Kommunikationsanlagen:	Internet an der Adresse verfügbar
Heizung/Warmwasser:	Vermutlich Gaszentralheizung mit Verteilung über Radiatoren

Außenanlagen

(Flst.-Nr. 426/9):

Auf der Ostseite beim Karl-Strübe-Weg (oben) ist das Grundstück mit einer Hecke eingefriedet und durch ein Metallgartentor abgesichert. Eine mit Waschbetonplatten ausgelegte Treppe führt Richtung Wohnhaus. An der Südseite des Wohnhauses wurde offensichtlich ein Schuppen o.ä. angebaut.

Auf der Westseite (unten) ist das Wohnhausgrundstück von Flst.-Nr. 426/10 aus ebenfalls über ein Metalltor zugänglich, das zwischen zwei Steinpfosten installiert ist. Dort befindet sich auch der Briefkasten. Eine steile gerade Treppe mit Steinstufen und Metallgeländer führt hier Richtung Wohnhaus. Die westliche Grundstücksgrenze ist ebenfalls mit Bepflanzungen eingefriedet. Außerdem sind Stützmauern erkennbar.

Das Grundstück ist weiterhin mit z.T. größeren Bäumen und Büschen bepflanzt. Auf der Westseite des Wohnhauses befindet sich offensichtlich eine Gartenfläche.

Reihengarage:

Baujahr:	Vermutlich mit dem Wohnhaus, 1966
Art:	Reihengarage, aus Beton
Decke/Dach:	Begrüntes Beton-Flachdach
Tor:	Metall-Schwingtor, manuell bedienbar
Größe: ¹⁵	Innen ca. 2,60 – 2,65 m breit, ca. 5,20 – 5,30 m lang und knapp 2 m hoch
Ausstattung:	Vermutlich kein Stromanschluss

2.3.2 Instandhaltung, Modernisierung und energetische Eigenschaften

Instandhaltung: Wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit kann der Instandhaltungszustand nicht beschrieben werden.

Modernisierungen: Es gibt Hinweise auf vorgenommene Modernisierungen, z.B. Dach, Fassade, Fenster, Badezimmer, etc. Eine verbindliche Aussage bzw. Beschreibung ist jedoch nicht möglich.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird bei der Bewertung von einer baujahrestypischen Energieeffizienz ausgegangen, unter Berücksichtigung des Baualters, der Bausubstanz und der Anlagentechnik.

Barrierefreiheit: Ist aufgrund der Hanglage des Wohnhausgrundstücks grundsätzlich nicht gegeben.

¹⁵ Innen gemessen an einer Nachbargarage, Angaben ohne Gewähr.

2.3.3 Flächen, Raumhöhen und Nutzungskennziffern

Flächen:

Die Wohnflächen (WF), Nutz-/Nebenflächen (NF), Verkehrsflächen (VF), technischen Funktionsflächen (TF) sowie die Bruttogrundflächen (BGF; anhand der Außenmaße) stellen sich wie nachfolgend dar.

Flächen	NF/VF/TF	WF	BGF	Breite	Tiefe	Korrektur
ELW: Diele mit Garderobe		4,3 m ²		3,05 m	1,80 m	-1,22 m ²
ELW: Küche		3,5 m ²		1,47 m	2,40 m	-0,07 m ²
ELW: Bad		3,5 m ²		1,50 m	2,40 m	-0,07 m ²
ELW: Abstellraum		0,9 m ²		1,41 m	0,67 m	-0,02 m ²
ELW: Wohnen		17,5 m ²		4,89 m	3,40 m	0,89 m ²
ELW: Schlafen		12,2 m ²		3,01 m	4,15 m	-0,25 m ²
Einliegerwohnung		41,9 m ²				
HW: Flur	8,2 m ²			3,10 m	3,51 m	-2,67 m ²
HW: Heizungsraum	6,0 m ²			1,84 m	3,51 m	-0,42 m ²
HW: Wirtschaftsraum	3,4 m ²			2,48 m	1,38 m	-0,07 m ²
HW: Gast		16,4 m ²		4,01 m	3,54 m	2,21 m ²
HW: Bad		3,4 m ²		1,45 m	2,39 m	-0,07 m ²
HW: Terrasse (1/4)		1,7 m ²		4,15 m	1,65 m	-5,14 m ²
HW Sockelgeschoss	17,6 m ²	21,5 m ²				
Sockelgeschoss	17,6 m ²	63,4 m ²	105 m ²	12,74 m	8,24 m	
HW: Diele		10,3 m ²		4,15 m	3,67 m	-4,97 m ²
HW: Waschen		2,3 m ²		1,20 m	1,92 m	-0,05 m ²
HW: Bad		3,3 m ²		1,75 m	1,92 m	-0,07 m ²
HW: Schlafen		15,8 m ²		4,01 m	4,01 m	-0,32 m ²
HW: Loggia (1/4)		1,7 m ²		4,15 m	1,65 m	-5,14 m ²
HW: Wohnen		31,5 m ²		8,01 m	4,01 m	-0,64 m ²
HW: Essen		9,2 m ²		2,51 m	3,75 m	-0,19 m ²
HW: Küche		8,1 m ²		2,26 m	3,67 m	-0,17 m ²
Erdgeschoss		82,2 m ²	105 m ²	12,74 m	8,24 m	
Hauptwohnung	17,6 m ²	103,7 m ²				
Wohnhaus (Flst.-Nr. 426/9)	17,6 m ²	145,6 m ²	210 m ²			
Garage (Flst.-Nr. 426/47)	13,7 m ²		16 m ²	2,60 m	5,25 m	
Wohnhaus und Garage	31,3 m²	145,6 m²	226 m²			

Quelle: Ermittlung von der Sachverständigen anhand der Pläne aus der Bauzeit, z.T. mit Hilfe einer Software

Hinweise: Unter „Korrektur“ sind Putzabzüge und von Rechtecken abweichende Flächen zusammengefasst. Der Putzabzug wurde mit 2 % angenommen. Die Wohnflächen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) bestimmt und sind auf eine Nachkommastelle gerundet. Der Flur im SG (ohne Fenster) wird sicherheitshalber nur als Nutzfläche ausgewiesen.

Ausschluss: Grundrissänderungen seit der Aufstellung der Pläne sind möglich bzw. wahrscheinlich. Es wird ausdrücklich keine Gewähr für die Flächenaufstellung übernommen!
Die Bruttogrundfläche wurde jedoch durch den Lageplan plausibilisiert. Das Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche zur Bruttogrundfläche ist üblich, daher ist die Größenordnung der Flächen insgesamt plausibel.

Höhen:¹⁶

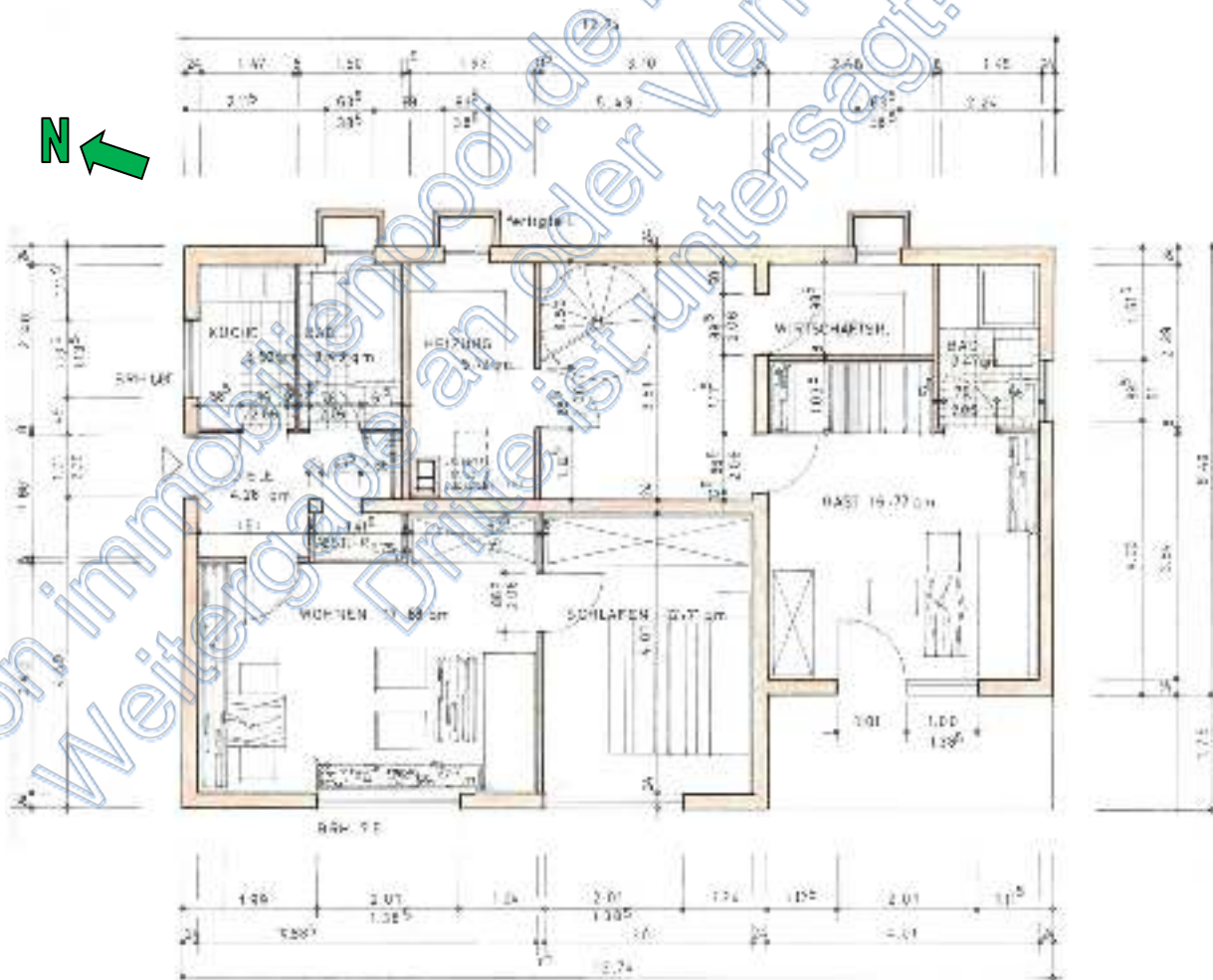
Lichte Höhe Sockelgeschoss:	ca. 2,40 m
Lichte Höhe Erdgeschoss:	ca. 2,50 m
Gebäudehöhe insgesamt (UK UG – First):	ca. 5,80 m

Nutzungskennziffern:

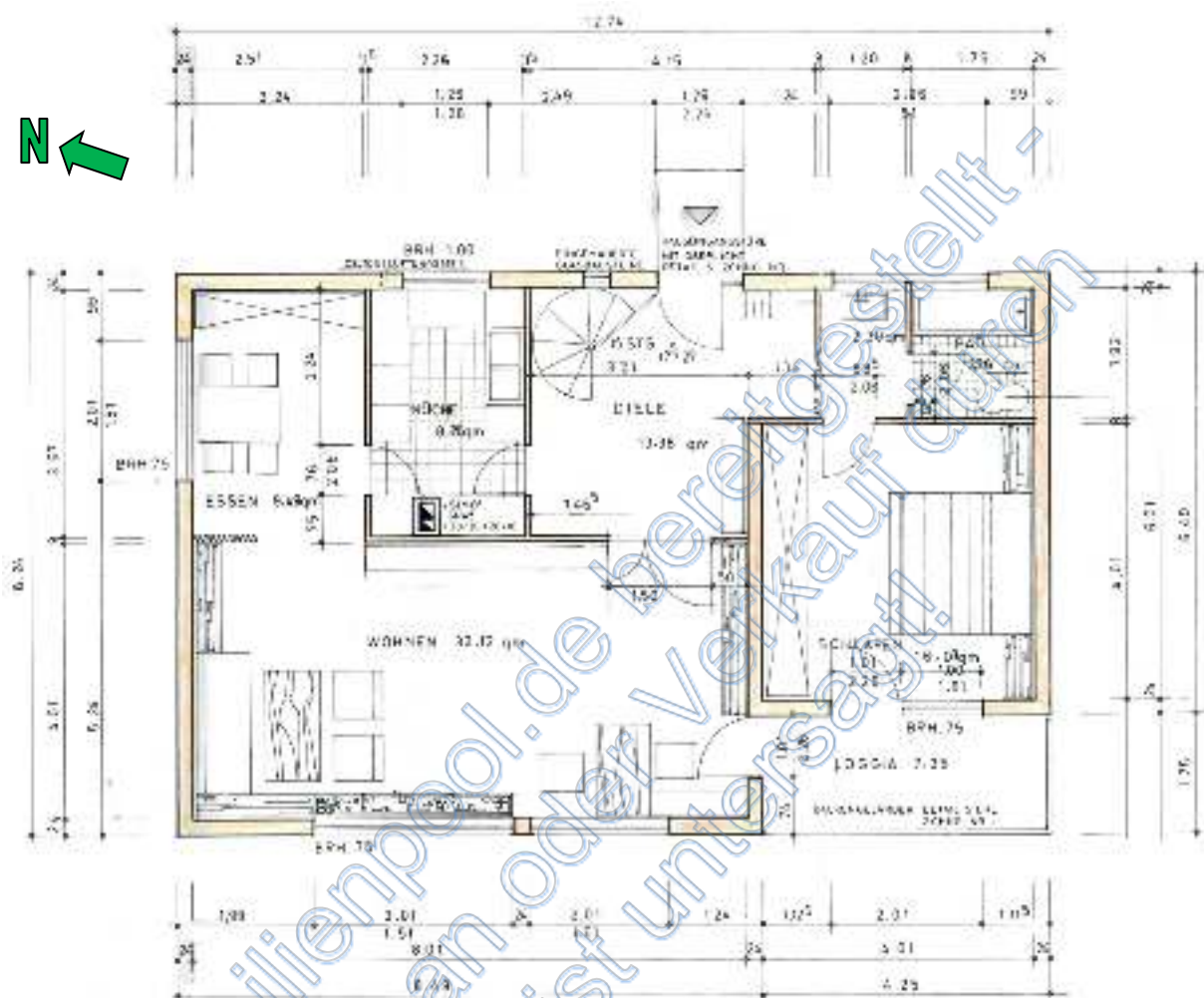
Die Maße der baulichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

Nutzungskennziffern (Wohnhausgrundstück)	Zähler	Nenner	KZ
GRZ = Grundfläche / Grundstücksfläche	105 m ²	680 m ²	0,15
GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche	210 m ²	680 m ²	0,31
Nutzflächenfaktor = (WF + NF + VF + TF) / BGF	163 m ²	210 m ²	0,78
Wohnflächenausbaufaktor = WF / BGF Wohnhaus	146 m ²	210 m ²	0,70

Quelle: Berechnungen der Sachverständigen

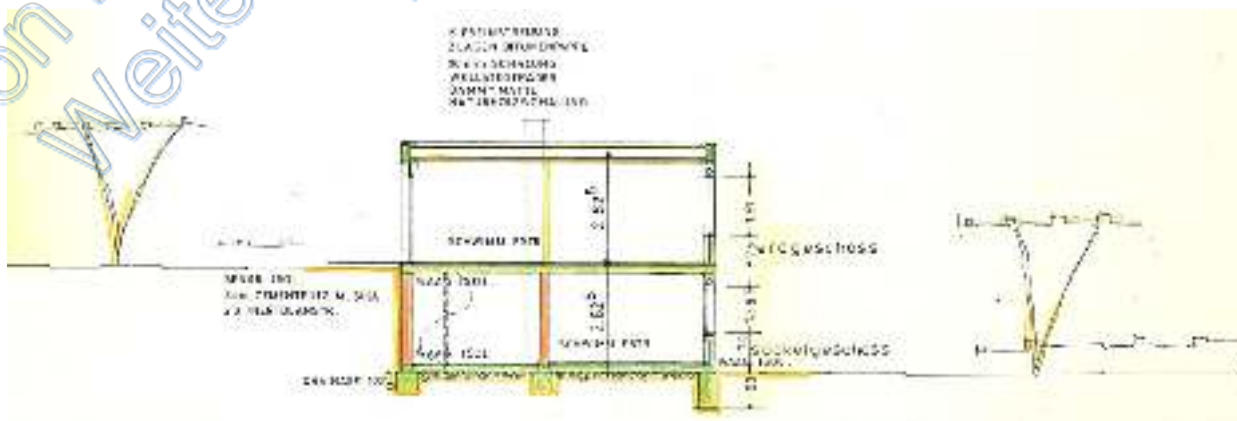
2.3.4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten**Grundriss Wohnhaus Sockelgeschoss:**¹⁶ Anhand der Pläne, keine Gewähr.

Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss:



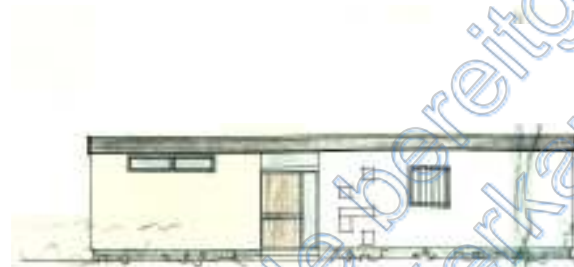
Quelle: Bauakte, Pläne von 1964
Maßstab: Circa 1: 110 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben
Hinweis: Flächen im Plan sind vermutlich Rohbaumaße
Ausrichtung: Siehe Nordpfeile, Westen unten

Schnitt:



Ansichten:

ANSICHT VON NORD



ANSICHT VON OSTEN M 1:100



ANSICHT VON SÜDEN M 1:100



ANSICHT VON WESTEN M 1:100

Quelle: Pläne von 1964
Maßstab: Circa 1: 200 im 1:1-Ausdruck

2.3.5 Fotodokumentation



Flst.-Nr. 426/25 (Grünfläche)

Blick auf Böschung Flst.-Nr. 426/27
und Straße „Sonnenrain“Flst.-Nr. 426/59 (Fahrbahn) und
Flst.-Nr. 426/27 (Stellplätze)

Garagenreihe



Garage auf Flst.-Nr. 426/47



Flst.-Nr. 426/10 (Weg zum Haus)



Flst.-Nr. 426/10 (Weg vom Haus)

Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 426/9
Eingang Nordwestseite (unten)

Aufgang zum Wohnhaus

Wohnhaus Nordseite mit Eingang
Einliegerwohnung

Wohnhaus Nordseite Dach



Wohnhaus Südostseite



Eingang Karl-Strübe-Weg (oben)



Treppe zum Wohnhaus



Wohnhaus Ostseite

Quelle: Fotoaufnahmen der Sachverständigen

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch Nr. 1778

Allgemeine Angaben:

Art: Grundbuch
Nummer: 1778
Amtsgericht: Emmendingen
Gemeinde: Steinen
Grundbuchbezirk: Steinen
Datum des Abrufs: 31.01.2024
Letzte Eintragung vom: 24.11.2023

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1
Flurstück Nr.: 426/9
Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain 7
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 680 m²

Laufende Nr.: 2
Flurstück Nr.: 426/47
Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 17 m²

Laufende Nr.: 3 zu 1
Miteigentumsanteil: 1/26
Flurstück Nr.: 426/25
Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 218 m²

Laufende Nr.: 4 zu 1
Miteigentumsanteil: 1/26
Flurstück Nr.: 426/27
Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 343 m²

Laufende Nr.: 5 zu 1
Miteigentumsanteil: 1/26
Flurstück Nr.: 426/59
Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain
Verkehrsfläche
Grundstücksgröße: 144 m²

Laufende Nr.: 6 zu 1
 Miteigentumsanteil: 1/3
 Flurstück Nr.: 426/10
 Wirtschaftsart und Lage: Sonnenrain
 Verkehrsfläche
 Grundstücksgröße: 37 m²

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 4
 Eigentümer: 1
 - Anteil 1/2 -
 2
 - Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 1 (zu lfd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis)
 Lasten und Beschränkungen: **Grunddienstbarkeit (Unterhaltung einer Gartenanlage auf der Garagendecke)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 426/8**.

Bezug: Bewilligung vom 14. Oktober 1969.

Eingetragen am 12. Dezember 1969 in Band 23 Heft 3.

Hierher übertragen am 29. Mai 1989.

Laufende Nr.: 3 (zu lfd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis)
 Lasten und Beschränkungen: **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)** für **Gemeinde Steinen**.

Bezug: Bewilligung vom 29. November 1971.

Eingetragen am 15. Dezember 1971 in Band 23 Heft 3.

Hierher übertragen am 29. Mai 1989.

Laufende Nr.: 4 (zu lfd. Nr. 3, 4, 5, 6 Bestandsverzeichnis)
 Lasten und Beschränkungen: **Belastung des hier gebuchten Anteils zugunsten der jeweiligen anderen Miteigentümer:**

a) **Die Verwaltung und Nutzung ist geregelt.**

Die Aufhebung der Gemeinschaft, auch im Wege der Zwangsvollstreckung, ist ausgeschlossen.

Bezug: Bewilligung vom 27. April 1988.

Eingetragen (AS 5) am 22. April 1991.

Nr. 1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 4. Dezember 2002.

Laufende Nr.: 6 (zu lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 Bestandsverzeichnis)
 Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach - Vollstreckungsgericht – vom 08.11.2023 (1 K 37/23).

Eingetragen am 24.11.2023.

Dritte Abteilung:

Die Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert. Es wird davon ausgegangen, dass evtl. noch valutierende Schulden bei Eigentumsübertragungen gelöscht und/oder ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

2.4.2 Privatrechtliche Gegebenheiten**Mietverträge:**

Mietverträge liegen nicht vor. Das Grundstück wird von einem Miteigentümer eigen genutzt.

Grunddienstbarkeit Gartenanlage Garagendecke:

Die Bewilligungsurkunde II H 1420/69 vom 14.10.1969 liegt der Sachverständigen vor. Hierin heißt es in § 3:
„Der Käufer gewährt den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Flurst. Nr. 426/8 das Recht, auf der Garagendecke eine Gartenanlage mit Ziersträuchern – also unter Ausschluss von Bäumen – zu unterhalten und zu pflegen, wofür die Eintragung einer Grunddienstbarkeit hierdurch bewilligt wird. Das Recht wird unentgeltlich gewährt.“

Wasserleitungsrecht:

Die Bewilligungsurkunde GTgb. Nr. 384/71 vom 29.11.1971 inkl. Plan liegt der Sachverständigen vor. Hierin heißt es:
„Die Grundstückseigentümer bewilligen hieran die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Steinen für die Unterhaltung einer Hauptwasserleitung. Der Verlauf der Leitung ist in dem anliegenden Lageplan rot eingezeichnet und bildet Bestandteil dieser Urkunde.“

Quelle: Bewilligungsurkunde vom 29.11.1971

Ausrichtung: Siehe Nordpfeil

**Verwaltungs-/
Nutzungsregelung:**

Die Bewilligungsurkunde III UR 872/88 vom 27.04.1988 liegt der Sachverständigen vor. Es geht um die anteiligen Grundstücke Flst. Nr. 426/25, 426/27, 426/59 und 426/10.

Hierin heißt es in § 3:

„Die Verwaltung und Nutzung der hier erworbenen Grundstücksanteile erfolgt gemeinschaftlich durch die jeweiligen Eigentümer. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber den übrigen Miteigentümern, die ein eigenes Forderungsrecht erhalten (Vertrag zugunsten Dritter), die Unterhaltungskosten für die hier erworbenen Grundstücksanteile einschließlich der darauf befindlichen Anlagen entsprechend seinem Miteigentumsanteil zu tragen. Dieses Verhältnis gilt auch für die hier übernommene Pflicht zur Straßenreinigung, Schneeräumung und das Streuen bei Glatteis.

Der Erwerber verpflichtet sich ferner gegenüber den übrigen Miteigentümern, die Aufhebung der Miteigentümergeinschaft, auch im Wege der Zwangsvollstreckung, nie zu verlangen.“

**Sonstige privatrechtliche
Gegebenheiten:**

Weitere wichtige schuldrechtliche, nachbarschaftliche oder sonstige Vereinbarungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, waren aus den Unterlagen nicht ersichtlich und sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme, dass keine weiteren, wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten vorhanden sind.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**Baulasten:**

Laut Auskunft der Gemeinde Steinen vom 04.04.2024 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach am 28.03.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen. Denkmalschutz ist eher unwahrscheinlich.

Erschließungsbeiträge:

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Steinen vom 22.04.2024 stehen nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungskosten nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz mehr an.

Entwicklungszustand:

Es handelt sich beim Wohnhausgrundstück grundsätzlich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 Immo WertV.

Städtebauliche Verfahren:

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens.

Baugenehmigung:

Die Baugenehmigung für den „Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung Typ FB“ liegt in der Bauakte und datiert vom 02.04.1965.

Bauleitplanung:

Flächennutzungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Bereich einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (W).

Quelle: Gemeinde Steinen

Bebauungsplan:

Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

3.1 Lage und Infrastruktur

Makrolage:

Steinen ist eine kleine Gemeinde im Wiesental mit sieben ehemals selbständigen Ortsteilen. Die Infrastruktur im OT Steinen ist mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Grundschule, Realschule, Kindertageseinrichtungen sowie Gastronomie und einem regen Vereinsleben im Verhältnis zur Gemeindegröße als gut zu bezeichnen. Positiv wirkt sich aus, dass das zukünftige Zentralklinikum Lörrach unweit von Steinen entsteht. Die Lage ist ländlich, aber dennoch günstig.

Mikrolage:

Beim Gebiet Sonnenrain handelt es sich um eine gute Wohnlage in Steinen, mit sonniger Hanglage nach Südwesten

Verkehrslage:

Die Verkehrslage in Bezug auf die Nutzung eines PKW ist relativ günstig, da man schnell über die B 317 die beiden Autobahnen A 98 und A 5 erreicht. Auch der Flughafen Basel-Mulhouse liegt nicht weit entfernt. Durch den Regionalbahnhof ist auch der ÖPNV mit der S-Bahn positiv, der nächste ICE-Bahnhof Basel ist ebenfalls nicht sehr weit entfernt. Insgesamt ist die Verkehrslage als „gut“ zu bezeichnen.

