

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!**

## Verkehrswertgutachten

I.S.d. § 194 Baugesetzbuch

über das Wohneigentum Nr. 3  
4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss

**Bergstraße 10, 79639 Grenzach-Wyhlen**



Pfeil = Lage des Wohnungseigentums im Gebäude

**Wertermittlungsstichtag: 22. Januar 2025**

**Qualitätsstichtag: 22. Januar 2025**

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht  
Bahnhofstraße 4, 4a, 79539 Lörrach

**1 K 49/24**

Gutachten Nr. 251875, Ausfertigung 2

Fertigstellung des Gutachtens: 11. August 2025

**Milena Dages**

Inhaberin

Dipl. Volkswirtin

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

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung  
(DIAZert. I.F.)

(bis 2023) **Heidi Bösch**

Betriebswirtin (VWA)  
Dipl. Immobilienwirtin (DIA)

Von der IHK Süd. Oberhein  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke

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

Zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung  
(DIAZert. I.F.)

Jechlinger Straße 9

79111 Freiburg

**Telefon** 0761 - 479 96 80

**Telefax** 0761 - 479 96 81

Geroldsauer Straße 90a

76534 Baden-Baden

**Telefon** 07221 - 39 36 55

**Telefax** 07221 - 39 36 66

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

**www** boesch-dages.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung	3
<b>2 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Auftraggeber, Anlass	4
2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte	4
2.3 Wertermittlungstichtag	5
2.4 Ortsbesichtigung	5
2.5 Wertermittlungsgrundlagen	5
<b>3 Grundstücksmerkmale</b>	<b>8</b>
3.1 Lagemerkmale	8
3.2 Immobilienmarkt in der Region	10
3.3 Lagequalität	11
3.4 Gestalt und Form	11
3.5 Erschließungszustand	12
3.6 Beschaffenheit und Risiken	13
3.7 Privatrechtliche Gegebenheiten	14
3.8 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
<b>4 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums</b>	<b>18</b>
4.1 Gemeinschaftseigentum	18
4.2 Wohnungseigentum	23
4.3 WEG-Verwaltung	28
<b>5 Wertermittlung</b>	<b>29</b>
5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens	29
5.2 Bodenwertermittlung	30
5.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer	32
5.4 Ertragswertermittlung	32
5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
<b>6 Vergleichswertbetrachtung</b>	<b>39</b>
6.1 Vergleichsdaten	39
<b>7 Wertableitung</b>	<b>41</b>
7.1 Zusammenfassung	41
7.2 Verkehrswert	41

## 1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

### 1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

Wertermittlungsstichtag:	22. Januar 2025
Qualitätsstichtag	22. Januar 2025
Objektart:	4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss, mit Kellerraum im Untergeschoss und Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien sowie einer Garten/Terrassen Fläche.  <b>Hinweis:</b> Zudem steht der Wohnung eine weitere Terrassenfläche auf der östlichen Gebäudeseite zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dieser Bereich ist dem Wohnungseigentum jedoch rechtlich nicht zugeordnet.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt Um-/Ausbau 1995 (gemäß Energieausweis)
Wohnfläche:	rd. 105 m <sup>2</sup> (Gemäß Grundbuch)
Grundstücksgröße:	920 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	129,45/1.000
Nutzung:	eigentümerseitig genutzt

### 1.2 Ergebnisse dieser Wertermittlung

Ertragswert	320.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>320.000 €</b>

## 2 Vorbemerkungen

### 2.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach -Vollstreckungsgericht- Bahnhofstraße 4, 4a, 79539 Lörrach Aktenzeichen: 1 K 49/24
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Betreibender Gläubiger:	Xxx Xxx Prozessbevollmächtigte: Xxx Xxx
Eigentümer/Schuldner:	Xxx Xxx
Gegenstand der Wertermittlung:	4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss, mit Kellerraum im Untergeschoss und Sondernutzungsrechten an ei- nem Pkw-Stellplatz im Freien sowie einer Garten/Terrassen Fläche.

### 2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine im Erdgeschoss gelegene 4-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt 105 m<sup>2</sup> und Sondernutzungsrechten an einer Garten-/Terrassenfläche sowie an einem Pkw-Außenstellplatz. Außerdem gehört ein Keller-raum im Untergeschoss zum Wohnungseigentum. Darüber hinaus wird die auf der östlichen Ge-bäudeseite anschließende Terrasse ausschließlich von den Bewohnern der Erdgeschosswohnung genutzt. Dieser Bereich ist dem Wohnungseigentum jedoch rechtlich nicht zugeordnet.

Der Gebäudekomplex in welchem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, besteht aus einem eingeschossigen, einem zweigeschossigen sowie einem dreigeschossigen Baukörper, welche aneinandergelagert sind. Bei den Gebäuden handelt es sich gemäß den übergebenen Un-terlagen um eine ehemalige Hofanlage, welche 1995 um-/ bzw. zu Wohnzwecken ausgebaut wur-de. Der eingeschossige Gebäudeteil wird über einen separaten Hauseingang erschlossen. Die beiden anderen Gebäudeteile verfügen über einen gemeinsamen Hauseingang. Insgesamt befin-den sich 8 Wohneinheiten in den Gebäuden.

Die zu bewertende Wohnung ist im dreigeschossigen Gebäudeteil gelegen. Die Wohnung ist eigentümerseitig genutzt. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

## 2.3 Wertermittlungsstichtag

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

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

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

Wertermittlungsstichtag: 22. Januar 2025 = Datum der Ortsbesichtigung

Qualitätsstichtag: 22. Januar 2025

## 2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 22. Januar 2025

Zeit: 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr

Teilnehmer: Xxx, Eigentümer  
Xxx, von Seiten der Hausverwaltung  
Milena Dages, zertifizierte Sachverständige

## 2.5 Wertermittlungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)  
Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA9)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)  
Wohnflächenverordnung (WoFIV)  
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

- Literatur:
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
  - Kleiber „Kleiber digital“ Teil I bis X
  - Kleiber/Simon: „Marktwertermittlung“
  - Gerardy/Möckel: "Praxis der Grundstückswertermittlung" Band I-IV;
  - Vogels: "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung";
  - Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten", Band 1-3.
- Unterlagen:
- Vom Amtsgericht Lörrach erhalten:
- Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Wyhlen, Nr. 3.602 vom 12.09.2024
- Von der Hausverwaltung digital erhalten:
- Teilungserklärung, 6 UR 268/94, beurkundet von Richter am Amtsgericht als Notarvertreter, am 14.12.1994
  - Änderung zur Teilungserklärung, 6 UR 268/95, beurkundet von Richter am Amtsgericht als Notarvertreter, am 12.03.1996
  - Energieausweis, erstellt von , Walter-Köhn-Straße 4d, 04356 Leipzig am 05.12.2018
  - Protokolle der Eigentümerversammlung aus den Jahren 2022, 2023 und 2024 erstellt von Hausverwaltung
  - Hausgeldabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023, erstellt von Hausverwaltung
  - Wirtschaftsplan für die Wirtschaftsjahr 2024 und 2025, erstellt von Hausverwaltung
- Von der Sachverständigen eingeholt:
- Schriftliche Auskunft über Baulasten und Bebauungsplan
  - Telefonische Auskunft über Altlasten

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücknachweis und Liegenschaftskarte, M = 1:500, erstellt vom Landratsamt Lörrach, Vermessungsbehörde, am 04.03.2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung, erstellt vom gemeinsamen Gutachterausschuss Rheinfeldern, am 06.03.2025
- Grundrissplan Erd- und Untergeschosses aus den Bauantragsunterlagen
- Hochwassergefahrenkarte, Land Baden-Württemberg
- Erdbebenrisikokarte, Land Baden-Württemberg
- Lärmimmissionskarte und Karte über Naturschutzgebiete, Land Baden-Württemberg

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

### 3 Grundstücksmerkmale

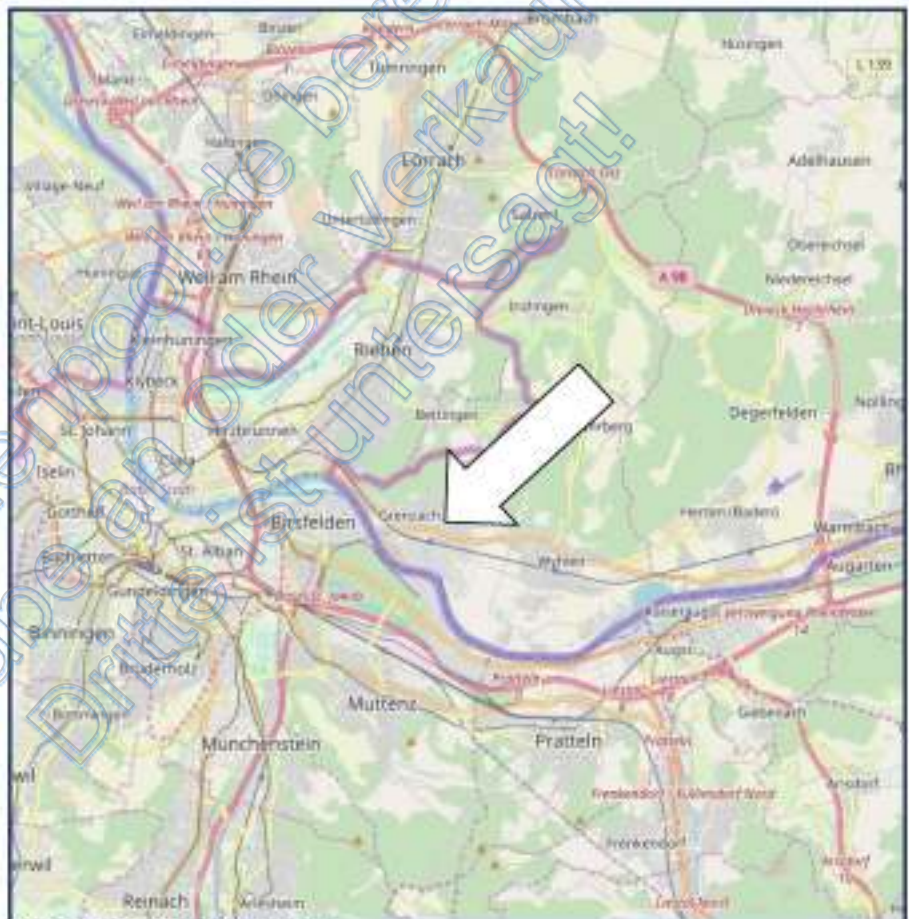
#### 3.1 Lagemerkmale

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Lörrach

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



© OpenStreetMap-Mitwirkende

##### 1.1.1 Allgemeine Wirtschaftsdaten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Demographische Entwicklung:**

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

### 3.1.2 Mikrolage

Standortbeschreibung:

Das zu bewertende Anwesen ist im Stadtteil Wyhlen gelegen, dort auf der östlichen Straßenseite der Bergstraße. Siehe nachfolgenden Ortsplan:



Quelle: OpenStreetMap

Entfernungen:

Bushaltestelle	ca.	350 m
Bahnhof Wyhlen	ca.	700 m
Kindergarten	ca.	600 m
Schulzentrum	ca.	1 km
Messezentrum Basel	ca.	8 km
Autobahnanschluss A98	ca.	8 km
Innenstadt Lörrach	ca.	11 km

### 3.2 Immobilienmarkt in der Region

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

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

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

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

### 3.3 Lagequalität

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Wohnbebauung, meist mit Mehrfamilienwohnhäuser in unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher baulicher Nutzung

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen wahrnehmbar.

Wohnlage:

Mittlere, zentrumsnahe Wohnlage.

### 3.4 Gestalt und Form

Auszug Liegenschaftskataster (verkleinert im Original M = 1:500)



Grün hinterlegt = das Bewertungsgrundstück

- Topographie: Das Grundstück fällt mit dem Straßenverlauf von Norden nach Süden leicht ab.
- Grundstücksgröße: 920 m<sup>2</sup>
- Grenzbebauung: Das Gebäude wurde an der südlichen Grundstücksgrenze erstellt. Im Norden grenzt der Carport an den Schuppen des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 56

### 3.5 Erschließungszustand

- Straßenart: Bei der Bergstraße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße, mit einseitig ausgebautem Gehweg.
- Straßenausbau: Straße und Gehweg mit bituminösem Belag.
- Versorgungsleitungen: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten, weshalb hierüber von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt wurden.

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

## **3.6 Beschaffenheit und Risiken**

### **3.6.1 Bodenbeschaffenheit**

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten.

### **3.6.2 Altlasten**

Gemäß telefonisch erteilter Auskunft des Landratsamtes Lörrach ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

### **3.6.3 Hochwassergefahren- / Überschwemmungsgebiet**

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

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

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

### **3.6.4 Schutzgebiete**

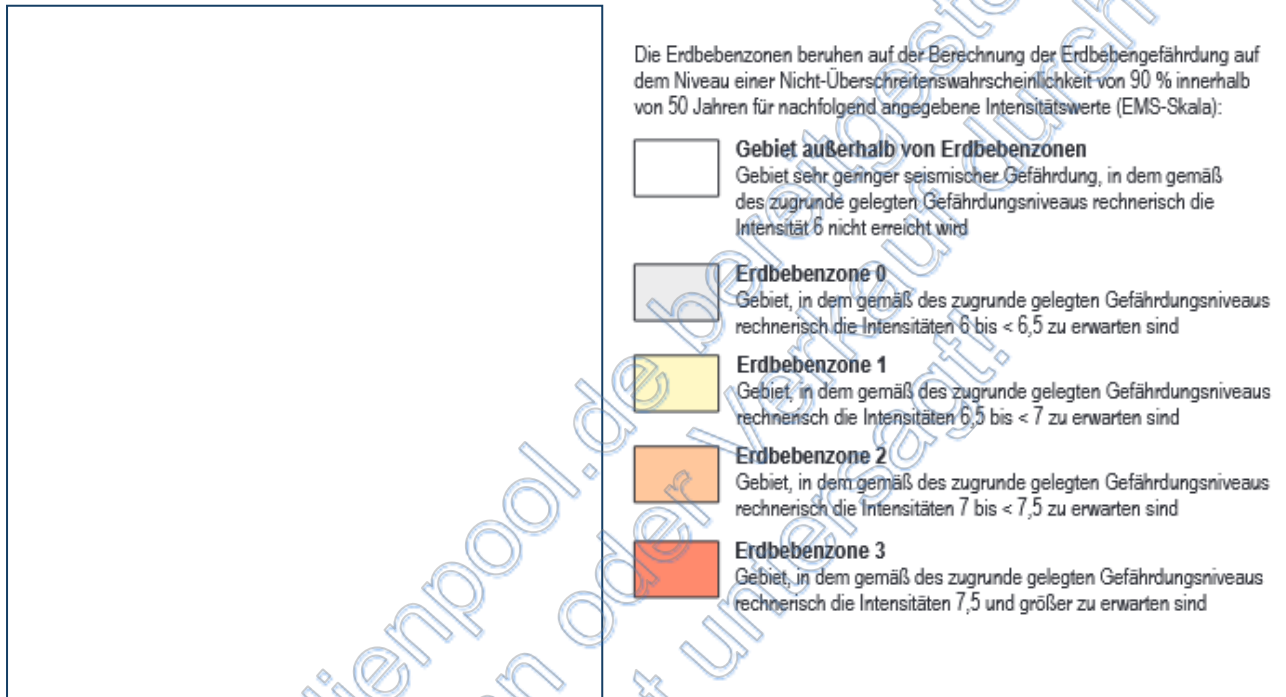
Gemäß Darstellung des Geodatenportals der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.

### **3.6.5 Lärm**

Gemäß Darstellung des Geodatenportals der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück in keiner lärmbelasteten Zone.

### 3.6.6 Erdbebenzone

Gemäß Darstellung der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen – veröffentlicht vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg- liegt, Grenzach-Wyhlen in der höchsten Erdbebenzone 3. Bei der Erdbebenzone 3 handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind.



### 3.7 Privatrechtliche Gegebenheiten

#### 3.7.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 12.09.2024

Grundbuch von Wyhlen, Blatt 3.602

Bestandsverzeichnis: 129,45/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Flst. Nr. 51

Gebäude- und Freifläche  
Bergstraße 10

mit 9 a 20 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und Kellerraum Nr. 10 sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 8 und an einer mit Nr. 3 bezeichneten Gartenfläche.

**Abt. I: Eigentümer**

Xxx

**Abt. II: Lasten und Beschränkungen**

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.  
Eingetragen am 12.09.2024

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

Evtl. eingetragene Grundschulden werden in dieser Wertermittlung nicht aufgeführt wertmäßig nicht berücksichtigt.

### 3.7.2 Mietverhältnisse

Die Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt.

## 3.8 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 3.8.1 Baulastenverzeichnis

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

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft vom Bauamt Grenzach-Wyhlen ist folgende Baulast im Sinne des § 71 LBO auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen:

### 3.8.2 Bauplanungsrecht

Gemäß Darstellung des Geoinformationsportals des Landkreises Lörrach liegt das Anwesen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Oberdorf, rechtskräftig seit 24.07.2020. Dieser enthält lediglich folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Im Geltungsbereich werden auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
2. Ausnahmsweise sind kleine Tanzlokale, Tanzcafés und Tanzbars sowie Bowling- und Kegelbahnen im Zusammenhang mit einer nicht untergeordneten Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

### 3.8.3 Energieausweis

Der auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellte Energieausweis bescheinigt dem Gebäude einen Endenergieverbrauchskennwert von **107 kWh/(m<sup>2</sup>a)**.

Gemäß den im Energieausweis angegebenen Vergleichswerten für Endenergie entspricht dies dem Energieverbrauch der Gebäudeklasse D. Der Energieverbrauch liegt somit in etwa beim Durchschnitt des Wohngebäudebestandes.

Es wird von Seiten der Sachverständigen jedoch darauf hingewiesen, dass Energieausweise, die auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurden, nur eine geringe Aussagekraft besitzen.

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

## 4 Beschreibung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums

### 4.1 Gemeinschaftseigentum

#### 4.1.1 Baujahr /Art des Gebäudes

Baujahr: Aus-/Umbau 1995 (gemäß Energieausweis)

Art des Gebäudes: Der Gebäudekomplex besteht aus einem eingeschossigen (orange-nes Gebäude), einem zweigeschossigen (blaues Gebäude) sowie einem dreigeschossigen (grünes Gebäude) Baukörper, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeteile werden über zwei Hauseingänge erschlossen, wobei das mittlere Gebäude und das dreigeschossige Gebäude über einen gemeinsamen Eingang verfügen und im Untergeschoss miteinander verbunden sind. Insgesamt befinden sich 8 Wohneinheiten in den Gebäuden.

Modernisierungen: Keine wesentlichen seit dem Jahr der Gebäudeerstellung



Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung

#### 4.1.2 Ausführung und Ausstattung des Mehrfamilienwohnhauses

**Hinweis:**

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Es wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren deshalb teilweise auf Vermutungen.

Die Beschreibung bezieht sich lediglich auf den Gebäudeteil in welchem die zu bewertende Wohnung gelegen ist.

**Konstruktionsart:**

Massivbau

**Außenwände:**

Untergeschosswände aus Beton, gemäß Plan 24 cm stark.  
Umfassungswände vermutlich Mauerwerk, gemäß Plan 24 cm stark.  
Die giebelseitige Fassade ist vom Obergeschoss bis zum Dachgeschoss mit Holz verkleidet.

**Innenwände:**

Im Untergeschoss überwiegend Beton sowie Kalksandsteinmauerwerk.

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände vermutlich betoniert.

Tragende Innenwände vermutlich aus Stahlbeton, gemäß Plan 24 cm stark. Nichttragende Innenwände vermutlich als Trockenbauwände, gemäß Plan 11,5 cm stark.

**Geschossdecken:**

Vermutlich über allen Geschossen Betondecken.

**Dachform/Dachdeckung:**

Je Gebäudeteil ein Satteldach als zimmermannstechnische Holzkonstruktion. Vermutlich bauzeittypische Dämmung. Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln.

**Hinweis:** Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wurde von der Sachverständigen nicht besichtigt.

**Schornstein:**

unbekannt

**Regenrinnen und Fallrohre:** Zinkblech.

**Treppenhaus:**

Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss gegenläufige Betontreppe, schallentkoppelt. Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodeste

mit Granit belegt. Treppenhauswände mit Rauputz verputzt. Geländer als Vierkantstahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

Zum Untergeschoss einläufige Betontreppe mit Granit belegt.

Außentreppe:

Zum Hauseingang fünf Höhendifferenzstufen mit Betonwerksteinen belegt.

Kelleraußentreppe als Betontreppe ohne Belag.



Abstellräume:

Kellerboden betonierte, ohne Belag. Wände und Decken geweißt. Die Kellerabteile sind über Holzlattenverschlüsse zueinander abgetrennt.

Balkone/Terrassen:

Terrassen im Erdgeschoss am Boden mit Betonwerksteinen belegt. Balkon im zweiten Obergeschoss als Hängebalkon. Geländer aus feuerverzinkten Stahlprofilen, Verkleidung mit Holz.



Fenster: Holzisoliertglasfenster aus dem Jahr der Gebäudeerstellung. Im Erdgeschoss überwiegend in bodentiefer Ausführung.

Lichtschutz: Kunststoffrollläden vermutlich meist bedienbar über Gurt oder Kurbelantrieb.

Hauseingangstür: Metallrahmenelement mit Isolierverglasung und zwei feststehenden Seitenteilen. Die Hauseingangstüre ist über einem kleinen Baukörper vorgeschaltet. Daneben freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Gegensprechanlage.



#### 4.1.3 Haustechnische Anlagen beim Gemeinschaftseigentum

Heizung: Gaszentralheizung aus dem Jahr des Um-/Ausbaus (gemäß Energieausweis).

Warmwasser: Zentral über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation: Zähleranlage im Untergeschoss. Vermutlich Einzelabsicherung in jeder Wohnung.

#### 4.1.4 Nebengebäude

Zu Straße hin wurde ein Holzcarport erstellt. Dieser ist mit einem Pultdach überdacht und bietet Platz für 6 Pkws.

#### 4.1.5 Außenanlagen

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

Zur Straße sind der Carport sowie die Pkw-Außenstellplätze gelegen. Die Zufahrt ist mit Betonsteinen gepflastert. Da der Hauseingang zu den Gebäudeteilen etwas tiefer gelegen ist, erfolgt der Zugang jeweils über eine Außentreppe mit Stufen aus Betonwerksteinen.

Freibereiche östlich der Gebäude sind terrassiert und mit Rasen eingesät sowie teilweise mit Stauden und Büschen bewachsen. Höhendifferenzen im Gelände werden teils mit Natursteinen, teils mit Betonstützmauern gesichert.



Carport



Östliche Freiflächen

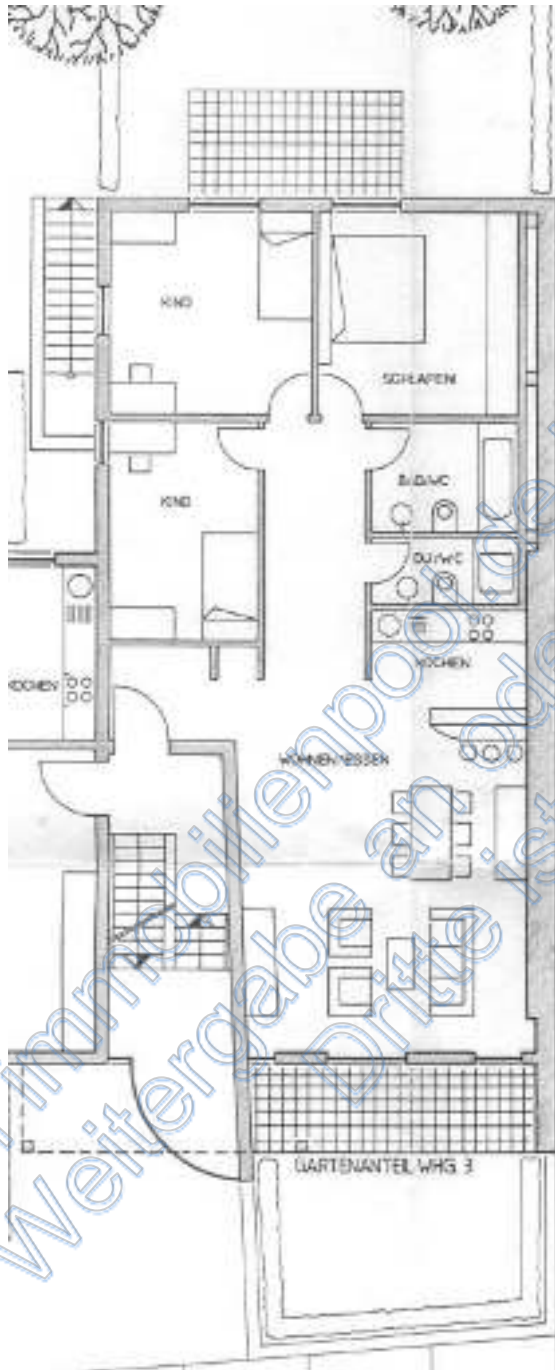
#### 4.1.6 Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum

Seit dem Jahr des Um-/ Ausbaus sind an dem Gebäude keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt worden. Folgender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ist festzustellen:

- ⇒ Die Fenster wurden gemäß Auskunft der Hausverwaltung bisher nur teilweise erneuert. Die bisher nicht erneuerten Fenster sind somit bereits rd. 30 Jahre alt, diese sollten als Wärmeschutzverglasung erneuert werden.
- ⇒ Die Außenwandstärke von nur 24 cm ist aus energetischer Sicht deutlich zu dünn. Im Zuge des Austausches der Fenster wird das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) als notwendig erachtet.
- ⇒ Die Dämmung der Kellerdecke wird als sinnvoll erachtet.
- ⇒ Die Heizungsanlage stammt ebenso noch aus dem Jahr der Gebäudeerstellung. Diese muss mittelfristig erneuert werden.

## 4.2 Wohnungseigentum

### 4.2.1 Grundriss



#### 4.2.2 Flächen und Maßangaben

**Hinweis:**

Die nachfolgende aufgeführten Flächenangaben sind der Wertermittlung dienlich und verstehen sich vorbehaltlich eines exakten Aufmaßes. Die Wohnfläche wurde anhand der in den Grundrissplänen enthaltenen Maßketten von der Sachverständigen selbst ermittelt und mit den in der Ergänzung zur Teilungserklärung enthaltenen Flächenangaben plausibilisiert.

Bei der Ortsbesichtigung hat die Sachverständige mittels Lasermessgerät stichprobenhaft Räume nachgemessen. Hieraus ergaben sich keine Abweichungen, bzw. lagen diese im Toleranzbereich. Bei der aufgeführten Berechnung sind die Flächen der Terrassen jeweils mit  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Zwar ist die Terrassenfläche auf der östlichen Gebäudeseite dem Wohnungseigentum rechtlich nicht zugeordnet, da diese aufgrund von internen Regelungen seit dem Jahr des Umbaus jedoch ausschließlich von den Bewohnern der Erdgeschosswohnung genutzt wird, wurde die Fläche der Terrasse ebenso mit  $\frac{1}{4}$  ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Wohnfläche (WF)	WF	Summe WF
Kind	14,10 m <sup>2</sup>	
Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>	
Kind	11,20 m <sup>2</sup>	
Flur	7,90 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	5,50 m <sup>2</sup>	
Dusche/WC	3,50 m <sup>2</sup>	
Küche	5,00 m <sup>2</sup>	
Flur	10,60 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	28,50 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1	2,10 m <sup>2</sup>	
Terrasse 2	2,00 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>104,50 m<sup>2</sup></b>	<b>105 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2.3 Ausführung und Ausstattung des Wohnungseigentums

Wände/Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen. Sanitärbereiche ca. 1,80 m hoch gefliest.

Fußböden: Überwiegend mit Laminat belegt. Sanitärbereiche mit Fliesenbelag. Im Bereich der Küche mit PVC.

Innentüren: Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit Oberlicht.

#### 4.2.4 Haustechnische Ausstattung innerhalb des Wohnungseigentums

Heizkörper:	Meist Kompaktheizkörper
Elektroinstallation:	Für die Zeit des Um-/ Ausbaus mittlere Ausstattung mit Sprech- und Türöffnungsanlage.
Sanitärinstallationen:	Duschbad ausgestattet mit Duschtasse ohne Duschtrennung, wandhängendem WC mit Unterbauspüler und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie  Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, wandhängendem WC mit Unterbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie.



#### 4.2.5 Nebenräume des Wohnungseigentums

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist der Kellerraum Nr. 10 im Untergeschoss zugeordnet. Der Kellerraum hat eine Größe von ca. 11 m<sup>2</sup>.

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

#### 4.2.6 Zustand

Grundrissgestaltung: Schlauchförmige Grundrissgestaltung. Die Wohnung ist lediglich rd. 7,6 m breit jedoch rd. 16 m tief.

Ausstattungsmaterialien: Mittlere Ausstattung aus dem Jahr des Aus-/ Umbaus.

Belichtung und Besonnung: Nachteilig, da die Belichtung des Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur sowie des Eingangsbereich lediglich über die Fensterfront nach Westen erfolgt. Seitlich sind keine Fenster vorhanden. Aufgrund der offenen Grundrissgestaltung ergibt sich in diesem Bereich eine Raumtiefe von rd. 12 m. Die Erdgeschosssetage ist zudem etwas zurückversetzt gelegen und wird durch die darüberliegenden Geschosse nach Westen zusätzlich verschattet. Badezimmer und Duschbad sind innenliegend.

Ausrichtung zur Himmelsrichtung: Befriedigend, Terrassen nach Osten und Westen gerichtet. Schlafzimmer nach Südosten.

#### 4.2.7 Instandsetzungsbedarf am Wohnungseigentum

Die Wohnung hinterlässt einen altersentsprechenden Gesamteindruck. Im Bereich der Terrassentüren nach Westen war dunkle Verfärbungen an den Wänden zu erkennen. Darüber hinaus war kein Instandsetzungsbedarf feststellbar der über das übliche Maß an Abnutzung hinausgeht.



### 4.3 WEG-Verwaltung

Verwalter nach WEG:

Monatliches Wohngeld: Gemäß Wirtschaftsplan 2025 betragen die Vorauszahlungen für die Betriebskosten inklusiv Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 326 € monatlich. Die auf den Mieter umlagefähigen Nebenkosten betragen rund 204 € monatlich.

Erhaltungsrücklage: Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug gemäß Wohngeldabrechnung 2023 am 31.12.2023 insgesamt 52.990,87 € und anteilig für das zu bewertende Wohnungseigentum 6.859,66 €

Beschlüsse der Eigentümerversammlungen: Aus den übergebenen Protokollen der Eigentümerversammlungen gehen keine wertbeeinflussenden Beschlüsse hervor.

Besonderheiten der Teilungserklärung: Die Teilungserklärung enthält keine wertbeeinflussenden Besonderheiten, sondern richtet sich im Wesentlichen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

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

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung – Auswahl des Bewertungsverfahrens

#### 5.1.1 Gesetzliche Vorgaben

##### **Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 6 ImmoWertV**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten oder der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 5.1.2 Mögliche Wertermittlungsverfahren

Das **Sachwertverfahren** ist bei der Verkehrswertermittlung von Wohnungs- und Teileigentum völlig ungeeignet, denn es ist nicht möglich die Bausubstanz von Sondereigentum von der übrigen Bausubstanz genau zu trennen. Schon auf Grund der Lage einer Wohnung innerhalb des Objektes, der Ausstattung des Sondereigentums sowie der Ausstattung des Gemeinschaftseigentums können sich erheblich abweichende Wertverhältnisse ergeben. Das Sachwertverfahren ist i.d.R. lediglich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern das geeignete Verfahren, den Verkehrswert zu bestimmen.

Am sichersten ist der Verkehrswert von Wohnungseigentum mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu beurteilen, denn Wohnungseigentum wird am Markt üblicherweise nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Voraussetzung für dieses Verfahren ist jedoch, dass hinreichend vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen, was i.d.R. nicht der Fall ist.

Grundsätzlich kann der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum aber auch mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** ermittelt werden. Beim Ertragswert wird die Wertigkeit der Immobilie über die Miete zum Ausdruck gebracht. Der Ertragswert führt bei einem Ansatz ortsüblicher Mieten und bei Verwendung eines für Immobilien dieser Nutzungsart empirisch abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes gleichfalls zum Verkehrswert.

#### 5.1.3 Verfahrenswahl

In diesem Gutachten wird für die Bewertung des Wohnungseigentums das Ertragswertverfahren durchgeführt. Zudem wurde von der Sachverständigen beim zuständigen Gutachterausschuss ein Auszug aus der Kaufpreissammlung angefordert, welcher zur Plausibilisierung des ermittelten Ergebnisses herangezogen wird.

Der anteilige Bodenwert wird dabei auf der Grundlage der §§ 40 bis 43 ImmoWertV ermittelt.

Verkehrswertgutachten Nr. 251875: Wohnungseigentum Nr. 3, Bergstraße 10, 79639 Grenzach-Wyhlen  
zum Wertermittlungstichtag 22. Januar 2025

## 5.2 Bodenwertermittlung

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

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

### 5.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, welcher fiktiv unbebaut ist

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken entsprechende Anpassungen auf den Verkehrswert des Grundstückes

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** für die Richtwertzone, in welcher das Gebäude gelegen ist, ermittelt und beschlossen:

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.

## 5.2.2 Abweichungen der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale

Folgende Kriterien wurden zur Bodenwertermittlung herangezogen:

### ⇒ Berücksichtigung der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Lagewert der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Wertunterschiede in Bezug auf wertbestimmenden Grundstücksmerkmale feststellbar.

### ⇒ Berücksichtigung rechtlicher Gegebenheiten

Die Baulast (siehe hierzu Punkt 3.8.1 dieses Gutachtens) schränkt die Bebauung ein, denn das Grundstück wird dadurch belastet, dass es zusätzlich zu dem gesetzlich vorgeschriebenen Bauwuch die auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 56 bis zu 1,73 m fehlende Abstandsfläche zu übernehmen hat. Die betroffene Fläche hat eine Größe von  $24 \times 1,73 \text{ m} = 41,5 \text{ m}^2$ . Dies wird mit einem Abschlag in Höhe von **50 % bezogen auf den Bodenwert** der durch die Baulast belasteten Fläche wertmäßig berücksichtigt.

Darüber hinaus sind keine rechtlichen oder sonstigen Abweichungen zu berücksichtigen, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

## 5.2.3 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Unter Berücksichtigung der genannten Überlegungen wird der Bodenwert erschließungsbeitragsfrei wie folgt bewertet:

Bodenwert:	$920 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 =$	368.000 €
Abschlag wegen Baulast:	$24 \text{ m} \times 1,73 \text{ m} \times 0,5 \times 400 \text{ €/m}^2 =$	- 8.304 €
<b>Bodenwert, gesamt:</b>		<b>359.696 €</b>

$$129,45/1.000 \text{ MEA} \times 359.696 = 46.563 \text{ €}$$

**Bodenwertanteil des Wohnungseigentums**

**rd. 47.000**

### 5.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer wurde der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen. Vorgenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden entsprechend Anlage 2, ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) berücksichtigt. Das Gebäude wurde 1995 teilweise auf den Grundmauer einer ehemaligen Scheune aufgebaut. Die inwendige und technische Ausstattung sowie die energetische Gebäudehülle stammen überwiegend aus dem Jahr des Um-/Ausbaus. Ca. 10 – 20 % des Gebäudes stammen noch aus dem Ursprungbaujahr und sind damit vermutlich deutlich älter.

Aufgrund der genannten Überlegungen wird das Gebäude 10 Jahre älter gesehen, als das Jahr des Um-/Ausbaus. Bei der Wertermittlung wird deshalb von einem wertrelevanten Baujahr von 1985 ausgegangen. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage, werden die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer im Rahmen dieser Bewertung wie nachfolgend aufgezeigt bewertet:

Bewertungsjahr	2025
Jahr des Um-/ Ausbaus	1995
Wertrelevantes Baujahr	1985
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
<b>Modifizierte Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>40 Jahre</b>

### 5.4 Ertragswertermittlung

#### 5.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag).

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

## 5.4.2 Rohertrag

Der Rohertrag ist gem. § 31 ImmoWertV die Summe der marktüblich erzielbaren Erträge. Der Ermittlung des Rohertrages sind die tatsächlichen Mieten heranzuziehen, wenn sie marktüblich sind. Außerdem ist i.d.R. von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

Die marktübliche Vergleichsmiete kann anhand eines qualifizierten Mietspiegels ermittelt werden. Alternativ können Vergleichsmieten aus Mietspiegeln von Nachbargemeinden und aus eigenen Auswertungen abgeleitet werden. Vertragsmieten können dann angesetzt werden, wenn sie hinreichend mit der ortsüblichen Vergleichsmiete übereinstimmen.

Offizielle Angaben über Miethöhen wie bspw. einen qualifizierten Mietspiegel gibt es in Grenzach-Wyhlen und der näheren Umgebung nicht. Gemäß einer statistischen Erhebung der Firma on-geo GmbH, ermittelt aus Inseraten von Mietwohnungen auf der Internetplattform Immoscout 24, lagen die Mietangebote im Umkreis von nur 200 m zum Bewertungsobjekt im Zeitraum zwischen dem I. Quartal 2022 und dem IV. Quartal 2024 wie folgt:

Die Auswertung zeigt, dass die Mietangebote für Wohnungen zwischen 90 - 120 m<sup>2</sup> bei einer Spanne zwischen 10,00 €/m<sup>2</sup> und 15,00 €/m<sup>2</sup> liegen, durchschnittlich bei 12,27 €/m<sup>2</sup>. Die Angaben werden ebenso von Auswertungen der internen Datenbank gestützt.

Bezogen auf die Größe und Ausstattung der Wohnung wird bei dem Bewertungsobjekt der Rohertrag im mittleren Bereich der Spanne gesehen. Jedoch ist die Wohnung im Erdgeschoss gelegen und wird lediglich über die Giebelseiten belichtet, weshalb die Belichtungsverhältnisse eingeschränkt sind. Zudem wird die Belichtung zusätzlich durch den Überbau der darüberliegenden Geschosse eingeschränkt. Die mangelnde Belichtung wirkt sich nachteilig auf den Wohnwert aus, weshalb beim Wertermittlungsobjekt die Miete im unteren Drittel der angegebenen Spanne gesehen und mit **11,00 €/m<sup>2</sup> WF** bewertet wird. Dies entspricht einem Mietansatz von **1.155 €** monatlich. Bei diesem Mietansatz wird davon ausgegangen, dass der Pkw-Stellplatz enthalten ist.

### 5.4.3 Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### 5.4.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Die jeweiligen Bewirtschaftungskosten werden gem. ImmoWertV mit Stand 01.01.2021 wie folgt vorgegeben:

#### ⇒ **Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten oder durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Anlage 3 der ImmoWertV gibt folgende Ansätze zur Kalkulation der Instandsetzungskosten bei Wohnnutzung mit Stichtag 01.01.2021 vor:

Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens werden die Instandhaltungskosten wie für das Wohnungseigentum mit **14,00 €/m<sup>2</sup> WF p.a.** angesetzt.

#### ⇒ **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten und Pachten entstehen; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis ist insbesondere abhängig von

- der Miethöhe
- der Restlaufzeit der Mietverträge und der Mieterbonität
- der individuellen Objekteigenschaften
- der Marktsituation

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV wird das Mietausfallwagnis bei Wohnraum üblicherweise bei 2 % der Netto-Kaltmiete, bei Gewerbeimmobilien mit 4 % kalkuliert. Da es sich beim Bewertungsobjekt um eine Wohnimmobilie handelt, wird das Mietausfallwagnis mit 2 % bewertet.

⇒ **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

Anlage 3 ImmoWertV gibt folgende Ansätze mit Stand 01. Januar 2021 vor:

**Wohnnutzung:**

Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens werden die Verwaltungskosten für das Wohnungseigentum mit **428,70 € p.a.** angesetzt.

#### 5.4.5 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswert je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssätze werden regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Bezahlt ein Erwerber einen relativ hohen Kaufpreis für eine Immobilie bei vergleichsweise geringen Reinerträgen ist der Liegenschaftszinssatz relativ niedrig, denn der Erwerber ist mit einer relativ niedrigen Verzinsung seines eingesetzten Kapitals zufrieden.

Dies wird i.d.R. dann der Fall sein, wenn es sich um eine individuelle Immobilie (z.B. Einfamilienwohnhaus) in einer guten Wohnlage handelt. Handelt es sich hingegen um eine – vergleichsweise meist risikoreichere – Gewerbeimmobilie liegt der Liegenschaftszinssatz deutlich höher, denn ein Kaufinteressent wird diese nur erwerben, wenn er eine höhere Verzinsung seines eingesetzten Kapitals erwarten darf.

Grundsätzlich gilt:

- ⇒ In ländlichen Gegenden liegt der Liegenschaftszinssatz höher als in Städten.
- ⇒ Je risikoreicher eine Immobilie einzuschätzen ist, desto höher liegt der Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Rheinfelden hat bisher keine Liegenschaftszinssätze empirisch abgeleitet. Nächstgelegenen Ableitung von Liegenschaftszinssätzen findet man beim Gutachterausschuss

schuss der Stadt Lörrach, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023. Der Liegenschaftszinssatz von Wohnungseigentum lag durchschnittlich bei 1,5 %. Die Standardabweichung wurde mit 1 ermittelt.

Im Rahmen des Modells hat der Gutachterausschuss eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 47 Jahre ermittelt und bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt. Er weist jedoch darauf, dass bei den Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen eine Korrelation zur Restnutzungsdauer festzustellen war. Diese bezieht sich darauf, dass bei Objekten mit sehr hoher Restnutzungsdauer der Zinssatz im Schnitt eher höher als im allgemeinen Mittel liegt, bei Objekten mit geringer Restnutzungsdauer dagegen im Schnitt eher etwas niedriger.

Bei dem zu bewertenden Anwesen fließen folgende Überlegungen bei der Ableitung des objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes mit ein:

Auf Grund der Urbanität wird der Liegenschaftszinssatz in Lörrach niedrig als in Grenzach-Wyhlen bewertet. In Grenzach-Wyhlen wird die Spanne der Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum bei 1,5 bis 3,0 % gesehen. Er wird beim Bewertungsobjekt im mittleren Bereich der Spanne gesehen und mit **2,25 % bewertet**.

#### 5.4.6 Barwertfaktor

In der Ertragswertermittlung wird das für die Überlassung einer Immobilie entrichtete Nutzungsentgelt finanzmathematisch als Rente verstanden. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung von Ertragsflüssen bestimmt sich nach § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Der jährlich nachschüssige Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$LZ = p/100$$

$$q = 1 + LZ$$

Beim Bewertungsobjekt beträgt der Barwertfaktor unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz **26,19**.

### 5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

#### **5.5.1 Instandsetzungsbedarf am Gemeinschaftseigentum**

Die Behebung des unter Punkt 4.1.6 beschriebene Instandsetzungsbedarfs ist aus rechtlicher Sicht zwar nicht unmittelbar vorgeschrieben, wird jedoch mittelfristig erforderlich werden, um einem wirtschaftlichen Zerfall des Anwesens entgegenzuwirken. Gemäß Rücksprache mit der Hausverwaltung sind in näherer Zukunft keine größeren Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die energetische Ertüchtigung des Gebäudes erst mittelfristig umgesetzt wird und dann aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden kann.

#### **5.5.2 Instandsetzungsbedarf am Wohnungseigentum**

Gemäß Rücksprache mit der Hausverwaltung liegt in den übrigen Wohnungen im Haus keine Problematik in Bezug auf Schimmel vor. Die Verfärbungen könnten auch durch Lüftungsstaub oder das Lüftungsverhalten des derzeitigen Bewohners verursacht worden sein. Bei der Wertermittlung wird daher lediglich ein pauschaler Abschlag von **3.000 €** für Renovierungsarbeiten berücksichtigt.

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums

	WF	Rohertrag/Mo.		
Wohnung Nr. 3	105 m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	1.155 €	
<b>Monatlicher Rohertrag</b>	105 m <sup>2</sup>		<b>1.155 €</b>	
<b>Jahresrohertrag</b>				<b>13.860 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.</b>				
Instandhaltungskosten	14,00 €/m <sup>2</sup>	1.470,00 €		
Mietausfallwagnis	2,0 %	277,20 €		
Verwaltungskosten	pauschal	428,70 €		
Summe Bewirtschaftungskosten				<u>- 2.176 €</u>
entspricht ca.	15,7%			
<b>Jahresreinertrag</b>				<b>11.684 €</b>
Bodenwertanteil		46.563 €		
Liegenschaftszinssatz		2,25 %		
abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag				<u>- 1.048 €</u>
<b>Gebäudereinertrag</b>				<b>10.636 €</b>
Restnutzungsdauer		40 Jahre		
Liegenschaftszinssatz		2,25 %		
Barwertfaktor		26,19		
Gebäudeertragswert				278.568 €
zuzüglich Bodenwert				<u>46.563 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>325.131 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
Abschlag Renovierungsarbeiten Wohnungseigentum				<u>- 3.000 €</u>
<b>Ertragswert</b>				<b>322.131 €</b>
<b>Plausibilitätskontrolle</b>				
<b>jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert</b>				
Rohertragsvervielfältiger		23,5		
Bruttoanfangsrendite		4,3 %		
Ertragswert/m <sup>2</sup> WF		3.096 €/m <sup>2</sup>		

### 5.5.4 Ertragswert des Wohnungseigentums

rund **320.000 €**

## 6 Vergleichswertbetrachtung

### 6.1 Vergleichsdaten

#### 6.1.1 Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Die Sachverständige hat beim Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rheinfelden Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung angefragt. Von Seiten des Gutachterausschusses wurden sämtlich Daten aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt, welche sich auf Eigentumswohnungen innerhalb des Stadtteils Wyhlen beziehen. Die Auskunft vom 06.03.2025 beinhaltet sowohl Eigentumswohnungen in 3 – 4 Familienhäusern bis hin zu Eigentumswohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern, welche als mehrgeschossiger Blockbebauung erstellt wurden.

Bezüglich des Vermietungsstandes kann keine Aussage bei den Vergleichspreisen getroffen werden, da dies vom Gutachterausschuss nicht berücksichtigt werden kann. Auch konnten der Sachverständigen keine Angaben über die Baujahre der jeweiligen Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Die übermittelten Kaufpreise wurden für die Vergleichswertbetrachtung von der Sachverständigen nach folgenden Kriterien selektiert:

ETW, 5 – 10 Familienhäuser, Bodenrichtwertniveau 390 – 410 €/m<sup>2</sup>, Wohnfläche 75 - 125 m<sup>2</sup>, Verkaufsjahr 2023 bis aktuell.

Es wurden insgesamt 8 Wohnungen gefunden, welche die Selektionskriterien erfüllen. Die Kaufpreise wurden beim Wiederverkauf der Wohnungen erzielt.

Vertragsdatum	Lage	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
25.05.2023	Kirchstraße 38 A	75	3.053	<b>229.000</b>
12.06.2023	Kettelerstraße 10	117	2.897	<b>339.000</b>
30.01.2024	Kraftwerkstraße 74	86	2.907	<b>250.000</b>
26.03.2025	Lettenweg 1/-1b	82	3.098	<b>254.000</b>
20.10.2024	Kirchstraße 38 A	121	2.893	<b>350.000</b>
15.11.2024	Kraftwerkstraße 74	82	3.073	<b>252.000</b>
18.12.2024	Kolpingstraße 9	118	3.390	<b>400.000</b>
30.12.2024	Kraftwerkstraße 74	86	2.977	<b>256.000</b>

## 6.1.2 Ergebnis der Auswertung

Für die Auswertung der oben genannten Vergleichspreise ergibt sich der vorläufige Vergleichswert aus dem arithmetischen Mittel der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Verkaufspreise. Dieses errechnet sich nach folgender Formel:

mit

$n = 8$

$X_n =$  Wohnfläche in  $m^2$  bzw. Kaufpreis in  $\text{€}/m^2$  bzw. Kaufpreis in  $\text{€}$

Arithmetisches Mittel	Wohnfläche in $m^2$	Kaufpreis in $\text{€}/m^2$	Kaufpreis in $\text{€}$
	<b>96</b>	<b>3.036</b>	<b>291.250</b>

**Hinweis:** Eventuelle rechnerischen Diskrepanzen sind Rundungen innerhalb der Excel-Tabellen geschuldet.

Somit ergibt sich aus der obigen Darstellung ein **vorläufiger Vergleichswert von 3.036  $\text{€}/m^2$** .

Da die Vergleichspreise aus den Jahren 2023/2024 stammen und insbesondere im Jahr 2023 die Preise am Immobilienmarkt etwas rückläufig waren, jedoch zwischenzeitlich wieder in einem leichten Aufwärtstrend befinden (siehe hierzu Punkt 3.2 dieses Gutachtens) wird eine zusätzliche Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswertes in Höhe von 3 % berücksichtigt. Zudem ist der vorläufige Vergleichswert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

Vorläufiger Vergleichswert ( $3.036 \text{ €}/m^2 \times 105 m^2$ )	318.780€
Zusätzliche Marktanpassung	3 %
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	328.343 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 3.000 €
Vergleichswert	325.343 €
<b>Vergleichswert gerundet</b>	<b>325.000 €</b>

