

Kein Original
Gutachten!

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

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



Immobilienwerte



Dr. Marianne Moll-Amrein

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

Wiesentalstraße 82

D-79539 Lörrach

Telefon: + 49 (7621) 168 594

Mobil: + 49 (175) 942 55 42

Mail: marianne@moll-amrein.de

► www.moll-amrein.de ◀

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

- im Sinne von § 194 BauGB -

Bewertungsobjekte: Eigentumswohnung Nr. T 4.3
(Wohnung im Penthouse und Keller
Nr. T 4.3 im UG; 110,4 / 10.000 MEA)
Tiefgaragenstellplatz Nr. 28
(10 / 10.000 Miteigentumsanteil)

Objektadresse: Konrad-Adenauer-Straße 27
D-79540 Lörrach
Flurstück Nr. 14308

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach
- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 2 K 20/24

Wertermittlungstichtag: 26. Januar 2026

Qualitätsstichtag: 26. Januar 2026

Verkehrswert WE Nr. T 4.3: 206.000 €

Verkehrswert TE Nr. 28: 19.000 €

- Gutachten-Nummer: 090106-2655
- Ausfertigungsdatum: 20.02.2026
- Umfang (inkl. Titelblatt): 57 Seiten
- Originalausfertigungen: nur digital
- 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 Voraussetzungen 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 Grundstück	14
2.2.1 Lageplan, Form, Maße und Topographie	14
2.2.2 Erschließung	15
2.2.3 Beschaffenheit und Risiken	15
2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	16
2.3.1 Gesamte Liegenschaft und Gemeinschaftseigentum	16
2.3.2 Sondereigentum Wohneinheit Nr. T 4.3	23
2.3.3 Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 28	25
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	27
2.4.1 Grundbuch Nr. 12230	27
2.4.2 Grundbuch Nr. 12294	28
2.4.3 Wohnungseigentümergeinschaft	29
2.4.4 Privatrechtliche Gegebenheiten	30
2.4.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	30
3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	32
3.1 Lage und Grundstück	32
3.2 Sonder- und Gemeinschaftseigentum	32
3.3 Rechtliche Konstellationen	33
4 MARKTLAGE / CHANCEN / RISIKEN	34
5 WERTERMITTLUNG	37
5.1 Wertermittlungsverfahren	37
5.2 Vergleichswertermittlung	37
5.2.1 Datenquellen	37
5.2.2 Datenauswertung	38
5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
5.2.4 Vergleichswerte	42
5.3 Ertragswertermittlung	42
5.3.1 Vorbemerkungen	42
5.3.2 Bodenwert	43
5.3.3 Rohertrag und Bewirtschaftungskosten	45

5.3.4 Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz	46
5.3.5 Ertragswerte	48
6 VERKEHRSWERTABLEITUNG	50
BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG	52
QUELLENVERZEICHNIS	55
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	57

DARSTELLUNGSVERZEICHNIS

Regiokarte	9
Demographische Entwicklung	11
Stadtplan	12
Lageplan	14
Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt	16
Schnitt und Ansichten Gesamtanlage	20
Grundriss Untergeschoss	21
Fotodokumentation Gesamtanlage	22
Grundriss Penthouse-Wohnung	23
Fotodokumentation Wohnung	26
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	30
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan	31
Marktentwicklung Eigentumswohnungen (Geoport)	35
Marktentwicklung selbst genutztes Wohnungseigentum (VDP)	35
Liegenschaftszinssätze Marktbericht Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental	47

ZUSAMMENFASSUNG

Daten und Ergebnisse

Bewertungsobjekte: - Eigentumswohnung Nr. T 4.3 (110,4 / 10.000 MEA)
 (Penthousewohnung mit Kellerraum im UG)
 - Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 (10 / 10.000 MEA)

Adresse: Konrad-Adenauer-Straße 27
 D-79540 Lörrach

Flurstück Nr.: 14308 (WEG Lörrach, Konrad-Adenauer-Straße 25, 27)

Grundstücksgröße: 4.497 m²

Bewertungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen: 2 K 20/24)

Wertermittlungstichtag: 26. Januar 2026

Qualitätsstichtag: 26. Januar 2026

Erstellungsdatum: 20. Februar 2026

Lasten in Abteilung II: Nur Zwangsversteigerungsvermerke

Baulasten: Nicht vorhanden

Altlasten: Nicht ersichtlich

Denkmalschutz: Nicht gegeben

Erschließung: Grundstück erschlossen, Beiträge bezahlt

Vermietungssituation: Eigennutzung, keine Vermietung

Bauliche Anlagen: Baujahr: 1996
 Baualter: 30 Jahre

WE Nr. T 4.3:**TE Nr. 28:**

Objekt: Penthouse-Wohnung
 Wohnfläche: 57,3 m²
 Nutz-/Nebenfläche: 4,2 m²
 Räume: Wohnzimmer mit Küche,
 Bad, Schlafraum, Dach-
 terrasse, Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz

12,0 m²

Miteigentumsanteile: (120,4/ 10.000) 110,4/ 10.000 10/ 10.000

Grundbuch Nr.: 12.230 12.294

Vergleichswerte: (225.000 €) 206.000 € 19.000 €

Ertragswerte: (225.000 €) 206.000 € 19.000 €

Verkehrswerte: (225.000 €) 206.000 € 19.000 €

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung

Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes mit ergänzenden Feststellungen ¹
Auftragsdatum:	19. August 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht - Bahnhofstraße 4 und 4a D-79539 Lörrach
Aktenzeichen:	2 K 20/24
Beschluss:	19. August 2024
Auftragsgrund/ Verwendungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand:	- Wohnungseigentum: Sondereigentum an Wohneinheit Nr. T 4.3 (Wohnung im Penthouse und Keller-Nr. T 4.3); 110,4 / 10.000 Miteigentumsanteil - Teileigentum: Sondereigentum an Teileinheit Nr. 28 (Stellplatz in der Tiefgarage); 10 / 10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 14308 in Wohnungseigentümergeinschaft Lörrach, Konrad-Adenauer-Straße 25, 27
Adresse Wohnungseigentum:	Konrad-Adenauer-Straße 27 D-79540 Lörrach
Grundbücher:	Wohnungsgrundbuch von Lörrach Nr. 12230 Teileigentumsgrundbuch von Lörrach Nr. 12294
Eigentümer:	
Wertermittlungstichtag:	26. Januar 2026
Qualitätstichtag:	26. Januar 2026
Termine Ortsbesichtigung:	24. September 2025 sowie 26. Januar 2026
Erstellungsdatum:	20. Februar 2026
Besichtigung:	Die Besichtigung durch die Sachverständige fand am 24.09.2025 zusammen mit einer Vertreterin der Hausverwaltung statt. Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz konnten von innen besichtigt werden. Ebenso waren die wesentlichen Gemeinschaftsanlagen zugänglich. Eine weitere Außenbesichtigung fand am 26.01.2026 (Wertermittlungstichtag) statt.

¹ Siehe Verkehrswertdefinition auf S. 52; die ergänzenden Feststellungen werden dem Gericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

1.2 Verwendete Unterlagen

Gericht:

Vom Gericht zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszüge vom 30.07.2024 und vom 29.01.2026 (Amtsgericht Emmendingen).

Hausverwaltung:

Durch die Hausverwaltung () übermittelt:

- Teilungserklärungen vom 14.11.1995, 26.04.1996 und 11.06.1996, übermittelt am 09.10.2024 und am 26.01.2026,
- Daten über die Wohnungseigentümergeinschaft (u.a. Protokolle, Abrechnungen, Wirtschaftspläne),
- Energieausweis vom 28.05.2024

Sachverständige:

Durch die Sachverständige besorgt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.01.2026 (Geodatenshop, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung),
- Bauantrag, Baugenehmigung und Pläne durch Einsicht in die (Genehmigungs-)Bauakte am 12.12.2024 (Stadtarchiv Lörrach),
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 20.11.2024 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 20.11.2024 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über den Denkmalschutz vom 20.11.2024 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über Altlasten vom 20.01.2025 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über das Bauplanungsrecht vom 19.01.2026, online (Geoportal Stadt Lörrach),
- Auskunft über die Lage von Leitungen vom 19.01.2026 (planSERVICE regioDATA Lörrach),
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte vom 19.01.2026, online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Schutzgebiete vom 19.01.2026, online (LUBW),
- Auskunft über die Lärmkartierung vom 19.01.2026, online (LUBW, Eisenbahn-Bundesamt),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 19.01.2026, online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über den Bodenrichtwert vom 16.02.2026, online (Boris BW),
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.01.2026 (Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental),
- Marktdaten vom 16.02.2026 (Geoport / on-geo, IMV, IMBAS (Fahrländer Partner)),
- Aufzeichnungen und Fotos bei den Ortsbesichtigungen.

1.3 Allgemeine Voraussetzungen 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.
Altlasten:	Sofern bei Abfrage des Altlastenkatasters kein Altlastenverdacht gegeben ist oder konkrete Hinweise auf mögliche Altlasten (Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen, Kontaminationen durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen etc.) vorliegen, werden keine Altlastenuntersuchungen, d. h. Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen oder Bodenverunreinigungen, vorgenommen bzw. in Auftrag gegeben. Die Wertermittlung erfolgt dann unter der Annahme, dass keine Altlasten vorhanden sind.
Bodendenkmäler:	Sofern keine offensichtlichen Hinweise auf Bodendenkmäler vorliegen, werden keine weiteren diesbezüglichen Nachforschungen angestellt. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass solche Denkmäler nicht vorhanden sind.
Ortsbesichtigung/ Bauteile:	Die Ortsbesichtigung erfolgt als „Inaugenscheinnahme“, d. h., zerstörerische Untersuchungen an den baulichen Anlagen werden nicht vorgenommen und Bauteile, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, nicht inspiziert. Die Sachverständige kann daher nicht bestätigen, dass sich solche Teile in gutem Zustand befinden oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile (auch Baustoffe) beruhen i.d.R. auf Auskünften, Angaben in den Baubeschreibungen und begründeten Vermutungen.
Bauausführung/ Anforderungen:	Sofern augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung nichts anderes erkennbar ist, wird bei der Baubeschreibung und der Beurteilung der Bausubstanz unterstellt, dass sowohl die Bauvorschriften als auch die anerkannten Regeln der Technik gemäß üblicher Ausführungsart eingehalten wurden. Inwieweit die Anforderungen an den Brandschutz, den Wärme- und Schallschutz

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.

Legalität der Bebauung:

Die Sachverständige geht ohne nähere Prüfung der Baugenehmigung davon aus, dass die bei der Ortsbesichtigung angebotene bzw. die aus den Unterlagen ersichtliche Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere Stellplatznachweis/Stellplatzablösung – erfüllt sind, es sei denn, Abweichungen sind/werden explizit bekannt und offensichtlich.

Eingeholte Auskünfte:

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

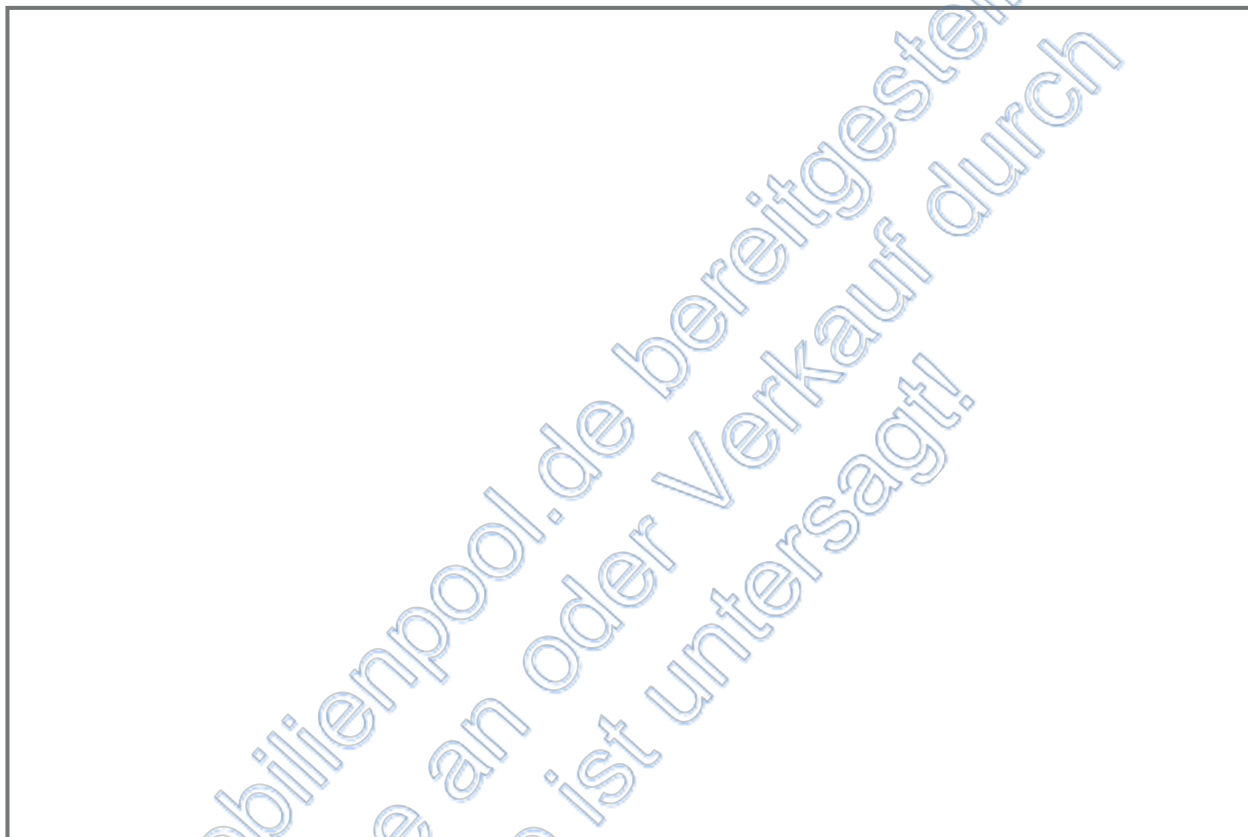
2 TATSACHENFESTSTELLUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makro- und Mikrolage

Makrolage: Stadt Lörrach

Regiokarte:



Basisdaten:⁴

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

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Region:	Südwestdeutschland
Landkreis:	Lörrach (Große Kreisstadt)
Geographische Lage:	Koordinaten 47°36'48" N, 7°39'43" O (Rathaus)
Höhe:	294 m über NHN (272 – 555)
Fläche:	39,37 km ²
Einwohner:	51.381 (30.09.2025)
Bevölkerungsdichte:	1.305 Einwohner/km ²
Stadtgliederung:	Kernstadt sowie 3 Stadt- und 3 Ortsteile
Gewerbsteuer-Hebesatz:	400 % (2026)
Grundsteuer A - Hebesatz:	350 % (2026)
Grundsteuer B - Hebesatz:	330 % (2026)
Arbeitslosenquote:	5,2 % (Landkreis Lörrach, Dezember 2025)

³ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>, Abfrage am 19.01.2026.

⁴ Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg und der Stadt Lörrach.

Beschreibung:

Die Große Kreisstadt Lörrach ist die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und liegt an den Ausläufern des südlichen Schwarzwaldes im Dreiländereck Deutschland – Schweiz – Frankreich, im südwestlichsten Teil des Landes Baden-Württemberg (Markgräflerland), an dem Fluss „Wiese“, welcher weiter südwestlich bei Kleinhüningen in den Rhein mündet. Zusammen mit der im Südwesten angrenzenden Stadt Weil am Rhein bildet sie ein Oberzentrum (Doppelzentrum) in der Region.

Das Stadtgebiet von Lörrach grenzt im Süden direkt an die Schweizer Grenze (Gemeinde Riehen) und liegt ca. 5 km Luftlinie östlich von der französischen Grenze. Nächste Großstadt ist Basel (südwestlich, angrenzend an Gemeinde Riehen). Freiburg i. Br. als nächste deutsche Großstadt liegt ca. 45 km Luftlinie nördlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 170 km Luftlinie nordöstlich von Lörrach entfernt.

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

Entsprechend der Funktion als Teil eines Oberzentrums (zusammen mit Weil am Rhein) verfügt die Stadt Lörrach über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Gesundheitsversorgung.

Sämtliche Schularten, z. T. auch in privater Trägerschaft, sind vorhanden. Weiterhin studieren an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Lörrach ca. 2.000 Studierende in rd. 20 akkreditierten Bachelor-Studiengängen der Fakultäten Wirtschaft und Technik. Zwei Krankenhäuser sind in der Innenstadt (noch) vorhanden, ein Zentralklinikum ist im Norden des Stadtgebiets in Bau. In der verhältnismäßig großen Fußgängerzone in der Innenstadt befinden sich zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie, die insbesondere auch viele Schweizer Kunden anlocken.

Die Lörracher Wirtschaftsstruktur ist relativ breit gefächert. Etwa 22 % der gut 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe, somit ca. 78 % im Dienstleistungsbereich. Hauptsächlich mittelständische Unternehmen sind in Lörrach angesiedelt. Als Großunternehmen sind Mondelez Deutschland GmbH (früher „Suchard“, u. a. Herstellung der Milka-Schokolade), A. Raymond (Hersteller von Befestigungselementen), die Kaltenbach-Gruppe (Maschinenbau) sowie die Privatbrauerei Lasser überregional bekannt. Im Dienstleistungsbereich gilt „Hieber's Frische Center“ (Lebensmittelhandel, an „Edeka“ angebunden) als größerer Arbeitgeber.

Das Lörracher Kulturzentrum, der „Burghof“, ist als Veranstaltungsort, z.B. durch das jährliche „Stimmen“-Festival, überregi-

onal bekannt. Durch die Lage, u. a. wegen der Nähe zu Basel, ist auch im Umfeld ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot (Theater, Museen, Galerien, etc.) vorhanden.

**Demographische
Entwicklung:**

Laut Bertelsmann-Stiftung lässt sich Lörrach unter Demografie-typ „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ einsortieren.⁵ Die Bevölkerung hat sich wie folgt entwickelt:

Quelle: Gemeindecheck, Fahrländer Partner AG (IMBAS)⁶

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden des Lörracher Gemeindegebiets, im Stadtteil „Stetten“, nahe der Schweizer Grenze und der S-Bahn-Linie, am westlichen Ende der Konrad-Adenauer-Straße.

Straße:

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks handelt es sich um eine fertig ausgebaute Straße, mit Gehwegen auf beiden Seiten, Straßenlaternen, Grünstreifen und Parktaschen.

Umgebung:

Auf den benachbarten Grundstücken ist vorwiegend Geschosswohnungsbau vorhanden. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Freizeitanlagen (z.B. Tennisplätze, Spielplätze).

Parkmöglichkeiten:

Im südlichen Bereich der Konrad-Adenauer-Straße sowie in der Pestalozzistraße sind Parktaschen entlang der Straße vorhanden.

**Immissionen/
Beeinträchtigungen:**

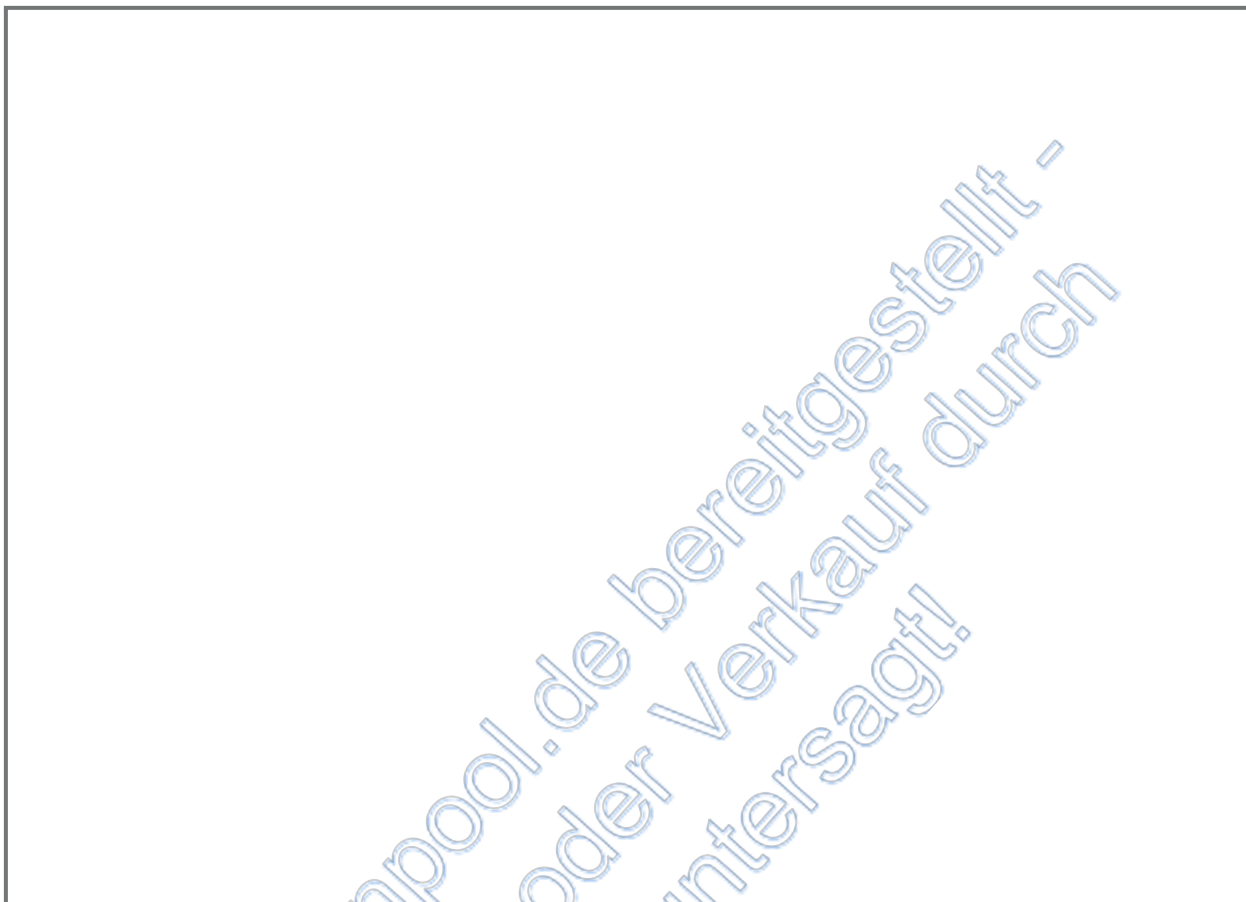
Relativ ruhig, mit Ausnahme der nahe liegenden Bahnlinie Lörrach – Basel, die rd. 50 m westlich verläuft.⁷

⁵ Siehe <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/loerrach-loe>, Abfrage am 19.01.2026.

⁶ Kostenpflichtiger Anbieter von Marktinformationen, Abfrage am 19.01.2026.

⁷ Siehe Lärmkarte auf S. 16.

Stadtplan:



Quelle: OpenStreetMap; Lizenz: OpenDatabase (ODbL) / CC BY-SA⁸

2.1.2 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung:⁹

Individualverkehr:

Die B 317 (Weil am Rhein – Titisee-Neustadt, zollfreie Straße) liegt rd. 1,2 Straßenkilometer westlich vom Bewertungsgrundstück entfernt. Die Schweizer Grenze (Zoll Riehen) ist fußläufig in rd. 300 m zu erreichen. Die A 98, Anschlussstelle Lörrach-Mitte, befindet sich ca. 5 km in Richtung Norden, Anschlussstelle Lörrach-Ost ca. 4 km in Richtung Osten. Die deutsche A 5 (Anschlussstelle Weil am Rhein) ist nach ca. 9 km in Richtung Westen erreichbar (über A 98), die Schweizer Autobahnen A 2 und A 3 in Basel nach rd. 7 km in Richtung Südwesten.

Bahnverkehr:

Der Bahnhof Stetten liegt ca. 1 km Richtung Norden (S-Bahn-Haltestelle). Es gibt regelmäßige, direkte Verbindungen zum Badischen Bahnhof Basel, Dauer ca. 7 – 8 Bahnminuten. Weiterhin führen Bahnlinien in Richtung Nordosten bis nach Zell im Wiesental und nach Südwesten nach Weil am Rhein. In Basel bestehen ICE-Anbindungen in Richtung Norden und in die Schweiz im Stundentakt. Per PKW sind es rd. 7 km bis zum

⁸ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>, Abfrage am 19.01.2026.

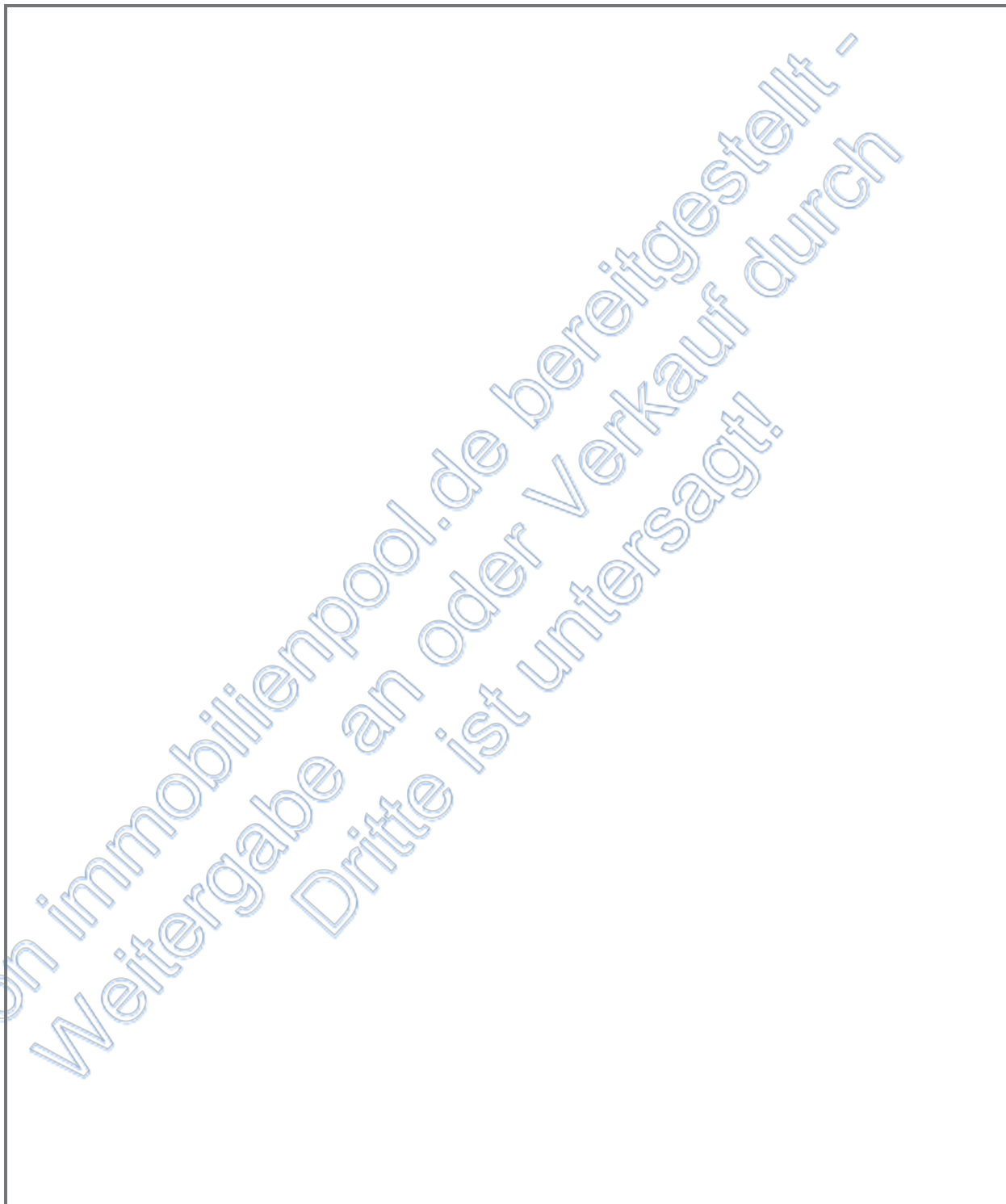
⁹ Alle Angaben in Straßenkilometer.

	Badischen Bahnhof.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):	Außer durch die S-Bahn ist die Stadt Lörrach über Buslinien des Regio Verkehrsverbunds Lörrach (RVL) erschlossen. Haltestellen befinden sich in der Nähe vom Bewertungsgrundstück (Linie 9), in der Basler Straße und am Bahnhof Stetten. Direkt nach der Schweizer Grenze (Zoll Riehen) fährt die Tramlinie 6 in Richtung Riehen Ortsetter und Basel (fußläufige Entfernung rd. 300 m).
Flugverkehr:	Der Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg ist nach ca. 14 km in Richtung Westen zu erreichen. Der Flughafen Zürich-Kloten liegt rd. 90 km in südöstlicher Richtung, zum Flughafen Karlsruhe/ Baden-Baden sind es rd. 160 km in nördlicher Richtung und zum Flughafen Stuttgart in Richtung Nordosten ca. 220 km Entfernung (über den Feldberg).
Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten:	Im Ortszentrum von Stetten sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Fußgängerzone von Lörrach beginnt ca. 1,7 km weiter nördlich. In der gesamten Lörracher Innenstadt sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Schulen/ Kinderbetreuung:	In Lörrach gibt es entsprechend als Teil eines Oberzentrums sämtliche Schularten und diverse Kinderbetreuungseinrichtungen. Der Schulkomplex am Rosenfelpark mit zwei Gymnasien und der Realschule liegt rd. 1,5 km fußläufig entfernt in Richtung Norden. Die Grundschule in Stetten ist fußläufig in ca. 900 m nördlich erreichbar. Der Schulkomplex „Freie Evangelische Schule“ liegt rund 1,5 km westlich, fußläufig rd. 1 km. Der nächste Kindergarten liegt nur rd. 300 m weiter nordöstlich in der Konrad-Adenauer-Straße.
Ärztliche Versorgung:	In Lörrach gibt es mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken, auch fußläufig vom Bewertungsgrundstück entfernt. In der Kernstadt befinden sich zum Wertermittlungsstichtag noch zwei Krankenhäuser, die aber in Zukunft geschlossen werden. Das in Bau befindliche Zentralklinikum liegt rd. 8 km nordöstlich. Weitere Kliniken befinden sich in der nahen Großstadt Basel.
Weitere Infrastruktur:	Entsprechend der Funktion als Teil des Oberzentrums und der Stadtgröße hat Lörrach eine entsprechende Infrastruktur.

2.2 Grundstück

2.2.1 Lageplan, Form, Maße und Topographie

Lageplan



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); übermittelt vom Geodatenshop, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung am 19.01.2026; Grundstück, Lage Wohnung, Kellerabteil und Stellplatz durch die Sachverständige markiert

Maßstab: Verkleinert; ca. 1 : 1.150 im 1:1-Ausdruck

Form:	Das Grundstück Flst.-Nr. 14308 hat eine rechteckige Grundstücksform.	
Maße:	Grundstücksgröße laut Grundbuch: ¹⁰	4.497 m ²
	Maße (Grundstücksgrenzen) anhand des Lageplans:	
	- Breite (West – Ost):	ca. 78 m
	- Tiefe (Nord – Süd):	ca. 58 m
Topographie:	Das Grundstück ist insgesamt verhältnismäßig eben, hat jedoch kleinere Niveauunterschiede, insbesondere zwischen Gebäude und Garten, d.h. das EG liegt Hochparterre.	

2.2.2 Erschließung

Straßenerschließung:	Die straßenseitige Erschließung erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße.	
Versorgung:	Das Grundstück ist an Elektrizität, Wasser, Kanalisation sowie an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Die Leitungen verlaufen in der Konrad-Adenauer-Straße, meist über die Pestalozzistraße. ¹¹	

2.2.3 Beschaffenheit und Risiken

Bodenbeschaffenheit:	Nicht bekannt, kein Hinweis im Bauantrag.	
Altlasten:	Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach vom 20.01.2025 sind auf dem Grundstück keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen.	
Hochwasser:	Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegt das Grundstück in keiner Gefahrenzone. ¹²	
Erdbebenzone:	Lörrach liegt in der höchsten Erdbebenzone 3 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind). ¹³	
Schutzgebiete:	Laut Geoportal der LUBW liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes. ¹⁴	
Lärm:	Gemäß Lärmkartierung der LUBW liegt das Grundstück in keiner lärmbelasteten Zone bzgl. Straßenlärm. Nach der Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamts liegt das Gebäude noch	

¹⁰ Entspricht nach Überprüfung der Geoportale auch der Größe gemäß Liegenschaftskataster.

¹¹ Auskunft vom 19.01.2026 über planSERVICE regioDATA Lörrach.

¹² Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 19.01.2026, online.

¹³ Siehe https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf, Abfrage am 19.01.2026, online.

¹⁴ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 19.01.2026, online.

unterhalb von 55 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts. Weiter westlich, näher zur Bahnlinie, werden höhere Lärmimmissionen angezeigt, direkt an der Bahnlinie bis maximal 69 dB(A). Bei der Besichtigung waren mäßige, kurz andauernde Lärmimmissionen der Bahnlinie wahrnehmbar, sobald eine S-Bahn vorbeifuhr.¹⁵

Quelle: Eisenbahn-Bundesamt, Ausschnitt Lärmkarte¹⁶

2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

2.3.1 Gesamte Liegenschaft und Gemeinschaftseigentum

Hinweis:

Die nachfolgende Beschreibung stützt sich auf die Bauakte (nur Genehmigungsakte verfügbar), die Pläne und die Besichtigung. Nachfolgend werden nur die dominierenden Merkmale beschrieben, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein.

**Objektkonzeption/
Nutzung:**

Auf Grundstück Flst.-Nr. 14308 befindet sich ein drei- bzw. inkl. Dachgeschoss viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 66 Wohneinheiten und 72 Teileinheiten (Tiefgaragenstellplätze). Außerdem sind 8 PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen. Das Gebäude hat eine U-Form und zwei Hauseingänge, Konrad-Adenauer-Straße Nr. 25 („Chrischona Blick“, Ostseite) und Nr. 27 („Tüllinger Blick“, Westseite).

Geschosse:

Untergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse, Dachgeschoss als Staffelgeschoss.

Geschossfläche:

Die Geschossfläche der Vollgeschosse beträgt rd. 4.335 m² (EG, OG 1, OG 2, ohne DG, ohne Schuppen). Bei einer Grund-

¹⁵ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 19.01.2026, online.

¹⁶ Siehe <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de>, Abfrage am 19.01.2026.

	stücksfläche von 4.497 m ² wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rd. 1,0 erreicht. ¹⁷
Grundfläche:	Die über- bzw. unterbaute Grundfläche beträgt rd. 2.800 m ² (maßgeblich bestimmt durch das Untergeschoss). Somit wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,6 realisiert. ¹⁸ Die nur mit dem Wohngebäude überbaute Grundfläche beträgt rd. 1.445 m ² .
Baujahr:	Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 1996 erstellt.
Bauweise:	Massive Bauweise
Fundamente:	Betonplatten und Streifenfundamente
Außenwände/ Fassade:	Stahlbeton (UG), Poroton Obergeschosse, Fassade verputzt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flach geneigte, begrünte Pultdächer (aus Beton) über dem Staffelgeschoss, mit einigen Oberlichtern
Trennwände:	Beton oder Mauerwerk
Hauseingangsbereich:	Glas-Stahl-Konstruktion, zweifach mit Windfang, Klingel- und Briefkastenanlage im Innenbereich
Geschosstreppen:	Zweiläufige Stahlbetontreppen (um den Aufzugsschacht) mit Zwischenpodesten, Geländer mit Handlauf aus Edelstahl; pro Hauseinheit eine Geschosstreppe
Aufzüge:	Stahl-/Glaskonstruktion, Haushahn, 630 kg, 8 Personen, Baujahr 1996
Flure:	Wände verputzt und gestrichen, diverse Wände mit Glasbausteinen (Waschküchen); Boden mit Textilbelag
Wohnungseingangstüren:	Holztüren in Stahlzargen
Fenster:	Doppelt isolierverglaste Kunststofffenster
Balkone/Loggien:	Die Wohnungen im EG und den zwei Obergeschossen verfügen über voll überdachte Loggien, auf den Außenseiten der U-Form z.T. auskragend als Stahlkonstruktion, auf den Innenseiten in der Fassade integriert. Die Penthouse-Wohnungen (Staffelgeschoss) haben zumeist überdachte Dachterrassen, auf den Grundflächen des unteren Geschosses.
Kommunikation:	Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Telefon und Internet verfügbar

¹⁷ Anhand der Pläne abgemessen, ungefähre Angabe.

¹⁸ Anhand der Pläne abgemessen, ungefähre Angabe.

- Heizung/Warmwasser:** Fernwärme, Hinweis: Der Hausanschlussraum war nicht zugänglich
- Gemeinschaftsanlagen:** In den beiden Obergeschossen (nicht im EG und DG) befinden sich Waschküchen mit Waschmaschinen und Trocknern (Betrieb mit Münzen);
im Untergeschoss gibt es zwei Trockenräume, die Kellerräume, die Tiefgarage sowie Technikräume; außerdem ein von innen und außen zugänglicher Fahrradraum;
im inneren Bereich des Gebäude-U's ist ein massiv gebauter Schuppen für Fahrräder und Zweiräder, für Kinderwagen und für Abfalleimer vorhanden.
- Tiefgarage:** Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 72 Stellplätzen vorhanden. Sie sind gemäß dem Gebäudegrundriss U-förmig angelegt, mit Einfahrt auf der Nordwestseite und Ausfahrt auf der Nordostseite, als Einbahnstraße. An den beiden südlichen Gebäudeecken führen Außentreppen ins Freie.
Die Stellplätze sind auf beiden Seiten der U-Form angelegt, nach zwei oder drei Stellplätzen ist eine breite Stütze vorhanden. Die Nummern der Stellplätze sind an den Wänden angeschrieben, die einzelnen Plätze mit weißen Strichen auf dem Boden abgegrenzt. Die Ein- und Ausfahrtstore sind elektrisch betriebene Stahlkipptore. Zum inneren Kellerbereich gibt es Stahltüren in Stahlzargen.
- Energetische Eigenschaften:** Es liegt ein Energieausweis vom 28.05.2024, gültig bis zum 28.05.2034 vor, auf Verbrauchsbasis, mit folgenden Details:
- Ganzes Gebäude, also Konrad-Adenauer-Straße 25+27
 - Baujahre Gebäude und Wärmeerzeuger: 1996
 - Anzahl der Wohnungen: 67
 - Gebäudenutzfläche (A_N): 5.004 m²
 - Wesentliche Energieträger für Heizung: Fernwärme
 - Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Fernwärme
 - Erneuerbare Energien: KWK mit Biomethan
 - Art der Lüftung: Fensterlüftung
 - Primärenergieverbrauch: 31,7 kWh/(m²·a) (= Klasse A)
 - Endenergieverbrauch: 90,7 kWh/(m²·a) (= Klasse C)
 - Treibhausgasemissionen 16,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)
- Barrierefreiheit:** Die Hauseingangstüren sind über Rampen zugänglich. Es ist ein Aufzug vorhanden, der vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss verläuft. Schwellen sind im Gemeinschaftseigentum kaum vorhanden. Die Breite der Flure, des Aufzugs und der Türen scheinen angemessen für Rollstühle. Schalter, Türgriffe und Aufzugsbedienungen befinden sich auf üblicher Höhe, eher etwas hoch. Briefkasten und Klingelanlage sind weiter oben angebracht. Barrierefreiheit ist somit teilweise gegeben.
- Technischer Zustand:** Die gesamte Liegenschaft, d.h. das Gebäude mit Haus Tüllinger Blick, Haus Chrischona Blick sowie der Tiefgarage, hat ein gravierendes Statikproblem, das sich insbesondere in den letzten Jahren durch vermehrt auftretende, z.T. stärkere Rissbil-

dungen in den Wänden manifestiert hat. Offensichtlich war seit dem Baujahr die Erdbebbensicherheit nicht gänzlich gewährleistet. Verschärft wurde das Problem dadurch, dass die Bauakten mit den statischen Berechnungen nicht auffindbar waren. Insofern wurden diverse Sachverständige und Statiker eingeschaltet, um die Probleme zu lösen. Zum Wertermittlungstag waren im Bereich der Flure, des Treppenhauses und der Aufzüge, in allen Obergeschossen, bereits Stahlträger eingezogen worden, welche die Standfestigkeit nun offensichtlich gewährleisten. Weitere Maßnahmen sind 2026 und 2027 bzgl. der Sanierung der Rissbildungen geplant.¹⁹

Außenanlagen:

Nordseite:

Das Innere des „U“ ist durch zwei jeweils vierstufige, breitere Betonaußentreppen sowie zwei seitliche Rampen erreichbar (jeweils mit Metallgeländern). Die parallel verlaufenden Wege führen zu den jeweiligen Hauseingängen und sind mit quadratischen, kleinen Betonplatten ausgelegt. Der mittig liegende, unterkellerte Schuppen ist eine weitgehend offene Betonkonstruktion mit begrüntem Flachdach. Eine eher steile Fahrradterrasse führt zum Fahrradkeller im UG, der mit einer Stahlgittertür abgeschlossen ist. Die restliche Fläche im „U“ ist mit Büschen begrünt.