3.2 Grundstücke und bauliche Anlagen

Grundstücke:

Das Wohnhausgrundstück hat Hanglage abfallend in Richtung Westen und ist daher relativ sonnig, sofern die Bepflanzung die Sonnenbestrahlung nicht verhindert. Vermutlich ist vom EG auch eine gute Aussichtslage gegeben. Das Grundstück ist großzügig und regelmäßig geschnitten.

Der Zugang über die Treppen von unten (Flst.-Nr. 426/10) bzw. oben (Karl-Strübe-Weg) ist nicht ganz bequem, d.h. die Hauseingänge sind nicht eben bzw. das Grundstück ist nicht direkt per PKW erreichbar. Die Distanz von der Garage zum Hauseingang im Sockelgeschoss auf der Westseite beträgt anhand des Lageplans rd. 35 – 40 m.

Die anteiligen Grundstücke dienen der Erschließung des Wohnhausgrundstücks bzw. sind Grün- und Parkflächen.

Wohnhaus:**Architektur:**

Es handelt sich um ein typisiertes Einfamilienhaus aus den 1960er Jahren mit zwei Geschossen und Flachdach.

Instandhaltung:

Da eine Besichtigung nicht möglich war, kann die Instandhaltung nicht beurteilt werden. Mit positiven oder negativen Überraschungen muss gerechnet werden.

Ausstattung:

Auch die Ausstattung kann nicht beurteilt werden. Es gibt Hinweise auf vorgenommene Modernisierungen, die aber im Detail nicht beschrieben oder bewertet werden können. Es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

Grundrisslösung:

Gemäß Grundrissplänen aus der Bauakte (d.h. sofern keine Grundrissänderungen erfolgt sind) erscheinen die Grundrisse zweckmäßig. In der Einliegerwohnung ist das Schlafzimmer ein gefangener Raum. Die Küche und das Bad sind ziemlich klein. Auch die Bäder der Hauptwohnung haben eine eher kleine Fläche. Der Bereich Wohnzimmer-/Esszimmer und Küche, mit der Fensterfront zum Garten, erscheint hingegen großzügig.

Garage:

Es handelt sich um eine übliche, schon ältere Reihengarage, geeignet für normal große Fahrzeuge, vermutlich nicht passend für größere SUVs oder Vans.

Außenanlagen:

Die Bepflanzungen des Wohnhausgrundstücks waren zu den Besichtigungsterminen eher naturbelassen. Weitere Aussagen sind nicht möglich.

3.3 Rechtliche Konstellationen

Grunddienstbarkeit:

Das Recht des Nachbargrundstücks zur Bepflanzung der Garagecke wird nicht als wertmindernd beurteilt.

Wasserleitungsrecht:

Die Leitungen verlaufen gemäß Plan entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze. Eine Nutzungseinschränkung ist hierdurch nicht erkennbar. Das Wasserleitungsrecht wird nicht als wertmindernd eingestuft.

Nutzungsregelung:

Hierdurch werden die Nutzungen der anteiligen Grundstücke geregelt (Flst. Nr. 426/25, 426/27, 426/59 und 426/10). Diese sind rechtlich mit dem Hauptgrundstück (Flst.-Nr. 426/9) verbunden. Eine separate Veräußerung, auch im Wege der Zwangsversteigerung, scheint laut Bewilligungsurkunde nicht möglich.

Der anteilige Wert der vier Grundstücke ist untergeordnet. Die Nutzungsregelung ist auch zum Vorteil des Wohnhausgrundstücks. So können bspw. die Parkplätze auf Flst.-Nr. 426/27 genutzt werden. Dies spiegelt sich in den angesetzten Werten wider.

Bauleitplanung:

Die Grundstücke liegen gemäß Flächennutzungsplan in einer Wohnbaufläche. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, was für diese Art der Bebauung eher ungewöhnlich ist. Neue Bauvorhaben werden somit grundsätzlich nach § 34 BauGB beurteilt. Besondere wertrelevante Gegebenheiten sind nicht ersichtlich.

Eventuell wäre bei einer Neubebauung eine bessere Ausnutzung des Wohnhausgrundstücks möglich, verbindliche Aussagen hierzu können jedoch nicht getroffen werden.

Weitere:

Weitere private oder öffentlich-rechtliche Gegebenheiten mit Wertrelevanz waren nicht ersichtlich. Die Erschließungsbeiträge sind bezahlt, Denkmalschutz ist nicht gegeben, Baulasten liegen keine vor.

4 MARKTLAGE / CHANCEN / RISIKEN

Spezifische Wirtschaftslage: In Deutschland sind die Mieten und die Preise von Immobilien seit Ende der Finanzkrise, ab 2010, bis zur Corona-Krise im Jahr 2020, und für Wohnnutzungen auch darüber hinaus, erheblich gestiegen. Gründe hierfür waren u.a. eine gute Konjunktur verbunden mit niedrigen Zinsen. Im Grenzgebiet zur Schweiz war der im Verhältnis zum Euro starken Schweizer Franken und die noch weit höheren Schweizer Immobilienpreise starke Preistreiber.

Der Ukraine-Krieg und die anschließende Wirtschaftsentwicklung mit Energiekrise, Anstieg der Preise bzw. Inflation (insbesondere auch im Bausektor) und die Zinsentwicklung läuteten ab 2022 eine Trendwende auf den Immobilienmärkten ein. Die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, die steigenden Baupreise, zunehmender Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten führen zu Stornierungen von Bauprojekten. Bei älteren Immobilien waren weiterhin Unsicherheiten bzgl. von Anforderungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes zu spüren. Zum Wertermittlungstichtag erschweren die allgemeinen politischen Gegebenheiten im In- und Ausland mögliche Prognosen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch weiterhin gegeben, das Angebot hinkt hinterher.

Quelle: Geoport, / on-geo GmbH, Abfrage vom 02.05.2025

Auch der VDP Immobilienpreisindex zeigt die Trendwende, wobei in 2024 bereits wieder eine leichte Erholung angezeigt wird (Deutschland gesamt):

Quelle: VDP Immobilienpreisindex Q4 / 2024, S. 6¹⁷

¹⁷ Siehe unter https://www.pfandbrief.de/wp-content/uploads/2025/02/vdp_Index_Q4-2024_DE_Website.pdf, Abfrage vom 02.05.2025.

Käuferkreis/**Vermarktungschancen:**

Der Käuferkreis besteht aus privaten Eigennutzern. Die Vermarktungschancen sind gegeben. Frei stehende Einfamilienhäuser sind nach wie vor gesucht.

Nutzerkreis/**Vermietungschancen:**

Als Nutzer sind insbesondere Familien mit Kindern oder Paare denkbar.

Drittverwendungsfähigkeit:

Je nach Ausstattung und Instandhaltung ist die engere Drittverwendung (Wohnen) gut gegeben oder eher problematisch. Eine Aussage ist hierzu nicht möglich. Die Einliegerwohnung könnte evtl. auch zu Büro Zwecken genutzt werden.

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

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Wertermittlungsverfahren

Möglichkeiten:

Zur Verfügung stehen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.¹⁸ Gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 sind die „Verfahren .. nach der 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“.

Verfahrenswahl:

Für das Vergleichswertverfahren standen keine zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erzielten Transaktionspreise hinreichend vergleichbar bebauter Grundstücke zur Verfügung. Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental konnte noch keine Daten aus der Kaufpreissammlung für die Gemeinde Steinen zur Verfügung stellen.¹⁹

Das Bewertungsobjekt würde von potenziellen Erwerbern vorwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Regel das geeignete Verfahren, um den Marktwert abzubilden.

Als wertbestimmendes Verfahren wird daher das Sachwertverfahren eingesetzt. Zur Plausibilisierung des Sachwertes wird eine Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt. Weiterhin wird das Ergebnis mit Marktdaten abgeglichen.

Die Ermittlung des Bodenwertes ist für das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren erforderlich. Hierfür wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV) auf Basis des Bodenrichtwertes eingesetzt.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte

Erläuterung:

Der Bodenwert ist nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann laut § 40 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts die Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

¹⁸ Siehe Basisinformationen zur Wertermittlung und Kurzbeschreibung der Verfahren auf S. 48.

¹⁹ Der Gutachterausschuss der Gemeinde Steinen wurde in den Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental integriert; zum Wertermittlungsstichtag ist die Einrichtung der Kaufpreissammlung noch nicht vollendet.

Vergleichspreise: Der zuständige Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental kann auch noch keine aktuellen Transaktionspreise vergleichbarer unbebauter Grundstücke vorlegen.

Bodenrichtwerte: Die Bodenrichtwerte sind wie folgt:²⁰

Zone:	Sonnenrain 72801022	
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbauflächen	
Maß der baulichen Nutzung:	(Keine Angaben)	
Stichtag:	01.01.2023	01.01.2022
Bodenrichtwert:	400 €/m²	400 €/m²
(erschließungsbeitragsfrei)		

Zone:	Sonnenrain 72801036	
Art der baulichen Nutzung:	Private Parkplätze, Stellfläche	
Maß der baulichen Nutzung:	(Keine Angaben)	
Stichtag:	01.01.2023	01.01.2022
Bodenrichtwert:	130 €/m²	130 €/m²
(erschließungsbeitragsfrei)		

5.2.2 Auswahl und objektspezifische Anpassungen

Auswahl Bodenrichtwert: Für das Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 426/9 ist unstrittig der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (Sonnenrain 72801022) die Ausgangsbasis.

Das Garagengrundstück Flst.-Nr. 426/47 liegt zwar in der Zone für private Parkplätze, es wird jedoch ebenfalls der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen verwendet. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und dadurch, dass das Grundstück fast vollständig mit der Garagenfläche überdeckt und die davor liegende Verkehrsfläche öffentlich ist, ist dieser volle Wertansatz sachgerecht.

Die anteiligen Grundstücke stellen Verkehrs- und Grünflächen dar, so dass hier der Ansatz des Bodenrichtwertes der Verkehrsflächen-Zone (Sonnenrain 72801036) zutreffend ist. Eine Bebauung von Grundstück Flst.-Nr. 426/25, das in der Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen liegt, erscheint wegen des Zuschnitts und der privatrechtlichen Gegebenheiten (viele Anteilseigner) kaum realisierbar. Grundstück Flst.-Nr. 426/10 ist ebenfalls eine Verkehrsfläche, die in der Wohnbauflächenzone liegt.

Wertrelevante Kriterien: Der Bodenwert eines Grundstücks bestimmt sich u.a. anhand folgender Kriterien und kann diesbezüglich von den Referenzgrundstücken des Bodenrichtwerts abweichen:

- Entwicklung Immobilienkonjunktur,
- Entwicklungszustand,
- geographische Lage,
- Erschließungssituation,
- abgabenrechtlicher Zustand,

²⁰ Siehe unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>, Abfrage vom 28.04.2025, online.

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße,
- Grundstückszuschnitt,
- Topographie sowie
- weitere Besonderheiten.

Objektspezifische Anpassungen:

Das Wohnhausgrundstück ist im Verhältnis zur Bebauung eher groß. Möglicherweise könnte es jedoch bei einer Neubebauung besser ausgenutzt werden. Insofern erfolgt kein Abschlag wegen Übergröße.

Eine Konjunkturanpassung ist bei der derzeitigen Marktlage ebenfalls nicht sinnvoll. Das Grundstück hat Hanglage, aber das haben die meisten in dieser Bodenrichtwertzone. Ein kleiner Abschlag in Höhe von -5,0% wird allerdings wegen der Erschließungssituation angesetzt (Wohnhaus nur zu Fuß erreichbar, steile Treppen).

Weitere Unterschiede bzgl. von wertrelevanten Kriterien werden nicht gesehen.

5.2.3 Bodenwerte

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert Wohnbaufläche	400 €/m ² (Sonnenrain 72801022)
Bodenrichtwert Stellplatzfläche	130 €/m ² (Sonnenrain 72801036)
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2023
Korrekturkoeffizient Erschließungssituation	0,950 (Flst.-Nr. 426/9)

	Ansatz	Größe	Anteil	Bodenwert
Flst.-Nr. 426/9 Hausgrundstück (MEA 1/1)	380 €/m ²	680 m ²	1,0000	258.400 €
Flst.-Nr. 426/47 Garagengrundstück (MEA 1/1)	400 €/m ²	17 m ²	1,0000	6.800 €
Flst.-Nr. 426/10 Weg (MEA 1/3)	130 €/m ²	37 m ²	0,3333	1.603 €
Flst.-Nr. 426/25 Gartenfläche (MEA 1/26)	130 €/m ²	218 m ²	0,0385	1.091 €
Flst.-Nr. 426/27 Stellplatzfläche (MEA 1/26)	130 €/m ²	343 m ²	0,0385	1.717 €
Flst.-Nr. 426/59 Verkehrsfläche (MEA 1/26)	130 €/m ²	144 m ²	0,0385	721 €
Bodenwerte				270.332 €
Bodenwerte rund				270.000 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Vorbemerkungen

Verfahren:

Das Sachwertverfahren ist in § 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental gibt folgende Modellparameter bekannt:²¹

Modellparameter:

- Verwendung der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Ansatz des marktkonformen Bodenwertes auf Basis des Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV
- Baupreisindex: gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes (§ 36 Abs. 2 S. 4 ImmoWertV)²²
- Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV): 1,1
- Lineare Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
- Besondere Bauteile (§ 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV): separater Ansatz, vor Marktanpassung
- Außenanlagen: In der Regel 5 % der Herstellungskosten

Flächen:

Die zur Sachwertermittlung erforderliche Bruttogrundfläche wurde anhand der Pläne ermittelt.²³ Die BGF stellt die Summe aller Grundflächen (Außenmaße) sämtlicher Geschosse dar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

„BoG“ sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV „wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“ Damit sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte und Belastungen gemeint.

BoG konnten beim Wohnhausgrundstück grundsätzlich nicht identifiziert werden. Eine Besichtigung war nicht möglich. Diese Unsicherheit wird über einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. -5% des Sachwertes erfasst und als BoG angesetzt.

Bei der Garage wird ein Wertabschlag von -2.000 € vorgenommen, um den reparaturbedürftigen Zustand zu berücksichtigen und die angesetzte Restnutzungsdauer zu rechtfertigen. Der Wertabschlag ist nicht zwingend deckungsgleich mit tatsächlich entstehenden Kosten.

²¹ Siehe GAA Lörrach-Wiesental (Jahresbericht, 2023), S. 45.

²² Siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>. Der Baupreisindex berücksichtigt die Preisentwicklung seit 2010 (NHK 2010) und muss entsprechend umbasiert werden.

²³ Siehe die Flächenaufstellung auf S. 18.

5.3.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer: Gemäß Anlage 1 ImmoWertV und Gutachterausschussmodell wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt. Diese wird auch für die Garage übernommen.

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich durch Abzug des Baualters von der Gesamtnutzungsdauer, sofern keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen wurden. Diese können aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit nicht abschließend eingeschätzt werden. Daher wird vorsichtig, nach Anlage 2 Nr. I.2 ImmoWertV, nur von kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen (4 – 5 Punkte). Daraus folgt rechnerisch eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren. Um diese ebenfalls für die Garage zu gewährleisten, erfolgt oben genannter Abschlag als „boG“.

Alterswertminderung: Es wird modellgemäß eine lineare, also gleichmäßige, Alterswertminderung vorgenommen. Der Alterswertminderungsfaktor ist nach § 38 ImmoWertV das Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer.

5.3.3 Wertansätze und Herstellungskosten

Standardstufen, NHK und Ansätze:

Die (auch im Gutachterausschuss-Modell) verwendeten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 sind in Anlage 4 Nr. II der ImmoWertV nach Gebäudearten und Standardstufen aufgeführt.

In Anlage 4 Nr. III werden pro Gewerk die Standardstufen beschrieben (1 = einfach bis 5 = sehr gehoben). Entsprechend erfolgt sachverständigenseits die Einstufung, die im Bewertungsfall auf Schätzungen gemäß Bauakte und üblichen Gegebenheiten besteht. Der aus der Gewichtung der einzelnen Gewerke (Wägungsanteile) resultierende gesamte Ansatz mit Basisjahr 2010 wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes²⁴ auf den Wertermittlungstichtag angepasst und zusätzlich mit dem Regionalfaktor sowie eventuell weiteren Korrekturfaktoren gemäß NHK multipliziert. Die Baunebenkosten sind im Ansatz bereits enthalten.

²⁴ Siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Hinweis: Basisjahr des Statistischen Bundesamtes 2015 (= 100) muss auf das Jahr 2010 umbasiert werden, da die NHK auf diesem Jahr basieren.

Wohnhaus:

Das Gebäude entspricht Gebäudeart 1.33 (Frei stehende EFH mit Erd-/Obergeschoss, Flachdach). Der Wertansatz stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsansatz Wohnhaus				
Gebäudeart: 1.33	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Ansatz NHK 2010	Ansatzanteil
Außenwände	0,23	2,5	935 €/m ² BGF	215,05 €/m ² BGF
Dach	0,15	3,0	1.000 €/m ² BGF	150,00 €/m ² BGF
Fenster/Außentüren	0,11	2,5	935 €/m ² BGF	102,85 €/m ² BGF
Innenwände/-türen	0,11	2,5	935 €/m ² BGF	102,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion/Treppen	0,11	3,0	1.000 €/m ² BGF	110,00 €/m ² BGF
Fußböden	0,05	3,0	1.000 €/m ² BGF	50,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,09	3,5	1.103 €/m ² BGF	99,27 €/m ² BGF
Heizung	0,09	3,0	1.000 €/m ² BGF	90,00 €/m ² BGF
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	3,0	1.000 €/m ² BGF	60,00 €/m ² BGF
Ansatz NHK 2010	1,00	(rd. 2,8)		980,02 €/m ² BGF
Baupreisindex I. Quartal 2025			1,873	
Regionalfaktor			1,100	
Ansatz NHK 2010 aktualisiert				2.019,14 €/m ² BGF
Ansatz Herstellungskosten				2.019,00 €/m² BGF

Garage:

Dieses Gebäude entspricht Gebäudeart 14.1 (Einzelgarage) bei Standardstufe 3,5.

Bewertungsansatz Garage			Ansatz NHK 2010
Gebäudeart: 14.1	Standard- stufe		
Ansatz NHK 2010	3,5		365,00 €/m ² BGF
Baupreisindex I. Quartal 2025		1,873	
Ansatz NHK 2010 aktualisiert			683,65 €/m ² BGF
Ansatz Herstellungskosten			684,00 €/m² BGF

Besondere Bauteile:

Die Loggia und die Terrasse sind in der BGF enthalten. Besondere Bauteile konnten nicht identifiziert werden.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen gehen gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen.

Bei den anteiligen Verkehrsflächen (Flst.-Nr. 426/10, 426/27 und 426/59) wird aufgrund des Baualters kein zusätzlicher Wert für die Oberflächenbeläge eingestellt. Flst.-Nr. 426/25 stellt eine Grünfläche dar, deren Oberflächenbeschaffenheit ebenfalls im Bodenwert bereits erfasst wird.

Herstellungskosten: Die anhand des Sachwertmodells und den NHK berechneten Herstellungskosten stellen sich wie folgt dar:

Herstellungskosten	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche	210 m ²	16 m ²
Ansatz Herstellungskosten (NHK 2010 aktualisiert)	2.019 €/m ²	684 €/m ²
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	423.990 €	10.944 €
Jahr der Bewertung	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	37,5%	37,5%
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Zeitwert)	158.996 €	4.104 €
Zeitwert besondere Bauteile	0 €	0 €
Zeitwerte bauliche Anlagen	158.996 €	4.104 €
Zeitwert Außenanlagen	5% 7.950 €	205 €
Zeitwerte bauliche Anlagen und Außenanlagen	166.946 €	4.309 €

5.3.4 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

Erläuterung: Der Sachwertfaktor gibt das Verhältnis von Kaufpreisen zu vorläufigen Sachwerten an, wodurch der Marktbezug für die Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes hergestellt wird.

Quelle Sachwertfaktor: Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik bekannt. Sie gilt allerdings nur für die Gemeinden Lörrach und Inzlingen.

Quelle: GAA Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2023], S. 46, grüne Linien von der Sachverständigen eingezeichnet

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Die Sachverständige schätzt für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksgröße und der Höhe des vorläufigen Sachwertes eine Marktanpassung gegenüber den Modellwerten in Höhe von 10%, somit einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,10, der sich bei einem vorläufigen Sachwert²⁵ von rund 436.000 € etwas unter der Regressionslinie befindet. Das Preisniveau von Steinen erreicht nicht ganz das von Lörrach, die Bodenrichtwerte liegen auch etwas tiefer. Außerdem hat sich seit der Ermittlung der Sachwertfaktoren die Konjunktur abgeschwächt.

5.3.5 Sachwerte

Sachwertermittlung		Wohnhaus (Flst.-Nr. 426/9, 426/-10, -/25, -/27, 59)	Garage (Flst.-Nr. 426/47)
Alterswertgeminderter Herstellungswert		166.946 €	4.309 €
Bodenwerte (Wohnhaus-/Garagengrundstück)		258.400 €	6.800 €
Vorläufige Sachwerte		425.346 €	11.109 €
Sachwertfaktor	1,10		
Marktangepasste vorläufige Sachwerte		467.881 €	12.220 €
BoG: Sicherheitsabschlag, Reparaturen Garage	-5%	-23.000 €	-2.000 €
Bodenwerte (anteilige Verkehrs-/Grünflächen)		5.132 €	
Sachwerte		450.013 €	10.220 €
Sachwerte rund		450.000 €	10.000 €
Nachrichtlich:			
Marktangepasste Sachwerte rd.:			460.000 €
Bodenwerte (BW) rd.:			270.000 €
Anteil BW am SW rd.:			58,7%

²⁵ Siehe Punkt 5.3.5 auf S. 40.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Vorbemerkungen

Modell:

Der Ertragswertermittlung liegt i.d.R. das Modell zugrunde, welches bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet wurde. Diese sollten von den Gutachterausschüssen aus getätigten Verkäufen abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental hat in zu seinem letzten Jahresbericht 2023 eine Ergänzung mit Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser herausgegeben. Das Modell hält sich dabei im Wesentlichen an die Vorgaben der ImmoWertV 2021, d.h. insbesondere bzgl. der Gesamtnutzungsdauer und der Bewirtschaftungskosten. Weiterhin wird ein marktkonformer, aus Bodenrichtwerten abgeleiteter Bodenwert verwendet.

Außerdem liegen noch Liegenschaftszinssätze aus älteren Jahresberichten vor.

Plausibilisierung:

Nachfolgend wird der Ertragswert lediglich zur Plausibilisierung des Sachwertes ermittelt, da es sich nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht.

Insofern wird der Liegenschaftszinssatz rekursiv ausgerechnet, d.h. es wird der Sachwert als Ergebnis unterstellt, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf Realitätsnähe überprüft. Hierbei werden die Daten des Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental verwendet.

5.4.2 Rohertrag

Jahresrohertrag:

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

Beim Modell des Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental werden tatsächliche Nettokaltmieten, die auf Marktüblichkeit überprüft werden, verwendet. Dieses Vorgehen entspricht auch § 31 Abs. 2 S. 1 ImmoWertV.

Ansatz:

Die Bewertungsobjekte sind offensichtlich nicht vermietet. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB darstellt, ist für Steinen nicht vorhanden. Nach Recherchen über IMBAS (Fahrländer Partner), IMV²⁶ und Geoport (on-geo Vergleichsmieten, IS24 Mietpreise) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar, auch im Sinne des Gutachterausschussmodells, angesehen.

²⁶ Kostenpflichtiger Datenanbieter, der Print- und Internetangebote erfasst und mit Details durch eine Software zur Verfügung stellt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag				
	Mietfläche/ Anzahl	RoE p.m.	RoE p.m.	RoE p.a.
Hauptwohnung	103,7 m ²	9,60 €/m ²	996 €	11.952 €
Einliegerwohnung	41,9 m ²	10,00 €/m ²	419 €	5.028 €
Garagenstellplatz	1 Stk.	50,00 €/Stk	50 €	600 €
Jahresrohertrag			1.465 €	17.580 €

5.4.3 Bewirtschaftungskosten

Erläuterung:

Als Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese sind wie folgt:

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.“

Instandhaltungskosten:

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

Mietausfallwagnis:

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

Ansätze:

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 2 ImmoWertV (aktualisiert, ab 01.01.2025), entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses, angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Dies stellt sich wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten					Ø
Wohnungen	Mietfläche	RoE p.a.	Kosten	% RoE	Kosten p.a.
Verwaltungskosten	146 m²	16.980 €	359 €/WE	rd. 4,23%	718 €
Instandhaltungskosten	146 m²	16.980 €	14,00 €/m²	rd. 12,00%	2.038 €
Mietausfallwagnis	146 m²	16.980 €	rd. 2,34 €/m²	2,00%	340 €
Bewirtschaftungskosten	146 m²	16.980 €	rd. 21,26 €/m²	rd. 18,23%	3.096 €

Bewirtschaftungskosten					Ø
Garage		RoE p.a.	Kosten	% RoE	Kosten p.a.
Verwaltungskosten	1 Stk.	600 €	47 €/Stk.	rd. 7,83%	47 €
Instandhaltungskosten	1 Stk.	600 €	106 €/Stk.	rd. 17,67%	106 €
Mietausfallwagnis	1 Stk.	600 €	12 €/Stk.	2,00%	12 €
Bewirtschaftungskosten	1 Stk.	600 €	165 €/Stk.	rd. 27,50%	165 €

5.4.4 Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen. Die Gesamtnutzungsdauer des Modells beträgt ebenfalls 80 Jahre.

Liegenschaftszinssätze: Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“
Vom GAA Lörrach-Wiesental sind nur aus früheren Auswertungszeiträumen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhausgrundstücke verfügbar. Für die Jahre 2021 und 2022 sind Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vorhanden. Die Werte beziehen sich auf die Gemeinden Lörrach und Inzlingen.

Jahresbericht 2021 (Daten 2019/2020):²⁷

Einfamilienhausgrundstücke:	1,00 – 1,75 %
Eigentumswohnungen:	1,50 – 2,25 %

Anlage Jahresbericht 2023 (Daten 2021/2022):²⁸

²⁷ Siehe GAA Lörrach-Wiesental (Jahresbericht, 2021), S. 44.

²⁸ Siehe GAA Lörrach-Wiesental (Anlage, 2023), S. 2- 4.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird im Folgenden rekursiv ermittelt, d.h. das Ertragswertergebnis wird dem Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst.

Der hierbei resultierende Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,85% liegt in einem plausiblen Bereich für Einfamilienhäuser. Da solche Objekte – im Gegensatz zu Eigentumswohnungen – seltener als Investitionsobjekte dienen, sind die Liegenschaftszinssätze weniger volatil. Dennoch haben steigende Finanzierungskosten auch hier zu einem Rückgang der Preise im Verhältnis zu den Mieten geführt. Insofern ist auch der Liegenschaftszinssatz etwas höher

Damit kann der Sachwert jedoch bestätigt werden.

Rentenbarwertfaktor:

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

5.4.5 Ertragswert

Verfahren:

Im Folgenden wird der Ertragswert mit den vorstehend erläuterten Parametern berechnet. Hierbei wird das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ nach § 28 ImmoWertV angewendet. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aus der Sachwertermittlung übernommen.

Ertragswertermittlung		
Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag (JRoE)		17.580 €
Bewirtschaftungskosten		-3.261 €
Jahresreinertrag (JRE)		14.319 €
Liegenschaftszinssatz	1,85%	
Bodenwerte (Flst.-Nr. 426/9, 426/47)	265.200 €	
Bodenwertverzinsung (265.200 € x 1,85%)		-4.906 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		9.413 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (30 Jahre, 1,85%)	22,8654	
Ertragswert der baulichen Anlage (9.413 € x 22,8654)		215.232 €
Bodenwerte (Flst.-Nr. 426/9, 426/47)		265.200 €
Vorläufiger Ertragswert		480.432 €
BoG: Sicherheitsabschlag (rd. 5 %, ohne Berücksichtigung Garage)		-23.000 €
BoG: Wertabschlag Garage		-2.000 €
BoG: Anteilige Verkehrsflächen (Flst.-Nr. 426/10, /25, /27, /59) rd.		5.000 €
Ertragswert		460.432 €
Ertragswert rund		460.000 €
Nachrichtlich:		
Ertragswert ohne Garage rd.		450.000 €
EW / Mietfläche	145,6 m²	3.091 €/m²

6 VERKEHRSWERTABLEITUNG

Ergebnisse:

Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwerte: 460.000 € (insgesamt, alle Grundstücke)
 450.000 € (Flst.-Nr. 426/9 mit Wohnhaus, anteilige Flächen Flst.-Nr. 426/10, -/25, -/27, -/59)
 10.000 € (Flst.-Nr. 426/47 mit Garage)

Ertragswert: 460.000 € (insgesamt, alle Grundstücke)

Die Ergebnisse von Sachwerten und Ertragswert sind identisch, da der Ertragswert zur Plausibilisierung der Sachwerte ermittelt und der Liegenschaftszinssatz rekursiv berechnet wurde. Dieser liegt in einem marktüblichen Bereich. Das Sachwertergebnis ist also auch mit marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

Plausibilisierungen:

Die Ergebnisse wurden weiterhin anhand automatisierter hedonischer Modelle und weiterer Marktdaten überprüft. IMBAS von Fahrländer Partner zeigt einen Wert von 490.000 €, ImmoPrice von Geoport liegt bei rd. 470.000 €.

Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser in Steinen mit einer Wohnfläche von 120 – 160 m² lagen gemäß IS24 (Januar – Dezember 2024) in einer Spanne von 3.013- 5.600 €/m² Wohnfläche, über alle Baujahre, unabhängig von der Grundstücksgröße.

Die hedonischen Modelle widersprechen den Wertermittlungsergebnissen in der Größenordnung somit nicht. Wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit konnten auch nicht alle Parameter erfasst werden.

Maßgebliches Verfahren:

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und bei denen der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Der Verkehrswert wird daher vom marktangepassten Sachwert abgeleitet. Der Ertragswert wurde zur Plausibilisierung ermittelt.

Verkehrswerte:

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale wird zum Wertermittlungsstichtag 02. Mai 2025 für die Liegenschaft

Sonnenrain 7
 D-79585 Steinen

wie folgt festgestellt:

Verkehrswert

Wohnhausgrundstück mit anteiligen Grundstücksflächen:

Grundstück Flst.-Nr. 426/9, bebaut mit Wohnhaus,
Grundstück Flst.-Nr. 426/10 Wegfläche, 1/3 Miteigentumsanteil,
Grundstücke Flst.-Nr. 426/25, 426/27, 426/59, Verkehrs- und
Grünflächen, jeweils 1/26 Miteigentumsanteil

450.000 €**(Vierhundertfünfzigtausend EURO)**

Aufteilung (nachrichtlich):

Grundstück Flst.-Nr. 426/9 (MEA 1/1):	444.900 €
Grundstück Flst.-Nr. 426/10 (MEA 1/3):	1.600 €
Grundstück Flst.-Nr. 426/25 (MEA 1/26):	1.100 €
Grundstück Flst.-Nr. 426/27 (MEA 1/26):	1.700 €
Grundstück Flst.-Nr. 426/59 (MEA 1/26):	700 €

Verkehrswert

Garagengrundstück:

Grundstück Flst.-Nr. 426/47 bebaut mit Reihengarage

10.000 €**(Zehntausend EURO)**

Lörrach, den 05. Mai 2025

Dr. Marianne Moll-Amrein

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Die Grundstücke wurden von mir am 04. Juli 2024, am 10. Januar 2025 und am 02. Mai 2025 von außen persönlich besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG

Grundproblem:

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht unmittelbar durch den Markt, z. B. wie bei an einer Börse gehandelten Aktien, festgestellt werden. Dies ist hauptsächlich durch die Heterogenität, d. h. die Unterschiedlichkeit von Immobilien (Lage, Art/ Nutzung, Bauweise, Architektur, Ausstattung, Zustand etc.) begründet. Die Handelsfrequenz von Immobilien ist im Verhältnis zum Immobilienbestand zudem relativ gering. Insofern muss das fehlende Marktgeschehen simuliert werden. Hierzu werden Wertermittlungsverfahren eingesetzt.

Definition

Verkehrswert / Marktwert:

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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.“

Verordnung (ImmoWertV):

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wurde gemäß § 199 Abs. 1 BauGB die Bundesregierung ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften für die Anwendung gleicher Grundsätze zu erlassen. Einschlägig ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)“, in der neusten Fassung die ImmoWertV 2021, gültig seit dem 01.01.2022.

Verfahren:

Die ImmoWertV bietet hauptsächlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes an:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV),
- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV),
- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren gilt prinzipiell als beste Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes, wenn eine genügend hohe Anzahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung steht, die hinsichtlich von Grundstücksmerkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend gut vergleichbar sind. Vergleichspreise sind über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erhältlich, wobei zur Verfügung stehende Kaufpreise mit Hilfe statistischer Verfahren auf das Bewertungsobjekt angepasst werden. Das Vergleichswertverfahren wird hauptsächlich bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken eingesetzt.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird bei renditeorientierten Immobilienanlagen, d.h. mit Vermietungsabsicht, angewendet. Dies können z.B. Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, sonstige Gewerbeimmobilien, gemischt genutzte Grundstücke oder auch (einzelne) Eigentumswohnungen sein.

Beim allgemeinen und beim vereinfachten Ertragswertverfahren werden marktüblich erzielbare Jahresroherträge (Nettokaltmieten), abzüglich von nicht auf die Mieter überwälzbaren Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, evtl. nicht überwälzbare Betriebskosten; = Jahresreinertrag), über die angenommene Restnutzungsdauer eines Gebäudes kapitalisiert. Da im Modell von konstanten jährlichen Erträgen und Kosten ausgegangen wird, kann der Jahresreinertrag mit Hilfe des „Rentenbarwertfaktors“ einfach vervielfältigt werden. Dies entspricht finanzmathematisch der einzelnen Abzinsung der jährlichen Erträge, die bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer theoretisch erzielt werden können, und der Addition der so ermittelten einzelnen Barwerte.

Mögliche zukünftige Veränderungen der Reinerträge werden nicht explizit prognostiziert, sondern vom Kapitalisierungszinssatz, dem Liegenschaftszinssatz, abgebildet. Liegenschaftszinssätze sind in § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert und sollten gemäß § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB von den Gutachterausschüssen empirisch aus dem Markt abgeleitet und ermittelt werden. Ausgehend von dieser Basis wird bei der Bewertung dann ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) angesetzt.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, definiert in § 4 ImmoWertV, wird nach dem Modell des Gutachterausschusses ermittelt, das auf der ImmoWertV Anlage 1 und Anlage 2 basieren sollte.

Die Ermittlung des Bodenwertes und der Abzug der Bodenwertverzinsung (beim „allgemeinen Ertragswertverfahren“) bzw. die Addition des abgezinsten Bodenwertes zum kapitalisierten Reinertrag (beim „vereinfachten Ertragswertverfahren“) trägt der Erkenntnis Rechnung, dass der Grund und Boden eine unendliche, während das Gebäude nur eine endliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzt (im Ertragswertmodell). Das „vereinfachte“ Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) unterscheidet sich vom „allgemeinen“ (§ 28 ImmoWertV) lediglich durch die Umstellung der Ertragswertformel, d.h. beide Verfahrensvarianten führen zum gleichen Ergebnis. In der Regel wird das „allgemeine“ Ertragswertverfahren verwendet.

Weiterhin kann noch das „periodische Ertragswertverfahren“ (§ 30 ImmoWertV) verwendet werden, bei dem von Vertragsmieten (statt marktüblich erzielbaren) ausgegangen wird und für eine bestimmte Anzahl von Jahren die Barwerte einzeln ermittelt und addiert werden.

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Immobilienarten, bei welchen sich die Käufer die Frage „kaufen oder selbst bauen“ stellen. Hauptsächlich wird das Sachwertverfahren bei der Bewertung von (eigen genutzten) Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt.

Der Wert eines Gebäudes wird mit Hilfe von „Normalherstellungskosten“ (NHK) abgebildet. Normalherstellungskosten sind keine Reproduktionskosten, sondern modellhafte Kostenkennwerte der Herstellung eines zeitgemäßen Gebäudes. Seit Veröffentlichung der (zwischenzeitlich ersetzten) Sachwertrichtlinie

in 2012 werden hauptsächlich die NHK 2010 (d.h. Kostenkennwerte auf Basis des Jahres 2010) eingesetzt, die nun in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 aufgeführt sind.

Die mit den NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten werden mit den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen, vom Statistischen Bundesamt erhobenen, über Deutschland durchschnittlichen Baupreisen indexiert (Baupreisindex). Weiterhin ist ein Regionalfaktor vorgesehen, mit dem die NHK zusätzlich korrigiert werden; dieser ist von den Gutachterausschüssen festzulegen.

Die so ermittelten Kostenwerte werden dann mit einem Alterswertminderungsfaktor (= Restnutzungsdauer/Gesamtnutzungsdauer) gekürzt, in welchen das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer, eventuell erfolgte Modernisierungen sowie, daraus resultierend, die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Bauliche und sonstige Außenanlagen sowie spezielle Bauteile werden i.d.R. zusätzlich erfasst. Zum Gebäudewert wird der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert addiert und der so ermittelte vorläufige Sachwert mit Hilfe des „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors“ (§ 39 ImmoWertV) an den Markt angepasst.

Sachwertfaktoren sind in § 21 Abs. 3 ImmoWertV definiert und sollten von den Gutachterausschüssen empirisch aus dem Markt abgeleitet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Um vom jeweiligen Ergebnis (vorläufiger Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert) auf den Verkehrswert zu schließen, muss bei allen Verfahren das Ergebnis in einem zweiten Schritt korrigiert werden, wenn wertrelevante, so genannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Dies können z.B. Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstände, vom Markt abweichende Mieterträge, Altlasten, Rechte und Belastungen sowie sonstige Besonderheiten sein. Auch erhebliche Abweichungen zu den Referenzdaten des Gutachterausschussmodells können über besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfasst werden.

Hedonische Modelle:

Die „Hedonische Bewertung“ von Immobilien ist ein auf Vergleichen basierendes Verfahren, bei dem eine Immobilie gedanklich in wertbestimmende Eigenschaften zerlegt wird, deren Einzelwerte mit Hilfe mathematisch-statistischer Modelle ermittelt, gewichtet, untereinander verglichen und zu einem Gesamtwert verdichtet werden.

Automatisierte hedonische Modelle (AVM – Automated Valuation Models) werden i.d.R. von privaten Datenlieferanten angeboten, z.T. auch kostenlos im Internet. Ihre Qualitäten differieren sowohl zwischen den Anbietern als auch den Bewertungsobjekten erheblich. Die Modelle basieren meist auf Angebotsdaten. Sie sind nicht konform zur Immobilienwertermittlungsverordnung, da die zugrunde liegenden Formeln und Algorithmen nicht angegeben werden und die Wertermittlung daher nicht nachvollziehbar ist.

QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen:

Folgende Rechtsgrundlagen werden zitiert:²⁹

[BauGB]

Baugesetzbuch (BauGB)

[BGB]

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

[BauNVO]

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

[GEG]

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

[ImmoWertV]

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

[KAG]

Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

[WoFIV]

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

[ZVG]

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG

²⁹ In der zum Wertermittlungsstichtag gültigen oder anzuwendenden Fassung. Bundesgesetze finden sich unter www.gesetze-im-internet.de; Landesgesetze unter www.landesrecht-bw.de.

Literaturquellen:

Von der Sachverständigen werden die anerkannten und aktuellen Werke der Fachliteratur verwendet, insbesondere

Kleiber, Wolfgang [Verkehrswertermittlung]

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; die aktuellste Fassung ist (kostenpflichtig) online abrufbar unter: www.kleiber-digital.de.

Schaper, Daniela / Kleiber, Wolfgang [GuG]

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Fachzeitschrift mit Abhandlungen, Praxisbeiträgen, Glossar, Marktinformationen, Rechtsprechung und Rezensionen; erscheint seit 1990 mit jährlich 6 Ausgaben; www.gug-aktuell.de.

Weitere Quellen:

Neben den für dieses Gutachten eigens angeforderten Unterlagen wurden die folgenden, öffentlich erhältlichen Quellen verwendet/zitiert. Bei einzelnen Internetquellen wird die URL direkt in den Fußnoten angegeben.

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2021]

Jahresbericht 2021 über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen, Lörrach 2021

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2023]

Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen, Lörrach 2023

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Anlage, 2023]

Anlage zum Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen, Lörrach 2023

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**Abkürzungen**

A	Bundesautobahn	ISO	International Organization for Standardization
Abt.	Abteilung	IS24	ImmobilienScout 24
AG	Aktiengesellschaft	JRE	Jahresreinertrag
AS	Aktenseite	JRoE	Jahresrohertrag
AVM	Automated Valuation Models	KAG	Kommunalabgabengesetz
AZ	Aktenzeichen	KZ	Kennzahl
B	Bundesstraße	L	Landesstraße
BauGB	Baugesetzbuch	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LUBW	Landesanstalt für Umwelt BW
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	NF	Nutz-/Nebenfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NHK	Normalherstellungskosten
BW	Bodenwert	NHN	Normalhöhennull
	Baden-Württemberg	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg	OT	Ortsteil
DIN	Deutsche Industrienorm	p.a.	pro Jahr
EFH	Einfamilienhaus	p.m.	pro Monat
EG	Erdgeschoss	PDF	Free Portable Document Format
ELW	Einliegerwohnung	PKW	Personenkraftwagen
EN	Euronorm	REV	Recognised European Valuer
EW	Ertragswert	RND	Restnutzungsdauer
Flst.	Flurstück	RoE	Rohrertrag
FNP	Flächennutzungsplan	RVL	Regio Verkehrsverbund Lörrach
GAA	Gutachterausschuss	SG	Sockelgeschoss
GEG	Gebäudeenergiegesetz	Stk.	Stück
GFZ	Geschossflächenzahl	SW	Sachwert
GND	Gesamtnutzungsdauer	TF	Technische Funktionsfläche
GRZ	Grundflächenzahl	UK	Unterkante
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift)	UR	Urkundenrolle
HW	Hauptwohnung	URL	Uniform Resource Locator (Internetadresse)
IC/ICE	Intercity / -Express	VF	Verkehrsfläche
IHK	Industrie- und Handelskammer	W	Wohnbaufläche
i.d.R.	in der Regel	WE	Wohneinheit
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WF	Wohnfläche
IMV	(Firma)	WoFIV	Wohnflächenverordnung
		ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz