

Kein Original
Gutachten!

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

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



Immobilienwerte



Dr. Marianne Moll-Amrein

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

Wiesentalstraße 82

D-79539 Lörrach

Telefon: + 49 (7621) 168 594

Mobil: + 49 (175) 942 55 42

Mail: marianne@moll-amrein.de

▶ www.moll-amrein.de ◀

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- im Sinne von § 194 BauGB -

Bewertungsgegenstand: Grundstück Flst.-Nr. 5945, bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus, sowie anteilige Verkehrsfläche (1/2 Miteigentumsanteil) Flst.-Nr. 5947

Objektadresse: Mozartweg 10 / Serrnussweg
D-79639 Grenzach-Wyhlen

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 2 K 1/24

Wertermittlungstichtag: 13. November 2024

Qualitätsstichtag: 13. November 2024

Ermittelter Verkehrswert: **620.000 €**

- Flst.-Nr. 5945: 610.000 €

- Flst.-Nr. 5947 (1/2 MEA): 10.000 €

- ▶ Gutachten-Nummer: 090104-2431
- ▶ Gutachten-Datum: 22.11.2024
- ▶ Umfang (inkl. Titelblatt): 57 Seiten
- ▶ Originalausfertigungen: 2 Ausdrücke (Nr. 2 für die Akten der Sachverständigen) sowie PDF-Version
- ▶ Diese Ausfertigung: Internetversion

INHALTSVERZEICHNIS

DARSTELLUNGSVERZEICHNIS	3
ZUSAMMENFASSUNG	4
1 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung	5
1.2 Verwendete Unterlagen	6
1.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	7
2 TATSACHENFESTSTELLUNG	9
2.1 Lagemerkmale	9
2.1.1 Makro- und Mikrolage	9
2.1.2 Verkehr und Infrastruktur	12
2.2 Grundstücke	13
2.2.1 Formen, Maße, Topographie und Lageplan	13
2.2.2 Erschließung	15
2.2.3 Beschaffenheit und Risiken	15
2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	17
2.3.1 Beschreibung	17
2.3.2 Instandhaltung, energetische Eigenschaften, Barrierefreiheit	20
2.3.3 Flächen, Höhen und Nutzungskennziffern	21
2.3.4 Grundrisse, Schnitt und Ansichten	23
2.3.5 Fotodokumentation	28
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	30
2.4.1 Grundbuch	30
2.4.2 Privatrechtliche Gegebenheiten	31
2.4.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	31
3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	33
3.1 Lage und Infrastruktur	33
3.2 Grundstück und bauliche Anlagen	33
3.3 Rechtliche Konstellationen	34
4 MARKTLAGE, CHANCEN UND RISIKEN	35
5 WERTERMITTLUNG	37
5.1 Wertermittlungsverfahren	37
5.2 Bodenwertermittlung	38
5.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte	38
5.2.2 Anpassungen	38
5.2.3 Objektspezifische Bodenwerte	39
5.3 Sachwertermittlung	40
5.3.1 Vorbemerkungen	40
5.3.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	40
5.3.3 Wertansätze und Herstellungskosten	41
5.3.4 Marktanpassung mit Sachwertfaktor	42

5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.3.6	Sachwert	44
5.4	Ertragswertermittlung	45
5.4.1	Vorbemerkungen	45
5.4.2	Rohertrag	45
5.4.3	Bewirtschaftungskosten	46
5.4.4	Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz	47
5.4.5	Ertragswert	49
6	VERKEHRSWERTABLEITUNG	50
	BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG	52
	QUELLENVERZEICHNIS	55
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	57
	DARSTELLUNGSVERZEICHNIS	
	Regiokarte	9
	Ortsplan	11
	Lageplan	14
	Naturgefahren	16
	Grundriss Untergeschoss	23
	Grundriss Erdgeschoss	24
	Grundriss Dachgeschoss	25
	Schnitt	26
	Ansichten	26
	Fotodokumentation	28
	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	32
	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	32
	Sachwertfaktoren	42
	Liegenschaftszinssätze	47

ZUSAMMENFASSUNG**Daten und Ergebnisse**

Bewertungsobjekt:	Grundstück bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus (freistehend) und Verkehrsfläche		
Adresse:	Mozartweg 10 / Sernussweg D-79639 Grenzach-Wyhlen		
Wertermittlungstichtag:	13. November 2024		
Qualitätstichtag:	13. November 2024		
Ortsbesichtigungen:	13. November 2024		
Erstellungsdatum:	22. November 2024		
Bewertungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren		
Grundbuch Nr.:	4.522		
Flurstück Nr.:	5945 sowie	5947	antellig 1/2 MEA
Grundstücksgrößen:	514 m ²	67 m ²	
Lasten in Abteilung II:	Nur Zwangsversteigerungs- und -verwaltungsvermerke		
Denkmalschutz:	Nicht gegeben		
Baulasten:	Keine Eintragungen		
Erschließung:	Grundstück erschlossen, Beiträge bezahlt		
Altlasten:	Keine Eintragungen und Hinweise		
Vermietungssituation:	Nicht vermietet, Eigennutzung		
Bauliche Anlagen:	Art:	Fertighaus	
	Baujahr:	2008	
	Bruttogrundfläche:	321 m ²	
	Wohnfläche:	155 m ² (EG, DG)	
	Nutz-/Nebenflächen:	103 m ² (UG)	
	Geschosse:	UG, EG, DG voll ausgebaut	
	Räume EG:	Diele, Gäste-WC, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Terrasse	
	Räume DG:	Empore, Bad, drei Schlafzimmer	
	Räume UG:	Waschküche, Technikraum, Werkstatt	
	Zustand:	Instandhaltungs-/Fertigstellungserfordernisse, Außenanlagen naturbelassen	
		Flst.-Nr. 5945:	Flst.-Nr. 5947 (1/2 MEA):
Bodenwerte:	239.000 €	231.000 €	8.000 €
Sachwerte:	620.000 €	610.000 €	10.000 €
Ertragswert:	620.000 €		
Verkehrswert:	620.000 €		

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung

Auftrag:	Verkehrswertermittlung; ¹ Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 06.05.2022 (Verfahren AZ Nr. 1 K 5/21)
Auftragsdatum:	01. August 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht - Bahnhofstraße 4 und 4a D-79539 Lörrach
Aktenzeichen:	2 K 1/24
Beschluss:	17. Juli 2024
Auftragsgrund/ Verwendungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand:	Grundstück Flst.-Nr. 5945, bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus; ½ Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5947 (Verkehrsfläche)
Adresse:	Mozartweg 10 / Serrnussweg D-79639 Grenzach-Wyhlen
Grundbuch:	Grundbuch von Wyhlen Nr. 4.522
Eigentümer:	
Wertermittlungstichtag:	13. November 2024
Qualitätstichtag:	13. November 2024
Termine Ortsbesichtigung:	13. November 2024 sowie 09. September 2024; für das Verkehrswertgutachten 2022: 03. Mai 2022 und 04. Oktober 2021
Erstellungsdatum:	22. November 2024
Besichtigung:	Die Besichtigung durch die Sachverständige fand am 09.09.2024 statt. Anwesend waren die Partnerin des Eigentümers sowie eine Mitarbeiterin der betreibenden Gläubigerin. Innen konnten fast alle Gebäudeteile besichtigt werden. Nicht zugänglich waren der kleine Dachspitz, der Schacht im UG sowie ein Großteil der Außenflächen. Eine weitere Außenbesichtigung fand am 13.11.2024 (Wertermittlungstichtag) statt. Weitere Besichtigungen hatten im Jahr 2022 stattgefunden.

¹ Siehe Verkehrswertdefinition auf S. 52; die ergänzenden Feststellungen werden dem Gericht mit separatem Schreiben mitgeteilt.

1.2 Verwendete Unterlagen

Gericht:

Auftraggeberseitig übermittelt:

- Grundbuchauszug vom 09.04.2024 (Amtsgericht Emmendingen).

Sachverständige:

Durch die Sachverständige besorgt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.04.2022 (Landratsamt Lörrach),
- Bauantrag, Baugenehmigung, Pläne sowie weitere Informationen zum Grundstück durch Einsicht in die Bauakte am 30.06.2021 (Gemeinde Grenzach-Wyhlen),
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2021 sowie 13.11.2024 (Gemeinde Grenzach-Wyhlen),
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 02.12.2021 (Gemeinde Grenzach-Wyhlen),
- Auskunft über den Denkmalschutz vom 16.11.2021 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über Altlasten vom 15.11.2021 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über das Bauplanungsrecht vom 13.11.2024 (Geoportal Landkreis Lörrach sowie Rücksprache mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen),
- Auskunft über die Lage von Leitungen vom 11.11.2024 (planSERVICE regioDATA Lörrach),
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte vom 11.11.2024, online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Schutzgebiete vom 11.11.2024, online (LUBW),
- Auskunft über die Lärmkartierung vom 11.11.2024, online (LUBW),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 11.11.2024, online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über Naturgefahren vom 21.11.2024, online (GIS-ImmoRisk – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)),
- Auskunft über den Bodenrichtwert vom 15.11.2024, online (Boris BW),
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 21.11.2024 (Gutachterausschuss Rheinfelden),
- Marktdaten vom 12.11.2024 (Geoport (on-geo), IMV, IMBAS (Fahrländer Partner)),
- Aufzeichnungen und Fotos bei der Ortsbesichtigung.

1.3 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- Rechtsgrundlage:** Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (Definition Verkehrswert) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung.² Besonderheiten bei der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren werden entsprechend berücksichtigt.
- Untersuchungstiefe:** Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes (Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserspiegel etc.) und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Alllasten:** Sofern bei Abfrage des Alllastenkatasters kein Alllastenverdacht gegeben ist oder konkrete Hinweise auf mögliche Alllasten (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen etc.) vorliegen, werden keine Alllastenuntersuchungen, d. h. Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen oder Bodenverunreinigungen, vorgenommen bzw. in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erfolgt dann unter der Annahme, dass keine Alllasten vorhanden sind.
- Bodendenkmäler:** Sofern keine offensichtlichen Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, werden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass solche Denkmäler nicht vorhanden sind.
- Ortsbesichtigung/
Bauteile:** Die Ortsbesichtigung erfolgt als „Inaugenscheinnahme“, d. h., zerstörerische Untersuchungen an den baulichen Anlagen werden nicht vorgenommen und Bauteile, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht inspiziert. Die Sachverständige kann daher nicht bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile (auch Baustoffe) beruhen i.d.R. auf Auskünften, Angaben in den Baubeschreibungen und begründeten Vermutungen.
- Bauausführung/
Anforderungen:** Sofern augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung nichts anderes erkennbar ist, wird bei der Baubeschreibung und der Beurteilung der Bausubstanz unterstellt, dass sowohl die Bauvorschriften als auch die anerkannten Regeln der Technik gemäß üblicher Ausführungsart eingehalten wurden. Inwieweit die Anforderungen an den Brandschutz, den Wärme- und Schallschutz

² Siehe zu den allgemeinen Rechtsgrundlagen S. 55.

sowie an das Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllt sind bzw. sein müssen, wird nicht überprüft.

Haustechnik:

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

Baubeschreibung:

Baubeschreibungen beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen in Teilbereichen sind außerdem möglich.

Eingeholte Auskünfte:

Für unrichtige, schriftlich oder mündlich erteilte Auskünfte von Behörden und Hausverwaltungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Stichtagsbezug:

Die Wertermittlung ist gemäß § 194 BauGB stichtagsbezogen. Sollten zwischen der Verwendung des Gutachtens und dem Wertermittlungsstichtag gravierende, wertbeeinflussende Umstände eintreten, ist u. U. eine Aktualisierung der Ansätze erforderlich.

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

2 TATSACHENFESTSTELLUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makro- und Mikrolage

Makrolage: Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Regiokarte:



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

Basisdaten:⁴

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südlicher Oberrhein
Landkreis:	Lörrach
Gemeinde:	Grenzach-Wyhlen
Höhe:	263 m über NHN
Fläche:	17,32 km ²
Einwohner:	15.212 (II. Quartal 2024)
Bevölkerungsdichte:	ca. 878 Einwohner/km ²
Gewerbesteuer-Hebesatz:	390 %
Grundsteuer-Hebesatz:	300 % (A), 485 % (B)
Arbeitslosenquote:	4,7 % (II. Quartal 2024), alle zivilen Erwerbspersonen, gesamter Landkreis Lörrach)

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

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

Beschreibung:

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen im Landkreis Lörrach liegt am Hochrhein im Dreiländereck von Schweiz, Frankreich und Deutschland an den südlichen Ausläufern des Südschwarzwalds. In direkter Nähe liegt der Dinkelberg. Grenzach-Wyhlen grenzt im Norden an Inzlingen, im Osten an die Stadt Rheinfelden (Stadtteil Herten), an die Schweizer Gemeinde Pratteln im Süden, an Muttenz und Birsfelden im Westen (alle Kanton Basel-Landschaft) sowie im Nordwesten an Riehen und Bettingen (Kanton Basel-Stadt). Die Gemeinde besteht aus den ehemaligen Gemeinden Grenzach und Wyhlen. Die Zusammenlegung fand im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform 1975 statt.

In Grenzach-Wyhlen sind mehrere Großbetriebe angesiedelt, die zu den Globalplayern gehören (BASF Grenzach GmbH, Roche Pharma AG, DSM Nutritional Products GmbH, Bayer Healthcare). Insofern ist Grenzach-Wyhlen durch Industrieanordnungen geprägt.

Die Infrastruktur ist der Gemeindegröße und der Funktion als Unterzentrum angepasst. Es finden sich in Grenzach-Wyhlen alle Schularten, Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Weitere Infrastruktur findet sich im Oberzentrum Lörrach und Weil am Rhein (jeweils ca. 12 Straßenkilometer entfernt) oder jenseits der Schweizer Grenze in der westlich liegenden Großstadt Basel.

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

**Demographische
Entwicklung:**

Die Bevölkerung von Grenzach-Wyhlen entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

Quelle: Fahrländer Partner AG (IMBAS), Abfrage vom 12.11.2024

Für das Bundesland Baden-Württemberg und den Kreis Lörrach wird eine weiter steigende Bevölkerungsanzahl prognostiziert.

Quelle: Fahrländer Partner AG (IMBAS), Abfrage vom 12.11.2024

Mikrolage:

Die Bewertungsgrundstücke liegen mitten im Ortsteil Wyhlen, südlich von der B 34 (Rheinfelder Straße) und nördlich von der Bahntrasse

Ortsplan Wyhlen:



Quelle: OpenStreetMap; Lizenz: OpenDatabase (ODbL) / CC BY-SA⁵

⁵ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>.

- Straße:** Der Mozartweg ist eine fertig ausgebaute Stichstraße, ohne Gehwege, mit Straßenlaternen, 30er Zone. Vor der zu bewertenden Verkehrsfläche Grundstück Flst.-Nr. 5947 befindet sich ein Wendehammer. Zwischen den Bewertungsgrundstücken und der südlich verlaufenden Bahnhofstraße liegt ein Lärmschutz-Wall. Parallel zur Bahnhofstraße verläuft weiter südlich die Bahntrasse.
- Umliegende Bebauung:** Vorwiegend individueller Wohnungsbau, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser auf relativ großzügigen Grundstücken.
- Parkmöglichkeiten:** Im Mozartweg im Bereich des Wendehammers sind vier seitliche Parktaschen vorhanden, auf dem Wendehammer darf nicht geparkt werden.

2.1.2 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung:⁶

Individualverkehr:

Die B 34, die vom Bewertungsobjekt rd. 500 m in nördlicher Richtung entfernt liegt, führt von der Schweizer Grenze (Basel) nach Ludwigshafen am Bodensee, die Grenze liegt rd. 6 km westlich vom Bewertungsobjekt. Die Autobahn 861 mit Anschlussstelle Rheinfeldens-Süd erreicht man per PKW nach rd. 5 km in östlicher Richtung, die A 98 mit Anschlussstelle Lörrach-Ost nach rd. 8 km in nördlicher Richtung (oder über die A 861). Die Schweizer Autobahn A 3, an welche die deutsche A 5 (Hauptverkehrsachse Basel Richtung Norden) anschließt, ist in ca. 5 km (Rheinfeldens) oder 7 km (Basel) erreichbar.

Bahnverkehr:

Der Bahnhof Wyhlen liegt rd. 350 m entfernt in westlicher Richtung und bedient den Regionalverkehr (Hochrheinbahn Basel - Singen). Zum Badischen Bahnhof Basel sind es ca. 8 Bahnminuten, von dort gibt es zahlreiche ICE-Verbindungen in Richtung Deutschland und die Schweiz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Es gibt eine grenzüberschreitende Buslinie 38 nach Basel (Träger BVB/SBG; viertelstündlich) sowie die City-Bus-Linie 7301 (nach Rheinfeldens, längere Taktzeiten). Haltestellen befinden sich an der B 34.

Flugverkehr:

Der Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg liegt ca. 16 Straßenkilometer in nordwestlicher Richtung (über Basel), Flughafen Zürich-Kloten ist in ca. 80 km in südöstlicher Richtung erreichbar. Der Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden liegt in ca. 180 km über die A 5 in nördlicher Richtung, zum Flughafen Stuttgart sind es ca. 225 km (über die A 81).

⁶ Alle Angaben in Straßenkilometer.

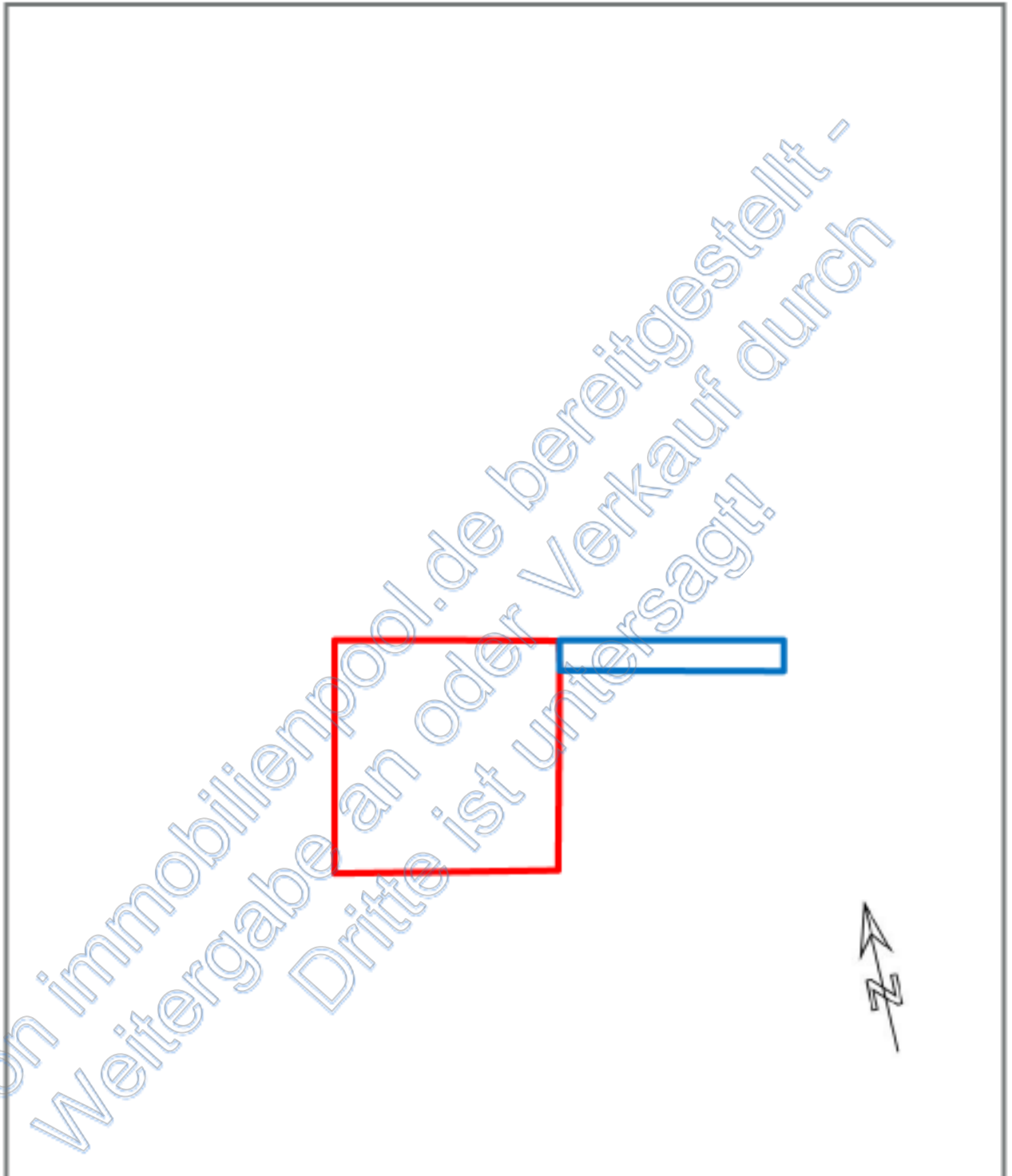
Infrastruktureinrichtungen:

Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Wyhlen und Grenzach vorhanden. Der nächste größere Einkaufsmarkt liegt an der B 34 in weniger als 1 km Entfernung.
Schulen:	Mit der Bärenfelsschule (Grenzach) und der Lindenschule (Wyhlen) hat Grenzach-Wyhlen zwei Grundschulen. Weiterführende Schulen in Grenzach-Wyhlen sind das Lise-Meitner-Gymnasium und die Realschule. Daneben betreibt Grenzach-Wyhlen auch eine Gemeindebücherei, eine Musikschule (Außenstelle Rheinfelden) sowie eine Volkshochschule.
Kindertagesstätten:	In Grenzach und Wyhlen sind diverse Kindergärten und Kindertagesstätten vorhanden, z.T. auch unweit vom Bewertungsobjekt entfernt.
Ärztliche Versorgung:	In Grenzach-Wyhlen gibt es einige Allgemeinmediziner und Zahnärzte, wenig Fachärzte. Krankenhäuser liegen in Basel, Lörrach und Rheinfelden. In den Ortsteilen Grenzach und Wyhlen gibt es außerdem jeweils eine Apotheke.
Weitere Infrastruktur:	Grenzach-Wyhlen verfügt als Unterzentrum u.a. über Kirchen, Gasthäuser, Vereine, Sport- und Veranstaltungshallen, Freibad, Hallenbad, Römermuseum etc.

2.2 Grundstücke**2.2.1 Formen, Maße, Topographie und Lageplan**

Formen:	Wohnhaus-Grundstück Flst.-Nr. 5945 hat eine fast quadratische, Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 eine längliche, rechteckige Grundstücksform.		
Maße:⁷			
Flst.-Nr. 5945:	Grundstücksgröße:		514 m ²
	- Breite West – Ost:		ca. 22 m
	- Tiefe Nord – Süd:		ca. 23 m
Flst.-Nr. 5947:	Grundstücksgröße:		67 m ²
	- Länge West – Ost:		ca. 22 m
	- Breite Nord – Süd:		ca. 3 m
Topographie:	Die Grundstücke sind relativ eben. Südlich von Flst.-Nr. 5945 liegt ein rd. 4 m hoher Lärmschutzwall auf Flst.-Nr. 5951.		

⁷ Grundstücksgröße laut Grundbuch; entspricht nach Überprüfung der Geoportale auch der Größe gemäß Liegen-schaftskataster; Länge/Breite anhand des Lageplans abgemessen, keine Vermessung.

Lageplan

Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); übermittelt vom Landratsamt Lörrach am 21.04.2022; Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke durch die Sachverständige

Maßstab: Verkleinert, ca. 1:600 im 1:1-Ausdruck

2.2.2 Erschließung

Straßenerschließung: Die Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 liegt am Wendehammer des Mozartwegs und bildet die Erschließungsstraße zum Wohnhaus Grundstück Flst.-Nr. 5945.

Versorgung: Das Grundstück ist an Elektrizität, Erdgas, Wasser sowie an die Kanalisation angeschlossen. Die Leitungen verlaufen vom Mozartweg über den Wendehammer und die Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 zum Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 5945.⁸

2.2.3 Beschaffenheit und Risiken

Bodenbeschaffenheit: Nicht bekannt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Entwicklungszustand: Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 Immo WertV.