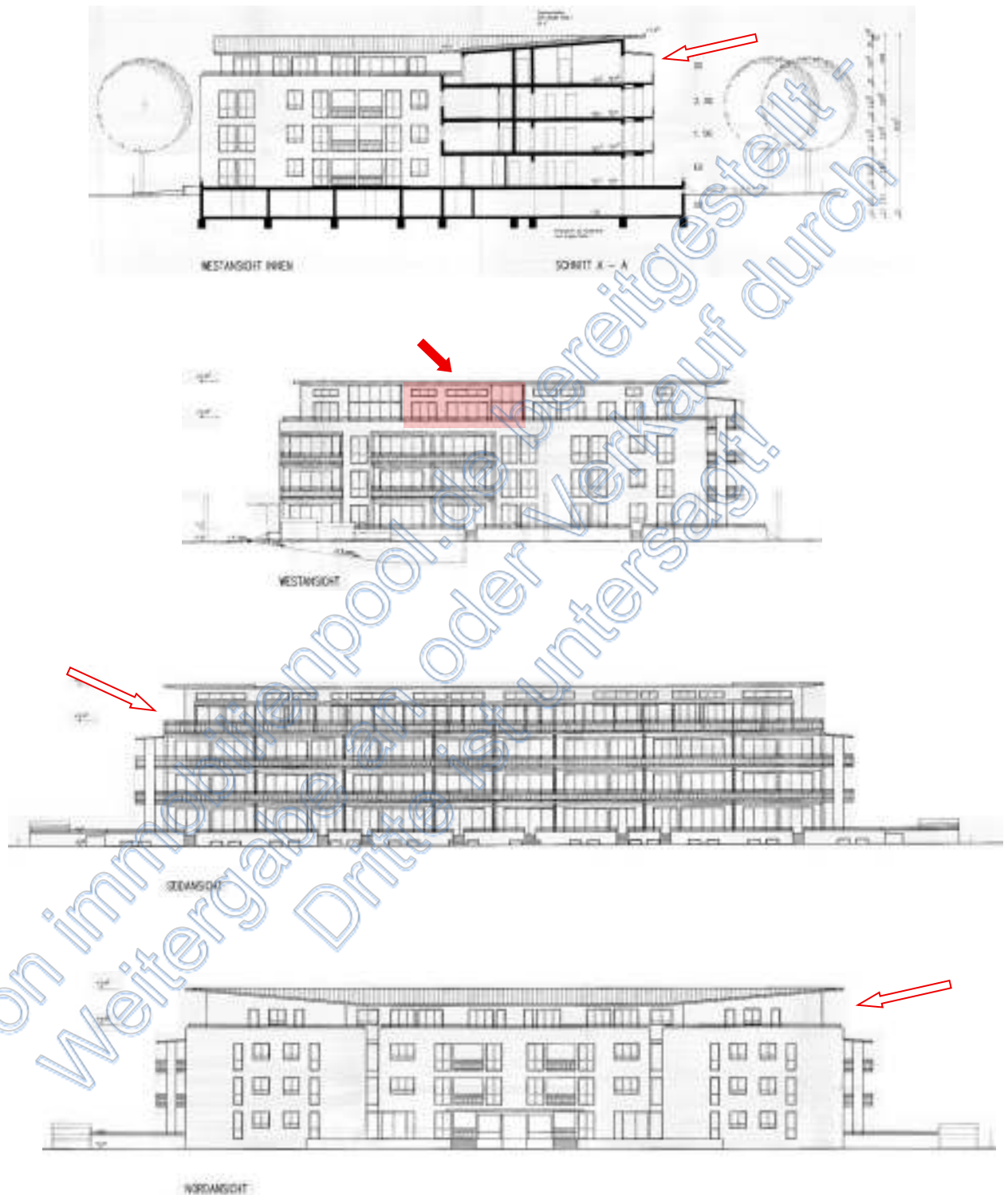
Entlang des Gebäudes sind Stellplatzflächen für acht PKW-Stellplätze sowie zwei zusätzliche Behindertenstellplätze (jeweils neben der Tiefgaragenein-/ausfahrt) vorhanden, die mit Rasengittersteinen ausgelegt sind. Hierfür sind Sondernutzungsrechte vorhanden.

Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind als Betonkonstruktionen mit Flachdach ausgeführt. Die Dächer sind begrünt und teilweise mit Sondernutzungsrechten der EG-Wohnungen ausgestattet.

Süd-/West-/Ostseite:

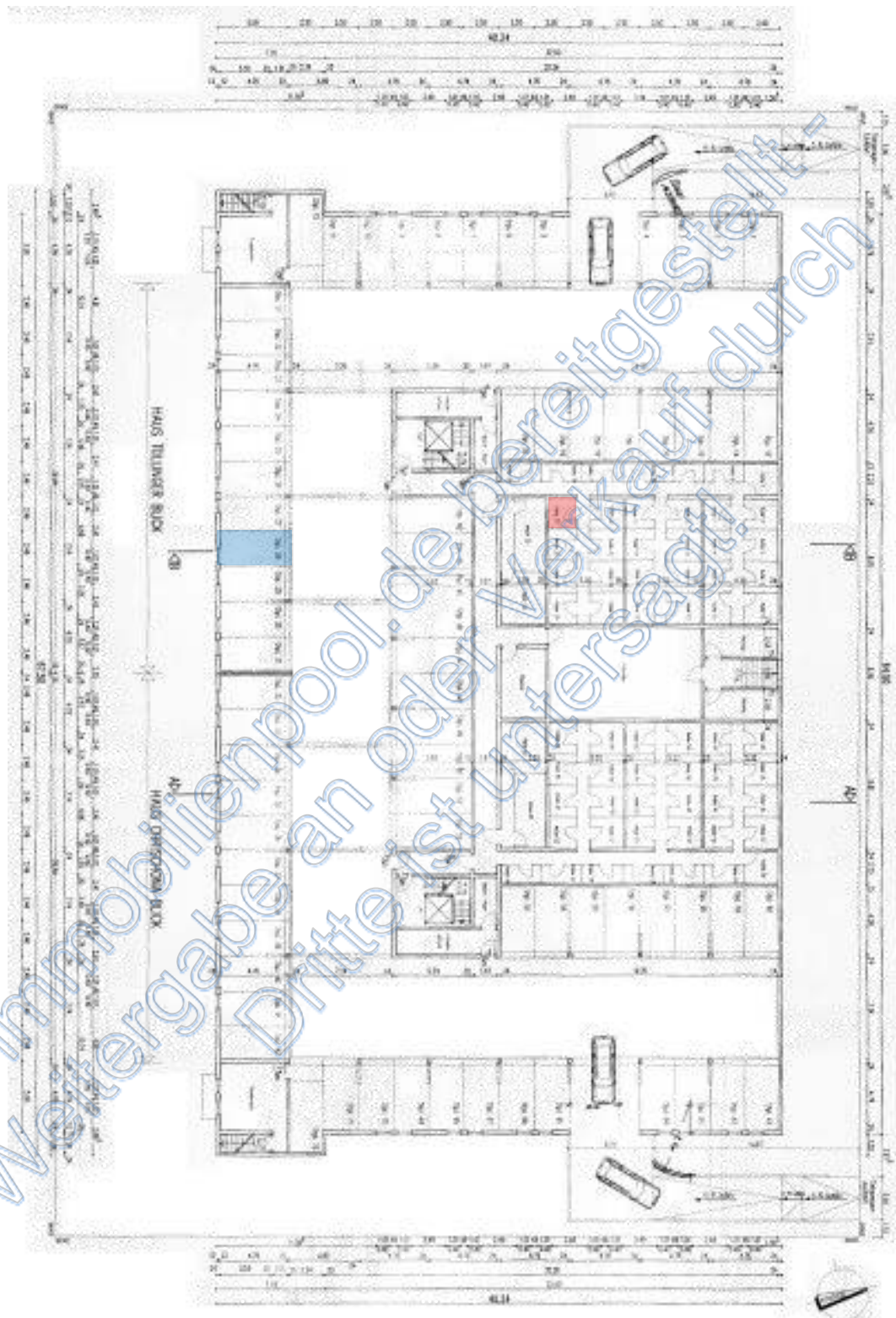
Die Gartenflächen sind mit Rasen, Büschen und Bäumen begrünt. Zu den Sondernutzungsflächen der EG-Wohnungen (Hochparterre) führen jeweils Außentreppen. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun auf Betonsockel eingefriedet.

¹⁹ Gemäß Protokolle Eigentümerversammlungen und Informationen der Hausverwaltung; siehe hierzu auch Punkt 2.4.3 auf S. 29 f.

Schnitt und Ansichten:

Quelle: Bauakte, Pläne von 1995
Maßstab: Ca. 1:500 im 1:1 Ausdruck
Hinweis: Pfeile zeigen Lage der Bewertungswohnung

Grundriss UG



Quelle: Bauakte, Plan von 1995
Maßstäbe: Ca. 1:450 im 1:1 Printausdruck
Ausrichtung: Westen oben, Konrad-Adenauer-Straße rechts
Hinweis: Stellplatz Nr. 28 und Kellerabteil Nr. T 4.3 von der Sachverständigen markiert

Fotodokumentation:

Nord- und Westseite



West- und Südseite



Nordseite



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenausfahrt



Rampe zur Erdgeschoessebene



Hauseingang



Hauseingang mit Windfang



Aufzug



Flur mit Waschküche (nur OG)



Beispiel Waschküche



Flur DG Richtung Wohnung T 4.3



Beispiel Kellerbereich



Tiefgarage

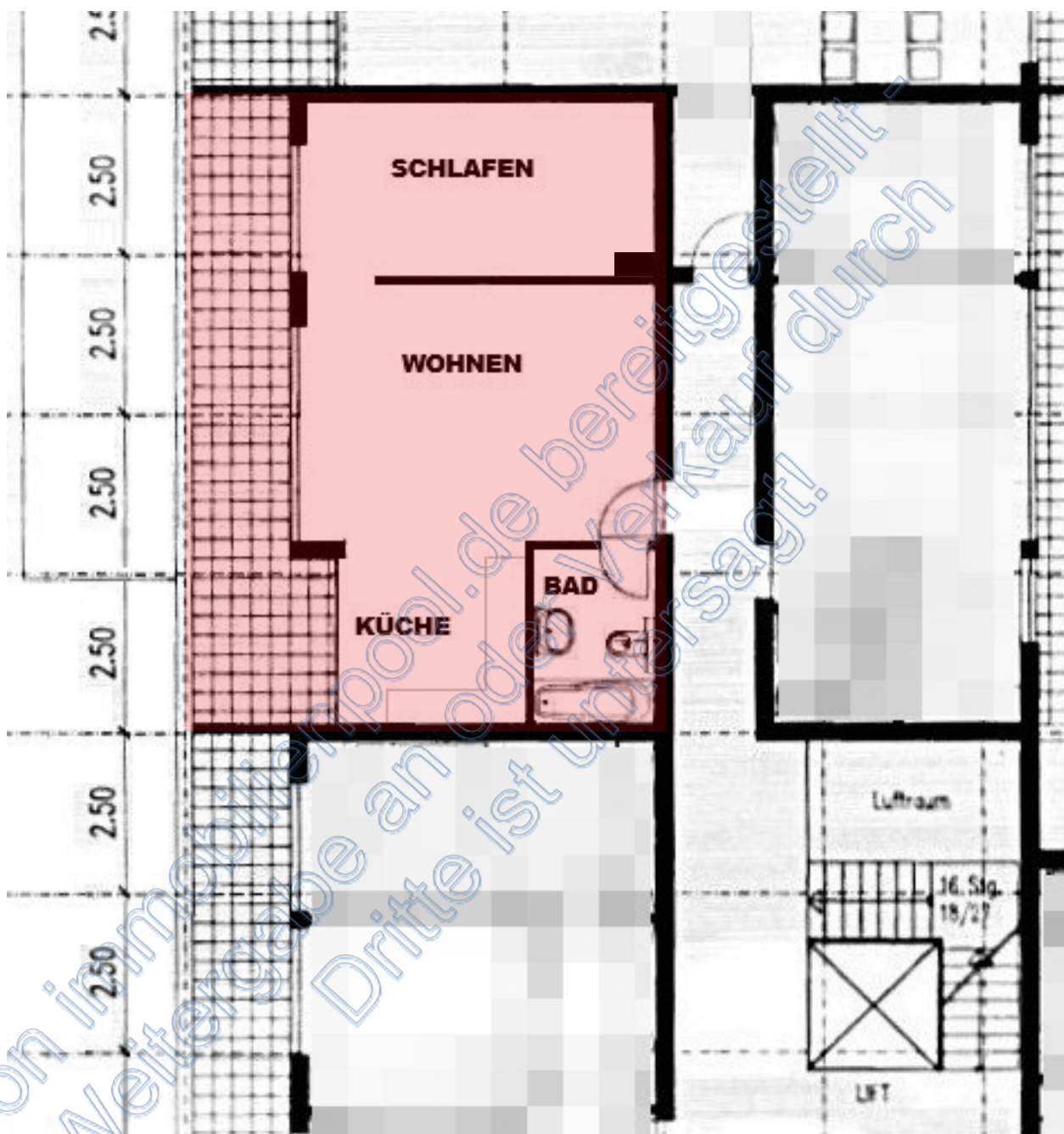


Einfahrt Tiefgarage

Quelle: Fotoaufnahmen der Sachverständigen

2.3.2 Sondereigentum Wohneinheit Nr. T 4.3

Grundriss Wohnung:



Quelle: Bauakte, Basis Plan von 1995, anhand der tatsächlichen Gegebenheiten modifiziert
Maßstab: Ca. 1:100 im 1:1 Printausdruck (Skizzenqualität, kleinere Toleranzen möglich)

Erschließung:

Die Wohnung ist über einen Flur erschlossen, der über die Geschosstreppe und den Lift erreichbar ist.

Wohn-/Nebenflächen:

Die Wohnfläche sowie die Nebenflächen (Kellerraum, TG-Stellplatz) wurden bei der Besichtigung aufgemessen (Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung).

Die insgesamt gemessene Wohnfläche entspricht relativ genau der Flächenaufstellung der Wohnflächenberechnung vom 29.09.1995 (WF = 57,25 m²), jedoch mit Abweichungen zwischen den Räumen. Die rd. 16 m² große, zum großen Teil überdachte Dachterrasse wird aufgrund der guten Wohnflächenqualität mit der Hälfte der Grundfläche angesetzt, da dies auch den offiziellen Angaben entspricht.²⁰

Flächen	Wohn- flächen	Neben- flächen	Breite	Tiefe	Korrektur
Wohnen	21,2 m ²		5,36 m	3,95 m	
Bad	5,3 m ²		1,94 m	2,73 m	
Küche	8,4 m ²		2,75 m	3,04 m	
Schlafen	14,4 m ²		5,36 m	2,73 m	-0,22 m ²
Dachterrasse (1/2)	8,0 m ²		1,47 m	9,80 m	1,64 m ²
Kellerraum		4,2 m ²	2,12 m	1,98 m	
TG-Stellplatz		12,0 m ²	5,00 m	2,40 m	
Gesamt	57,3 m²	16,2 m²			

Quelle: Aufmaß bei der Besichtigung, kleinere Toleranzen möglich

Lichte Raumhöhe:

Wegen des Pultdaches unterschiedlich, rd. 3,00 – 3,50 m innen, Dachterrasse bis 3,75 m.

Ausstattung:

Bodenbeläge:

Stabparkett, im Bad Fliesen

Innenwände/-decken:

Verputzt und gestrichen, im Bad teilweise mit Fliesenbelag, in der Küche Fliesenschild

Innentüre Bad:

Holztüre in Stahlzarge

Fenster:

Fast bodentiefe, doppelt verglaste Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlägen sowie Oberlichter; fast die gesamte Westseite ist eine Fensterfront (10 Gliederungseinheiten zzgl. Oberlichter); mit drei zweiflügeligen Drehtüren zur Terrasse, Oberlichter können teilweise mit Stab geöffnet werden; Fensterbänke mit Juramarmor; Terrasse nicht ebenerdig zugänglich (Absatz ca. 25 cm)

Sonnenschutz:

Elektrisch betriebene Außenjalousien (nicht Oberlichter)

Sanitärausstattung:

Innenliegendes Bad mit Lüftung, mit Waschbecken, Badewanne, jeweils mit Einhebelmischbatterien, sowie Hängetoilette mit Unterputzspülkasten, Boden hell gefliest, Wände halbhoch hell gefliest, ansonsten verputzt

Küche:

Eher einfache Küchenzeile in L-Form; Hinweis: die Küche wird nicht mitbewertet!

²⁰ Hinweis: Gemäß § 4 Nr. 4 WoFIV in der Regel zu einem Viertel und höchstens zur Hälfte; die Anrechnung zur Hälfte erfolgt auch im Hinblick auf die Modellkonformität beim Vergleichswertverfahren.

Heizung: Verteilung über Fußbodenheizung

Elektroinstallation: Standard der 1990er Jahre

Dachterrasse: Rd. 9,8 m lange und 1,5 m breite Dachterrasse (im Bereich der Küche rd. 2,1 m breit), Grundfläche rd. 16 m², Betonbrüstung verputzt, Brüstungsoberfläche mit Blechverkleidung und Metallgeländer sowie Blumenkästen-Vorrichtung; Boden mit Betonplatten ausgelegt, Überdachung durch überstehendes Pultdach, rd. 1 m breit im schmalen Bereich, im Küchenbereich entsprechend breiter

Zustand: Diverse Mängel und Abnutzungserscheinungen sind vorhanden. Insbesondere wurde festgestellt:

- Der Parkettboden ist an mehreren Stellen z.T. erheblich beschädigt.
- Die Wände haben (wenige) Setzungsrisse im Putz und Abplatzungen (Grund: Statikproblem).²¹
- Die Türzargen der Wohnungseingangstüre und der Badtüre zeigen kleinere Abplatzungen.
- Die Geräte der (nicht bewerteten) Einbauküche sind augenscheinlich – vermutlich – nicht mehr funktionsfähig.

Hinweis: Die technischen Einrichtungen (z.B. Funktionsfähigkeit der elektrischen Jalousien, Strom, Wasser, Gegensprechanlage, Fußbodenheizung) konnten bei der Besichtigung nicht geprüft werden!²²

Barrierefreiheit: Zur Dachterrasse ist eine rd. 25 cm hohe Schwelle vorhanden. Die Türbreite zum Bad ist eher gering. Die Schalter (Licht, Heizung, Gegensprechanlage) befinden sich zum Teil im oberen Bereich. Barrierefreiheit der Wohnung ist nicht gegeben.

Kellerabteil: Das Kellerabteil im UG hat eine Fläche von rd. 4,2 m². Die lichte Höhe ist rd. 2,32 m. Es ist gegenüber dem Flur und einem Nachbarkeller mit einer Stahllamellenwand abgetrennt. Auf den anderen Seiten sind massive Wände vorhanden.

2.3.3 Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

Lage: Der Tiefgaragenstellplatz liegt auf der südlichen Außenseite. Es ist der 8. Stellplatz von Westen her bzw. der 15. von Osten. Der Stellplatz liegt in der Mitte von drei Stellplätzen, hat also keine Stützwände links und rechts.

Größe:²³ Der Stellplatz hat eine Größe von rd. 12,0 m², rd. 5,0 m lang und 2,4 m breit. Die lichte Höhe bis zum Balken liegt bei rd. 1,90 – 2,0 m.

²¹ Siehe Ausführungen auf S. 18.

²² Kein Strom eingeschaltet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen nicht garantiert werden kann und hierfür keine Haftung übernommen wird.

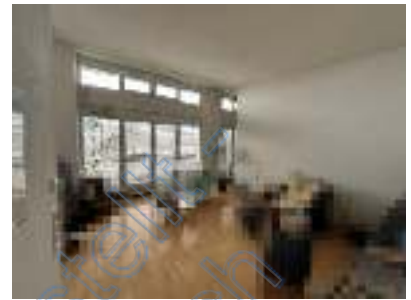
²³ Anhand der Grundrisspläne und des Aufmaßes.

Fotodokumentation:

Eingangstür Wohnung T 4.3 (links)



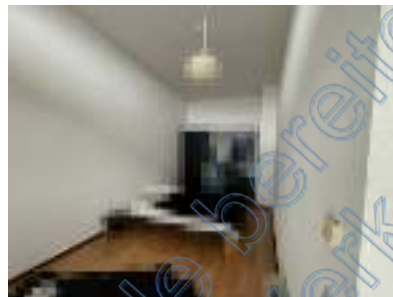
Wohnzimmer mit Blick zur Eingangstür und zur Badtür



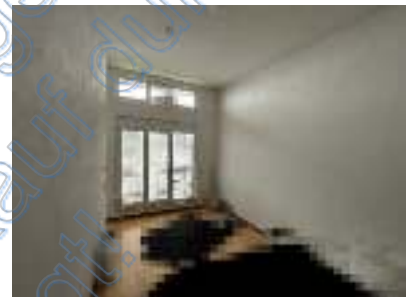
Wohnzimmer Richtung Terrasse *



Richtung Schlafzimmer



Schlafzimmer *



Schlafzimmer *



Küche, links Badtür



Bad *



Terrasse Blick nach Norden



Terrasse Blick nach Süden *



Kellerabteil



Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 (Mitte)

Quelle: Fotoaufnahmen der Sachverständigen
Hinweis: * = Bilder durch Weitwinkel leicht verzerrt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch Nr. 12230

Allgemeine Angaben:

Art: Wohnungsgrundbuch
Nummer: 12230
Amtsgericht: Emmendingen
Gemeinde: Lörrach
Grundbuchbezirk: Lörrach
Datum des Abrufs: 29.01.2026
Letzte Eintragung vom: 30.07.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1
Flurstück Nr.: 14308
Wirtschaftsart und Lage: Konrad-Adenauer-Straße 25, 27
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 4.497 m²

Miteigentumsanteil: 110,4 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. T 4.3** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Penthouse und Keller Nr. T 4.3).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 12201 bis Nr. 12338).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit.

Die gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- b) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 14.11.1995 (V UR 3056/95), 26.04.1996 (V UR 1124/96) und 11.06.1996 (V UR 1257/96) Bezug genommen.

Aus Blatt 11760 hierher übertragen.

Eingetragen am 25.07.1996.

Bestand und
Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.10.2016.

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 3

Eigentümer:

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 3

Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 22.07.2024
 (2 K 20/24). Eingetragen (EMM006/67/2024) am 30.07.2024.

Dritte Abteilung:

Die Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

2.4.2 Grundbuch Nr. 12294**Allgemeine Angaben:**

Art: Teileigentumsgrundbuch

Nummer: 12294

Amtsgericht: Emmendingen

Gemeinde: Lörrach

Grundbuchbezirk: Lörrach

Datum des Abrufs: 29.01.2026

Letzte Eintragung vom: 30.07.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1

Flurstück Nr.: 14308

Wirtschaftsart und Lage: Konrad-Adenauer-Straße 25, 27

Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 4.497 m²

Miteigentumsanteil: 10 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 28** bezeichneten Teileinheit (Stellplatz in der Tiefgarage).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 12201 bis Nr. 12338).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters, ersatzweise durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit.

Die gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) an den Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.
- b) durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 14.11.1995 (V UR 3056/95), 26.04.1996 (V UR 1124/96) und 11.06.1996 (V UR 1257/96) Bezug genommen.

Aus Blatt 11760 hierher übertragen.
Eingetragen am 25.07.1996.

Bestand und
Zuschreibungen:

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.10.2016.

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 1
Eigentümer:

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 3
Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach vom 22.07.2024 (2 K 20/24). Eingetragen (EMM006/67/2024) am 30.07.2024.

Dritte Abteilung:

Die Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

2.4.3 Wohnungseigentümergeinschaft

Teilungserklärungen:

Datum: 14.11.1995 (der Sachverständigen vorliegend), mit Änderungen vom 26.04.1996 und 11.06.1996 (ebenfalls vorliegend).

Inhalt: Die Teilungserklärungen haben den üblichen Inhalt. Hierbei wurde u.a. festgelegt:

- Die Wohnungsabschlusstüre, die Innentüren, die Fenster und die Rollläden gehören zum Sondereigentum.
- Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in einer Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Das Stimmrecht bemisst sich nach Miteigentumsanteilen.

Wertrelevante Besonderheiten konnten keine festgestellt werden.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Diese datieren vom 30.04.1996, liegen jedoch der Sachverständigen nicht vor.

Hausverwaltung:

Zum Wertermittlungsstichtag wird die Hausverwaltung von der Fa.
vorgenommen.

Abrechnungen:

Es liegen die Jahresabrechnungen 2022, 2023 und 2024 vor, jeweils für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz.

Wirtschaftspläne: Der Wirtschaftsplan 2026 liegt vor (gültig ab 01.01.2026), jeweils für die Wohnung und den Stellplatz.
Das Hausgeld beträgt pro Monat 235 € (Wohnung) und 10 € (Stellplatz).
Der Stand der Rücklagen wurde von der Hausverwaltung mit rd. 117.000 € (gesamte Liegenschaft; per Ende 2025) angegeben.

Eigentümerversammlung: Es liegen die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 12.05.2025, vom 17.01.2025, vom 06.12.2023, vom 06.10.2022 und vom 02.12.2021 sowie die Beschlusssammlung (seit 09.06.2008) vor. Die Protokolle wurden von der Sachverständigen durchgelesen.
Thematisiert wurde auf den Versammlungen neben den üblichen Themen insbesondere das Statikproblem.

2.4.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag: Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Die Wohnung und der Stellplatz werden vom Eigentümer (temporär) genutzt.

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.

2.4.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Laut Auskunft der Stadt Lörrach vom 20.11.2024 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz: Laut Auskunft vom Stadt Lörrach am 20.11.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Erschließungsbeiträge: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach vom 20.11.2024 stehen nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungskosten nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz mehr an.

Bauleitplanung:
Flächennutzungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (W).

Bebauungsplan:

Quelle: Stadt Lörrach (Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen)

Das Grundstück liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, mit folgenden Eckdaten und Festsetzungen:²⁴

Name:	Stetten Süd II
Rechtskraft:	21.09.1994
Baugebiet:	WA (allgemeine Wohngebiete)
Vollgeschosse:	III + Staffelgeschoss
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,0
Bauweise:	abweichende Bauweise
Dachform:	Pulldach 5 - 10°
Baulinien-/grenzen:	Baugrenzen und Baulinien
Größe Baufenster:	rd. 1.550 m ²

Quelle: Stadt Lörrach

²⁴ Abfrage vom 19.01.2026, online (Geoportal Stadt Lörrach). Keine vollständige Aufzählung; siehe bei Bedarf Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften, Satzung, Begründung, Legende) für alle Details.

- Entwicklungszustand:** Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 Immo WertV.
- Städtebauliche Verfahren:** Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens.
- Baugenehmigung:** Die Baugenehmigung für die Erstellung einer Wohnanlage mit Tiefgarage liegt in der Genehmigungs-Bauakte und datiert vom 10.01.1996. Weiterhin liegt eine Baugenehmigung vom 20.11.1996 für die Nachtragspläne vor.

3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

3.1 Lage und Grundstück

- Makrolage:** Lörrach gilt als attraktive Stadt an der Schweizer Grenze. Das Freizeit- und kulturelle Angebot ist als Teil des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein entsprechend gut, unter Berücksichtigung der eher geringen Größe mit rd. 50.000 Einwohnern. Die Nähe zur Schweizer Großstadt Basel bietet Vor- und Nachteile. Insgesamt ist die Makrolage als „gut“ einzustufen.
- Mikrolage:** Das Bewertungsgrundstück liegt in Einzellage fast direkt an der Schweizer Grenze, nahe vom Grenzübergang Lörrach/Riehen, in einem sonst durch Geschosswohnungsbau geprägten Wohngebiet, mit großen, benachbarten Freizeitflächen. Eine kleinere Beeinträchtigung ist durch die nahe Bahnlinie gegeben. Die Lage ist als mittel – gut zu bezeichnen, im Hinblick auf die Grenznähe sogar als „sehr gut“ (zielgruppenabhängig).
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage ist als „gut – sehr gut“ zu beurteilen. Der Bahnhof Stetten, die Tram-Haltestelle im Schweizer Riehen sowie der Badische Bahnhof Basel sind in Kürze zu erreichen. Auch Autobahnen und der nächste internationale Flughafen Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg liegen nur wenige Kilometer entfernt.
- Grundstück:** Es handelt sich um ein großes, normal und zweckmäßig geschnittenes Grundstück mit Ausrichtung der Wohnungen nach Westen, Süden und Osten.

3.2 Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum

Wohneinheit:

- Ausrichtung:** Die kleine Penthouse-Wohnung ist nach Westen ausgerichtet, mit sehr schönem Weitblick auf den Tüllinger Berg und Besonnung ab früherem Nachmittag.
- Erschließung:** Die Wohnung ist über die großzügige Geschosstreppe sowie stufenlos über den Aufzug erreichbar. Der Stellplatz in der Tiefgarage und der Kellerraum sind ebenfalls mit dem Aufzug stufenlos erreichbar.

- Grundriss / Wohnungsgröße:** Die kleine, relativ hohe Zweizimmer-Wohnung unter einem Pultdach, mit einer Wohnfläche von rd. 49,3 m² (innen), zzgl. einer rd. 16 m² großen Dachterrasse, ist offen gestaltet. Es gibt innen nur eine Tür zum (innen liegenden) Badezimmer, der Schlafbereich ist nicht abgeschlossen. Die Wohnung wirkt in Relation zur Wohnfläche, auch durch die komplette Fensterfront, sehr großzügig.
- Ausstattung/Zustand:** Die Ausstattung ist durchschnittlich, der Zustand etwas renovierungsbedürftig. Das Badezimmer ist zeitlos – hell – gestaltet und daher allgemein verwendbar. Die Einbauküche ist etwas veraltet und wird nicht bewertet.
- Kellerraum:** Der zum Sondereigentum gehörige Kellerraum ist rd. 4,2 m² groß und mit Stahl lamellenwänden abgegrenzt. Er liegt nahe vom Aufzug und der Treppe.
- Tiefgaragenstellplatz:** Der Stellplatz hat eine übliche Größe, liegt in der Mitte von drei Stellplätzen und wird daher nicht durch Pfosten begrenzt.
- Gemeinschaftseigentum:** Das Gemeinschaftseigentum ist insgesamt attraktiv gestaltet. Es handelt sich um eine rd. 30 Jahre alte, noch zeitgemäße Wohnanlage, welche alle wichtigen Elemente enthält. Waschküchen befinden sich in den Obergeschossen, Fahrradkeller (auch von außen erreichbar) und Trockenräume im Untergeschoss.
Die Tiefgarage hat eine Einbahnstraßen-Regelung mit separater Ein- und Ausfahrt. Die Andienung der Stellplätze erscheint zweckmäßig, die Fahrgasse großzügig und nicht zu eng. Rampen ermöglichen barrierefreie Zugänge. Auf der Südseite des Grundstücks sind großzügige Freizeitflächen vorhanden. Die Wohnanlage ist grundsätzlich instand gehalten. Es liegt jedoch ein nicht unerhebliches Problem mit der Statik vor, dessen Behebung sich noch in Bearbeitung befindet, wobei die wichtigsten Maßnahmen (Einbau von Stützen) bereits erfolgt sind.

3.3 Rechtliche Konstellationen

Privatrecht:

Wohnungseigentümer-
gemeinschaft:

Es handelt sich mit 66 Wohneinheiten und 72 Tiefgaragenstellplätzen um eine große Wohnanlage, verteilt auf zwei Eingängen mit zwei Adressen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Mit der Verwaltung ist ein professionelles Hausverwaltungsunternehmen beauftragt. Die Eigentümer-/Mieterstruktur scheint ausgewogen, es wohnen viele Eigentümer selbst in der Anlage. Die Instandhaltungsrücklage liegt in Bezug auf den generellen Zustand und das Baualter grundsätzlich noch in einem üblichen Bereich. Wegen des Statikproblems können zukünftige Sonderumlagen nicht ausgeschlossen werden.

Grundbuch:	In Abt. II der Grundbücher sind nur die Zwangsversteigerungsvermerke vorhanden.
Mietsituation:	Die Wohnung und der Stellplatz sind nicht vermietet.
Weitere:	Weitere wertrelevante, privatrechtliche Gegebenheiten wurden nicht festgestellt.
Öffentliches Recht:	Die Bebauung ist vollzogen, die Bauleitplanung hat daher keinen speziellen Einfluss auf den Wert des Wohnungs- und Teileigentums. Baulasten sind nicht vorhanden, Erschließungsbeiträge sind bezahlt, Denkmalschutz ist nicht gegeben. Weitere öffentlich rechtliche Gegebenheiten mit Wertrelevanz waren ebenfalls nicht ersichtlich.

4 MARKTLAGE / CHANCEN / RISIKEN

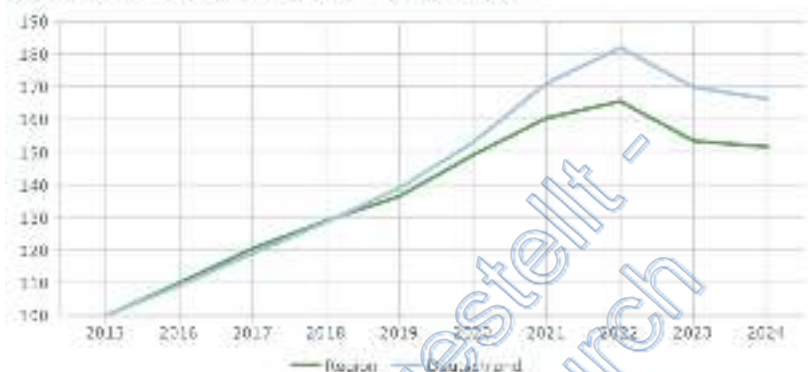
Spezifische Wirtschaftslage: In Deutschland sind die Mieten und die Preise von Immobilien seit Ende der Finanzkrise, ab 2010, bis zur Corona-Krise im Jahr 2020, und für Wohnnutzungen auch darüber hinaus, erheblich gestiegen. Gründe hierfür waren u.a. eine gute Konjunktur verbunden mit niedrigen Zinsen.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

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

In Bezug auf Eigentumswohnungen war nachfolgende Marktentwicklung zu beobachten (Region = Landkreis Lörrach). Für das Jahr 2025 liegen zum Zeitpunkt der Bewertung seitens „Geoport“ noch keine Daten vor.

Preisindex für Eigentumswohnungen in Prozent

Der mittlere Preisindex zeigt die Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Markt und Misst auf der Grundlage von realen Wertentwicklungskriterien im jeweiligen Gebiet.



2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100	109,9	120,4	128,9	136,5	149	160,4	185,5	183,4	181,8
100	109,2	119	128,6	136,1	153,9	171	181,9	176,7	176,2

Erläuterung zur Wertentwicklung	
Wertentwicklung Region	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden 3362 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung im Landkreis Lörrach berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Ermittlung der Wertentwicklung wurden 650071 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Preisentwicklung pro Jahr in %	
Region	4,3
Deutschland	3,2
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im angegebenen Zeitraum und Gebiet.

Quelle: Geoport, / on-geo GmbH, Abfrage vom 16.02.2026

Im Bereich von eigen genutzten Wohnimmobilien ist deutschlandweit folgende Entwicklung gegeben:

Quelle:²⁵ VDP [Immobilienpreisindex, Q 4 /2025], S. 6

²⁵ Siehe unter <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>, Abfrage am 16.02.2026.

Käuferkreis/**Vermarktungschancen:**

Das Wohnungs- und Teileigentum ist für private Eigennutzer und für private Investoren, zur Vermietung, geeignet. Die Vermarktungschancen werden als gut eingeschätzt. Eine Unsicherheit besteht in der Marktreaktion auf das Statikproblem der Wohnanlage.

Nutzerkreis/**Vermietungschancen:**

Die kleine Wohnung eignet sich hauptsächlich für Einzelpersonen, maximal für Paare. Die Vermietungschancen (nach Renovierung) sind gut.

Drittverwendungsfähigkeit:

Die engere Drittverwendung (Wohnen) ist unter Berücksichtigung der Nutzerzielgruppe gegeben. Eine Nutzung als Zweitwohnsitz oder Ferienwohnung (Genehmigung vorausgesetzt) scheint geeignet. Eine Umnutzung in ein nicht störendes Gewerbe, z.B. ein Büro oder eine kleine Praxis, wäre weniger wahrscheinlich, aber nicht undenkbar. Bei Umnutzungen wäre die Zustimmung der Hausverwaltung sowie ggf. durch Behörden erforderlich.

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 ImmoWertV 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:

Eigentumswohnungen werden i. d. R. nach ihrem Preis pro m² Wohnfläche gehandelt. Hierfür ist das Vergleichswertverfahren sachgerecht, wenn genügend geeignete Vergleichspreise (Transaktionsdaten) zur Verfügung stehen. Die in den Medien (Internet, Printmedien) zu findenden Angebote stellen Wunschvorstellungen der Anbieter dar und sind für eine Wertermittlung weniger geeignet. Sie können jedoch zur Plausibilisierung von Ergebnissen verwendet werden.

Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental wurde um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung angefragt (Transaktionsdaten), welche auch geliefert werden konnte. Insofern wird das Vergleichswertverfahren eingesetzt.

Das Ertragswertverfahren wird zur Plausibilisierung gerechnet. Das Bewertungsobjekt eignet sich nicht nur zur eigenen Nutzung, sondern auch zur Investition, indem das Wohnungs- und Teileigentum vermietet wird.

Auf die Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet. Aufgrund der Objektart ist das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes weniger sinnvoll. Es ist nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum von der übrigen Gebäudesubstanz gedanklich exakt zu trennen.

5.2 Vergleichswertermittlung

5.2.1 Datenquellen

Transaktionsdaten:**Wohnungen:**

Vom Gutachterausschuss GAA Lörrach-Wiesental wurden Vergleichsdaten (Transaktionsdaten) aus der Kaufpreissammlung übermittelt, die für die Vergleichswertermittlung verwendet werden.

Tiefgaragenstellplätze:

Der Gutachterausschuss hat einzelne Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen zur Verfügung gestellt bzw. Pauschalen angegeben.

Markt-/Angebotsdaten:

Es wurden Marktdaten folgender Anbieter recherchiert:

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

- On-geo Vergleichspreise:** Basieren auf Angebots- und Transaktionsdaten und sind kostenpflichtig pro Objekt über die Geoport (Fa. on-geo) abrufbar (automatisiertes hedonisches Bewertungsmodell). Neben der Objektadresse werden die Wohnfläche, die Grundstücksfläche, das Baujahr, die Ausstattung und der Zustand angegeben.
- Immobilienscout 24:** Durch Geoport können ebenfalls Auswertungen von IS24 bezogen werden (ImmobilienScout 24). Es wird bei den IS24 Daten nicht nach Baujahren oder weiteren Merkmalen unterschieden, lediglich nach Wohnfläche und der Objektart (Wohnungen oder Häuser).
Außerdem kann der Auswertungszeitraum bestimmt werden. Im Bewertungsfall wurde dieser mit dem vierten Quartal 2024 bis zum dritten Quartal 2025 (zuletzt verfügbare Daten) angegeben.
Die Daten werden nach PLZ und für die Stadt insgesamt ausgewiesen.
- IMBAS:** Die Fa. Fahrländer & Partner FPRE bietet mit IMBAS eine kostenpflichtige Plattform an, bei der mit Hilfe eines komplexen hedonischen Modells Werte ausgewiesen werden. Es können neben der Objektadresse zahlreiche Informationen zu den Bewertungsobjekten eingegeben werden.
- IMV:** Die Sachverständige hat Zugang zur IMV Datenbank, welche einen Großteil der Angebote aus dem Internet und den Printmedien auswertet. Hier können die Original Angebotsdaten nach diversen Parametern selbst gefiltert werden.
- Price Hubble:** Dies ist eine von Maklern verwendete Plattform, die ebenfalls auf hedonischen Modellen basiert. Hier wird die Objektadresse, der Gebäudetyp, die Wohnfläche, das Baujahr, die Anzahl der Zimmer und der Badezimmer angegeben sowie ob ein Stellplatz vorhanden ist.

5.2.2 Datenauswertung

Ergebnisübersicht: Die Ergebnisse aus den verschiedenen Datenquellen stellen sich in der Übersicht wie folgt dar:²⁷

Vergleichsdaten Übersicht							€/m²
	Anzahl	MW	STABW	VK	Median	Spanne	
GAA Rohdaten	22	3.538 €	438 €	12,4%	3.529 €	2.768 € - 4.283 €	
IMV	56	3.854 €	423 €	11,0%	3.829 €	2.745 € - 4.875 €	
on-geo	20	3.221 €				2.856 € - 3.632 €	
IMBAS Fahrländer		3.912 €				3.474 € - 4.351 €	
Price Hubble		3.764 €				3.316 € - 4.211 €	
IS24 PLZ (30-60 m²)	31	3.638 €				2.897 € - 4.804 €	
IS24 Stadt (30-60 m²)	80	3.898 €				2.897 € - 5.482 €	

²⁷ MW = Mittelwert (arithmetisches Mittel), STABW = Standardabweichung, VK = Variationskoeffizient (= MW / STABW).

Transaktionsdaten GAA:

Wohnungen:

Die Rohdaten des Gutachterausschusses beziehen sich auf Transaktionen von Eigentumswohnungen mit folgenden Merkmalen:

- Transaktionsdatum (Kaufvertrag): 2024 und 2025
- Baujahre: 1986 – 2006
- Wohnfläche: 42 – 72 m²
- Lage: Lörrach (ohne Ortsteile) und Stetten, ohne Salzert
- Gebäudeart: Wohngebäude ab 11 Einheiten

Rohdaten						
Nr.	Etage	Grundstücks- anteil	Baujahr	Wohn- fläche	Kauf- preis	Kauf- preis
1	EG	51 m ²	1996	64 m ²	207.000 €	3.234 €/m ²
2	1. OG	71 m ²	1993	71 m ²	274.500 €	3.866 €/m ²
3	1. OG	65 m ²	1993	59 m ²	239.500 €	4.059 €/m ²
4	EG	51 m ²	1996	71 m ²	198.500 €	2.796 €/m ²
5	1. OG	49 m ²	1990	47 m ²	179.500 €	3.819 €/m ²
6	EG	28 m ²	1993	47 m ²	130.100 €	2.768 €/m ²
7	1. OG	57 m ²	1993	57 m ²	205.000 €	3.596 €/m ²
8	DG	41 m ²	1998	60 m ²	222.000 €	3.700 €/m ²
9	3. OG	62 m ²	1993	57 m ²	184.500 €	3.237 €/m ²
10	2. OG	47 m ²	1996	55 m ²	182.500 €	3.318 €/m ²
11	2. OG	68 m ²	1993	63 m ²	194.000 €	3.079 €/m ²
12	DG	70 m ²	1995	69 m ²	295.500 €	4.283 €/m ²
13	DG	73 m ²	1993	67 m ²	219.500 €	3.276 €/m ²
14	1. OG	37 m ²	1989	51 m ²	164.000 €	3.216 €/m ²
15	1. UG	38 m ²	1992	57 m ²	178.500 €	3.132 €/m ²
16	2. OG	48 m ²	1990	47 m ²	182.500 €	3.883 €/m ²
17	EG	35 m ²	1993	51 m ²	169.000 €	3.314 €/m ²
18	2. OG	65 m ²	1993	65 m ²	233.500 €	3.592 €/m ²
19	EG	63 m ²	1995	67 m ²	280.000 €	4.179 €/m ²
20	3. OG	63 m ²	1993	57 m ²	222.500 €	3.904 €/m ²
21	EG	52 m ²	1996	60 m ²	247.500 €	4.125 €/m ²
22	DG	35 m ²	1996	49 m ²	169.800 €	3.465 €/m ²
Median		52 m²	1993	58 m²	201.750 €	3.529 €/m²
Mittelwert		53 m²	1994	59 m²	208.155 €	3.538 €/m²
Standardabweichung		13 m²		8 m²	41.300 €	438 €/m²
Variationskoeffizient		25,3%		13,3%	19,8%	12,4%
Minimum		28 m²	1989	47 m²	130.100 €	2.768 €/m²
Maximum		73 m²	1998	71 m²	295.500 €	4.283 €/m²
Mittelwert + 2 x STABW		80 m²		74 m²	290.754 €	4.415 €/m²
Mittelwert - 2 x STABW		26 m²		43 m²	125.555 €	2.662 €/m²

Korrekturen:

Die Vergleichswohnungen sind keine Penthouse-Apartments, auch nicht die DG-Wohnungen. In früheren Auswertungen des Gutachterausschusses (Jahresberichte 2019, 2021) wurden 20 % als Zuschlag für Penthouse-Wohnungen empfohlen. Damals herrschte jedoch noch eine andere Marktlage vor. Nach Erfahrungswerten und Makleraussagen ist ein Zuschlag von 10

– 15 % angemessen. Hierbei ist berücksichtigt, dass die große Dachterrasse mit der Hälfte der Grundfläche in die Wohnfläche eingerechnet wurde.

Die Rohdaten zeigen außerdem eine Differenz der Mittelwerte in Bezug auf EG-Wohnungen und den Wohnungen in den Obergeschossen in Höhe von rd. 5 %, was sich ebenfalls mit Erfahrungswerten deckt. Somit erfolgt ein Zuschlag von 15,0% auf die EG-Wohnungen und von 10,0% auf die OG-Wohnungen.

Vergleichsdaten						
Nr.	Etage	WF	Kaufpreis	Korrektur Geschosslage	Vergleichs- preis	Vergleichs- preis
1	EG	64 m ²	207.000 €	31.050 €	238.050 €	3.720 €/m ²
2	1. OG	71 m ²	274.500 €	27.450 €	301.950 €	4.253 €/m ²
3	1. OG	59 m ²	239.500 €	23.950 €	263.450 €	4.465 €/m ²
4	EG	71 m ²	198.500 €	29.775 €	228.275 €	3.215 €/m ²
5	1. OG	47 m ²	179.500 €	17.950 €	197.450 €	4.201 €/m ²
6	EG	47 m ²	130.100 €	19.515 €	149.615 €	3.183 €/m ²
7	1. OG	57 m ²	205.000 €	20.500 €	225.500 €	3.956 €/m ²
8	DG	60 m ²	222.000 €	22.200 €	244.200 €	4.070 €/m ²
9	3.OG	57 m ²	184.500 €	18.450 €	202.950 €	3.561 €/m ²
10	2.OG	55 m ²	182.500 €	18.250 €	200.750 €	3.650 €/m ²
11	2.OG	63 m ²	194.000 €	19.400 €	213.400 €	3.387 €/m ²
12	DG	69 m ²	295.500 €	29.550 €	325.050 €	4.711 €/m ²
13	DG	67 m ²	219.500 €	21.950 €	241.450 €	3.604 €/m ²
14	1. OG	51 m ²	164.000 €	16.400 €	180.400 €	3.537 €/m ²
15	1. UG	57 m ²	178.500 €	17.850 €	196.350 €	3.445 €/m ²
16	2.OG	47 m ²	182.500 €	18.250 €	200.750 €	4.271 €/m ²
17	EG	51 m ²	169.000 €	25.350 €	194.350 €	3.811 €/m ²
18	2.OG	65 m ²	233.500 €	23.350 €	256.850 €	3.952 €/m ²
19	EG	67 m ²	280.000 €	42.000 €	322.000 €	4.806 €/m ²
20	3.OG	57 m ²	222.500 €	22.250 €	244.750 €	4.294 €/m ²
21	EG	60 m ²	247.500 €	37.125 €	284.625 €	4.744 €/m ²
22	DG	49 m ²	169.800 €	16.980 €	186.780 €	3.812 €/m ²
Median					226.888 €	3.882 €/m²
Mittelwert					231.770 €	3.939 €/m²
Standardabweichung					46.311 €	484 €/m²
Variationskoeffizient					20,0%	12,3%
Minimum					149.615 €	3.183 €/m²
Maximum					325.050 €	4.806 €/m²
Mittelwert + 2 x STABW					324.393 €	4.906 €/m²
Mittelwert - 2 x STABW					139.148 €	2.971 €/m²

Der Variationskoeffizient beim Vergleichspreis pro m² Wohnfläche verbessert sich gegenüber den unbereinigten Daten leicht. Mit einem VK von 12,3% (d.h. im Durchschnitt weicht jeder Wert um diesen Prozentsatz vom Mittelwert ab) wird eine gute Aussage für den Mittelwert erzielt. Der Median liegt nahe beim Mittelwert, so dass die Streuung gleichmäßig ist.

TG-Stellplätze:

Vom Gutachterausschuss wurden nur wenige Kaufpreise über Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung gestellt. Das Problem hierbei ist meistens, dass die Stellplätze in Verbindung mit einer Wohnung veräußert werden und die Anteile nicht separat ausgewiesen werden. Die wenigen separat ausgewiesenen Preise (im Bestand) bewegen sich zwischen 10.000 € und 28.000 €. Im Marktbericht 2023 weist der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental für Tiefgaragenstellplätze im Bestand einen Mittelwert von 15.500 € aus, für neue Tiefgaragenstellplätze werden 27.000 € angegeben.²⁸

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Erläuterung:**

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

Ansätze:

Es werden für die Renovierungserfordernisse der Wohnung Wertabschläge angesetzt.²⁹ Die Abschläge sind nicht zwingend deckungsgleich mit tatsächlich entstehenden Kosten. Diese können je nach Art der Ausführung, Verfügbarkeit von Handwerkern, Eigenleistungen etc. erheblich schwanken. Die unterstellten Maßnahmen führen nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.³⁰

Weiterhin wird ein Abschlag für das Statikproblem vorgenommen, wobei die Marktreaktion nur geschätzt werden kann. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Garantie dafür übernommen werden kann, dass der Abschlag tatsächlich alle zukünftig eventuell entstehenden diesbezüglichen Sonderumlagen abdeckt. In Relation zu den Miteigentumsanteilen und den Kostenschätzungen anhand der Protokolle ist der eingestellte Betrag jedoch (gemäß Information über die Kostenschätzung seitens der Hausverwaltung) großzügig bemessen und enthält daher eine Sicherheitskomponente.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**

	Bezugsgröße	Anzahl	Ansatz	
Statikproblem eventuelle Sonderumlage				-10.000 €
Renovierung Innenwände/-decken/-türen	Fläche	160 m ²	25 €/m ²	-4.000 €
Parkett ausbessern	Wohnfläche	35,6 m ²	40 €/m ²	-1.424 €
Bodenbelag austauschen (Küche)	Wohnfläche	8,4 m ²	150 €/m ²	-1.260 €
Diverse Reparaturen	pauschal			-1.500 €
Werteinfluss				-18.184 €
Werteinfluss rund				-18.000 €

²⁸ Siehe GAA Lörrach-Inzlingen [Jahresbericht, 2023], S. 23.

²⁹ In Anlehnung an Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel [Baukosten, 2025], S. 164, 172.

³⁰ Nur relevant für das Ertragswertverfahren.

Der Abzug für das Statikproblem wird nach Miteigentumsanteilen auf die Wohnung (-9.169 €) und den Stellplatz (-831 €) aufgesplittet.

5.2.4 Vergleichswerte

Eigentumswohnung Nr. T 4.3: Die Basis bildet die Vergleichsbewertung anhand der Transaktionsdaten. Das Ergebnis wird durch die weiteren Marktdaten gut gestützt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 28: Der Wert für den Tiefgaragenstellplatz wird anhand der Daten des Gutachterausschusses sowie weiteren Marktdaten und Marktkenntnissen der Sachverständigen festgelegt.

Vergleichswertermittlung		Ansatz	Vergleichswert
Eigentumswohnung Nr. T 4.3	57,3 m ² WF	3.900 €/m ²	223.470 €
BOG: Abschlag Statikproblem			-9.169 €
BOG: Abschlag Renovierungserfordernisse			-8.180 €
Vergleichswert ETW Nr. T 4.3			206.121 €
Vergleichswert ETW Nr. T 4.3 rund		(3.595 €/m²)	206.000 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 28	1 Stk.	20.000 €/Stk.	20.000 €
BOG: Abschlag Statikproblem			-831 €
Vergleichswert TG-Stpl. Nr. 28			19.169 €
Vergleichswert TG-Stpl. Nr. 28 rund			19.000 €

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 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 zuletzt in seinem 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.

Vorgehensweise:

Der Ertragswert wird hier zur Plausibilisierung des Vergleichswertes ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird rückwärts ausgerechnet, d.h. es wird der (vorläufige) Vergleichswert als Ergebnis unterstellt, der Liegenschaftszinssatz entsprechend angepasst und auf Realitätsnähe überprüft.

5.3.2 Bodenwert

Vorgehen

Bodenwertermittlung:

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 unbebauter Grundstücke in ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften waren nicht verfügbar. Der Bodenwert wird auf Basis von Bodenrichtwerten ermittelt.³¹

Bodenrichtwerte:

Die Bodenrichtwerte (erschließungsbeitragsfrei) sind wie folgt:³²

Zone:	Stetten bis Schillerstraße (Zone 1610)		
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet		
Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,8		
Stichtag:	01.01.2025	01.01.2023	
Bodenrichtwert:	630 €/m²	600 €/m²	
(erschließungsbeitragsfrei)			
Zone:	Buckweg bis Landesgrenze II (Zone 3411)		
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche		
Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,6		
Stichtag:	01.01.2025	01.01.2023	
Bodenrichtwert:	840 €/m²	800 €/m²	
(erschließungsbeitragsfrei)			

Das anteilig zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 14308 liegt in der zuerst genannten Mischgebietszone. Von diesem wird grundsätzlich ausgegangen.

Aufgrund der Nutzung wird hilfsweise – zum Vergleich – auch der Bodenrichtwert der nächste Wohnbaufläche herangezogen.

Wertrelevante Kriterien:

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

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

³¹ Hinweis: Der Werteinfluss des Bodenwerts wird bei der Ertragswertberechnung nachrichtlich ausgewiesen.

³² Siehe unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>, Abfrage vom 16.02.2026, online.

- Grundstücksgröße,
- Grundstückszuschnitt,
- Topographie sowie
- weitere Besonderheiten.

Objektspezifische Anpassungen:

Die in Bezug auf das Bewertungsobjekt wertrelevanten und/oder diskussionswürdigen Kriterien werden nachfolgend thematisiert. Hinsichtlich der anderen Merkmale ist kein besonderer Diskussionsbedarf gegeben.

Immobilienkonjunktur:

Der Wertermittlungsstichtag liegt rund ein Jahr nach dem Stichtag des letzten Bodenrichtwertes. Die Marktlage lässt jedoch nicht unbedingt einen Zuschlag zu.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer GFZ von 1,0 besser ausgenutzt als das Bodenrichtwertgrundstück (GFZ = 0,8). In Anlehnung an die Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses wird ein Zuschlag von 11,0% angesetzt.³³

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück liegt baurechtlich in einem Wohngebiet, einer höherwertigen Nutzung als der Durchschnitt des Mischgebiets. Der Bodenrichtwert der naheliegenden Zone Buckweg bis Landesgrenze II (Zone 3411) ist jedoch nicht ganz passend, da er eine bessere Wohnlage repräsentiert. Wegen der höherwertigen Nutzung ist ein Zuschlag von 10,0% auf den zugrunde liegenden Bodenrichtwert angemessen. Der resultierende Bodenwert liegt etwas über dem Mittel der beiden Bodenrichtwerte, was sachgerecht ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert	630 €/m ² (Stetten bis Schillerstraße (Zone 1610))
Stichtag	01.01.2025
Korrekturkoeffizient Immobilienkonjunktur	1,000
Korrekturkoeffizient bauliche Nutzung (Maß)	1,110
Korrekturkoeffizient bauliche Nutzung (Art)	1,100
Korrekturkoeffizient insgesamt (multiplikativ)	1,221
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst rd.	770 €/m ²

Bodenwert	Anteile	Fläche	Bodenwert
Gesamtgrundstück	10.000,00	4.497,00 m ²	3.462.690 €
Wohneinheit Nr. T 4.3	110,40	(49,65 m ²)	38.228 €
Teileinheit (TG-Stpl.) Nr. 28	10,00	(4,50 m ²)	3.463 €
Bodenwert anteilig			41.691 €
Bodenwert anteilig rund			42.000 €

³³ Siehe GAA Lörrach-Wiesental (Jahresbericht, 2023), S. 50.

5.3.3 Rothertrag und Bewirtschaftungskosten

Jahresrohertrag:

Erläuterung:

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.

Ist-Miete:

Die Wohnung und der Stellplatz werden eigengenutzt und sind nicht vermietet.

Ortsübliche Vergleichsmiete:

Ein Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB darstellt, ist für Lörrach nicht vorhanden.

Marktmiete:

Die Marktmiete ist die Miete, die bei Neuvermietung erzielt werden kann (nettokalt). Die diversen Quellen geben wie folgt an (Durchschnittsbetrachtung):

- Fahrländer: 12,04 €/m² p.m. (690 €)
- On-geo Vergleichsmiete: 11,09 €/m² p.m.
- IS24 (30 – 60 m²): 14,07 €/m² (Angebote)

Das hedonische Modell von Fahrländer entspricht den Erfahrungen der Sachverständigen.

Für Tiefgaragenstellplätze werden nach Aussagen von Marktteilnehmern in Bezug auf die Lage und Art des Objektes Mieten von 50 – 80 € pro Stellplatz genannt.

Rothertrag:

Der marktüblich erzielbare Rothertrag i.S. des § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird wie folgt festgelegt:

Marktüblich erzielbarer Rothertrag

	Mietfläche/ Anzahl	RoE p.m.	RoE p.m.	RoE p.a.
Penthouse-Wohnung	57,3 m ²	12,00 €/m ²	688 €	8.251 €
Tiefgaragenstellplatz	1 Stk.	65,00 €/Stk	65 €	780 €
Jahresrohertrag			753 €	9.031 €

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. Diese sind wie folgt:

Verwaltungskosten:

Umfassen nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV „insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Ar-

beitskräfte 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.“

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Anlage 2 ImmoWertV (aktualisiert, ab 01.01.2026) angesetzt. Die Bewirtschaftungskosten für Außenanlagen sind in diesen Ansätzen integriert. Dies stellt sich wie folgt dar:

Bewirtschaftungskosten					Ø
Wohnung	Mietfläche	RoE p.a.	Kosten	% RoE	Kosten p.a.
Verwaltungskosten	57,3 m ²	8.251 €	439 €/WE	rd. 5,32%	439 €
Instandhaltungskosten	57,3 m ²	8.251 €	14,40 €/m ²	rd. 10,00%	825 €
Mietausfallwagnis	57,3 m ²	8.251 €	rd. 2,88 €/m ²	2,00%	165 €
Bewirtschaftungskosten	57,3 m²	8.251 €	rd. 24,94 €/m²	rd. 17,32%	1.429 €

Bewirtschaftungskosten					Ø
Tiefgaragenstellplatz		RoE p.a.	Kosten	% RoE	Kosten p.a.
Verwaltungskosten	1 Stk.	780 €	48 €/Stk.	rd. 6,15%	48 €
Instandhaltungskosten	1 Stk.	780 €	108 €/Stk.	rd. 13,85%	108 €
Mietausfallwagnis	1 Stk.	780 €	16 €/Stk.	2,00%	16 €
Bewirtschaftungskosten	1 Stk.	780 €	172 €/Stk.	rd. 22,05%	172 €

5.3.4 Kapitalisierung mit Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz

Gesamtnutzungsdauer:

Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt sich durch Abzug des Baualters von der Gesamtnutzungsdauer, sofern keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen wurden. In Bezug auf die gesamte Liegenschaft ist dies nicht der

Fall. Bei einem Baualter von 30 Jahren (Baujahr 1996) liegt die Restnutzungsdauer bei 50 Jahren.

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

Eigentumswohnungen: 1,50 – 2,25 %

Anlage Jahresbericht 2023 (Daten 2021/2022):³⁵

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

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

Der hierbei resultierende Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,10% liegt in einem plausiblen Bereich, etwas höher als die Durchschnitte der zurückliegenden Daten. Der angesetzte Rohertrag ist jedoch auch etwas höher als bei den Vergleichsdaten, die für die Liegenschaftszinssätze verwendet wurden, was einen höheren Liegenschaftszinssatz erforderlich macht. Ebenso sind allgemein die Zinssätze (bspw. Hypothekenzinssätze) seither gestiegen und die Preise etwas gefallen. Der ausgerechnete Zinssatz spiegelt das Vermietungsrisiko treffend wider, aufgrund der geänderten Marktlage etwas höher als früher, wegen der guten Lage und der guten Vermietbarkeit einer sol-

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

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

chen Penthouse-Wohnung jedoch noch immer in einem eher niedrigen Bereich.

Rentenbarwertfaktor:

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

5.3.5 Ertragswerte

Verfahren:

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden aus der Vergleichswertermittlung übernommen, wobei der Abschlag wegen des Statikproblems nach Miteigentumsanteilen gewichtet aufgeteilt wird.

Wegen der Erfordernisse der Zwangsversteigerung werden die Ertragswerte für das Wohnungseigentum und das Teileigentum separat ermittelt und ausgewiesen.

Ertragswertermittlung Wohnung			
Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (JRoE)			8.251 €
Bewirtschaftungskosten			-1.429 €
Jahresreinertrag (JRE)			6.822 €
Liegenschaftszinssatz	2,10%		
Anteiliger Bodenwert	38.228 €		
Bodenwertverzinsung (38.228 € x 2,10%)			-803 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage			6.019 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre		
Rentenbarwertfaktor (50 Jahre, 2,10%)	30,7732		
Ertragswert der baulichen Anlage (6.019 € x 30,7732)			185.224 €
Bodenwert			38.228 €
Vorläufiger Ertragswert			223.452 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(Statik anteilig)		-17.353 €
Ertragswert Wohneigentum Nr. T 4.3			206.099 €
Ertragswert Wohneigentum Nr. T 4.3 rund			206.000 €
Nachrichtlich:			
Vorläufiger Ertragswert (vEW) rd.			223.500 €
Auf die RND diskontierter Bodenwert (BW) rd.			13.500 €
Tatsächlicher Einfluss des BW (diskontierter BW / EW)			6,55%
Bruttoanfangsrendite (JRoE / vEW)			3,69%
Nettoanfangsrendite (JRE / vEW)			3,05%
vEW / Mietfläche	57,3 m ²		3.901 €/m ²
EW / Mietfläche	57,3 m ²		3.595 €/m ²
vEW / Jahresrohertrag			27,09

Ertragswertermittlung**Tiefgaragenstellplatz**

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (JRoE)		780 €
Bewirtschaftungskosten		-172 €
Jahresreinertrag (JRE)		608 €
Liegenschaftszinssatz	2,10%	
Anteiliger Bodenwert	3.463 €	
Bodenwertverzinsung (3.463 € x 2,10%)		-73 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		535 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (50 Jahre, 2,10%)	30,7732	
Ertragswert der baulichen Anlage (535 € x 30,7732)		16.464 €
Bodenwert		3.463 €
Vorläufiger Ertragswert		19.927 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(Statik anteilig)	-831 €
Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 28		19.096 €
Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 rund		19.000 €

Nachrichtlich:

Vorläufiger Ertragswert (vEW) rd.	20.000 €
Auf die RND diskontierter Bodenwert (BW) rd.	1.225 €
Tatsächlicher Einfluss des BW (diskontierter BW / EW)	6,45%
Bruttoanfangsrendite (JRoE / vEW)	3,90%
Nettoanfangsrendite (JRE / vEW)	3,04%
vEW / Jahresrohertrag	25,64

6 VERKEHRSWERTABLEITUNG

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. Für Wohnungs- und Teileigentum ist das Vergleichswertverfahren geeignet, wenn hinreichend gute Vergleichsdaten zu Verfügung stehen, was bei der Wohnung der Fall war. Zu Plausibilisierung wurden die Ertragswerte ermittelt.

Ergebnisse: Die Wertermittlungsverfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

	Vergleichswert:	Ertragswert:
WE Nr. T 4.3:	206.000 €	206.000 €
TE Nr. 28:	19.000 €	19.000 €

Die Ergebnisse von Vergleichswerten und Ertragswerten sind identisch, da die Ertragswerte zur Plausibilisierung der Vergleichswerte ermittelt und der Liegenschaftszinssatz rekursiv berechnet wurde. Dieser liegt in einem marktüblichen Bereich. Die Vergleichswerte sind also auch mit marktkonformen Parametern durch den Ertragswert darstellbar.

Verkehrswerte: Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale werden für die Bewertungsobjekte mit der Adresse

Konrad-Adenauer-Straße 27
D-79540 Lörrach

(Grundstück Flst.-Nr. 14308; Wohnungseigentümergeinschaft Lörrach – Konrad-Adenauer-Straße 25, 27)

zum Wertermittlungstichtag
26. Januar 2026

folgende Verkehrswerte begutachtet:

Wohnungseigentum: Sondereigentum Nr. T 4.3 (Wohnung im Penthouse und Keller Nr. T 4.3), verbunden mit 110,4 / 10.000 Miteigentumsanteilen

206.000 €

(Zweihundertsechstausend EURO)

Teileigentum: Sondereigentum Nr. 28 (Tiefgaragenstellplatz), verbunden mit 10 / 10.000 Miteigentumsanteilen

19.000 €

(Neunzehntausend EURO)

Lörrach, den 20. Februar 2026

Dr. Marianne Moll-Amrein

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Die Bewertungsobjekte wurden von mir am 24. September 2025 und am 26. Januar 2026 persönlich besichtigt.

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

BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG

Grundproblem:

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

Definition

Verkehrswert / Marktwert:

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Verordnung (ImmoWertV):

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

Verfahren:

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

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Hedonische Modelle:

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

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

QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen:

Folgende Rechtsgrundlagen werden zitiert: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)

[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:**Zitierte Literatur:**

Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli [Baukosten, 2025]

Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 25. Aufl., Essen 2024

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

Kleiber, Wolfgang [Verkehrswertermittlung]

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

Schaper, Daniela / Kleiber, Wolfgang [GuG]

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

Weitere Quellen:

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

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2021]

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

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2023]

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

Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental [Anlage, 2023]

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzungen

A	Bundesautobahn	KAG	Kommunalabgabengesetz
a	annum (Jahr)	kWh/m²a	Kilowattstunde
Abt.	Abteilung	KWK	Kraft-Wärme-Kopplung
AG	Aktiengesellschaft	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
AVM	Automated Valuation Models	LGL	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
AZ	Aktenzeichen	LUBW	Landesanstalt für Umwelt BW
B	Bundesstraße	MEA	Miteigentumsanteil
BauGB	Baugesetzbuch	MW	Mittelwert
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NHK	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	NHN	Normalhöhennull
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	OG	Obergeschoss
BW	Bodenwert	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
	Baden-Württemberg	p.a.	pro Jahr
CO ₂	Kohlendioxid	p.m.	pro Monat
dB(A)	Dezibel Filterkurve A	PDF	Free Portable Document Format
DG	Dachgeschoss	PKW	Personenkraftwagen
DHBW	Duale Hochschule Baden-Württemberg	PLZ	Postleitzahl
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg	Q	Quartal
DIN	Deutsche Industrienorm	REV	Recognised European Valuer
EG	Erdgeschoss	RND	Restnutzungsdauer
EN	Euronorm	RoE	Rohertrag
ETW	Eigentumswohnung	RVL	Regio Verkehrsverbund Lörrach
EW	Ertragswert	STABW	Standardabweichung
Flst.	Flurstück	Stk.	Stück
FPRE	Fahrländer & Partner (Firma)	Stpl.	Stellplatz
GAA	Gutachterausschuss	TE	Teileigentum, Teileinheit
GEG	Gebäudeenergiegesetz	TG	Tiefgarage
GFZ	Geschossflächenzahl	UG	Untergeschoss
GRZ	Grundflächenzahl	UR	Urkundenrolle
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Zeitschrift)	URL	Uniform Resource Locator (Internetadresse)
ICE	Intercity-Express	vEW	vorläufiger Ertragswert
IHK	Industrie- und Handelskammer	VDP	Verband Deutscher Pfandbriefbanken
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	VK	Variationskoeffizient
IMV	(Firma)	W	Wohnbaufläche
ISO	International Organization for Standardization	WA	Allgemeine Wohngebiete
IS24	ImmobilienScout 24	WE	Wohnungseigentum, Wohneinheit
JRE	Jahresreinertrag	WF	Wohnfläche
JRoE	Jahresrohertrag	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft, Wohnungseigentumsgesetz
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz