

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

## Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



**Bewertungsgegenstand:** Doppelhaushälfte

**Objektadresse:** Hermann-Währer-Straße 26  
79576 Weil am Rhein (Haltingen)

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

**Aktenzeichen:** 1 K 76/24

**Wertermittlungstichtag:** 22. Juli 2025

**Qualitätsstichtag:** 22. Juli 2025

| <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 Ergebnis dieser Wertermittlung                               | 3            |
| <b>2 Vorbemerkungen</b>                                          | <b>4</b>     |
| 2.1 Auftrag                                                      | 4            |
| 2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte                     | 4            |
| 2.3 Ergänzende Feststellungen                                    | 4            |
| 2.4 Ortsbesichtigung                                             | 5            |
| 2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag                 | 5            |
| 2.6 Wertermittlungsgrundlagen                                    | 6            |
| 2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung                 | 7            |
| <b>3 Lagemerkmale</b>                                            | <b>8</b>     |
| 3.1 Makrolage                                                    | 8            |
| 3.2 Mikrolage                                                    | 10           |
| 3.3 Immobilienmarkt                                              | 11           |
| 3.4 Gestalt und Form                                             | 13           |
| 3.5 Erschließungszustand                                         | 14           |
| 3.6 Baugrundverhältnisse, Altlasten                              | 14           |
| 3.7 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko                           | 15           |
| <b>4 Rechtliche Gegebenheiten</b>                                | <b>16</b>    |
| 4.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten                              | 16           |
| 4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten                          | 17           |
| <b>5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen</b>                       | <b>23</b>    |
| 5.1 Gebäudebeschreibung                                          | 23           |
| 5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale | 25           |
| 5.3 Zustand                                                      | 31           |
| 5.4 Grundrisse                                                   | 32           |
| 5.5 Flächen und Maßangaben                                       | 34           |
| 5.6 Außenanlagen                                                 | 35           |
| 5.7 Instandhaltung/Sanierungsbedarf                              | 36           |
| <b>6 Wertermittlung</b>                                          | <b>37</b>    |
| 6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren          | 37           |
| 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens                        | 37           |
| 6.3 Bodenwertermittlung                                          | 38           |
| 6.4 Sachwertermittlung                                           | 40           |
| 6.5 Ertragswertermittlung                                        | 49           |
| <b>Verkehrswertableitung</b>                                     | <b>53</b>    |
| <b>Anlage</b>                                                    | <b>54</b>    |

## 1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

### 1.1 Allgemeine Daten zum Bewertungsobjekt

|                         |                                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag: | 22. Juli 2025                                                                                    |
| Qualitätstichtag        | 22. Juli 2025                                                                                    |
| Objektart:              | Doppelhaushälfte                                                                                 |
| Baujahr:                | vermutlich 1922                                                                                  |
| Wohnfläche:             | rd. 91 m <sup>2</sup> (ermittelt über überschlägige Auswertung historischer Grundrisse/Schnitte) |
| Grundstücksgröße:       | 314 m <sup>2</sup>                                                                               |
| Nutzung:                | wohnwirtschaftlich                                                                               |

### 1.2 Ergebnis dieser Wertermittlung

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>260.000 €</b> |
|---------------------|------------------|

## 2 Vorbemerkungen

### 2.1 Auftrag

|                  |                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftragsdatum:   | Auftrag wurde durch Beschluss des Gerichts vom 18.04.2025 erteilt.                                                                                                    |
| Auftraggeber:    | Amtsgericht Lörrach<br>Bahnhofstraße 4<br>79539 Lörrach                                                                                                               |
| Bewertungszweck: | Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lörrach vom 18.04.2025 – Aktenzeichen 1 K 76/24. |

### 2.2 Wertermittlungsgegenstand / Sachverhalte

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück, Hermann-Währer-Straße 26, 79576 Weil am Rhein (OT Haltingen). Das Wohngebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und den Feststellungen vor Ort ca. 1922 errichtet und gehört zur historischen Wohnsiedlung „Gartenstadt Haltingen“. Prägende Modernisierungen erfolgten 2007. Das denkmalgeschützte Gebäude ist voll unterkellert und umfasst Erd- und Obergeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Pkw-Stellplätze im Freien.

### 2.3 Ergänzende Feststellungen

|                                                 |                                                              |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Altlasten                                       | siehe Pkt. 3.6                                               |
| Mieter                                          | eigengenutzt                                                 |
| Wohnpreisbindung                                | unbekannt                                                    |
| Gewerbebetrieb                                  | nicht vorhanden                                              |
| Maschinen und<br>Betriebseinrichtungen          | nicht vorhanden                                              |
| Energieausweis                                  | Ein Energieausweis lag den vorgelegten Unterlagen nicht bei. |
| Bauauflagen oder behördliche<br>Beschränkungen/ |                                                              |

Beanstandungen: Das Gebäude ist Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG BW. Für alle baulichen Veränderungen ist eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Verdacht auf Hausschwamm Die Besichtigung erfolgte augenscheinlich und zerstörungsfrei. Konkrete Hinweise auf Echtes Hausschwamm konnten bei der Besichtigung nicht festgestellt werden. Aufgrund des Baualters und der nicht inspizierten Holztragwerke kann ein Befall jedoch nicht ausgeschlossen werden.

## 2.4 Ortsbesichtigung

Tag: 22. Juli 2025

Zeit: 14:00 Uhr bis 14:30 Uhr

Teilnehmer: Alexander Weber (M.Sc.), zert. Sachverständiger  
XXXXX XXXXX (Eigentümer)  
XXXXX XXXXX )

## 2.5 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

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

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

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

Wertermittlungstichtag: 22. Juli 2025 = Tag der Ortsbesichtigung

Qualitätstichtag: 22. Juli 2025

## 2.6 Wertermittlungsgrundlagen

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechtliche Grundlagen:     | Baugesetzbuch (BauGB),<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)<br>in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Literatur:                 | Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Ausgabe<br>Kleiber, Schaper (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“<br>Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, aktuelle Ausgabe<br>Stumpe, Tillmann: „Versteigerung und Wertermittlung“, aktuelle Ausgabe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Objektbezogene Unterlagen: | <p>Von dem Auftraggeber übergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch von Haltingen, Nr. 3427, vom 12.02.2025</li></ul> <p>Von der Sparkasse Markgräflerland übergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wertermittlungen vom 21.03.2017 und 12.12.2024</li></ul> <p>Von dem Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte, M = 1:500, Landratsamt Lörrach (Vermessungsbehörde), vom 23.07.2025</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Weil am Rhein, Baurechtsabteilung, vom 10.07.2025</li><li>• Auskunft über Erschließungsbeiträge (Anliegerbescheinigung) der Stadt Weil am Rhein, Stadtkämmerei, vom 09.07.2025</li><li>• Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster, Landratsamt Lörrach (Fachbereich Umwelt), vom 10.07.2025</li><li>• Auskunft über Bodenrichtwerte, BORIS BW</li></ul> |

- Auskunft über die Bauleitplanung, Geoinformationsportal der Stadt am Rhein
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte, die Karte der Schutzgebiete sowie die Lärmkartierung vom 10.07.2025 online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)
- Datenabruf beim Geoportal Baden-Württemberg und Landkreis Lörrach
- Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung

## **2.7 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung**

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

### 3 Lagemerkmale

#### 3.1 Makrolage

##### Basisdaten

Bundesland: Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk: Freiburg  
Region: Südwestdeutschland  
Landkreis: Lörrach (Große Kreisstadt)

Großräumige Lage: Weil am Rhein ist eine Stadt im Landkreis Lörrach in Baden-Württemberg und liegt unmittelbar an der Grenze zur Schweiz und zu Frankreich. Die Stadt gehört zur Region Hochrhein und profitiert stark von ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland, Schweiz und Frankreich. Die Schweizer Wirtschaftsmetropole Basel ist direkt angrenzend und ist in wenigen Minuten erreichbar. Weil am Rhein ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Über die Bundesautobahnen A5 und A98 sowie grenzüberschreitende Bahn- und Tramverbindungen besteht eine hervorragende Anbindung an den regionalen und internationalen Verkehr. Der internationale Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg ist in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

##### Wirtschaftliche

Rahmenbedingungen: Weil am Rhein ist traditionell ein vielseitig geprägter Wirtschaftsstandort. Eine bedeutende Rolle spielt die Möbel- und Designbranche mit dem weltweit bekannten Unternehmen Vitra, das hier seinen Hauptsitz und einen Architektur-Campus unterhält. Zudem sind Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Maschinenbau und Logistik vertreten. Der Rheinhafen sowie der Containerbahnhof machen die Stadt zu einem wichtigen Logistikstandort am Oberrhein. Neben dem produzierenden Gewerbe haben in den letzten Jahren auch Handel und Dienstleistungen deutlich an Bedeutung gewonnen. Die wirtschaftliche Dynamik des nahegelegenen Basels und der Nordwestschweiz wirkt sich ebenfalls positiv auf den Arbeitsmarkt und die Standortattraktivität von Weil am Rhein aus.

Bevölkerung, Demografie: Gemäß den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ist zwischen 2019 und 2023 ein moderater Anstieg von etwa 30.150 auf rund 32.000 Einwohner zu verzeichnen.<sup>1</sup> Laut der

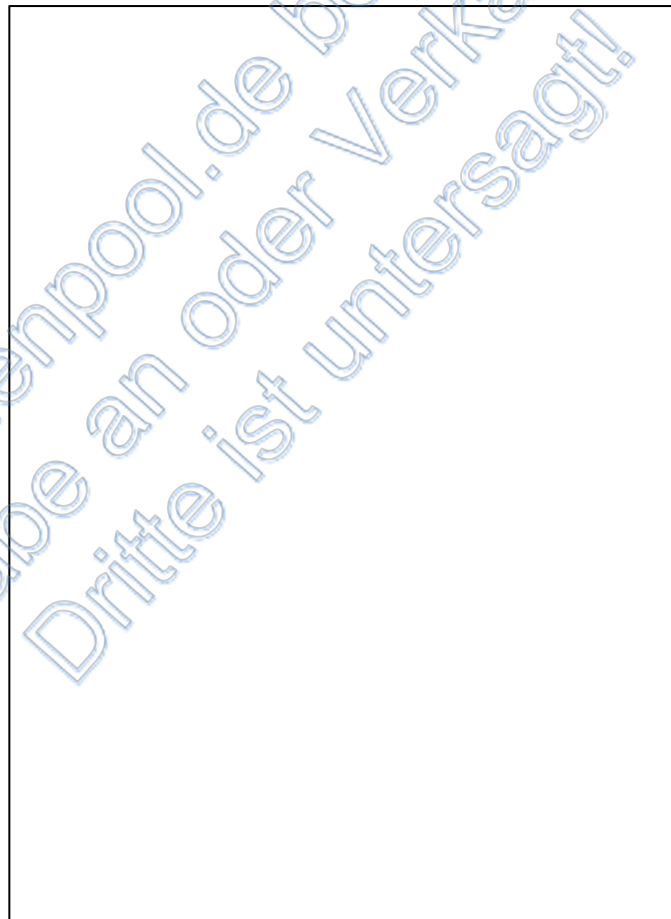
---

<sup>1</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/GebietFlaeche/01515020.tab?R=GS336091>

aktuellen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes ist bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren leichten Wachstum zu rechnen, wodurch ein Bestand von etwa 33.000 Einwohnern erwartet wird.<sup>2</sup> Der Anteil ausländischer Staatsangehöriger lag im Jahr 2023 bei etwa 23 %.<sup>3</sup>

**Bildung und Infrastruktur:**

Weil am Rhein verfügt über eine gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur mit mehreren Grundschulen, einer Grund- und Förderschule, einer Realschule, zwei Gymnasien sowie weiteren weiterführenden und beruflichen Bildungseinrichtungen.<sup>4</sup> Neben dem Bildungsangebot bietet die Stadt eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachpraxen und einem nahegelegenen Krankenhaus in Lörrach. Darüber hinaus stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum, in der Dreiländergalerie sowie in den Stadtteilen zur Verfügung.



Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)<sup>5</sup>

<sup>2</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS336091>

<sup>3</sup> <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/99045010.tab?R=GS336091>

<sup>4</sup> <https://www.weil-am-rhein.de/start/leben/schulen>

<sup>5</sup> weitere Informationen zur "Open Database Licence" unter [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### 3.2 Mikrolage

**Standortbeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Haltingen der Stadt Weil am Rhein, in ruhiger Wohnlage an der Hermann-Wahrer-Straße, innerhalb einer historischen Gartenstadtsiedlung. Die Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte, mehrgeschossige Wohnbebauung mit begrünten Vorgärten und überwiegend Doppel- und Reihenhäusern. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Heldelinger Straße mit Anbindung an die Freiburger Straße (B3) sowie die nahegelegene A 5. Der Standort ist über den fußläufig erreichbaren Bahnhof Haltingen sehr gut in das regionale Bahnnetz eingebunden. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in kurzer Gehentfernung. Einrichtungen der Nahversorgung sowie ein Kindergarten und öffentliche Grünflächen sind im direkten Umfeld vorhanden. Die Wohnlage ist als ruhig, durchgrünt und familienfreundlich mit guter infrastruktureller Anbindung zu bewerten.



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

**Entfernungen:**

**Bushaltestelle**

**ca. 100 m**

|                             |     |       |
|-----------------------------|-----|-------|
| Grundschule                 | ca. | 5 km  |
| Kindergarten                | ca. | 150 m |
| Supermarkt                  | ca. | 140 m |
| Haltingen, Bahnhof          | ca. | 280 m |
| Euro-Airport Basel-Mulhouse | ca. | 6 km  |

Art und Maß der umgebenden Bebauung:

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gartenstadttypischen Doppel- und Reihenhäusern (zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss, ein Kellergeschoss). Auf süd-westlicher Seite in Richtung des Gartens befinden sich mehrgeschossige Reihenhäuser.

Immissionen:

Wertrelevante Immissionen und Beeinträchtigungen, die über lagertypische Verhältnisse hinausgehen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Topografie:

Das Grundstück ist nahezu eben. Ein Gefälle war bei der Besichtigung nicht feststellbar.

Wohnlage:

Gute Wohnlage

### 3.3 Immobilienmarkt

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt zeigt nach der Preiskorrektur 2023 seit 2025 eine leichte Erholung. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal um +1,2 % und lag +3,3 % über Vorjahr. Treiber war vor allem das Wohnsegment. Gleichzeitig bleibt die Neubauleistung hinter dem Bedarf zurück. Der Bund schätzt den jährlichen Neubaubedarf auf rund 320.000 WE bis 2030, deutlich über den aktuellen Fertigungen. Bei den Baugenehmigungen zeigen sich erste Stabilisierungstendenzen (1. Halbjahr 2025 leicht über Vorjahr), jedoch bestehen Segmentunterschiede: Genehmigungen für Einfamilienhäuser legten Jahresbeginn 2025 zu, Zweifamilienhäuser gaben weiter nach.

#### Marktüberblick: Einfamilienhäuser Deutschland (Q2–Q3 2025)

Im zweiten und dritten Quartal 2025 zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt wieder deutlich erholt, insbesondere bei Einfamilienhäusern. Nach dem temporären Preisrückgang in den Jahren 2022 und 2023 ist nun ein moderater, aber spürbarer Preisanstieg zu verzeichnen.

#### Preisniveau und Entwicklung

- Laut aktuellem Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für Wohnimmobilien bundesweit im ersten Quartal 2025 um 3,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal und um 1,4 % zum Vorquartal. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten

sich in den meisten Regionen, insbesondere in kreisfreien Großstädten um 3,4 % gegenüber dem Jahresbeginn, in ländlichen Kreisen um 2,5 %.

- Nach aktuellen Marktdaten (Q2/2025) verteuerten sich Einfamilienhäuser bundesweit um etwa 3–4 % gegenüber 2024. Im Bestand liegt der Durchschnittspreis deutschlandweit bei ca. 3.011 €/m<sup>2</sup>. In Metropolregionen wie München werden Medianpreise von rund 5.990 €/m<sup>2</sup> für Bestandshäuser erreicht, in Stuttgart um 4.167 €/m<sup>2</sup>.
- Der GREIX-Kaufpreisindex bestätigt für Q2 2025 einen Preisanstieg bei Einfamilienhäusern von 2,0 % zum Vorquartal und von 3,7 % im Jahresvergleich.
- Regional variieren die Anstiege: Während große Städte moderate Preisanstiege prägen (z. B. Düsseldorf +1,0 %, Köln und Frankfurt +0,9 %), haben ländliche Regionen ebenfalls eine positive Entwicklung, getrieben durch knappen Wohnraum und gestiegene Nachfrage.

#### Marktumfeld und Nachfrage

- Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist laut ImmoScout-WohnBarometer im zweiten Quartal 2025 bundesweit um 6 % gestiegen und liegt damit wieder auf Boom-Niveau wie vor dem Zinsanstieg im Jahr 2021. Besonders ausgeprägt ist der Nachfrageanstieg im ländlichen Raum (+8 % zum Vorquartal).
- Treiber der Markterholung sind stabilisierte Finanzierungsbedingungen, weiterhin hoher Wohnraumbedarf und die Zuwanderung in spezifische Regionen. Immobilien mit guter Energieeffizienz erzielen deutliche Preisaufschläge, in weniger gefragten Lagen oder bei energetisch veralteten Häusern sind Abschläge von bis zu 20 % erkennbar.

#### Ausblick

- Branchenexperten erwarten für das Gesamtjahr 2025 einen weiteren moderaten Anstieg der Hauspreise (Prognose +1–3 %).
- Die Marktdynamik bleibt, trotz gestiegener Bauzinsen und Baukosten, insbesondere bei Einfamilienhäusern in den Metropolregionen und in wachsenden Mittelstädten hoch. Entlastung durch Neubauten ist aus Sicht der Experten mittelfristig nicht zu erwarten, da das Angebot weiterhin knapp bleibt.

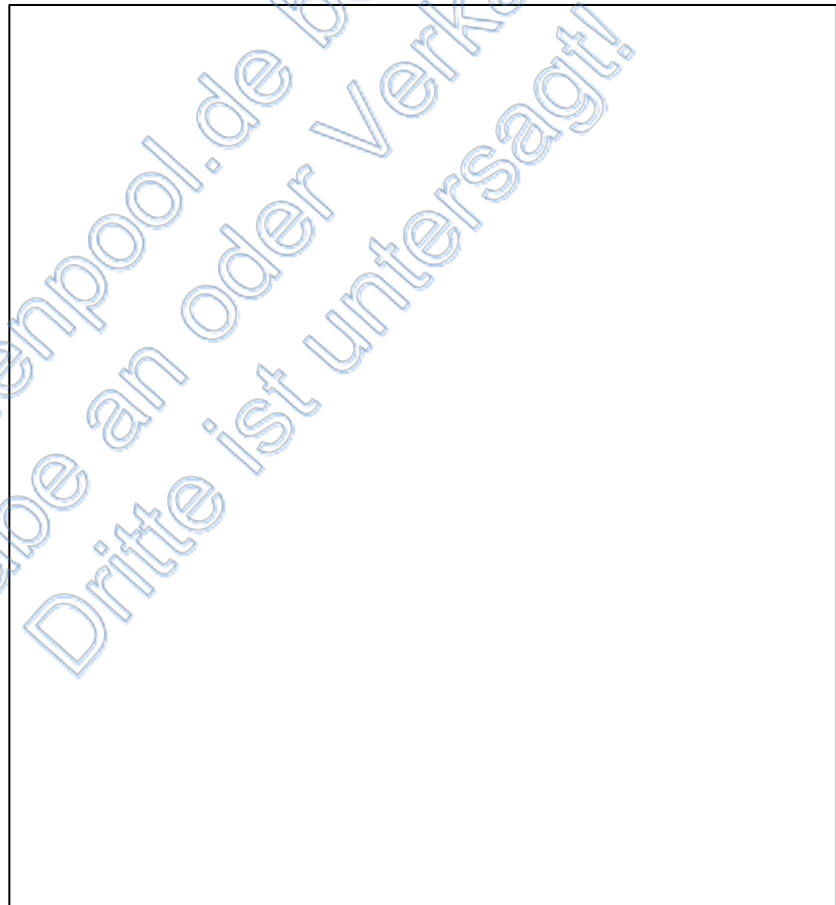
#### Regionale Marktangaben: Einfamilienhäuser in Weil am Rhein (Stand: September 2025)

Im Stadtgebiet Weil am Rhein liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Einfamilienhäuser derzeit bei rund 3.755 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht – je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Gesamtgröße – von etwa 2.933 €/m<sup>2</sup> (einfache Lagen/ältere Objekte) bis 4.451 €/m<sup>2</sup> (sehr gute Lagen/neuwertige oder große Häuser). Die mittleren Kaufpreise für ein durchschnittlich großes Einfamilienhaus (ca. 125 m<sup>2</sup>) bewegen sich zwischen ca. 320.000 und 620.000 €.

- Im Vergleich zum Vorjahr ist der Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser in Weil am Rhein stabil geblieben (Veränderung: -0,4% bis +0,2 %), das allgemeine Preisniveau bleibt im Südwesten jedoch auf hohem Stand.

- Regionale Unterschiede zeigen sich: In den guten Stadtlagen und den beliebten Wohnbezirken von Weil am Rhein (z. B. Otterbach, Haltingen, Ötlingen) werden zum Teil deutlich überdurchschnittliche Preise erzielt ( $> 4.000 \text{ €/m}^2$ ), während einfachere Lagen wie Friedlingen unter dem Stadtdurchschnitt liegen.
- Faktor Ausstattung/Energieeffizienz bleibt preisrelevant: energetisch modernisierte Einfamilienhäuser erzielen nach wie vor deutliche Aufschläge von bis zu 10–15 % auf den Medianwert.
- Die Marktliquidität ist hoch, das Angebot bleibt knapp, Neubautätigkeit weiter begrenzt. Die Nachfrage ist nach wie vor durch Zuwanderung, grenznahe Lage und Familiennachfrage geprägt.

### 3.4 Gestalt und Form



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

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

Rot markiert = Bewertungsgrundstück

Grundstücksgröße: 314 m<sup>2</sup>

Form: Das Grundstück zeichnet sich durch eine nahezu symmetrisch-rechteckige Form aus.

Grenzbebauung: An der südöstlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung an die direkt anschließende andere Doppelhaushälfte.

### 3.5 Erschließungszustand

Straßenart: Die Hermann-Währer-Straße ist eine ruhige, untergeordnete Anliegerstraße.

Straßenausbau: Die Straßenfläche hat einen bituminösen Belag. Die asphaltierten Gehwege sind beidseitig ausgebaut.

Versorgungsleitungen: Das zu bewertende Grundstück ist voll erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weil am Rhein vom 09.07.2025 fällt für das Grundstück kein Erschließungsbeitrag mehr an.



Straßenansicht (Blick nach Süden)



Straßenansicht (Blick nach Norden)

### 3.6 Baugrundverhältnisse, Altlasten

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

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Weil am Rhein vom 10.07.2025 bestehen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

### 3.7 Erdbebenrisiko und Erdrutschrisiko

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg des Innenministeriums Baden-Württemberg liegt das Grundstück in der Erdbebenzone 3. Man unterscheidet fünf verschiedene Zonen. Bei der Erdbebenzone 3 handelt es sich um ein Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind.

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

## 4 Rechtliche Gegebenheiten

### 4.1 Privat-rechtliche Gegebenheiten

#### 4.1.1 Grundbuch

(nur auszugsweise)

Grundbuchabschrift vom 12.02.2025

Grundbuch von Haltingen, Nr. 3427

Bestandsverzeichnis: Flst. Nr. 6803/65  
Gebäude- und Freifläche  
Hermann-Währer-Straße 26  
mit 3 a 14 m<sup>2</sup>

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

Abt. I: **Eigentümer**

Lfd. Nr. 3  
XXXXX XXXXX

Abt. II: **Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1

**Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 6803/41**, derzeit eingetragen im Grundbuch von Haltingen, Blatt Nr. 2122. Hat Rang vor Abteilung III Nr. 1. Bezug (AS 1 ff.): Bewilligung vom 5. Juli 2007 (Notariat , 2 UR 850/2007). Eingetragen am 18. Juli 2007.

Lfd. Nr. 2

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen vom 03.02.2025 (Amtsgericht Lörrach -Vollstreckungsgericht-, 1 K 76/24). Eingetragen (EMM062/161/2025) am 12.02.2025.

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

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

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht): Diese Dienstbarkeit betrifft ausschließlich die technische Erschließung und hat nach derzeitiger Einschätzung keinen nachteiligen Einfluss auf die Wohn- oder Nutzungsqualität des Bewertungsgrundstücks.

**4.1.2 Mietverhältnisse**

Es sind keine Informationen oder Kenntnisse über bestehende Mietverhältnisse vorhanden.

**4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

**4.2.1 Baulastenverzeichnis**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Weil am Rhein vom 10.07.2025 ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### 4.2.2 Bauplanungsrecht



Auszug aus dem Bebauungsplan, Quelle: Geoportal der Stadt Weil am Rhein, Internetseite

Gemäß Geoinformationssystem der Stadt Weil am Rhein liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gartenstadt Haltingen“ und ist Teil der **denkmalgeschützten Sachgesamtheit** gemäß § 2 DSchG BW. Das Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Für das zu bewertende Grundstück gilt auszugsweise:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Anzahl Vollgeschosse: | 2         |
| Grundflächenzahl:     | 0,4       |
| Geschossflächenzahl:  | 0,8       |
| Bauweise:             | o (offen) |

Folgende weitere Festsetzungen ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften, der Baufibel und dem Bebauungsplan auszugsweise:

| <b>Festsetzung</b>                                                                                                                                                              | <b>Quelle / Abschnitt</b>                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet (WA)</b><br><b>Die Nutzungen nach 84 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 81 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)</b> | Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, Abschnitt 1, S. 1    |
| <b>Bauweise: offen oder geschlossen</b><br><b>(für das betroffene Grundstück gilt die offene Bauweise)</b>                                                                      | Zeichnerischer Teil B-Plan                                      |
| <b>Zulässige Dachform: Mansardwalmdach</b>                                                                                                                                      | Örtliche Bauvorschriften, S. 1 (Baufibel, S. 26)                |
| <b>Dachdeckung: naturrote Tonziegel (z. B. Biberschwanz), keine dunklen/lasierten Materialien</b>                                                                               | Örtliche Bauvorschriften, S. 1 (Baufibel, S. 26)                |
| <b>Dachaufbauten: max. 2 Dachflächenfenster (55×78 cm), keine Dacheinschnitte</b>                                                                                               | Örtliche Bauvorschriften, S. 1 (Baufibel, S. 26)                |
| <b>Fenster: weiße Holzfenster, zweiflügelig, mit Falztiefe und Schlagleiste, keine Sprossen/Rollläden</b>                                                                       | Baufibel, Gestaltung Fenster, S. 15                             |
| <b>Haustüren: Holzfüllungstür mit deckendem Anstrich</b>                                                                                                                        | Baufibel, Gestaltung Haustüre, S. 16                            |
| <b>Fassaden: helle Farbtöne (z. B. Gelb, Beige), Sockel dunkler</b>                                                                                                             | Örtliche Bauvorschriften, S. 2 (Baufibel, S. 11)                |
| <b>Anbauten: senkrechte Holzverschalung, Sockel verputzt, max. 25 cm</b>                                                                                                        | Baufibel, Gestaltung Anbau, S. 13 + Örtliche Vorschriften, S. 2 |
| <b>Carports: nur Holz, Flach- oder Satteldach (25–35°), keine Garagen</b>                                                                                                       | Örtliche Bauvorschriften, S. 2                                  |
| <b>Gartenhäuser: zulässig in Holzkonstruktion</b>                                                                                                                               | Örtliche Bauvorschriften, S. 2, Baufibel, S. 24                 |
| <b>Vorgärten: gärtnerisch zu gestalten, keine Lagerflächen, Einfriedung mit Lattenzaun bis 1 m Höhe</b>                                                                         | Baufibel, S. 21, Örtliche Bauvorschriften, S. 3                 |
| <b>Außenantennen: max. 1 SAT-Anlage je Wohneinheit, straßenabgewandt, RAL 7043, Ø max. 75 cm</b>                                                                                | Baufibel, Gestaltung SAT-Antennen, S. 19                        |
| <b>Begrünungspflicht: 25 % Grünfläche</b>                                                                                                                                       | Örtliche Bauvorschriften, S. 3                                  |

Hinweis: Für alle baulichen Veränderungen ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Die aufgeführte Tabelle ist nur ein Auszug und nicht abschließend.

#### 4.2.3 Denkmalschutz

Das Gebäude befindet sich innerhalb der als Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg unter Denkmalschutz stehenden „Gartenstadt Haltingen“. Es gehört zu den im Bebauungsplan rot umgrenzten Bestandsbauten, die vollständig unter Ensembleschutz stehen. Sämtliche baulichen Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild, an der Fassadengestaltung, den Fenstern, Türen, Dachflächen sowie an den Vorgarten- und Freiflächen unterliegen der Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Weil am Rhein. Maßgeblich für bauliche Maßnahmen sind die Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften, der Bebauungsplan, sowie die gestalterischen Leitlinien der Baufibel zur Erhaltung der einheitlichen Siedlungsstruktur.

#### **4.2.4 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor. Konkrete Angaben zum tatsächlichen Energieverbrauch der Heizungsanlage sowie zum energetischen Zustand des Bewertungsobjekts konnten daher nicht gemacht werden.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde der Endenergiebedarf überschlägig mithilfe des „Sanierungsrechners“ der KfW-Bank sowie des Energiepasstools der HypZert GmbH ermittelt. Dabei wurden konservative Annahmen zugrunde gelegt. Das Ergebnis liegt im Bereich der Effizienzklasse F.

Ein energetischer Zustand in dieser Klasse hat nach heutiger Marktauffassung einen potenziell negativen Einfluss auf die künftige Wertentwicklung der Immobilie, insbesondere vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen und möglicher Investitionserfordernisse.

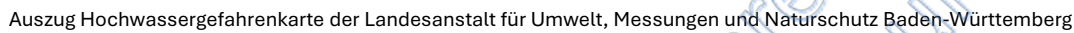
#### **4.2.5 Hochwassergefahren/ Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz BW**

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

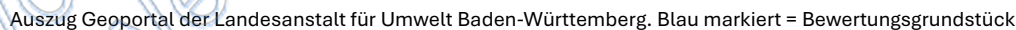
- Neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB auszuweisen
- Bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB zu errichten bzw. zu erweitern

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

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



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



2018 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region veröffentlicht. Darin empfiehlt die WHO, dass die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ganztags einen Mittelungspegel von 53 Dezibel (dB(A)) und nachts von 45 dB(A) nicht überschreiten sollte, um negative gesundheitliche Folgen zu vermeiden. Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ergeben sich auszugsweise folgende Lärmbelastungen:

**LDEN:** Gemäß der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb relevanter Straßenlärmbelastungen. Es sind keine Belastungswerte ab 55 dB(A) gemäß dem LDEN-Indikator (Level Day Evening Night) ausgewiesen. Der LDEN-Wert stellt einen über 24 Stunden gemittelten Straßenverkehrslärmpegel dar, bei dem Abend- und Nachtstunden verstärkt gewichtet werden.



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

**LNight:** Gemäß der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück außerhalb der erfassten Belastungsbereiche des nächtlichen Straßenlärms (LNight, 22–6 Uhr). Es bestehen keine kartierten Lärmpegel ab 55 dB(A) oder höher. Der LNight-Wert beschreibt den durchschnittlichen Lärmpegel während der Nachtstunden und dient insbesondere der Bewertung gesundheitlicher Risiken im Schlafzeitraum.



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

**Schienen- oder Fluglärm:** Eine Lärmbelastung durch Schienen- oder Fluglärm ist gemäß der Kartierung nicht zu erwarten.

## 5 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

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

### 5.1 Gebäudebeschreibung

**Art des Gebäudes:** Doppelhaushälfte in Massivbauweise

Die Wohnfläche verteilt sich auf eine Diele mit Treppenaufgang, eine Küche mit offen angrenzendem Esszimmer, ein Wohnzimmer und ein weiteres Nebenzimmer. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC und Badewanne. Das Dachgeschoss bietet ein zusätzliches Schlafzimmer sowie einen Technik- bzw. Abstellraum. Zum Haus gehört außerdem ein Keller sowie eine Terrasse mit Gartenzugang, sowie ein angebauter Schopf.

**Baujahr:** Baujahr ca. 1922 (Inscription im Kellergeschoss). Das äußere Erscheinungsbild zeigt wesentliche Modernisierungen nach 1945 (Fenster/Putzerneuerung u. a.). Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1922 zugrunde gelegt. Der Modernisierungsgrad wird bei der Restnutzungsdauer berücksichtigt

**Modernisierungen:** Auf Grundlage der vorliegenden Informationen, Unterlagen und den Eindrücken vor Ort wurden im Jahr 2007 Renovierungsarbeiten durchgeführt. Diese umfassten laut Unterlagen insbesondere die Erneuerung des Bodenbelags, Modernisierung von Fenstern (vermutlich zweier Dachfenster), der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser), der Heizungsanlage, sowie der Bäder.



Gebäudeansicht Nordost/Nordwestseite



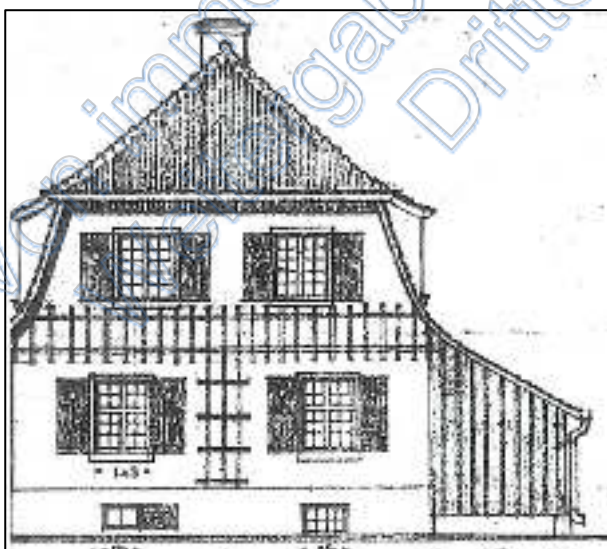
Gebäudeansicht Nordwest/Südwestseite



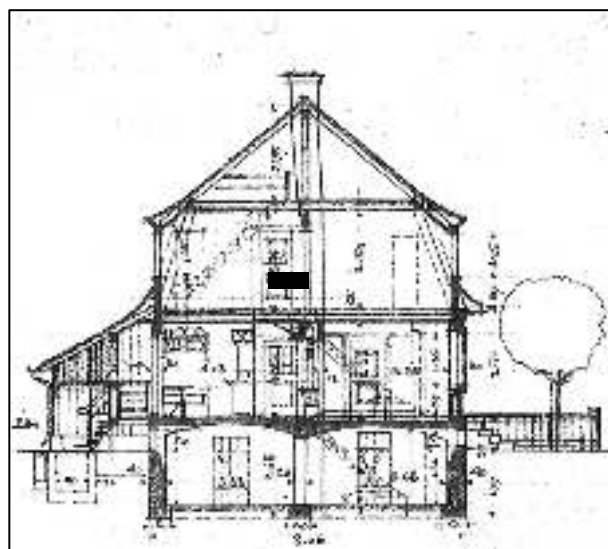
Gebäudeansicht Südwestseite



Gebäudeansicht Südwestseite



Seitenansicht - Originalbauplan



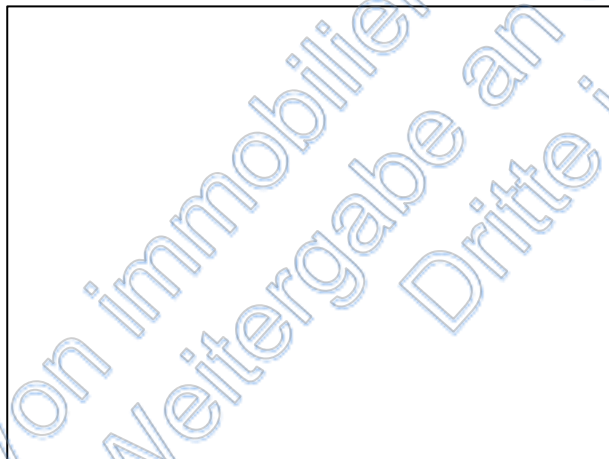
Schnitt - Originalbauplan

## 5.2 Konstruktive Ausführung und wesentliche Ausstattungsmerkmale

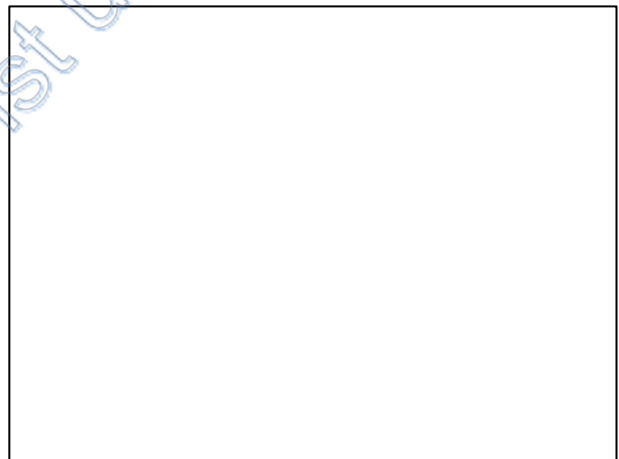
Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschosse:                        | Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss                                                                                                                                                                 |
| Räume:                            | KG:<br>Treppenaufgang zum EG, 2 Kellerräume                                                                                                                                                                             |
|                                   | EG:<br>Diele mit Treppenaufgang zum OG, Küche mit offen angrenzendem Esszimmer, Wohnzimmer, Nebenzimmer, Terrasse                                                                                                       |
|                                   | OG:<br>Treppenabgang ins EG, Treppenaufgang ins DG, Badezimmer mit WC/Badewanne, zwei Schlafzimmer                                                                                                                      |
|                                   | DG: Treppenabgang ins OG, Schlafzimmer, Technik/Abstellraum                                                                                                                                                             |
| Konstruktionsart:                 | Massivbauweise                                                                                                                                                                                                          |
| Fundamente:                       | Vermutlich Beton-Bodenplatte mit Streifenfundamenten gemäß Bauzeichnungen                                                                                                                                               |
| Außenwände:                       | Kellerwände vermutlich in Beton, Erdgeschoss, sowie Giebelwände gemauert. Mansardwalmdach über OG und DG in Holz ausgeführt, Deckung Biberschwanz                                                                       |
| Innenwände:                       | Kellerwände vermutlich in Beton, Erdgeschoss, sowie Giebelwände gemauert. Mansardwalmdach über OG und DG in Holz ausgeführt, Deckung Biberschwanz                                                                       |
| Geschossdecken:                   | Die Kellerdecke ist als Tonnengewölbe in Beton ausgeführt. Die Decken über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss sind gemäß den Bauzeichnungen vermutlich als Holzbalkendecken, vermutlich mit Einschubdecke ausgeführt. |
| Dachform:                         | Mansardwalmdach                                                                                                                                                                                                         |
| Dachkonstruktion/<br>Dachdeckung: | Holzkonstruktion, Biberschwanz-Eindeckung                                                                                                                                                                               |
| Balkone/Terrassen:                | Terrasse im EG in Südwestausrichtung mit Kunststoffdielen                                                                                                                                                               |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:          | Isolierglasfenster sowie einfach verglaste Fenster; Baujahre ca. 1950er, 1980er und 2000er Jahre                                                                                                                                 |
| Lichtschutz:      | Klappläden sowie Jalousie (Funktion nicht geprüft) im EG (terrassenseitig)                                                                                                                                                       |
| Außentreppe:      | Zur Terrasse an der Gebäudewestseite Waschbetonstufen                                                                                                                                                                            |
| Innentreppen:     | Holztreppen                                                                                                                                                                                                                      |
| Türen:            | Hauseingangstür:<br>Tür an der Ostseite (Haupteingang, mit Drahtglaseinfassung) und Westseite (Hintereingang, mit Glaseinfassung)<br><br>Zimmertüren:<br>baujahrtypische Kassettentür mit Kastenschloss mit und ohne Glaseinlage |
| Innenausstattung: | Wand-/Deckenbeläge: Verputzt und gestrichen<br>Böden: im EG (Flurbereich) sowie Bad und Gäste-WC Fliesen, ansonsten Laminat und im Technikraum DG Dielenboden                                                                    |



Kellerraum 1



Kellerraum 2



Eingangstür Ostseite



Kellertreppe



EG: Küche mit Essbereich



Treppe in das Obergeschoss



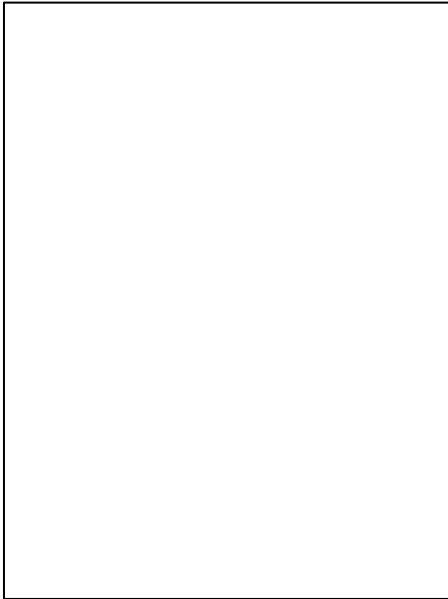
OG: Zimmer 1



OG: Zimmer 2



Treppe in das Dachgeschoss



DG



DG: Heizanlage / Abstellraum



Außentreppe terrassenseitig

### Haustechnische Ausstattung

Heizung/Warmwasser: Bei der Heizung handelt es sich um eine Gaszentralheizung.

Elektroinstallation Die Elektroinstallation besteht aus einem zentralen Zählerschrank mit einem Drehstromzähler. Die Stromkreise sind über Leitungsschutzschalter (LS-Schalter) abgesichert. Der Aufbau entspricht augenscheinlich in weiten Teilen dem heutigen Standard für Wohngebäude. Ein

Überspannungsschutz sowie Reserveplätze für zusätzliche Stromkreise sind augenscheinlich vorhanden.

**Sanitärausstattung:**

**Gäste-WC:**

Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, weiße Wandkeramikfliesen, Bodenfliesen

**Badezimmer:**

Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit Duschabtrennung, weiße Wandkeramikfliesen, schwarze Bodenfliesen, Bad- bzw. Handtuchheizkörper.



EG: Gäste-WC



OG: Badezimmer



OG: Badezimmer



OG: Badezimmer



Heizungsanlage (Gas-Brennwert)



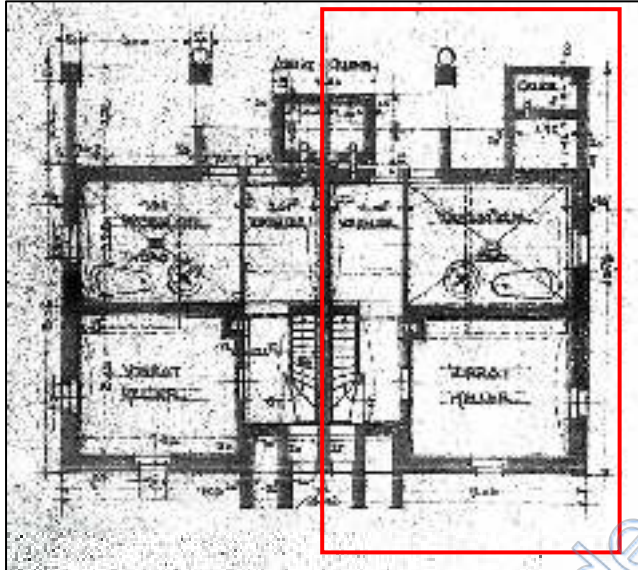
Zählerschrank mit Kippsicherungen

### 5.3 Zustand

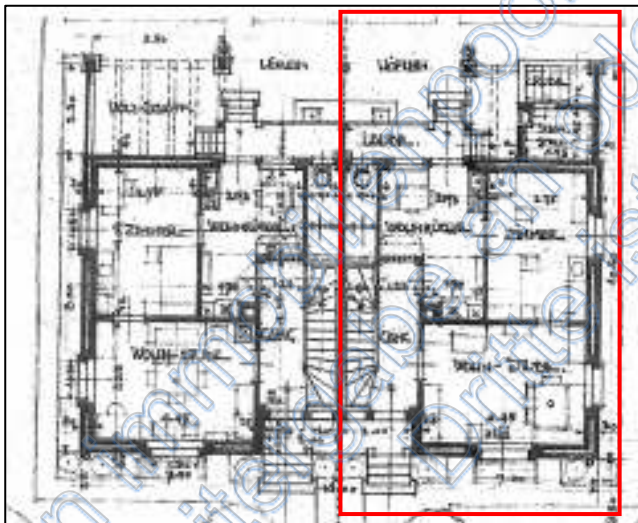
- Grundrissgestaltung:** Die Raumstruktur entspricht der für Doppelhaushälften dieser Bauzeit typischen, eher konventionellen und kleinteiligen Aufteilung.
- Ausstattungsmaterialien:** Insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, heterogener Modernisierungsstand (teils ältere Ausbauten/Beläge), mit sichtbaren Gebrauchsspuren.
- Unterhaltungszustand:** Insgesamt zeigt das Objekt einen unterdurchschnittlichen bis mäßigen Unterhaltungszustand mit erkennbaren Instandhaltungsrückständen. Insbesondere die Fenster und die Holzvertäfelung zeigen deutliche Witterungsspuren. Die Terrasse, sowie die Stellplätze und der Vorgarten weisen einen deutlichen Bewuchs auf. Kurz- bis mittelfristiger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ist anzunehmen.

## 5.4 Grundrisse<sup>6</sup>

Grundriss Kellergeschoss

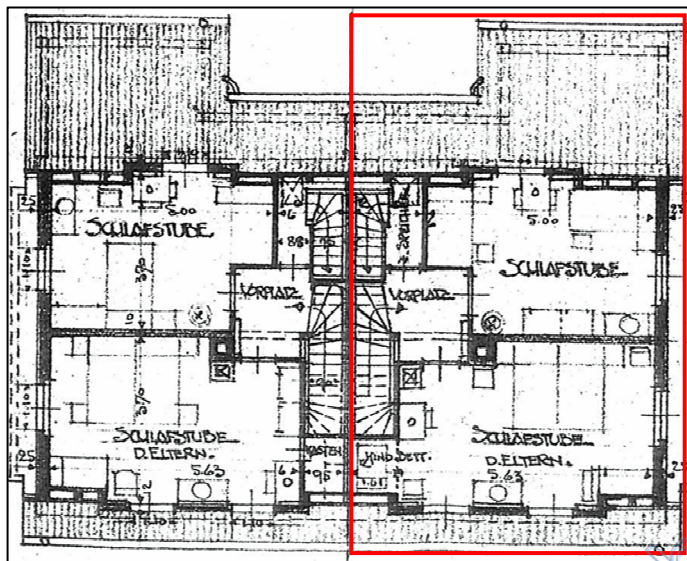


Grundriss Erdgeschoss

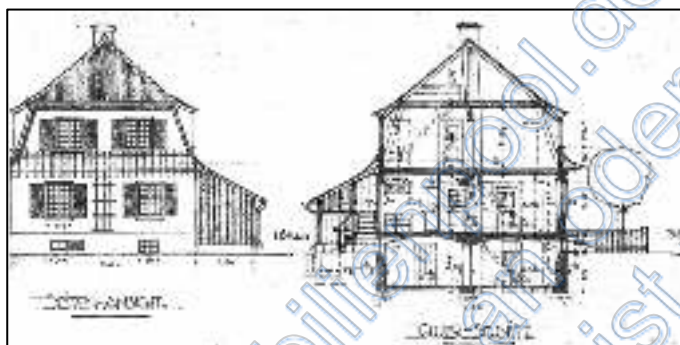


<sup>6</sup> Hinweis: Die im Gutachten dargestellten Grundrisse sind nicht maßstäblich und daher nicht zur Maßentnahme geeignet.

Grundriss Obergeschoss



Seitenansicht und Querschnitt



Ansicht gegen Straße



Vom Dachgeschoss liegen dem Sachverständigen keine Grundrisszeichnungen vor und werden daher nicht im Gutachten aufgeführt.

## 5.5 Flächen und Maßangaben

Dem Sachverständigen liegen keine Flächenberechnungen vor, die als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden können. Daher wurde die Bruttogrundfläche aus den historischen Querschnitts- und Grundrisszeichnungen berechnet und fehlende bzw. unleserliche Maßangaben mittels CAD-Anwendung ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Abweichungen grundsätzlich unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/ Marktwert des Bewertungsobjektes haben, da jedoch die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert erfolgt und hier die Bruttogrundfläche wertbestimmend ist, ist die Wohnfläche nicht direkt für die Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen. Diese wird jedoch zur Plausibilisierung benötigt.

BGF:

|                                            |   |                              |
|--------------------------------------------|---|------------------------------|
| UG:                                        |   |                              |
| 7,08m x 8,06m                              | = | 57,06 m <sup>2</sup>         |
| EG:                                        |   |                              |
| 7,00m x 9,00m (ohne Schopf)                | = | 63,00 m <sup>2</sup>         |
| 3,70m x 2,70m (Anbau mit Holzschopf)       | = | 10,00 m <sup>2</sup>         |
| Abzgl. 3,67 x 1,13                         |   |                              |
| (von außen zugänglicher Teil des Schopfes) | = | - 4,15 m <sup>2</sup>        |
| OG:                                        |   |                              |
| 7,00m x 7,50m                              | = | 52,5 m <sup>2</sup>          |
| Aussparung Gaube (straßenseitig)           |   |                              |
| 0,20m x 4,80m                              | = | 0,96 m <sup>2</sup>          |
| Aussparung Gaube (gartenseitig)            |   |                              |
| 0,20m x 2,70m                              | = | 0,74 m <sup>2</sup>          |
| DG:                                        |   |                              |
| 6,50m x 7,00m                              | = | 45,5 m <sup>2</sup>          |
| <b>GESAMT:</b>                             | = | <b>rd. 225 m<sup>2</sup></b> |

Gemäß einer vorliegenden Wertermittlung aus dem Jahr 2017 beträgt die Bruttogrundfläche ca. 204,00 m<sup>2</sup>. Die Flächenansätze liegen nicht unwesentlich auseinander

Die Wohnfläche wurde mangels aktueller Pläne aus den historischen Grundrissen in CAD näherungsweise ermittelt und für das ausgebaute DG (ehemaliger Speicher) aufgrund des fehlenden Grundrisses für diese Fläche überschlägig ergänzt. Es ergeben sich rd. 91 m<sup>2</sup> WF bei einer BGF von rd. 225 m<sup>2</sup> (Relation WF/BGF  $\approx$  0,40). Angesichts einer Vollunterkellerung und der dachschrägenbedingten Abzüge ist dieses Verhältnis plausibel. Die Angaben stellen eine Näherung dar

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

Hinweis: Die Anrechnung des DG setzt baurechtlich genehmigte Wohnnutzung voraus. Da dies ungeklärt ist, wird die entsprechende DG-Fläche als „wohnnähnliche Nutzfläche“ gewertet.

## 5.6 Außenanlagen

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

- Ostseite:** An der Nordostseite befindet sich der Haupteingangsbereich. Der Zugang zur Haustür ist mit Waschbetonplatten und Betonstufen ausgelegt. Der Vorgarten ist mit einem Holzzaun sowie einem Schiebetor eingefriedet. Die Zaun- und Toranlage zeigt deutliche Alterungsspuren.
- Nordseite:** An der Nordwestseite des Grundstücks befindet sich eine gepflasterte Stellplatzfläche mit Platz für zwei Pkw. Gegen das Nachbargrundstück ist das Objekt mit einer Hecke bzw. einer Zaunanlage eingefriedet.
- Westseite:** Grünfläche und Terrasse, bestehend aus Kunststoffdielen, mit eingelassenem Pool. Das Grundstück ist abwechselnd mit steingefüllten Gabionen und Stabmattenzäunen mit Flechtstreifen als Sichtschutz eingefriedet. Ein Gartentor zum südwestlichen Gehweg ist vorhanden.



Ansicht straßenseitig



Stellplatzfläche – Ansicht straßenseitig



Freifläche/Garten - Blick nach Südwesten



Freifläche/Garten - Blick nach Nordosten



Zaunanlage mit Tor gegen südwestl. Gehweg



Zaunanlage gegen Hermann-Währer-Straße

## 5.7 Instandhaltung/Sanierungsbedarf

Da die erste Wärmeschutzverordnung erst im Jahr 1977 verabschiedet wurde, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Gebäude älteren Baujahrs in der ursprünglichen Ausführung nicht den heutigen energetischen Standards entsprechen. Nach vorliegenden Informationen wurden im Jahr 2007 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser), der Heizungsanlage, der Bäder sowie des Innenausbaus. Zudem erfolgte eine Änderung der Grundrissgestaltung. In welchem Umfang diese Maßnahmen energetische Verbesserungen umfassten, ist nicht ersichtlich.

Vor dem Hintergrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der ab 2030 und 2033 anstehenden strengeren gesetzlichen Vorgaben könnten energetische Nachrüstpflichten bestehen, sofern einzelne Bauteile nicht bereits bei der Sanierung auf einen zeitgemäßen Standard gebracht wurden.

Folgende Sachverhalte konnten festgestellt werden:

- Das Dach ist augenscheinlich gedämmt (siehe Heizraum DG). Im Heizungsraum liegt die Dämmwolle jedoch frei, eine Dampfsperre- oder Bremse ist nicht aufgebracht. Hier muss von einer nicht fachgerechten Wärmedämmung ausgegangen werden. Der Sachverhalt wird wertmäßig berücksichtigt.
- Im Gebäude sind Fenster unterschiedlicher Baujahre verbaut. Im Schopf befindet ein Fenster vermutlich aus dem ursprünglichen Baujahr. Im übrigen Haus stammen die Fenster überwiegend aus den 1950er-, 1970er- und 1980er-Jahren; die Dachflächenfenster dürften im Zuge der Modernisierung 2007 eingebaut worden sein. Die terrassenseitigen Holzfenster weisen deutliche Alters- und Witterungsspuren auf. Bauart und Ausführung entsprechen nicht mehr dem heutigen Wärmeschutzniveau

Bei der verbauten Heizungsanlage handelt es sich mutmaßlich um eine modulierende Gasbrennwertheizung neueren Baujahrs. Äußere Erscheinung, Unterlagen und Internetrecherche legen nahe, dass die Heizung aus dem Jahr der Modernisierung 2007 stammt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass zurzeit die Anforderungen nach dem GEG erfüllt sind.

## 6 Wertermittlung

### 6.1 Grundsätze der Wertermittlung – Bewertungsverfahren

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

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

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

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

### 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen dieses Einzelfalls steht bei derartigen Objekten die Erzielung von Erträgen nicht im Vordergrund, da diese Objekte zur Eigennutzung nachgefragt werden. Die Kaufpreisbildung orientiert sich am Sachwert. Somit ist der Verkehrswert bei der gegebenen Nutzbarkeit der Liegenschaft vorrangig nach der Methodik des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) zu ermitteln.

## 6.3 Bodenwertermittlung

### 6.3.1 Allgemeines

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

### 6.3.2 Bodenrichtwert

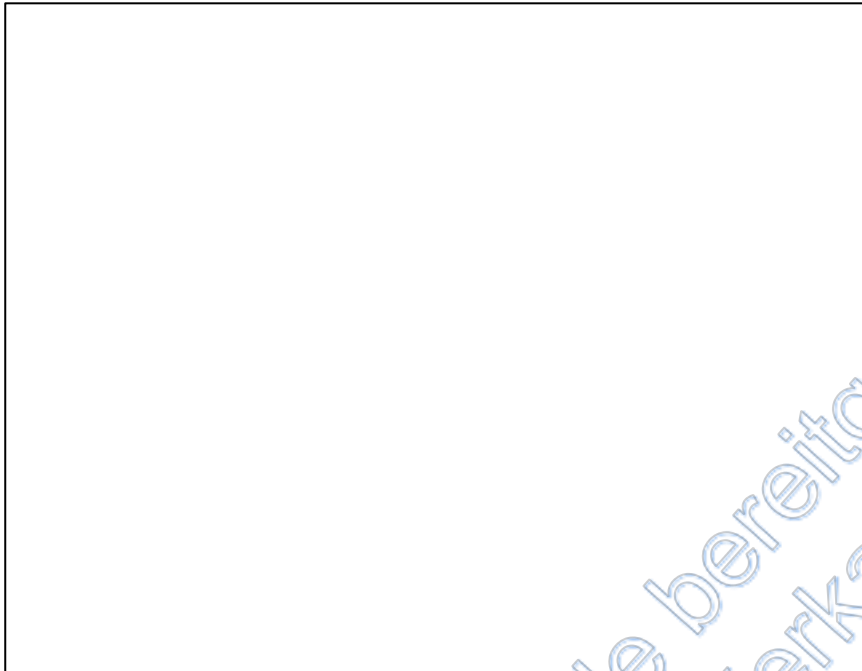
Bodenrichtwerte werden regelmäßig von den Gutachterausschüssen der Gemeinden ermittelt und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs-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

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

Der interkommunale Gutachterausschuss der Stadt Weil am Rhein hat folgenden Bodenrichtwert mit Stand **01.01.2023** ermittelt und beschlossen:

Bodenrichtwertzone „Unterdorf“, Wohnbaufläche (Bodenrichtwertnummer 73410012), **440 €/m<sup>2</sup>** erschließungsbeitragsfrei (ebf)

Weitere Kennzahlen zum Bodenrichtwert sind nicht bekannt.



Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg

### 6.3.3 Berücksichtigung von Abweichungen

#### Konjunkturelle Preisänderung

Der Hauptfeststellungszeitpunkt der Bodenrichtwerte (01.01.2023) liegt über 31 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens. Die in den letzten drei Jahren beobachtete Tendenz gleichbleibender Bodenwerte trifft nach sachverständiger Einschätzung auf das hier bewertete Grundstück weiterhin zu. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage und stagnierenden Preise wird daher kein gesonderter Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

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

### 6.3.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) wie folgt bewertet:

#### Bodenwertermittlung (erschließungsbeitragsfrei)

| Position                                              | Wert                 |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Ausgangsbodenwert Wohnbaufläche                       | 440 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstücksgröße                                      | 314 m <sup>2</sup>   |
| Berechnung: 314 m <sup>2</sup> × 440 €/m <sup>2</sup> | 138.160 €            |
| <b>Bodenwert (gerundet)</b>                           | <b>140.000 €</b>     |

## **6.4 Sachwertermittlung**

### **6.4.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze**

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

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

Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem die zuvor genannten Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Weil am Rhein wurde mit Bildung des Interkommunalen Gutachterausschusses Weil am Rhein zum 01.01.2022 aufgelöst. Gemäß schriftlicher Rücksprache mit der Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Weil am Rhein konnten aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens bezüglich der Grundsteuerreform für das Jahr 2022 keine Kaufpreisdaten ausgewertet werden. Aufgrund der Zusammenlegung der einzelnen Gutachterausschüsse können diesbezüglich auch keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Das einzige in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks verfügbare Modell ist vom Gutachterausschusses Lörrach-Inzlingen. Folgende Modellparameter werden dabei angesetzt:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) wird mit 1,3 angesetzt. Dieser wird belegt durch die Statistik für die Kosten für den Neubau von Wohnhäusern nach Bundesland sowie durch Angaben des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern und der Anwendung anderer Gutachterausschüsse im südbadischen Raum.
- Restnutzungsdauer wird auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.
- Bodenwert auf Basis des Bodenrichtwerts

#### **6.4.2 Herstellungskosten**

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

Grundlage der Bemessung sind die Ansätze für die „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)“ gemäß Anlage 4 ImmoWertV sowie Erfahrungssätze. Die NHK-Ansätze sind objektspezifisch zu modifizieren. Die Normalherstellungskosten beziehen sich dabei auf einen Quadratmeter (m<sup>2</sup>) Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277, Ausgabe 2005.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteilemerkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

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

#### **6.4.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen**

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

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

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus in Massivbauweise. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wird eine modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine baualterspezifische Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertA von 12 Jahren als übliche Restnutzungsdauer angesetzt.

Da im Laufe der Zeit Modernisierungen durchgeführt wurden, die sich positiv auf die Restnutzungsdauer auswirken, wurden gemäß dem zu Grunde gelegten Modell insgesamt 4 Modernisierungspunkte vergeben. Damit verlängert sich die angesetzte Restnutzungsdauer modellmäßig von 12 auf 21 Jahre.

| Modernisierungselemente                                                                                                                                        | Maximal zu vergebende Punkte   |                                 |                                 |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                                                                | bis ca. 5<br>Jahre zu-<br>rück | bis ca. 10<br>Jahre zu-<br>rück | bis ca. 15<br>Jahre zu-<br>rück | bis ca. 20<br>Jahre zu-<br>rück |
| Dacherneuerung inklusive<br>Verbesserung der Wärmedämmung                                                                                                      | 4                              | 3                               | 2                               | 1                               |
| Modernisierung der Fenster und<br>Außentüren                                                                                                                   | 2                              | 2                               | 1                               | 0                               |
| Modernisierung der Leitungssysteme<br>(Strom, Gas, Wasser, Abwasser)                                                                                           | 2                              | 2                               | 2                               | 1                               |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                                                                                                              | 2                              | 2                               | 1                               | 0                               |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                                                                                    | 4                              | 3                               | 2                               | 1                               |
| Modernisierung von Bädern                                                                                                                                      | 2                              | 1                               | 0                               | 0                               |
| Modernisierung des Innenausbau,<br>z. B. Decken, Fußböden, Treppen                                                                                             | 2                              | 2                               | 2                               | 1                               |
| Wesentliche Verbesserung der<br>Grundrissgestaltung*                                                                                                           | 1 bis 2                        |                                 |                                 |                                 |
| * Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung<br>(nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses) |                                |                                 |                                 |                                 |

Tabelle 1: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie vorhandener Unterlagen werden die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer wie folgt bewertet:

|                                                                                         |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bewertungsjahr                                                                          | 2025            |
| Baujahr                                                                                 | 1922            |
| Alter des Gebäudes                                                                      | 103 Jahre       |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Bewertungsmodell                                | 80 Jahre        |
| Übliche Restnutzungsdauer (RND) gemäß Bewertungsmodell<br>(Bei Gebäudealter > 80 Jahre) | 12 Jahre        |
| Angesetzte modifizierte Restnutzungsdauer (RND)                                         | <b>21 Jahre</b> |

#### 6.4.4 Kategorisierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Wohngebäude unter der Kategorie Typ 2.11 (unterkellertes Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss) einzuordnen. Der Ansatz der Herstellungswerte (NHK 2010) wurde der Anlage 4 ImmoWertV Nr. 1 entnommen.

Nach Zuordnung der Ausstattungsmerkmale entsprechend der Bauunterlagen und den Eindrücken aus der Besichtigung ergeben sich Herstellungskosten gemäß NHK 2010 von **726 €/m<sup>2</sup> BGF**.

| Standardmerkmal                            | Standardstufen |            |            |            |             | Wägungs-<br>anteil | Kosten-<br>kennwert |
|--------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|-------------|--------------------|---------------------|
|                                            | 1              | 2          | 3          | 4          | 5           |                    |                     |
| Außenwände                                 | 0,5            | 0,5        |            |            |             | 23%                | 150                 |
| Dächer                                     |                | 0,5        | 0,5        |            |             | 15%                | 110                 |
| Außentüren und Fenster                     |                | 1          | 0          |            |             | 11%                | 75                  |
| Innenwände und -türen                      |                | 0,5        | 0,5        |            |             | 11%                | 81                  |
| Deckenkonstruktion und Treppen             |                | 1          | 0          |            |             | 11%                | 75                  |
| Fußböden                                   |                | 1          | 0          |            |             | 5%                 | 34                  |
| Sanitäreinrichtungen                       |                | 0,2        | 1          |            |             | 9%                 | 83                  |
| Heizung                                    |                |            | 1          |            |             | 9%                 | 71                  |
| Sonstige technisch Ausstattung             |                |            | 1          |            |             | 6%                 | 47                  |
| <b>Kennwerte je Gebäudeart je €/m² BGF</b> | <b>615</b>     | <b>685</b> | <b>785</b> | <b>945</b> | <b>1180</b> | <b>100%</b>        | <b>726</b>          |

#### 6.4.5 Baupreisindex

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude bezogen auf das II. Quartal 2025 (2021 = 100) mit **133,6** an. Um-basiert auf das Jahr 2010 liegt der Baupreisindex bei **1,886**.

#### 6.4.6 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.

#### 6.4.7 Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem **linearen Abschreibungsmodell** zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters von Gebäuden ermittelt. Bei einer modellbegründeten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren beträgt die Alterswertminderung rd. **74%** der Herstellungskosten.

#### 6.4.8 Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert

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

Einige Bauteile sind in den Ansätzen der NHK bzw. der Flächen nicht enthalten. Für Gebäudeteile, die vom Markt als werterhöhend angesehen werden, werden pauschale Zeitwerte wie folgt angesetzt:

- Terrasse, und Betonstufen werden nach grob überschlägiger Kostenschätzung auf Basis einschlägiger Literatur im Sachwertverfahren mit einem pauschalen Zeitwert von 2.000 € berücksichtigt.

Schwimmbad- und Poolanlagen können je nach Ausführung erhebliche Herstellungskosten verursacht haben, die im Verhältnis zum Gebäudesachwert nur in geringem Maße den Marktwert (Verkehrswert) der Immobilie erhöhen. Nach einer „intersubjektiven Expertenmeinung“ sind Schwimmbad- und Poolanlagen mit rd. 50 % der Experteneinschätzungen mindestens als wertneutral bis werterhöhend einzustufen. Immerhin sehen dagegen 31 % der Experten Schwimmbad- und Poolanlagen als Belastung mit negativem Werteinfluss an. Dies ist letztlich von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Ein Schwimmbad gilt nach Auffassung des BGH von 1980 in Bezug auf einen Schadensersatz für die Unbenutzbarkeit eines Schwimmbads während der Mängelbeseitigung „noch weithin als Liebhaberrei“<sup>7</sup> Es erfolgt kein gesonderter Wertansatz für die Poolanlage.

---

<sup>7</sup> Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022, Zugriff am 26.09.2024

#### 6.4.9 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

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

Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik<sup>8</sup> bekannt:



Das Diagramm zeigt, dass der Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rund 250.000 € bei ca. 1,35 liegt.

---

<sup>8</sup> GAA Lörrach-Inzlingen, Jahresbericht, 2023, S. 46

In Weil am Rhein-Haltingen wird der Sachwertfaktor lagebedingt etwas niedriger eingeschätzt als in Lörrach. Darüber hinaus ist der Gebäudezustand einzubeziehen, sodass insgesamt ein reduzierter Sachwertfaktor heranzuziehen ist.

#### 6.4.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

##### Erläuterung:

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

##### Ansätze:

##### Fenster und Türen

Die vorhandenen Fenster zeigen deutliche Alterungs- und Gebrauchsspuren und entsprechen voraussichtlich nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Mittelfristig ist mit einem Austausch zu rechnen. Als Orientierungswerte werden für den Fenstertausch (Doppelverglasung) ca. 290–340 €/m<sup>2</sup> Fensterfläche angesetzt.

Die potenziell zu ersetzenden Fensterflächen wurden aus den historischen Zeichnungen in CAD ermittelt und ergeben ca. 15,5 m<sup>2</sup> (ohne Dachflächen- und Kellerfenster). Daraus resultieren überschlägige Kosten von ca. 4.500–5.300 €. Für die Haustüren werden pauschal je 2.500 € angesetzt.

##### Kostenübersicht (Näherung):

- Fenster: 15,5 m<sup>2</sup> × 340 €/m<sup>2</sup> ≈ 5.300 €
- Türen: 2 × 2.500 € = 5.000 €
- Gesamt (gerundet): rd. 10.000 €

Hinweis Denkmalschutz/Baufibel: Soweit denkmalrechtliche Bindungen bestehen, ist der Austausch genehmigungspflichtig und gestalterisch nach den Vorgaben der Baufibel auszuführen; dadurch können Mehrkosten entstehen.

##### Baumängel/Bauschäden und Unterhaltungsrückstand

Zur Abbildung der fehlerhaft ausgeführten DG-Dämmung, des Zustands der Fassadentäfelung sowie des allgemeinen Erhaltungsrückstands wird ein pauschaler Abschlag angesetzt:

1. DG-Dämmung (Rückbau, luftdichte Ebene, Dämmung, Beplankung) – 12.000 €

2. Fassaden-/Holztäfelung (Teilflächen, Instandsetzung/Erneuerung) – 4.000 €
3. Allgemeiner Unterhaltungsrückstand innen/außen – 15.000 €

Summe Abschlag (gerundet): 30.000 €

Allgemeiner Hinweis: Die Ansätze sind überschlägige Zeit-/Kostenwerte und können je nach Ausführung, Ausschreibung und Marktlage abweichen. Der boG-Abschlag erfolgt zusätzlich zur marktüblichen Alterswertminderung; Doppelansätze werden vermieden

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

#### 6.4.11 Sachwertberechnung

| Zeitwertermittlung Einfamilienhaus Typ 2.11                         |        | Betrag €          |
|---------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF                              |        | 726,00            |
| Baupreisindex Wohngebäude Q II/2025                                 | 1,89   | 1.369,44          |
| Indexierter Kostenkennwert                                          |        | 1.369,44          |
| Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>                                 | 225,00 |                   |
| Herstellungskosten                                                  |        | 308.122,98        |
| Regionalfaktor                                                      | 1,30   | 400.559,87        |
| zzgl. Außenanlagen                                                  | 5,00%  | 20.027,99         |
| Herstellungskosten Wohngebäude inkl. Außenanlagen                   |        | 420.587,87        |
| abzgl. Alterswertminderung                                          | 73,80% | 310.393,84        |
| <b>Zeitwert Wohngebäude</b>                                         |        | <b>110.194,02</b> |
| Bodenwert                                                           |        | 138.160,00        |
| Vorläufiger Verfahrenswert                                          |        | 248.354,02        |
| Sachwertfaktor = marktangepasster vorl. Verfahrenswert              | 1,20   | 298.024,82        |
| boG Besondere Bauteile, Einrichtungen und Nebengebäude zum Zeitwert |        | 2.000,00          |
| boG Instandhaltungsrückstand                                        |        | -40.000,00        |
| Verfahrenswert                                                      |        | 260.024,82        |
| <b>Verfahrenswert (Sachwert) gerundet</b>                           |        | <b>260.000,00</b> |

## 6.5 Ertragswertermittlung

### 6.5.1 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.

**Plausibilisierung:** Es wird lediglich eine Plausibilisierung des Sachwertes durch den Ertragswert vorgenommen, da es sich hierbei nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt, bei dem die Vermietungsabsicht im Vordergrund steht. Demnach erfolgt eine rekursive Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, wobei der Sachwert als Ergebnis angenommen, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf seine Realitätsnähe überprüft wird.

### 6.5.2 Erträge und Kosten

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

**Ansatz:** Es liegen keine Informationen über ein Mietverhältnis vor. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Weil am Rhein nicht vorhanden. Nach Recherchen über die Firma on-geo GmbH (Vergleichsobjekte und -mieten) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar angesehen.

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

Verwaltungskosten:

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

Instandhaltungskosten:

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

Mietausfallwagnis:

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

### 6.5.3 Kapitalisierung

**Restnutzungsdauer:** Die Restnutzungsdauer wird aus der Sachwertermittlung übernommen.

**Liegenschaftszinssätze:** Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze sind modellspezifisch und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens angesetzt.“

**Objektspezifisch  
angepasster**

**Liegenschaftszinssatz:** Im Folgenden wird der modellspezifische Liegenschaftszinssatz rekursiv ermittelt, indem das Ergebnis der Sachwertermittlung durch Variation des Liegenschaftszinssatzes angepasst wird. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt bei 1,8 %. Aufgrund der aktuellen Marktsituation (siehe Pkt. 3.3) erscheint dieser Liegenschaftszinssatz plausibel.

**Rentenbarwertfaktor:**

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

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

#### 6.5.4 Ertragswertberechnung

|                                                        | Wohnfläche        | Ansatz                 | Rohertrag/Monat | Betrag           |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------|------------------|
| Wohnhaus                                               | 91 m <sup>2</sup> | 12,50 €/m <sup>2</sup> | 1.138 €         |                  |
| Monatlicher Rohertrag                                  |                   |                        | 1.138 €         |                  |
| Jahresrohertrag                                        |                   |                        |                 | 13.650,00 €      |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.                     |                   |                        |                 |                  |
| Instandhaltungskosten                                  |                   | 14,00 €/m <sup>2</sup> |                 | 1.274 €          |
| Mietausfallwagnis                                      |                   | 2,0 %                  |                 | 273 €            |
| Verwaltungskosten                                      |                   | pauschal               |                 | 359 €            |
| Summe Bewirtschaftungskosten                           |                   |                        |                 | - 1.906 €        |
| entspricht ca.                                         |                   | 14,0 %                 |                 |                  |
| Jahresreinertrag                                       |                   |                        |                 | 11.744,00 €      |
| Bodenwert                                              |                   | 138.160 €              |                 |                  |
| Liegenschaftszinssatz                                  |                   | 1,80 %                 |                 |                  |
| abzügl. Bodenwertverzinsungsbetrag                     |                   |                        |                 | - 2.487 €        |
| Gebäudereinertrag                                      |                   |                        |                 | 9.257,12 €       |
| Restnutzungsdauer                                      |                   | 21 Jahre               |                 |                  |
| Liegenschaftszinssatz                                  |                   | 1,80 %                 |                 |                  |
| Barwertfaktor                                          |                   | 17,36                  |                 |                  |
| Gebäudeertragswert                                     |                   |                        |                 | 160.704 €        |
| zuzüglich Bodenwert                                    |                   |                        |                 | 138.160 €        |
| Vorläufiger Verfahrenswert                             |                   |                        |                 | 298.864,00 €     |
| Summe boG                                              |                   |                        |                 | - 40.000 €       |
| Verfahrenswert (Ertragswert)                           |                   |                        |                 | 258.864 €        |
| <b>Verfahrenswert (Ertragswert)</b>                    |                   |                        |                 | <b>260.000 €</b> |
| <b>Plausibilitätskontrolle</b>                         |                   |                        |                 |                  |
| <b>jeweils bezogen auf den vorläufigen Ertragswert</b> |                   |                        |                 |                  |
| Rohertragsvervielfältiger                              |                   | 21,9                   |                 |                  |
| Bruttoanfangsrendite                                   |                   | 4,6 %                  |                 |                  |
| Ertragswert/m <sup>2</sup> Wohnfläche                  |                   | 3.284 €/m <sup>2</sup> |                 |                  |

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

## Verkehrswertableitung

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

Sachwert: rd. 260.000 €

Ertragswert: rd. 260.000 €

Durch die rekursive Berechnung des Liegenschaftszinssatzes auf Basis des Sachwertes zur Plausibilisierung sind die Ergebnisse von Sachwert und Ertragswert identisch. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz liegt in einem marktüblichen Bereich. Somit ist das Sachwertergebnis auch unter Verwendung von marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

**Maßgebliches Verfahren:** Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das 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.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der vorliegenden Unterlagen und Informationen, der regionalen Lage und der Lage auf dem Immobilienmarkt wird der Verkehrswert der Doppelhaushälfte, Hermann-Währer-Straße 26, 79576 Weil am Rhein, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag, dem 22. Juli 2025 bewertet mit gerundet

**260.000 €**

**(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)**

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grundstück wurde von mir am 22. Juli 2025 persönlich besichtigt.

Freiburg, den 19.09.2025

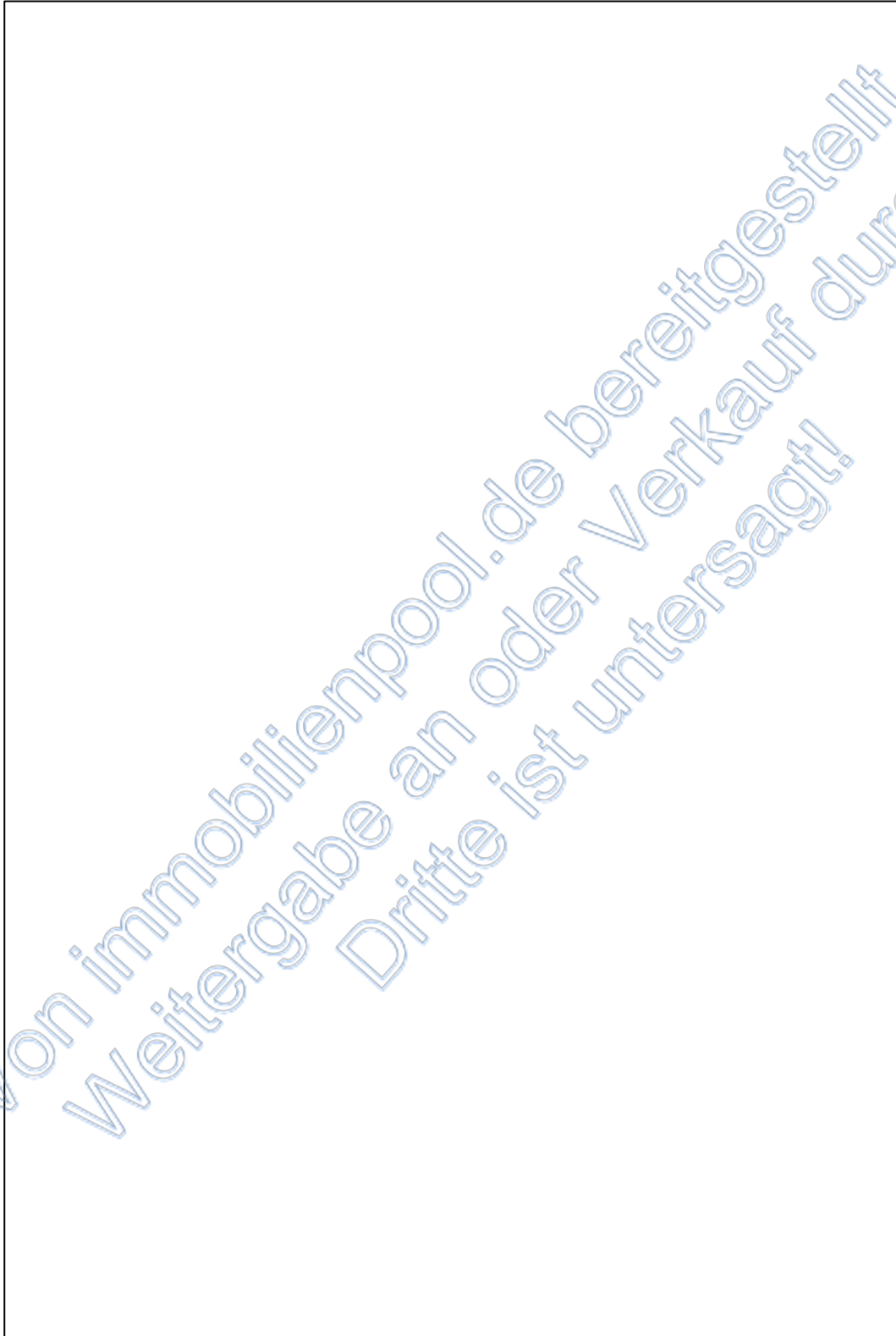
Alexander Weber (M. Sc.)

Von der DIAZert zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIN EN ISO/IEC 17024)  
TEGOVA - Recognised European Valuer



## Anlage

Liegenschaftskarte



## Anlage

Flurstücksnachweis