Altlasten: Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach vom 15.11.2021 sind auf den Grundstücken keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen. Gemäß Bebauungsplan „Am Kapellenbach“ besteht der südlich liegende Lärmschutzwall aus belastetem Material.

Erdbebenzone: Grenzach-Wyhlen liegt in der höchsten Erdbebenzone 3 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind).⁹

Schutzgebiete: Laut Geoportal der LUBW liegen die Grundstücke nicht im Bereich eines Schutzgebietes.¹⁰

Lärm: Gemäß Lärmkartierung der LUBW liegt das Grundstück in keiner lärmbelasteten Zone.¹¹ Bei den Besichtigungen waren keine Lärmimmissionen wahrnehmbar, aber es gab auch keinen Bahnverkehr. Zwischen Bewertungsobjekt und Bahnlinie liegen ein Wall sowie eine Lärmschutzwand.

Hochwasser: Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück in keiner Gefahrenzone.¹²

Weitere Naturgefahren: Von „GIS-ImmoRisk“ wurden, direkt auf das Grundstück inkl. der vorhandenen Bebauung bezogen, Naturgefahren abgefragt (Wintersturm, Hagel, Erdbeben, Hitze, Starkregen, Waldbrand,

⁸ Auskünfte vom 11.11.2024 sowie vom 26.04.2022 über planSERVICE regioDATA Lörrach.

⁹ Siehe https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/Intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bau%C3%B6kologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf, Abfrage am 11.11.2024, online.

¹⁰ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 11.11.2024, online.

¹¹ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 11.11.2024, online.

¹² Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 11.11.2024, online.

Blitzschlag und Schneelast). Einschätzungen für die Gefährdung werden auf einer Skala von „sehr gering“ (blau, links) bis „sehr hoch“ (rot, rechts) angezeigt.

Quelle: GIS-ImmoRisk¹³

Für das Bewertungsobjekt liegen überdurchschnittliche Gefahren in Bezug auf Wintersturm, Erdbeben, Hitze (ab dem Jahr 2041) und Blitzschlag vor. Das Risiko für Starkregen wird als „mittel“ eingestuft, allerdings bei hoher Unsicherheit der Voraussage. Die weiteren Gefahren werden vom BBSR als gering angesehen.

¹³ Siehe. <https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>, Abfrage vom 21.11.2024, online. Für die Abfrage werden zahlreiche Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks und der Bebauung angegeben.

2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

2.3.1 Beschreibung

Bewertungsgegenstand/ Objektkonzeption:

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5945 befindet sich ein frei stehendes Einfamilienhaus mit Garten.

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

Konstruktive Merkmale und wesentliche Ausstattung:

Wohnhaus:

Baujahr:	Laut Bauakte 2008
Art:	Freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienhaus in Fertigbauweise (mit Glatthaar-Fertigkeller) ¹⁴
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Räume: ¹⁵	UG: Waschküche mit Treppenaufgang, Technikraum, großer Kellerraum (Werkstatt), Schacht (außen) EG: Dielen mit Treppenaufgang ins DG, Büro-/Hauswirtschaftsraum mit Treppenabgang ins UG, Gäste-WC, Abstellraum, großer Wohn-/Essraum mit Küche, Außenterrasse DG: Empore mit Luftraum zum EG-Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Badezimmer
Fundamente:	Beton-Bodenplatte gemäß Fertigkeller-Hersteller
Außenwände:	UG: Beton-Fertigteile EG/DG: Holz-Fertigbauweise entsprechend Fertighaushersteller
Fassade:	Verputzt und gestrichen, mit Wärmedämmung
Geschossdecken:	UG/EG: Stahlbeton EG/DG: Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Neigung 28°, Holzkonstruktion entsprechend Fertighaushersteller, eingedeckt mit Dachpfannen, Firstrichtung West – Ost, Kaminkopf auf der Nordseite
Innenwände:	Holzkonstruktion entsprechend Fertighaushersteller
Treppen:	UG – EG: Einläufige, gerade Bautreppe aus zwei Stahlträgern mit aufgelegten Holzstufen (nicht fertiggestellt)

¹⁴ Hinweis: Laut Bauakte, eine Baubeschreibung lag nicht vor.

¹⁵ Siehe Grundrisspläne ab S. 23.

	EG – DG:	Einläufige, gerade Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, mit Handlauf aus Metall, an der Wand montiert
Haustüren:	EG: UG:	Holzkonstruktion mit Seitenteil aus Glas Zum Kellerschacht Sektionaltor
Innentüren:		Holztüren in Holzzargen
Fenster:		Kunststofffenster und -terrassentüren, 3-fach verglast, hauptsächlich einflügelig, teilweise bodentief (im DG mit französischen Balkonen aus Edelstahl abgesichert), mit Drehkipp-Beschlägen; auf der Südseite zwei bodentiefe zweiflügelige Terrassentüren, im DG (Luftraum) vierteilige Festverglasung (analog EG) mit zwei Dachflächenfenstern als Oberlichter
Sonnenschutz:		An der Fassade montierte Schiebeläden, als Alukonstruktion mit vertikal angeordneten Latten in Rot
Bodenbeläge:	UG: EG/DG:	Betonboden Großformatige, schiefergraue Fliesen, einheitlich in allen Räumen
Wand-/Deckenbeläge:		Vorwiegend Raufasertapeten gestrichen (in unterschiedlichen Farben und Designs), in Bad und WC teilweise gefliest, in der Küche Fliesenschild
Sanitärausstattung:	Gäste-WC EG: Bad DG:	Hängetoilette mit Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Zweihebelmischbatterie, Boden gefliest, Wand im Bereich des Waschtischs und des WCs ungefähr türhoch gefliest (großformatige Fliesen in hellgrau); natürliche Belüftung durch Fenster Hängetoilette mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit Einhebelmisch-Badearmatur, großer Waschtisch mit Einhebelmischarmatur und Seitenablagefläche, bodengleiche Dusche mit Regenbrause-Duscharmatur, Boden schiefergrau gefliest, Wände mit großformatigen Fliesen gefliest, im Bereich der Dusche raumhoch in Rot, im Bereich von WC und Badewanne kniestockhoch in Rot und Hellgrau, im Bereich des Waschbeckens halbhoch in Hellgrau
Küche:		Zeitgemäße Einbauküche, vermutlich aus der Bauzeit; Hinweis: Die Einbauküche wird nicht mitbewertet!
Empore/Galerie:		Zum Luftraum hin ist die Empore mit einem Geländer aus Edelstahl abgesichert.
Elektroinstallation:		In den Wohnräumen unter Putz, in den Kellerräumen teilweise unter Putz, teilweise auf Putz; entsprechend den Erfordernissen und dem Standard des Fertighausherstellers

Kommunikationsanlagen: Telefon, Internet und TV laut Internetcheck verfügbar

Heizung/Warmwasser: Zentrale Gasheizung und Warmwasserbereitung aus der Bauzeit, mit Solarunterstützung durch zwei Solarmodule auf der Südwestseite des Daches montiert; Fußbodenheizung.

Außenanlagen:

Wohnhausgrundstück

Flst.-Nr. 5945:

Nordseite:

Die Grundstücksfläche ist geschottert und naturbelassen begrünt (die ursprünglich geplante Garage und der Fahrradunterstellplatz wurden nicht hergestellt). Auch eine Flächenbefestigung fehlt. Zum Nachbargrundstück Flst.-Nr. 5948 ist das Grundstück mit einem ca. 2 m hohen Sichtschutzzaun aus Steinpollern, Holz- und Metalllatten abgegrenzt,¹⁶ im Bereich von Flst.-Nr. 5943 ist dieser Zaun nicht vorhanden. Der Eingangsbereich zur Haustüre ist provisorisch mit Paletten gestaltet.

Ostseite:

Zwischen Hauswand und Schacht war eine Außenterrasse geplant (nicht fertiggestellt). Am Schacht ist ein Gerüstseilzug montiert. Zwischen Schacht und Nachbargrundstück Flst.-Nr. 5946 ist die Fläche mit polygonalen Steinplatten ausgelegt. Südlich der Nachbargarage sind die Grundstücke durch einen Metallzaun und eine Steingabione getrennt. Die Grundstücksflächen sind naturbelassen überwuchert.

Südseite:

Die ca. 9 m breite und 3 m (Ost) bzw. 1,30 m (West) tiefe Terrasse (Grundfläche rd. 23 m²) ist mit einem Holzplankenboden befestigt. Auf der Südostseite des Hauses ist ein Bereich der Terrasse mit einer Metallkonstruktion überdacht (rd. 3 x 3 m). Zum Wall besteht auf der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung durch eine Gabione. Der Garten war zu den Besichtigungsterminen naturbelassen, d.h. gänzlich mit Gras und Sträuchern überwuchert.

Westseite:

Diese war aufgrund der naturbelassenen Bepflanzung von außen nicht zugänglich. Gemäß Luftaufnahmen besteht eine Einfriedung des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 5944 durch eine Hecke.

Verkehrsfläche

Flst.-Nr. 5947:

Die Fläche ist mit Betonverbundpflaster ausgelegt, mit Randsteinen auf der Nord-, Ost-, und Westseite. Gegenüber dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 5948 setzt sich der Sichtschutzzaun als Einfriedung fort.¹⁷

¹⁶ Vermutlich auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 5948 und nicht auf den Bewertungsgrundstücken liegend.

¹⁷ Wahrscheinlich Bestandteil des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 5948.

2.3.2 Instandhaltung, energetische Eigenschaften, Barrierefreiheit

Instandhaltung/Fertigstellungserfordernisse:

Im Einzelnen wurde wie folgt festgestellt:¹⁸

Fassade und Außenanlagen:

- Der Sockelbereich der Hausfassade und die Fassade im Schacht (Dämmung) wurden nicht fertiggestellt.¹⁹
- Die Fassade weist Verfärbungen auf.
- Der Schacht ist nicht abgesichert (z.B. Geländer, Gitterrostabdeckung o.ä.); es fehlt ein Rettungsweg (z.B. Fluchtleiter).
- Das Sektionaltor im Schacht (UG) zeigt Beschädigungen und Abnutzungserscheinungen.²⁰
- Diverse Außenanlagen wurden nicht fertiggestellt (insbesondere: Treppe Eingangsbereich, Flächenbefestigungen, Ostterrasse).
- Die Garten- und Grünanlagen sind gänzlich naturbelassen; die Bodenbefestigungen sind aufgrund der Bepflanzung zum großen Teil nicht sichtbar.

Untergeschoss:

- Die Treppe ins UG ist provisorischer Natur und ohne Geländer, was ein Sicherheitsrisiko darstellt.
- Der Bodenbelag ist nicht fertiggestellt, es fehlt der Estrich.
- Die Innentüren, zum Technikraum und zur Werkstatt, schließen zum Boden unten nicht (fehlender Estrich), daher ist der Brandschutz nicht gewährleistet. Türblätter und -zargen sind beschädigt.
- Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge zeigen erhebliche Gebrauchsspuren.
- Die Kamine sind unverputzt.

Erdgeschoss:

- Die Türzarge zum Hauswirtschaftsraum ist beschädigt.
- Der Kamin im Hauswirtschaftsraum ist nicht verputzt.
- Die Wandbeläge zeigen z.T. stärkere Gebrauchsspuren.

Dachgeschoss:

- Bei der Decke im Badezimmer ist die Fuge sichtbar.
- Auch im DG ist der Kamin nicht verputzt.
- Einige Wand- und Deckenbeläge zeigen stärkere Gebrauchsspuren.

Modernisierungsmaßnahmen:

Augenscheinlich wurden keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Energetische Eigenschaften: Es liegen kein Energieausweis oder Verbrauchsinformationen vor. Es kann von typischen energetischen Eigenschaften eines noch zeitgemäßen Wohnhauses in Fertigbauweise, mit Gaszentralheizung mit Solarunterstützung, ausgegangen werden.

Barrierefreiheit:

Ist grundsätzlich nicht gegeben (u.a.: Hauseingangsbereich mit Stufen, Treppen zu steil, Türen zu schmal, etc.).

¹⁸ Hinweis: Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

¹⁹ Feststellung beim Schacht aus 2022; Besichtigung der Fassade im Schacht war 2024 nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass noch der gleiche Zustand vorliegt.

²⁰ Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.

2.3.3 Flächen, Höhen und Nutzungskennziffern

Flächen:

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

Flächen	NF/VF/TF	WF	BGF	Breite	Tiefe	Korrektur
UG: Waschküche	18,6 m ²			5,58 m	3,33 m	
UG: Technikraum	12,8 m ²			3,85 m	3,33 m	
UG: Werkstatt Teil Süd	55,5 m ²			14,27 m	3,89 m	
UG: Werkstatt Teil Ost	15,9 m ²			4,51 m	3,53 m	
Untergeschoss	102,8 m²		119 m²	14,87 m	8,02 m	
EG: Diele		6,1 m ²		2,01 m	2,19 m	1,70 m ²
EG: Hauswirtschaftsraum		8,4 m ²		3,41 m	2,19 m	0,90 m ²
EG: WC		3,8 m ²		2,09 m	1,82 m	
EG: Abstellraum		3,6 m ²		2,09 m	1,73 m	
EG: Wohn-/Esszimmer Teil Süd		37,0 m ²		9,57 m	4,00 m	-1,33 m ²
EG: Wohnzimmer Teil Nordwest		13,3 m ²		3,81 m	3,50 m	
EG: Küche		9,3 m ²		2,09 m	3,62 m	1,70 m ²
EG: Außenterrasse (1/4)		5,7 m ²		9,00 m	3,00 m	-21,30 m ²
Erdgeschoss		87,2 m²	101 m²	12,47 m	8,10 m	
DG: Empore		19,0 m ²		4,11 m	6,00 m	-5,68 m ²
DG: Zimmer 1 Südwest		11,6 m ²		3,50 m	3,68 m	-1,27 m ²
DG: Zimmer 2 Nordwest		11,6 m ²		3,50 m	3,68 m	-1,27 m ²
DG: Zimmer 3 Südost		14,5 m ²		4,00 m	4,00 m	-1,46 m ²
DG: Bad		11,5 m ²		4,00 m	3,37 m	-2,02 m ²
Dachgeschoss		68,2 m²	101 m²	12,47 m	8,10 m	
Wohnhaus	102,8 m²	155,4 m²	321 m²			

Quelle: Ermittlung anhand der Pläne vom 19.09.2008

Hinweise:

- Unter „Korrektur“ sind Putzabzüge, von Rechtecken abweichende Flächen sowie Abzüge für Dachschrägen zusammengefasst.
- Die Wohnflächen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) bestimmt und sind auf eine Nachkommastelle gerundet.
- Die Grundfläche der Außenterrasse (rd. 23 m²) wurde geschätzt. Sie ist nicht in der BGF enthalten, aber wird zu einem Viertel zur Wohnfläche angerechnet.
- Der oben offene Schacht im UG ist nicht in der BGF enthalten und wird nicht als Nutzfläche angerechnet.

Raumhöhen:²¹

UG: ca. 2,50 m
 EG: ca. 2,50 m
 DG: ca. 1,60 m – 3,50 m

²¹ Ungefähre lichte Höhen, anhand des Schnittes.

Gebäudehöhen:²² Traufhöhe (OK Gelände): ca. 5,09 m
Firsthöhe (OK Gelände): ca. 7,24 m

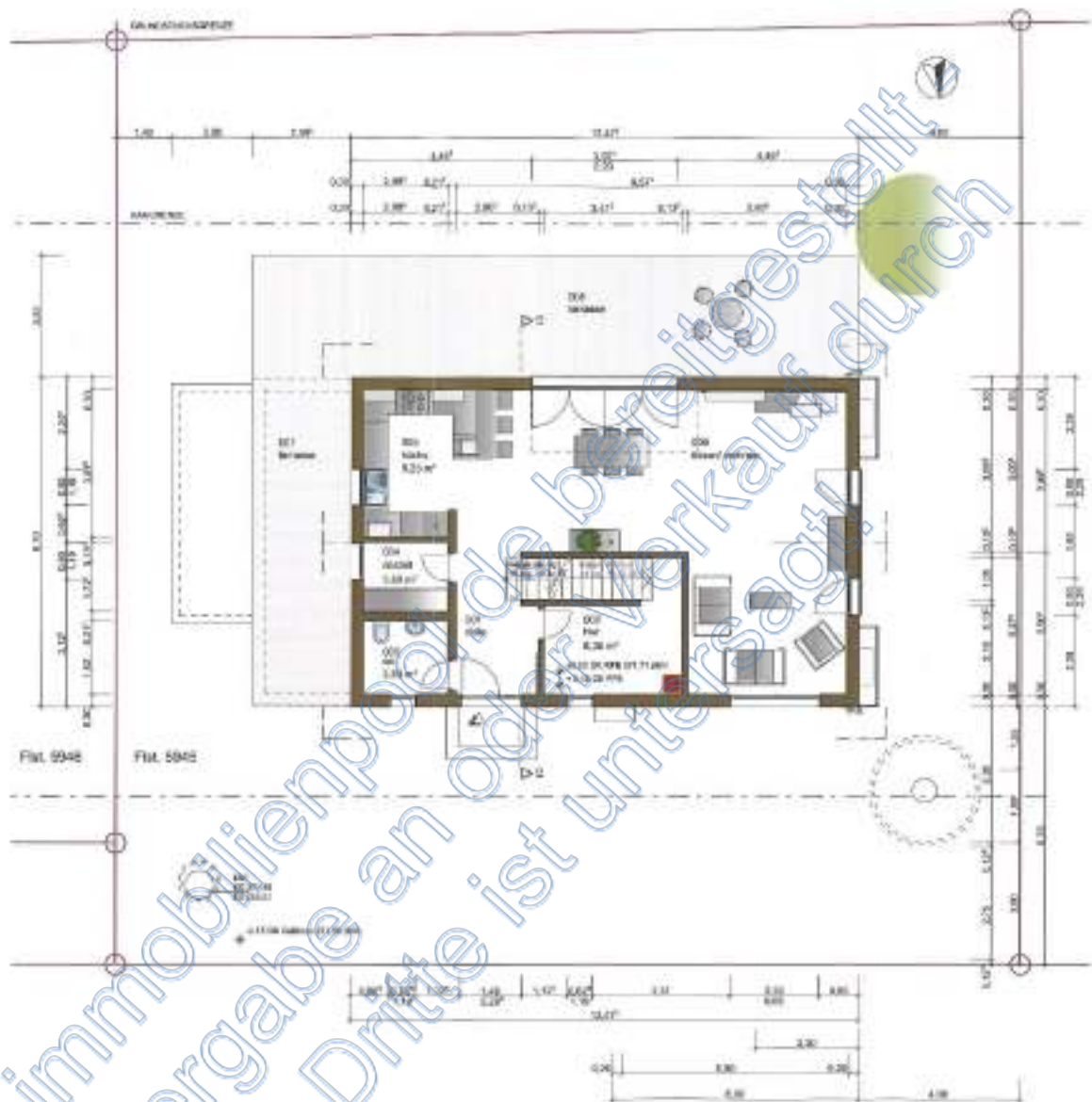
Nutzungskennziffern: Die Maße der baulichen Nutzung stellen sich wie folgt dar:

Nutzungskennziffern	Zähler	Nenner	KZ
GRZ = Grundfläche / Grundstücksfläche	131 m ²	514 m ²	0,25
GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche	202 m ²	514 m ²	0,39
Nutzflächenfaktor = (WF + NF + VF + TF) / BGF	253 m ²	321 m ²	0,79
Wohnflächenausbaufaktor = WF / BGF Wohnhaus	155 m ²	321 m ²	0,48

Quelle: Berechnungen der Sachverständigen
Hinweise: Grundfläche gemäß UG inkl. Schacht; Geschossfläche (EG/DG) mit der Annahme (laut Bauakte) DG = Vollgeschoss; NFF ohne Berücksichtigung der Außenterrasse

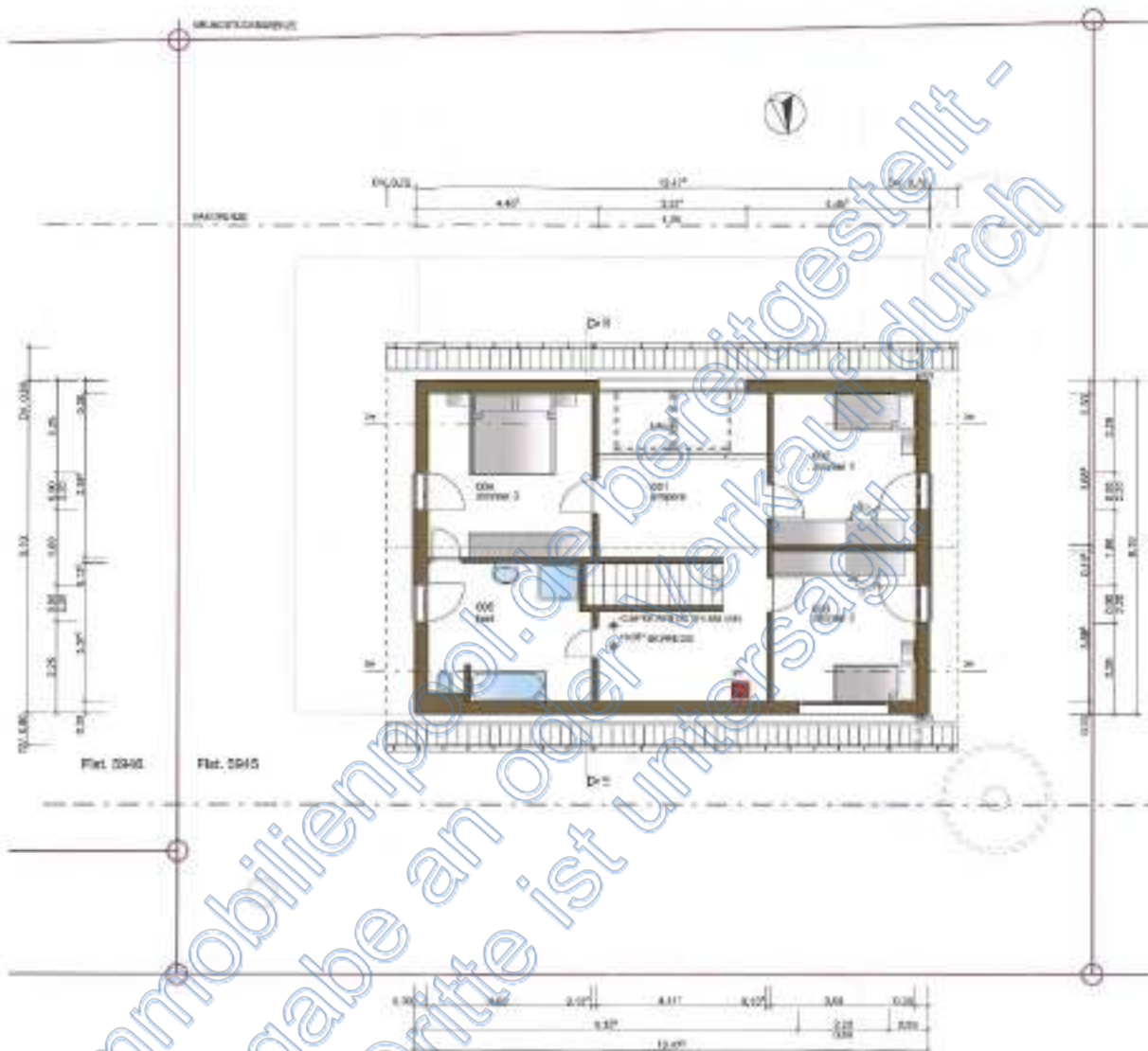
²² Gemäß Bauakte.

Grundriss Erdgeschoss:



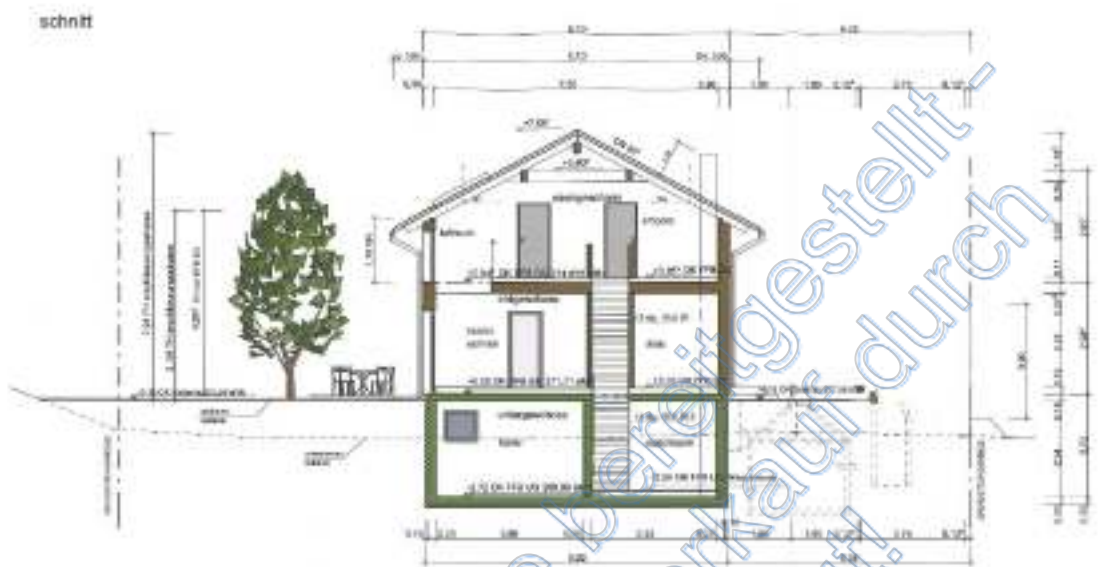
Quelle: Bauakte, Plan vom 19.09.2008, leicht modifiziert
Maßstab: Circa 1: 175 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil, Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 Einfahrt links
Hinweis: Südliche Außenterrasse wesentlich kleiner; östliche Fläche nicht als Terrasse ausgebildet

Grundriss Dachgeschoss:



Quelle: Bauakte, Plan vom 19.09.2008, leicht modifiziert
Maßstab: Circa 1:175 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil

Schnitt:

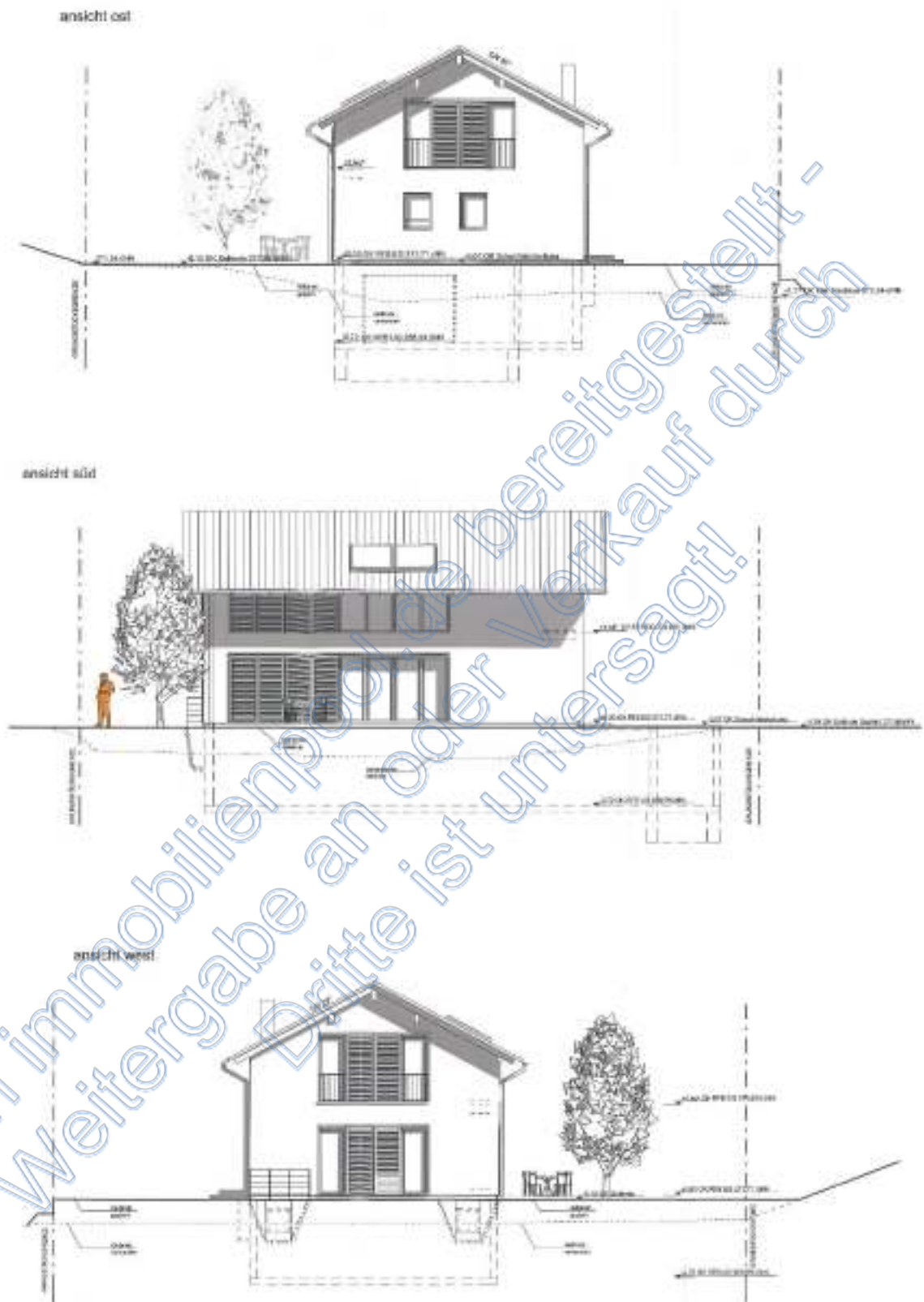


Quelle: Bauakte, Plan vom 19.09.2008, leicht modifiziert
 Maßstab: Circa 1:200 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben
 Ausrichtung: Blick von Osten
 Hinweis: Geplante Garage und Fahrrad-Unterstellplatz aus dem Plan entfernt

Ansichten:

ansicht nord





Quelle: Bauakte, Pläne vom 19.09.2008, leicht modifiziert
Maßstab: Circa 1: 200 im 1:1-Ausdruck
Hinweis: Geplante Garage und Fahrrad-Unterstellplatz aus den Plänen entfernt

2.3.5 Fotodokumentation



Flst.-Nr. 5947 – Blick nach Westen



Flst.-Nr. 5947 – Blick nach Osten



Einfahrt Nordseite Stellplätze



Ost- und Nordseite



Ostseite (Schacht zugewachsen)



Schacht (Foto aus 2022)



West- und Südseite



Südseite Außenterrasse



Südseite – Blick nach Westen



EG Diele



EG Gäste-WC



EG Wohnzimmer Südseite



EG Wohnzimmer Nordwestseite



EG Küche



EG Luftraum



Treppe ins DG



DG Empore



DG Bad



DG Bad



DG Empore



DG Schlafzimmer



Bautreppe ins UG



UG Waschküche
Richtung Werkstatt



UG Waschküche
Richtung Technikraum



UG Heizung in Technikraum



UG Werkstatt



UG Sektionaltor

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Allgemeine Angaben:

Art: Grundbuch
 Nummer: 4.522
 Amtsgericht: Emmendingen
 Gemeinde: Grenzach-Wyhlen
 Grundbuchbezirk: Wyhlen
 Datum des Abrufs: 09.04.2024
 Letzte Eintragung vom: 09.04.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1
 Flurstück Nr.: 5945
 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche
 Mozartweg 10
 Grundstücksgröße: 514 m²

Laufende Nr.: 2/ zu 1
 ½ (Ein-Halb) Anteil an dem
 Flurstück Nr.: 5947
 Wirtschaftsart und Lage: Weg
 Serrnussweg
 Grundstücksgröße: 67 m²

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 1
 Eigentümer:

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 5
 Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach – Vollstreckungs-
 gericht – vom 15.03.2024 (2 K 1/24)

Laufende Nr.: 6
 Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsverwaltung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach – Vollstreckungs-
 gericht – vom 22.03.2024 (2 L 1/24).
 Eingetragen am 09.04.2024.

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

2.4.2 Privatrechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag: Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Das Grundstück wird von einem Miteigentümer und weiteren Personen bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten:

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

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Laut Auskunft der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 15.11.2021 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach am 16.11.2021 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen. Denkmalschutz ist unwahrscheinlich.

Erschließungsbeiträge: Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 02.12.2021 sind die Erschließungsanlagen (Anbaustraßen und Wohnwege gemäß § 33 KAG) und öffentlichen Einrichtungen (Wasser und Abwasser) fertig gestellt. Erschließungsbeiträge nach § 41 KAG und Anschlussbeiträge nach § 29 KAG fallen nicht mehr an.

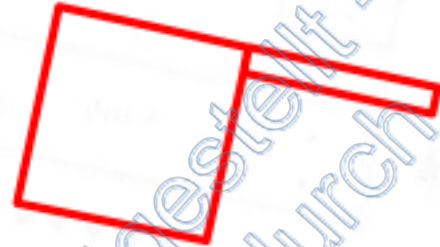
Bauleitplanung:

Bebauungsplan: Die Grundstücke liegen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, mit folgenden Eckdaten und Festsetzungen:²³

Name:	Am Kapellenbach, 1. Änderung
Rechtskraft:	24.03.2005 (Urplan) / 25.01.2008
Baugebiet:	WA (allgemeine Wohngebiete)
Vollgeschosse:	II (zwei Vollgeschosse)
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,8
Bauweise:	Einzelhäuser
Dachform:	Satteldach
Baulinien-/grenzen:	Baugrenzen

²³ Abfrage vom 13.11.2024 (Geoportal Landkreis Lörrach sowie Rücksprache mit der Gemeinde Grenzach-Wyhlen). Keine vollständige Aufzählung; siehe bei Bedarf Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften, Satzung, Begründung, Legende) für alle Details.

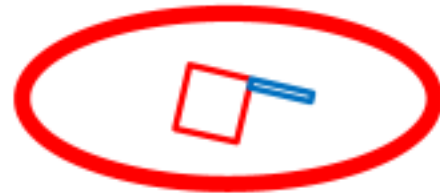
Größe Baufenster: rd. 310 m²



Flächennutzungsplan:

Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Bewertungsgrundstücke von der Sachverständigen rot markiert

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



Quelle: Gemeinde Grenzach-Wyhlen; Hinweis: Bebauung nicht eingezeichnet, Bewertungsgrundstücke von der Sachverständigen markiert

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Stellplatzsatzung, in Kraft getreten am 07.03.1997.

Städtebauliche Verfahren:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens.

Baugenehmigung:

Die Bebauung erfolgte im Kenntnisgabeverfahren. Die Befreiung bzgl. der Firstrichtung wurde vom Landratsamt Lörrach am 14.10.2008 erteilt.

3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

3.1 Lage und Infrastruktur

Makrolage:

Die Doppelgemeinde Grenzach-Wyhlen ist durch Industriean-siedelungen geprägt und hat den Vorteil, direkt an der Schweizer Grenze zu liegen. Insofern ist der Standort insbesondere für Grenzgänger interessant, die in Basel arbeiten. Aber auch die örtlichen Betriebe, insbesondere die Großbetriebe, generieren durch die Arbeitsplätze Nachfrage nach Wohnraum. Die Infra-struktur ist für die Größe der Gemeinde angemessen.

Durch die Nähe zu Basel ist außerdem ein erweitertes, sehr gutes kulturelles Angebot vorhanden, welches allerdings durch das hohe Schweizer Preisniveau geprägt ist.

Das Klima im südwestlichsten Zipfel Deutschlands ist entsprechend mild. Die Makrolage insgesamt kann als „mittel – gut“ bezeichnet werden.

Mikrolage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage in Wyhlen, umgeben von individuellem Wohnungsbau. Die Aus-sicht wird zwar durch den Lärmschutzwall begrenzt, dafür ist jedoch eine gute Privatsphäre gegeben. Lärmimmissionen vom Schienenverkehr durch die naheliegende Bahntrasse werden durch den Wall abmildert.

In Bezug auf die Materialien des Lärmschutzwalls wird davon ausgegangen, dass genügend Vorkehrungen getroffen wurden, dass vom Wall keine Gefahren für die Bewertungsgrundstücke, die baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie für die Be-wohner ausgehen.²⁴

Verkehrslage:

Die Verkehrslage ist relativ gut. Man ist schnell an einem ICE-Bahnhof (Basel) und einem internationalen Flughafen. Auto-bahnen, insbesondere über die Schweiz, werden auch in Kürze erreicht. Durch die Buslinie 38 ist, im Hinblick auf die Gemein-degröße, auch der ÖPNV positiv zu werten.

3.2 Grundstück und bauliche Anlagen

Grundstück:

Das Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 5945 hat eine regelmäßige Grundstücksform und ist über die private Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 gut erschlossen. Die Größe ist für ein freistehendes Einfamilienhaus mittlerer Größe ideal.

Wohnhaus:

Architektur/Bausubstanz/
Instandhaltung:

Es handelt sich um ein typisches Fertighaus der Marke Haus aus den 2000er Jahren, bei einer eher klassischen Archi-tekture mit einigen modernen Akzenten wie z.B. der Luftraum mit der großflächigen Verglasung und den Schiebeläden.

²⁴ Hinweis: Dies ist lediglich eine Annahme aufgrund der Texte im Bebauungsplan. Eine Garantie für Abwesenheit jeglicher Gefahren kann in diesem Gutachten nicht gegeben werden, Untersuchungen des Grund und Bodens wurden keine durchgeführt.

Die Instandhaltung weist die beschriebenen Probleme auf, Teile des Hauses sind nicht fertiggestellt, so dass einige Baumaßnahmen für eine neue Nutzung erforderlich wären.

Grundrisslösung:

Die Raumaufteilung ist grundsätzlich modern und zeitgemäß. Der Abgang ins UG führt durch den Hauswirtschaftsraum, was keine optimale Lösung darstellt. Dadurch entfallen einige Nutzungsmöglichkeiten, da dieser Raum ein Durchgangszimmer darstellt.

Ausstattung:

Die Ausstattung ist zeitgemäß. Der im EG und im DG durchgehend gleiche Fliesenboden ist für die meisten Nutzer akzeptabel. Die Farbgebung der Fliesenbeläge im Badezimmer ist präferenzabhängig.

Außenanlagen:

Die südliche Außenterrasse mit der Teilüberdachung passt zum Stil des Wohnhauses und ist gut nutzbar. Ansonsten befinden sich die Außenanlagen in einem stark naturbelassenem Zustand. Für einen gepflegten Normalzustand sind aufwendige gärtnerische Arbeiten notwendig, außerdem müssten einige Teilflächen mit (neuen) Bodenbelägen befestigt werden.

3.3 Rechtliche Konstellationen

Privatrecht:

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Eintragungen außer den Zwangsversteigerungsvermerken vorhanden. Weitere wertrelevante, privatrechtliche Gegebenheiten wurden nicht festgestellt.

Öffentliches Recht:

Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Am Kapellenbach, mit Änderungen. Dieser erlaubt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Mit einer realisierten GRZ von rd. 0,25 und einer GFZ von rd. 0,4 liegt die tatsächliche Ausnutzung unter der möglichen. Entsprechend großzügig ist das Grundstück in Bezug auf die Bebauung.

Wahrscheinlich möglich wäre die Realisierung einer Garage im Bereich der Nordwestseite, da eine solche ohnehin geplant war.²⁵

Weitere:

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

²⁵ Hinweis: Keine rechtlich verbindliche Aussage, eine Anfrage müsste an die Gemeinde Grenzach-Wyhlen gestellt werden.

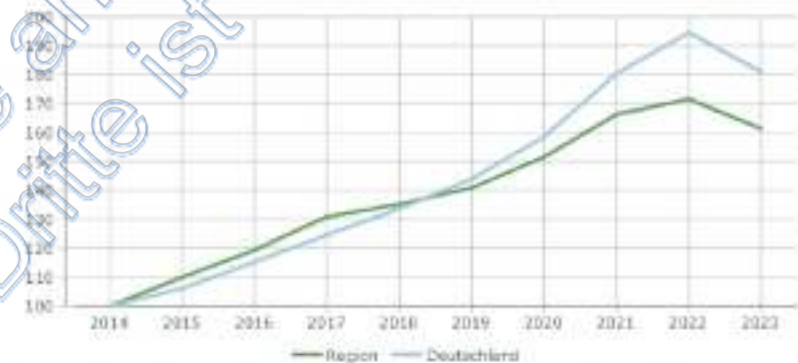
4 MARKTLAGE, CHANCEN UND RISIKEN

Spezifische Wirtschaftslage: In den meisten Regionen Deutschlands sind die Mieten und die Preise von Immobilien seit Ende der Finanzkrise, ab 2010, bis zur Corona-Krise im Jahr 2020, und für Wohnnutzungen auch darüber hinaus, erheblich gestiegen. Die Grenzregion mit den verhältnismäßig kleinen Städten Lörrach, Weil am Rhein, Grenzach-Wyhlen und Rheinfeldern, inklusive den noch kleineren Gemeinden im näheren Umland, folgte bald dem Trend der Groß- und Universitätsstädte in Deutschland. Gründe hierfür waren u.a. eine gute Konjunktur verbunden mit niedrigen Zinsen, welche gute Finanzierungsbedingungen für Immobilien, aber auch schlechte Anlagebedingungen alternativer Geldanlagen bedingten. Außerdem war die Grenzlage zur Schweiz, mit dem im Verhältnis zum Euro starken Schweizer Franken und der noch weit höheren Schweizer Immobilienpreise, ein starker Preistreiber.

Der Ukraine-Krieg und die anschließende Wirtschaftsentwicklung mit Energiekrise, Anstieg der Preise bzw. Inflation (insbesondere auch im Bausektor) und die Zinsentwicklung läuteten eine Trendwende auf den Immobilienmärkten ein. Die Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, die steigenden Baupreise, zunehmender Fachkräftemangel und gestörte Lieferketten führten zu Unsicherheit und Stornierungen von Bauprojekten. Zum Wertermittlungstichtag ist eine diffuse Marktlage gegeben. Folgende Entwicklung war zu beobachten (Region = Landkreis Lörrach):

Preisindex für Häuser in Prozent

Der orange Hauspreisindex (HPI) zeigt Veränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Werteschildposten im jeweiligen Gebiet.



Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Region	100	116	119,3	130,7	135,2	140,7	151,4	166,2	171,5	181,3
Deutschland	100	108,1	115,7	124,4	132,8	143,8	158,4	180,3	194,5	180,7

Erklärung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 3375 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Lörrach berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1132850 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Quelle: Geoport, / on-geo GmbH, Abfrage vom 12.11.2024

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

Quelle: VDP Immobilienpreisindex Q3 / 2024, S. 6

**Käuferkreis/
Vermarktungschancen:**

Die Zielgruppe ist hauptsächlich im Bereich von Eigentümern angesiedelt. Käufer, die das Haus für eine Vermietung erwerben würden, sind weniger denkbar, aber nicht ganz auszuschließen. Die Vermarktungschancen sind gegeben, da Grundstücke mit frei stehenden Einfamilienhäusern knapp sind. Käufer müssten allerdings die beschriebenen Renovierungs- bzw. Fertigstellungsarbeiten vornehmen (lassen).

**Nutzerkreis/
Vermietungschancen:**

Das Grundstück mit dem freistehenden Einfamilienhaus ist für Paare mit größerem Raumbedarf oder für eine Familie ideal. Bei zwei Kindern verfügt jedes Kind über ein eigenes Zimmer im Dachgeschoss. Eine (Neu-)Vermietung wäre nach erfolgten Renovierungs-/Fertigstellungsmaßnahmen gut möglich.

Drittverwendungsfähigkeit:

Die engere Drittverwendungsfähigkeit (Wohnen) ist für den Zustand am Wertermittlungsstichtag nur beschränkt gegeben. Nach erfolgter Renovierung bzw. Fertigstellung der noch nicht vollendeten Arbeiten wird die engere Drittverwendung als gut eingeschätzt. Für körperlich eingeschränkte Personen ist das Haus wegen der Treppen weniger gut geeignet. Die Nutzungsmöglichkeit des großen Kellerraums als Werkstatt weitet den Käuferkreis etwas aus. Es muss berücksichtigt werden, dass sich das Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet befindet und daher nicht jede Nutzung zulässig ist. Weiterhin entspricht der Raum offensichtlich nicht den Anforderungen an Arbeitsstätten o.ä., so dass eine berufliche Nutzung zumindest eingeschränkt ist.

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Wertermittlungsverfahren

Möglichkeiten:

Zur Verfügung stehen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.²⁶ Gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 sind die „Verfahren .. nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen“.

Verfahrenswahl:

Das Bewertungsobjekt würde von potenziellen Erwerbern vorwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt. Für Einfamilienhäuser ist das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Regel das geeignete Verfahren, um den Marktwert abzubilden, sofern für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens keine Daten über Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften vorhanden sind.

Beim zuständigen Gutachterausschuss Rheinfelden wurde eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung in Auftrag gegeben. Die Transaktionen von mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke in ähnlicher Lage wurden geprüft. Aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen, Baujahren, Ausstattungen und Flächen sowie der ungenügend detaillierten Informationen über die veräußerten Grundstücke scheidet das Vergleichswertverfahren aus. Gleichwohl wurden die Informationen implizit zu Plausibilisierungszwecken verwendet.

Als wertbestimmendes Verfahren wird somit das Sachwertverfahren eingesetzt. Zur Plausibilisierung des Sachwertes wird eine Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt. Hierbei wird geprüft, ob der ermittelte Sachwert durch marktkonforme Ertragswertparameter ebenfalls darstellbar ist. Für eine originäre Verkehrswertermittlung ist das Ertragswertverfahren für diese Art von Bewertungsobjekt weniger gut geeignet, da es sich nicht um ein klassisches Investitionsobjekt handelt.

Das Ergebnis wird mit weiteren Marktdaten plausibilisiert.

Bodenwertermittlung:

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

²⁶ Siehe Basisinformationen zur Wertermittlung und Kurzbeschreibung der Verfahren auf S. 52.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte

Erläuterung: Der Bodenwert ist nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann laut § 40 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts die Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichspreise: Derzeit wird weiter östlich ein neues Baugebiet (Kapellenbach Ost) erschlossen. Die bereits veräußerten, unbebauten Grundstücke sind jedoch nicht hinreichend vergleichbar mit den Bewertungsgrundstücken. Es liegen dem Gutachterausschuss auch noch nicht ausreichende Informationen vor.

Bodenrichtwerte: Die Bodenrichtwerte sind wie folgt:²⁷

Zone:	74011360 (Am Kapellenbach)	
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbauflächen	
Maß der baulichen Nutzung:	(Keine Angaben)	
Stichtag:	01.01.2023	01.01.2022
Bodenrichtwert:	450 €/m ²	450 €/m ²
(erschließungsbeitragsfrei)		
Zone:	74010360 (Am Kapellenbach)	
Art der baulichen Nutzung:	Verkehrsflächen	
Maß der baulichen Nutzung:	(Keine Angaben)	
Stichtag:	01.01.2023	01.01.2022
Bodenrichtwert:	150 €/m ²	150 €/m ²
(erschließungsbeitragsfrei)		

5.2.2 Anpassungen

Mögliche Abweichungen vom Bodenrichtwert:

Der Bodenwert eines Grundstücks kann vom Bodenrichtwert hinsichtlich folgender Kriterien abweichen:

- Entwicklung Immobilienkonjunktur,
- Entwicklungszustand,
- geographische Lage,
- Erschließungssituation,
- abgabenrechtlicher Zustand,
- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstücksgröße,
- Grundstückszuschnitt,

²⁷ Siehe unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>, Abfrage vom 15.11.2024, online.

- Topographie sowie
- weitere Besonderheiten.

Objektspezifische Anpassung:

Die Bodenwerte werden auf Basis der Bodenrichtwerte abgeleitet. Für Grundstück Flst.-Nr. 5945 gibt es keinen hinreichend plausiblen Grund, vom Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche abzuweichen. Die immobilienpezifische Konjunktur hat sich im Vergleich zum Stichtag für den Bodenrichtwert, der sich auf Verkäufe von 2021 und 2022 bezieht, verschlechtert. Gleichwohl bleibt der Boden ein knappes Gut, was einen Abschlag auf den Bodenrichtwert, auch unter Berücksichtigung der Vergleichspreise, nicht rechtfertigen würde.

Die Verkehrsfläche (Bodenrichtwert 1/3 der Wohnbaufläche) ist im Bewertungsfall als höherwertig zu sehen, da sie für die Erschließung des Wohnbaugrundstücks unbedingt erforderlich ist. Es wird die Hälfte des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen, damit ein Aufschlag von 50,0% auf den Bodenrichtwert für Verkehrsflächen, angesetzt. Hinweis: Bewertet wird nur der hälftige Miteigentumsanteil.

5.2.3 Objektspezifische Bodenwerte

Bodenwertermittlung	Flst.-Nr. 5945	Flst.-Nr. 5947
Bodenrichtwert	450 €/m ²	150 €/m ²
Zone	74011360 (Am Kapellenbach)	74010360 (Am Kapellenbach)
Nutzung	Wohnbaufläche	Verkehrsfläche
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2023	01.01.2023
Korrekturkoeffizient Notwendigkeit		1,500
Objektspezifische Bodenwerte (Ansatz)	450 €/m ²	225 €/m ²
Miteigentumsanteile	1,00	0,50
Grundstücksgrößen	514 m ²	67 m ²
Bodenwerte	231.300 €	7.538 €
Bodenwerte rund	231.000 €	8.000 €

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Vorbemerkungen

Verfahren: Das Sachwertverfahren ist in § 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden. Das einzige in der näheren Gegend verfügbare Modell ist vom Gutachterausschusses Lörrach-Wiesental für die Stadt Lörrach und die Gemeinde Inzlingen. Dieser gibt folgende Modellparameter bekannt:²⁸

Modellparameter:

- Verwendung der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Ansatz des marktkonformen Bodenwertes auf Basis des Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 Immo WertV
- Baupreisindex: gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes (§ 36 Abs. 2 S. 4 ImmoWertV)²⁹
- Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV): 1,3
- Lineare Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
- Besondere Bauteile (§ 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV): separater Ansatz, vor Marktanpassung
- Außenanlagen: In der Regel 5 % der Herstellungskosten

Flächen: Die zur Sachwertermittlung erforderliche Bruttogrundfläche wurde anhand der Pläne ermittelt.³⁰ Die BGF stellt die Summe aller Grundflächen (Außenmaße) sämtlicher Geschosse dar.

5.3.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bestimmt sich durch Abzug des Baualters (16 Jahre) von der Gesamtnutzungsdauer, sofern keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen wurden. Dies ist hier nicht der Fall. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 64 Jahre.

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

²⁸ Siehe GAA Lörrach-Inzlingen (Jahresbericht, 2023), S. 45.

²⁹ Siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>. Der Baupreisindex berücksichtigt die Preisentwicklung seit 2010 (NHK 2010) und muss entsprechend umbasiert werden.

³⁰ Siehe die Flächenaufstellung auf S. 20.

5.3.3 Wertansätze und Herstellungskosten

Erläuterung:

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

In Anlage 4 Nr. III werden pro Gewerk die Standardstufen beschrieben (1 = einfach bis 5 = sehr gehoben). Entsprechend erfolgt sachverständigenseits die Einstufung. Der aus der Gewichtung der einzelnen Gewerke (Wägungsanteile) resultierende gesamte Ansatz mit Basisjahr 2010 wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes³¹ auf den Wertermittlungstichtag angepasst. Die Baunebenkosten sind im Ansatz bereits enthalten.

Aufgrund der Fertigbauweise (ähnliche Kosten im ganzen Bundesgebiet) und der erheblich gestiegenen Baupreise, die bereits im Baupreisindex abgebildet sind, wird ein vom Gutachterausschussmodell abweichender Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Wohnhaus:

Das Gebäude entspricht Gebäudeart 1.01 (EFH freistehend, KG, EG, DG voll ausgebaut). Der Wertansatz stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsansatz Wohnhaus Gebäudeart: 1.01	Wägungs- anteil	Standard- stufe	Ansatz NHK 2010	Ansatzanteil
Außenwände	0,23	3,0	835 €/m ² BGF	192,05 €/m ² BGF
Dach	0,15	3,0	835 €/m ² BGF	125,25 €/m ² BGF
Fenster/Außentüren	0,11	4,0	1.005 €/m ² BGF	110,55 €/m ² BGF
Innenwände/-türen	0,11	2,5	780 €/m ² BGF	85,80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion/Treppen	0,11	3,0	835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Fußböden	0,05	4,0	1.005 €/m ² BGF	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,09	3,0	835 €/m ² BGF	75,15 €/m ² BGF
Heizung	0,09	4,0	1.005 €/m ² BGF	90,45 €/m ² BGF
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	3,0	1.840 €/m ² BGF	110,40 €/m ² BGF
Ansatz NHK 2010	1,00	(rd. 3,2)		931,75 €/m ² BGF
Baupreisindex III. Quartal 2024			1,840	
Regionalfaktor			1,000	
Ansatz NHK 2010 aktualisiert				1.714,42 €/m ² BGF
Ansatz Herstellungskosten				1.714,00 €/m² BGF

Besondere Bauteile:

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:

Außenterrasse mit Teilüberdachung	6.000 €
Schacht UG	10.000 €

³¹ Siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Hinweis: Basisjahr des Statistischen Bundesamtes 2015 (= 100) muss auf das Jahr 2010 umbasiert werden, da die NHK auf diesem Jahr basieren.

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.

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

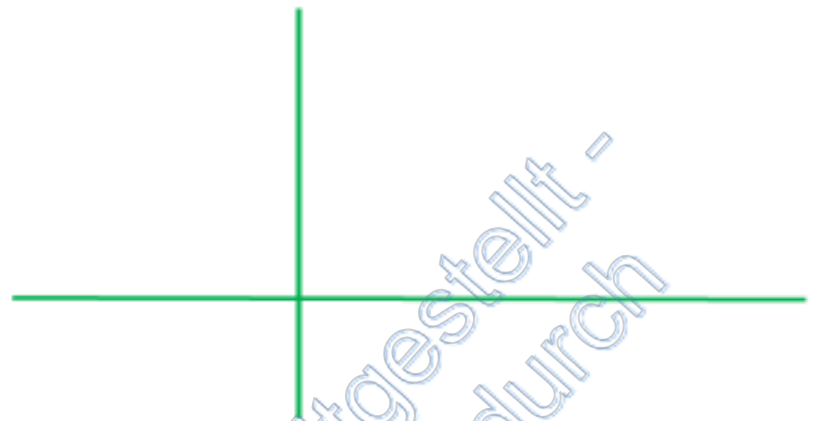
Herstellungskosten	Wohnhaus
Bruttogrundfläche	321 m ²
Ansatz Herstellungskosten (NHK 2010 aktualisiert)	1.714 €/m ²
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	550.194 €
Jahr der Bewertung	2024
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	64 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	80,0%
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Zeitwert)	440.155 €
Zeitwert besondere Bauteile	16.000 €
Zeitwerte bauliche Anlagen	456.155 €
Zeitwert Außenanlagen	5% 22.808 €
Zeitwerte bauliche Anlagen und Außenanlagen	478.963 €

Verkehrsfläche: Die Verkehrsfläche (Flst.-Nr. 5947) ist mit Betonverbundpflaster belegt. Der Bodenwert enthält nicht den Sachwert für die Befestigung. Hierfür erfolgt ein Ansatz von 80 €/m² pro m² als geschätzter Zeitwert.

5.3.4 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

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

Quelle Sachwertfaktor: Der Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik bekannt (Datenbasis 2021/2022):



Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Die Sachverständige schätzt für das Bewertungsgrundstück einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,00. Er befindet sich bei einem vorläufigen Sachwert³² von rund 710.000 € einiges unter der Regressionslinie. Dies ist im Vergleich zu den in das Modell eingegangenen Kaufpreisen auf folgende Aspekte zurückzuführen:

- Seit den Vergleichstransaktionen massive Erhöhung der Baukosten, die bereits im Baupreisindex berücksichtigt sind,
- schlechtere Konjunkturlage (Trendwende seit 2022),
- Fertigbauweise (über die Ansätze bei den Standardstufen und den Regionalfaktor hinaus),
- Zustand und daher eingeschränkte Drittverwendung (über die BoG-Ansätze hinaus).

5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

³² Siehe Punkt 5.4.6 auf S. 44; ohne Verkehrsfläche.

Instandhaltungsrückstand/

Fertigstellungserfordernisse: Im Folgenden werden Wertabschläge für die notwendigen Fertigstellungs- und Renovierungsmaßnahmen angesetzt. Sie dienen der groben Abschätzung und sind nicht zwingend deckungsgleich mit tatsächlich entstehenden Kosten. Diese können, je nach Ausführungsart, Eigenleistung, Auslastung von Handwerksbetrieben etc. erheblich schwanken.

Mit den Instandsetzungsmaßnahmen wird kein Modernisierungseffekt, d.h. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer oder eine Erhöhung der Standardstufe, erreicht.

Ansätze:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bezugsgröße	Anzahl	Ansatz	Ansatz
Reinigung und Reparaturen Außenfassade	pauschal			-3.000 €
Herstellung Podest mit Treppe Hauseingang	pauschal			-5.000 €
Sicherung/Reparaturen Schacht mit Sektionaltor	pauschal			-10.000 €
Außenbeläge Nord-/Ostseite	Fläche	150 m ²	100 €/m ²	-15.000 €
Gärtnerarbeiten	pauschal			-25.000 €
Treppe ins Untergeschoss	pauschal			-12.000 €
Bodenbeläge Untergeschoss	Fläche	103 m ²	100 €/m ²	-10.300 €
Diverse Putz- und Malerarbeiten innen	pauschal			-10.000 €
Diverse weitere Reparaturen	pauschal			-10.000 €
Werteinfluss				-100.300 €
Werteinfluss rund				-100.000 €

5.3.6 Sachwert

Sachwertermittlung				
Alterswertgeminderter Herstellungswert Wohnhaus				478.963 €
Bodenwert Flst.-Nr. 5945				231.300 €
Vorläufiger Sachwert				710.263 €
Sachwertfaktor		1,00		
Marktangepasster vorläufiger Sachwert				710.263 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				-100.000 €
Sachwert Flurstück Nr. 5945				610.263 €
Zeitwert Bodenbelag Flst.-Nr. 5947 (1/2)	67 m ²	80 €/m ²		2.680 €
Bodenwert Flst.-Nr. 5947				7.538 €
Sachwert Flst.-Nr. 5947				10.218 €
Sachwerte Flst.-Nr. 5945 und 5947 (1/2)				620.481 €
Sachwert rund				620.000 €
Nachrichtlich:				
Bodenwert (BW) rd.:				239.000 €
Anteil BW am Sachwert rd.:				38,5%

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Vorbemerkungen

Modell:

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

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

Außerdem liegen noch Liegenschaftszinssätze aus älteren Jahresberichten vor.

Plausibilisierung:

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

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

Mietflächen:

Außer der Wohnfläche im EG und DG wird die Werkstatt im UG als Mietfläche angesetzt. In einem üblichen Einfamilienhaus ist eine solche Fläche nicht vorhanden; sie wird als zusätzlich werthaltig eingeschätzt, da durch das Tor und den Schacht auch eine Anlieferungsmöglichkeit zur Verfügung steht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Wertabschläge werden aus der Sachwertermittlung übernommen. Für eine Vermietung müssten die baulichen Anlagen instand gesetzt bzw. fertiggestellt werden.

5.4.2 Rohertrag

Jahresrohertrag:

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

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

Ansätze: Das Grundstück ist nicht vermietet. Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs 2 BGB darstellt, ist für Grenzach-Wyhlen nicht vorhanden. Nach Recherchen über IMV³³ und Geoport (on-geo Vergleichsmieten, IS24 Mietpreise) sowie Anfragen bei Maklern und Daten aus eigener Erfahrung werden die nachfolgenden Ansätze als marktüblich erzielbar angesetzt:

Marktüblich erzielbarer Rohertrag				
	Mietfläche/ Anzahl	RoE p.m.	RoE p.m.	RoE p.a.
Wohnung	155,4 m ²	10,50 €/m ²	1.632 €	19.584 €
Werkstatt	71,4 m ²	3,00 €/m ²	214 €	2.568 €
Außenstellplätze	2 Stk.	25,00 €/Stk	50 €	600 €
Jahresrohertrag			1.896 €	22.752 €

5.4.3 Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

³³ Kostenpflichtiger Datenanbieter, der Print- und Internetangebote erfasst und mit Details durch eine Software zur Verfügung stellt.

Ansätze: Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 2 Immo WertV (aktualisiert, ab 01.01.2024), entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses, angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenanlagen und Außenstellplätze sind in diesen Ansätzen integriert. Dies stellt sich wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten	Mietfläche	RoE p.a.	Kosten	% RoE	Kosten p.a.	Ø
Verwaltungskosten	226,8 m ²	22.752 €	351 €/WE	rd. 1,54%	351 €	
Instandhaltungskosten	226,8 m ²	22.752 €		rd. 10,72%	2.438 €	
- Wohnung	155,4 m ²	20.184 €	13,80 €/m ²	rd. 10,63%	2.145 €	
- Werkstatt	71,4 m ²	2.568 €	4,10 €/m ²	rd. 11,41%	293 €	
Mietausfallwagnis	226,8 m ²	22.752 €	rd. 2,01 €/m ²	2,00%	455 €	
Bewirtschaftungskosten	226,8 m²	22.752 €	rd. 14,30 €/m²	rd. 14,26%	3.244 €	

5.4.4 Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssätze: Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ... auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Vom GAA Lörrach-Wiesental sind folgende Daten verfügbar:

Jahresbericht 2021 (Daten 2019/2020):³⁴

Einfamilienhausgrundstücke:	1,00 – 1,75 %
Mietwohngrundstücke	2,25 – 3,00 %
Eigentumswohnungen:	1,50 – 2,25 %

Anlage Jahresbericht 2023 (Daten 2021/2022):³⁵

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern 2021/2022

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	910.000 €	± 450.000 €
Miete pro m ²	8,9 €	± 2,5 €
Restnutzungsdauer	34 Jahre	± 10 Jahre
Grundstücksgröße	400 m ²	± 200 m ²

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obergrenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
2,0 %	1,8 %	1,7 %	2,3 %	0,6 %	1,4 % - 3,3 %

³⁴ Siehe GAA Lörrach-Inzlingen (Jahresbericht, 2021), S. 44.

³⁵ Siehe GAA Lörrach-Wiesental (Anlage, 2023), S. 2-4.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2021

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	257.000€	±81.000 €
Miete pro m ²	10 €	± 1,8 €
Restnutzungsdauer	58 Jahre	± 15 Jahre
Wohnfläche	72 m ²	± 17 m ²

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
1,8 %	1,9 %	1,5 %	2,1 %	0,9 %	0,0 % - 3,4 %

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2022

Merkmal	Mittelwert	Standardabweichung
Bereinigter Kaufpreis	288.400 €	± 71.000 €
Miete pro m ²	9,6 €	± 1,6 €
Restnutzungsdauer	47 Jahre	± 04 Jahre
Wohnfläche	85 m ²	± 11 m ²

Mittelwert	Median	Untere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Obere Grenze des 90% Vertrauensintervalls des Mittelwertes	Standardabweichung	Spanne gesamt
1,5 %	1,5 %	0,8 %	2,1 %	1,0 %	-0,4 % - 2,8 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

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

Der hierbei resultierende Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,25% liegt etwas über den oben aufgeführten Spannen. Dies ist jedoch plausibel, da die angesetzte, marktübliche Miete höher ist als bei den Referenzobjekten, deren Transaktionen zudem in einer besseren konjunkturellen Situation stattfanden. Seither sind die Finanzierungszinsen gestiegen. Der berechnete Liegenschaftszinssatz ist plausibel.

Rentenbarwertfaktor:

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

5.4.5 Ertragswert

Verfahren:

Im Folgenden wird der Ertragswert mit den vorstehend erläuterten Parametern berechnet. Hierbei wird das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ nach § 28 ImmoWertV angewendet. Nachrichtlich werden einige Kennzahlen angegeben.

Ertragswertermittlung		
Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag (JRoE)		22.752 €
Bewirtschaftungskosten		-3.244 €
Jahresreinertrag (JRE)		19.508 €
Liegenschaftszinssatz	2,25%	
Bodenwert Flst.-Nr. 5945	231.300 €	
Bodenwertverzinsung (231.300 € x 2,25%)	-5.204 €	
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		14.304 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	64 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (64 Jahre, 2,25%)	33,7449	
Ertragswert der baulichen Anlage (14.304 € x 33,7449)	482.687 €	
Bodenwert		231.300 €
Vorläufiger Ertragswert		713.987 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-100.300 €
Bodenwert Flst.-Nr. 5947		7.538 €
Ertragswert		621.225 €
Ertragswert rund		620.000 €
Nachrichtlich:		
Vorläufiger Ertragswert zzgl. Verkehrsfläche (vEW) rd.		720.000 €
Diskontierter Bodenwert (BW) zzgl. BW VF rd.		63.000 €
Tatsächlicher Einfluss des BW am EW		10,16%
Bruttoanfangsrendite (JRoE / vEW)		3,16%
Nettoanfangsrendite (JRE / vEW)		2,71%
vEW / Mietfläche	226,8 m ²	3.175 €/m ²
EW / Mietfläche	226,8 m ²	2.734 €/m ²
vEW / Wohnfläche	155,4 m ²	4.633 €/m ²
EW / Wohnfläche	155,4 m ²	3.990 €/m ²
EW / Jahresrohertrag		27,25

6 VERKEHRSWERTABLEITUNG

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Sachwert:	620.000 €
Ertragswert:	620.000 €

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

Marktdaten: Zur weiteren Plausibilisierung des Ergebnisses wurden Daten hedonischer Modelle sowie weitere Marktdaten abgefragt (IMBAS, Price Hubble, on-geo Vergleichsdaten, IS24 und IMV). Außerdem wurden die Transaktionspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses analysiert. Aufgrund der Besonderheiten des Bewertungsobjektes ließen sich keine eindeutigen Ergebnisse ermitteln, d.h. die verschiedenen Daten streuen aufgrund unterschiedlicher Referenzen deutlich, so dass auf die Darstellung und detaillierte Auswertung verzichtet werden muss.

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, unter Berücksichtigung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, abgeleitet.

Verkehrswert: Grundstück Flst.-Nr. 5945 und das hälftige Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5947 bilden eine wirtschaftliche Einheit, mit gleichem Grundbuch. Ohne die Verkehrsfläche Flst.-Nr. 5947 wäre das Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 5945 nicht erschlossen. Ein halber Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche wiederum wäre nicht marktfähig. Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert – nachrichtlich – zusätzlich aufgeteilt ausgewiesen. Es handelt sich hierbei nicht um die jeweiligen, einzelnen Verkehrswerte.

Verkehrswert
wirtschaftliche Einheit: Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale wird für
das Bewertungsobjekt

Grundstück Flst.-Nr. 5945,
bebaut mit Einfamilien-Wohnhaus;
½ Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 5947
(Verkehrsfläche)

Mozartweg 10 / Serrnussweg
D-79639 Grenzach-Wyhlen

zum Wertermittlungsstichtag

13. November 2024

folgender Verkehrswert begutachtet:

620.000 €

(Sechshundertzwanzigtausend EURO)

Anteiliger Wert
Grundstück Flst.-Nr. 5945: Der anteilige Verkehrswert für das Wohnhausgrundstück be-
misst sich auf:

610.000 €

(Sechshundertzehntausend EURO)

Anteiliger Wert
Grundstück Flst.-Nr. 5947: Der anteilige Verkehrswert für den halben Miteigentumsanteil
der Verkehrsfläche bemisst sich auf:

10.000 €

(Zehntausend EURO)

Lörrach, den 22. November 2024

Dr. Marianne Moll-Amrein

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Das Grund-
stück wurde von mir am 13. November 2024 und am 09. September 2024 persönlich besichtigt.

BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG

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

Definition

Verkehrswert / Marktwert: Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren wird bei renditeorientierten Immobilienanlagen, d.h. mit Vermietungsabsicht, angewendet. Dies können z.B. Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser,

sonstige Gewerbeimmobilien, gemischt genutzte Grundstücke oder auch (einzelne) Eigentumswohnungen sein.

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren:

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

Der Wert eines Gebäudes wird mit Hilfe von „Normalherstellungskosten“ (NHK) abgebildet. Normalherstellungskosten sind keine Reproduktionskosten, sondern modellhafte Kostenkenn-

werte der Herstellung eines zeitgemäßen Gebäudes. Seit Veröffentlichung der (zwischenzeitlich ersetzten) Sachwertrichtlinie in 2012 werden hauptsächlich die NHK 2010 (d.h. Kostenkennwerte auf Basis des Jahres 2010) eingesetzt, die nun in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 aufgeführt sind.

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Hedonische Modelle:

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

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

QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen:

Folgende Rechtsgrundlagen werden zitiert:³⁶

[BauGB]

Baugesetzbuch (BauGB)

[BGB]

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

[BauNVO]

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

[GEG]

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

[ImmoWertA]

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

[ImmoWertV]

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

[KAG]

Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

[LBO]

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

[WoFIV]

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

[ZVG]

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG

³⁶ In der zum Wertermittlungsstichtag gültigen oder anzuwendenden Fassung. Bundesgesetze finden sich unter www.gesetze-im-internet.de; Landesgesetze unter www.landesrecht-bw.de.

Literaturquellen:

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

Kleiber, Wolfgang [Verkehrswertermittlung]

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

Schaper, Daniela / Kleiber, Wolfgang [GuG]

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

Weitere Quellen:

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

Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen [Jahresbericht, 2021]

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

Gutachterausschuss Lörrach-Inzlingen [Jahresbericht, 2023]

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzungen			
A	Bundesautobahn	IS24	ImmobilienScout 24
Abt.	Abteilung	JRE	Jahresreinertrag
AVM	Automated Valuation Models	JRoE	Jahresrohertrag
AZ	Aktenzeichen	KAG	Kommunalabgabengesetz
B	Bundesstraße	KZ	Kennzahl
BauGB	Baugesetzbuch	LBO	Landesbauordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	LUBW	Landesanstalt für Umwelt BW
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	MEA	Mieteigentumsanteil
BGF	Bruttogrundfläche	NF	Nutzfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFF	Nutzflächenfaktor
BVB	Basler Verkehrsbetriebe	NHK	Normalherstellungskosten
BW	Bodenwert, Baden-Württemberg	NHN	Normalhöhennull
DG	Dachgeschoss	OK	Oberkante
DHBW	Duale Hochschule Baden-Württemberg	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg	p.a.	pro Jahr
DIN	Deutsches Institut für Normung	p.m.	pro Monat
DSL	Digital Subscriber Line	PDF	Free Portable Document Format
EFH	Einfamilienhaus	PKW	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss	PLZ	Postleitzahl
EN	Euronorm	RBF	Rentenbarwertfaktor
EW	Ertragswert	REV	Recognised European Valuer
Flst.	Flurstück	RND	Restnutzungsdauer
FNP	Flächennutzungsplan	RoE	Rohertrag
GAA	Gutachterausschuss	SBG	Südbadenbus GmbH
GEG	Gebäudeenergiegesetz	Stk.	Stück
GFZ	Geschossflächenzahl	TF	Technische Funktionsfläche
GIS	Geoinformationssystem	UG	Untergeschoss
GND	Gesamtnutzungsdauer	URL	Uniform Resource Locator (Internetadresse)
GRZ	Grundflächenzahl	VDP	Verband Deutscher Pfandbriefbanken
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert	vEW	vorläufiger Ertragswert
IC/ICE	Intercity / -Express	vSW	vorläufiger Sachwert
IHK	Industrie- und Handelskammer	VF	Verkehrsfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	W	Wohnbaufläche
IMV	(Firmenname)	WA	Allgemeine Wohngebiete
ISO	International Organization for Standardization	WBF	Wohnbaufläche
		WE	Wohneinheit
		WF	Wohnfläche
		Whs	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz