

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!**

## Peter Erhardt

Betriebswirt (VWA)

Diplom Sachverständiger (DIA)  
für bebaute und unbebaute Grund-  
stücke, Mieten und Pachten sowie  
für Schäden an Gebäuden  
zertifiziert nach DIN EN ISO 17024

Hubstraße 6/2, 79576 Weil am Rhein / Haltingen

Phone 07621 / 61001

Mobil 0178 77 / 61001

E-Mail SVPERHARDT@AOL.COM



Verkehrswertgutachten über 2-Zimmer Wohnung und  
Stellplatz im Freien



Grundstück

Weil am Rhein, Hinterdorfstraße 25 / 25-1, Fl.St.Nr. 9010

Eigentümer (lt. Grundbuch)

\*\*\*\*\*

Vorgegebene Wertermittlungs- / Qualitätsstichtage

28.10.2024

## Inhaltsverzeichnis:

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Auftragsdefinition</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>                            | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Anknüpfungstatsachen</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der Lage</b>                                     | <b>6</b>  |
| 4.1      | Allgemeine Lage  | 6         |
| 4.2      | Spezifische Lage   | 7         |
| 4.3      | Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes                      | 7         |
| <b>5</b> | <b>Zustandsmerkmale</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1      | Rechtliche Gegebenheiten/öffentliche Rechte und Lasten           | 9         |
| 5.1.1    | Bauleitplanung   | 9         |
| 5.1.2    | Grundbuch Nr. 7793 von Weil am Rhein                             | 10        |
| 5.1.3    | Baulastenbuch  | 11        |
| 5.1.4    | Erschließung   | 11        |
| 5.1.5    | Vermietung   | 11        |
| 5.2      | Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit            | 14        |
| 5.2.1    | Grundstückszuschnitt   | 14        |
| 5.2.2    | Bauliche Nutzung   | 15        |
| 5.2.3    | Umweltgefahren   | 15        |
| 5.2.4    | Art der Nutzung des Gebäudes                                     | 15        |
| 5.2.5    | Vorhandene Bebauung / Baubeschreibung                            | 16        |
| 5.3      | Planunterlagen   | 18        |
| 5.4      | Fotos  | 19        |
| <b>6</b> | <b>Wertermittlung</b>  | <b>21</b> |
| 6.1      | Bodenwert §§ 40 – 45 ImmoWertV                                   | 21        |
| 6.2      | Wertermittlung Gebäude   | 22        |
| 6.2.1    | Wahl des Ermittlungsverfahrens                                   | 22        |
| 6.2.2    | Ermittlung Ertragswert §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 / Wohnung Nr. 3 | 23        |
| 6.2.3    | Plausibilisierung  | 26        |
| 6.2.4    | Kennzahlen aus den angewandten Verfahren                         | 26        |
| <b>7</b> | <b>Verkehrswertbemessung</b>                                     | <b>27</b> |

Umfang 29 Seiten – incl. aller aufgeführten Anlagen

Anlagen: Nr. 1 Berechnung Wohnfläche

## 1 Auftragsdefinition

Bewertung zum aktuellen Zustand der Immobilie. Als Bewertungsbasis dient die vorliegende Wohn- / Nutzflächenberechnung. Diese wurde übernommen. Die in der Berechnung bestehenden Rechenfehler wurden berichtigt. Inwiefern die leicht höhere Fläche sich auf die Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum auswirkt, wurde nicht geprüft. Die Berechnung der Miteigentumsanteile lag nicht vor.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine zerstörerischen Untersuchungen am Gebäude bzw. Funktionsüberprüfungen der Gebäudetechnik vorgenommen. Der Zustandsbeschreibung liegt die reine visuelle Inaugenscheinnahme des Gebäudes zugrunde. Eine Untersuchung nach versteckten Mängeln wurde nicht durchgeführt. Für diesbezügliche Untersuchungen sollte ein Schadensgutachter beauftragt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen – auch durch Möbel bzw. Hausrat - wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Kanalgrundleitungen, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Bei der weiteren Bewertung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht mit umweltschädlichen Rückständen kontaminiert ist. Evtl. doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdadlagerungen, Versickerungen, Kontamination durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen usw.) oder evtl. im Gebäude verbaute Schadstoffe (z.B. Asbest in Fliesenklebern, Spachtelungen, Teppichrücken usw., künstliche Mineralfasern, Blei z.B. in Leitungen, Lindan, PCP oder auch PAK) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Beim Grundstück wird von einer Bodenpressung ausgegangen die die aufstehende Immobilie schadensfrei trägt.

Beim Ortstermin konnten lediglich die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum besichtigt werden. Die Gemeinschaftsbereiche (Treppenhaus / Dach) und die übrigen Wohnungen bzw. Abstellräume konnten größtenteils nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass die nicht besichtigten Gebäudebereiche keine wertrelevanten Besonderheiten aufweisen.

Nach dem verbrauchsabhängigen Energieausweis, aus dem Jahr 2021, beträgt der erfasste Energieverbrauch 145,4 kWh/(m<sup>2</sup> x a). Der verbrauchsabhängige Energieausweis spiegelt nur das Verbrauchsverhalten der Mitbewohner in der Vergangenheit wider. Der Energieverbrauch kann demzufolge je nach Nutzerverhalten von den attestierten Werten abweichen.

## 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

|   |   |  |                       |
|---|---|--|-----------------------|
| Bewertungsobjekt                                  | : | 2-Zimmerwohnung im OG, Ausrichtung Süd-Ost mit Abstellfläche im Freien sowie Abstellraum im UG |                       |
| Gebäudedaten                                      | : |  |                       |
| Wohnfläche Wohnung 3                              | : | ca.  | 63,64 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße Gesamtfläche                     | : | ca.  | 847,00 m <sup>2</sup> |
| Daran Miteigentumsanteil                          | : |  |                       |
| - Wohnung   | : |  | 93,52 / 1.000         |
| Anteil an Bodenwert gesamt                        | : | Gerundet   | 38.800,00 €           |
| Ertragswert Wohnung 3                             | : | Gerundet   | 232.000,00 €          |
| Verkehrswert Wohnung 3                            | : |  | 232.000,00 €          |
| Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag <sup>1</sup> | : | 28.10.2024   |                       |

<sup>1</sup> Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bestimmt.

### 3 Anknüpfungstatsachen

|                        |   |   |
|------------------------|---|---|
| Auftraggeber           | : | Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht, AZ 2 K 30/24  |
| Zweck des Gutachtens   | : | Im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft   |
| Begutachtetes Objekt   | : |   |
| Grundbuch              | : | Amtsgericht Emmendingen<br>Grundbuch Nr. 7793   |
| Eigentümerin           | : | *****   |
| Abteilung II           | : | 2 Eintragungen  |
| Abteilung III          | : | Eine Bewertung ist nicht Bestandteil des Gutachtens   |
| Baulastenbuch          | : | Eine Eintragung   |
| Bearbeitete Unterlagen | : | Aus dem eigenen Archiv Unterlagen welche im Zuge eines früheren Verfahrens zur Verfügung gestellte wurden.<br>Teilungspläne mit Teilungserklärung, Wohn- / Nutzflächenberechnung, E-Pass<br>Grundbuch über AG Lörrach; Ausdruck vom 22.07.2024<br>Im Zuge der Recherche eingesehene Unterlagen:<br>Bauleitplanung, Unterlagen über Hausverwaltung (Wirtschaftsplan / Höhe Hausgeld / Instandhaltungsrücklagen)<br>Herangezogene Rechtsvorschriften:<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<br>Baugesetzbuch i. d. aktuellen Fassung<br>Baunutzungsverordnung<br>Landesbauordnung<br>Weitere Informationsquellen:<br>Verwendete Literatur:<br>- Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber 10. Auflage)<br>- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (Simon-Kleiber 8. Auflage)<br>- Praxis der Grundstücksbewertung (Gerardy/Möckel – lose Blattsammlung) |
| Ortsbesichtigung       | : | Ortstermin : 28.10.2024<br>Teilnehmer : Die Mieterin<br>*****<br>Herr P. Erhardt Dipl. Sachverständiger (DIA)   |

## 4 Beschreibung der Lage

### 4.1 Allgemeine Lage

Die Stadt Weil am Rhein ist Wohnsitz von ca. 31.000 Personen. Sie liegt verkehrsgünstig im Dreiländereck "Schweiz-Frankreich-Deutschland". Durch den Flughafen Basel / Mulhouse / Freiburg, welcher in ca. 15 km Entfernung liegt, ist eine schnelle Anbindung an alle großen Wirtschaftszentren in Europa bzw. Übersee gegeben. Zur Autobahn A 5 besteht ein direkter Zugang. Ein ICE Knotenpunkt liegt in Basel, hier der Badische Bahnhof. Zum französischen Hochgeschwindigkeitsnetz des TGV besteht ein Anschluss beim SBB in Basel. Beide überregionale Bahnhöfe in Basel können über den örtlichen Bahnhof erreicht werden. Mit der Tramlinie 8 besteht ein direkter Anschluss an das öffentliche Nahverkehrssystem der Stadt Basel. Die kurze Taktung ist für Berufspendler eine wesentliche Erleichterung. Dies gilt auch für die Regio-S-Bahn, welche die Stadt mit dem kompletten Wiesental verbindet. Dadurch ist der gesamte Naherholungsbereich „Wiesental“ sehr gut erschlossen.

Im Ort sind weiterführende Schulen (Realschule und 2 Gymnasien) angesiedelt. Weitere Fachgymnasien sowie die Berufsakademie finden sich in Lörrach. Eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomie steht zur Verfügung.

Die Stadt gilt zusammen mit Lörrach als Oberzentrum, welches eine zentralörtliche Funktion für das ländliche Umfeld übernimmt. Sie ist als regionales Arbeits- und Versorgungszentrum von zentraler Bedeutung. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft weitgehend stabil. Weil am Rhein verfügt über eine hohe Arbeitsplatzzentralität aus der eine hohe Nachfrage nach Wohnraum generiert wird. In Lörrach besteht die Mietpreisbremse. Um ein überproportionales Ansteigen der Bestandsmiete zu vermeiden darf bei einer Neuvermietung die Miete max. 10,0 % über der Vergleichsmiete liegen<sup>2</sup>. Bei einer Mieterhöhung von Bestandsmieten liegt die Kappungsgrenze<sup>3</sup> bei 15 %.

<sup>2</sup> Vgl. BGB §556 d

<sup>3</sup> Innerhalb von 3 Jahren dürfen Bestandsmieten nur um diesen %-Satz angehoben werden – vgl. BGB §558 Absatz 3 Vgl. Beschluss Landtag vom 04.06.2020

#### 4.2 Spezifische Lage

Die zu bewertende Immobilie liegt zentral in „Alt-Weil“ und dort im Kreuzungspunkt Hinterdorfstraße / Oberbaselweg. Vom Standort ist die gesamte öffentliche Infrastruktur überwiegend sehr gut und fußläufig zu erreichen.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist über die Regio-S-Bahn (nächste Haltestelle liegt 2 Gehminuten entfernt) oder auch mittels div. Buslinien gesichert.

Das Umfeld besteht aus vergleichbaren Mehrfamilienwohnhäuser. Durch die Straßen, welche die umliegenden Baufelder erschließen, ist mit normalüblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Lage kann als gut und innerhalb der Bodenrichtwertzone als durchschnittlich beschrieben werden.

#### 4.3 Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes

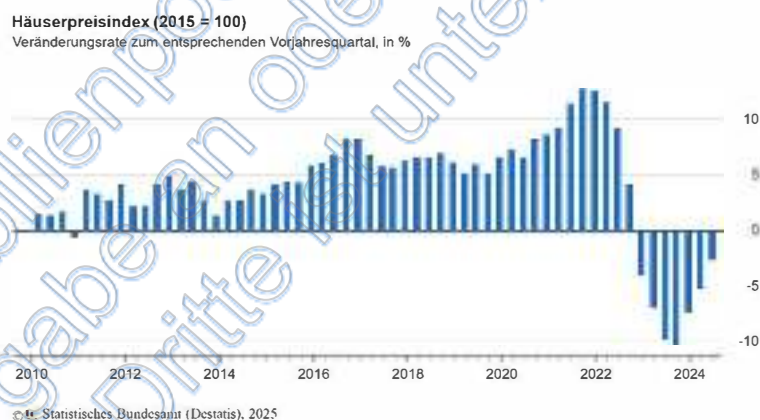
Nach einer längeren Zeit in der ein Verkäufermarkt mit extrem niedrigen Finanzierungszinsen, in Verbindung mit einer sehr hohen Nachfrage, hat sich der Markt komplett gewendet.

Die damals hohe Nachfrage, welche auch auf mangelnden alternativen Anlagemöglichkeiten zurückzuführen war, wick einer Kaufzurückhaltung und daraus stagnierenden bzw. auch fallenden Immobilienpreise. Zumindest haben sich die Vermarktungszeiten wesentlich verlängert. Dies begründet sich u.a. durch gestiegenen Finanzierungszinsen und den sonstigen bzw. politischen Begleitumständen (Inflation, längere Lieferzeiten für Baumaterialien, kriegerische Auseinandersetzungen im europäischen Ausland). Auch wird von den finanzierenden Banken eine höhere Eigenkapitalquote verlangt.

Der Trend am Immobilienmarkt lässt sich aus dem vierteljährlich erscheinenden Immobilienpreisindex der Deutschen Pfandbriefbanken ablesen.

Bildnachweis Vdp-Immobilienpreisindex 3/2024. [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung\\_und\\_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_markt/vdp-immobilienpreisindex.html#)

Der Häuserpreisindex, welcher vom statistischen Bundesamt veröffentlicht wird, bestätigt den Trend nach rückläufigen Preisen.



Der hiesige Markt wird nach wie vor auch von der nahen Grenzlage zu Schweiz mit beeinflusst. Die dort, sowie auch in der Regio angebotenen hochqualifizierten Arbeitsplätze, mit den hohen Löhne und der günstige Wechselkurs bremsen in der Region den ansonsten anhaltenden Trend. Nach Info durch die örtlichen Gutachterausschüsse verringerte sich die Anzahl der geschlossenen Kaufverträge, der Flächenumsatz und die Wertumsätze. Da die Daten zum Stichtag 2023/2024 noch nicht ausgewertet sind, können reale Daten nicht genannt werden.

Weil am Rhein gilt als beliebter Wohnort mit einer insgesamt sehr gut ausgebauten örtlichen Infrastruktur. Der Anschluss an die Regio-S-Bahn mit seiner kurzen Taktung in Richtung Lörrach, Basel und Weil am Rhein trägt zu der Beliebtheit bei. Nach einer Auswertung einer Immobilienabteilung einer örtlichen Bank, haben sich die Verkaufswerte von Immobilien, im Vergleich zum Jahr 2022 um ca. 5 % reduziert.

Als Käuferkreis einer solchen Immobilie sind überwiegend Investoren zu nennen. Der Immobilientyp wird im Regelfall zur Fremdvermietung erworben

## 5 Zustandsmerkmale

### 5.1 Rechtliche Gegebenheiten/öffentliche Rechte und Lasten

#### 5.1.1 Bauleitplanung

Das Flurstück Nr. 9010 befindet sich nicht im Einzugsgebiet eines Bebauungsplanes. Hier hätte sich eine mögliche Bebauung, gem. Baugesetzbuch § 34, an der umliegenden Bebauung in Art und Maß der Nutzung anpassen.

Im Flächennutzungsplan wurde das Baufeld als gemischte Baufläche ausgewiesen und als Altlastenfläche dargestellt. Lt. tel. Info Landratsamt Lörrach (im vorgegangenen Verfahren) ist die Fläche mittlerweile ausgeschieden. Der Verdacht gründete auf einem früheren Standort einer Tankstelle. Diese soll komplett rückgebaut sein.

Nach BauNVO § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die aufstehende Überbauung kann als lagetypisch und mit der Bauleitplanung als konform angesehen werden.

Das max. mögliche „Maß der baulichen Nutzung“ wurde ausgeschöpft. Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nicht gegeben.

Von immobilienpool.de bereitgestellt!  
Weitergeben oder Verkauf durch  
Dritter untersagt!

## 5.1.2 Grundbuch Nr. 7793 von Weil am Rhein

### **Bestandsverzeichnis** (Bezeichnung der Grundstücke)

- Lfd. Nr. 1 93,52/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gebäude- und Freifläche, Fl.St.Nr. 9010, Hinterdorfstraße 25, 25/1  
Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Obergeschoss mit Loggia und Keller Nr. 3)  
Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz im Freien mit Nr. 3

### **Erste Abteilung** (Eigentumsverhältnisse)

- Lfd. Nr. 1 \*\*\*\*\*

### **Zweite Abteilung** (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd. Nr. 1 Das Sanierungsverfahren „Alt-Weil“ ist eingeleitet.

#### **Anmerkung** Auszug aus Flyer der Stadt Weil am Rhein

Für Eigentümer, deren Grundstücke in diesem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB liegen, bedeutet dies, dass bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen eine Bezuschussung durch die Stadt erfolgen kann. Im Einzelfall können auch Abbruchmaßnahmen gefördert werden. Die angedachten Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen. Ein genereller Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln besteht nicht.

Bei **umfassenden privaten Modernisierungsmaßnahmen** bzw. für **Restmodernisierungen** beträgt der Fördersatz pro Gesamtvorhaben **25% der berücksichtigungsfähigen Kosten**. Die Förderobergrenze liegt bei max. **25.000 €** bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden **35%** bei max. **35.000 €**, d.h. alle über der Förderobergrenze liegenden Aufwendungen werden nicht mehr bezuschusst. Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 20.000 €.

Darüber hinaus können Kosten der Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten nach **§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz erhöht** folgendermaßen **steuerlich abgesetzt** werden.

Gem. Angabe der Hausverwaltung besteht derzeit kein Antragsverfahren. Aufgrund dessen bleiben evtl. mögliche Zuschüsse aus dem Sanierungsverfahren unberücksichtigt.

- Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist eingeleitet.

Anmerkung: Der Eintrag wird nach Abschluss des Verfahrens wieder gelöscht. Er bleibt bei der weiteren Bearbeitung unberücksichtigt.

### **Dritte Abteilung** (Hypotheken, Grundschulden usw.)

Eine Bewertung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

### 5.1.3 Baulastenbuch

Im Baulastenbuch der Stadt Weil am Rhein ist unter Blatt 819 nachfolgende Baulast<sup>4</sup> eingetragen.

**(03101)Die aus der Teilung hervor-  
gehenden Grundstücke in bauordnungs-  
und bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur  
so zu bebauen und nutzen zu lassen, wie  
wenn diese ein einheitliches Grundstück  
bilden würden. (Dies gilt insbesondere  
bezüglich Maß der baulichen Nutzung,  
Stellplätze, Kinderspielplätze, Zugang,  
Zufahrt, gemeinsamer Trennwände und Ab-  
standsflächen).**

Anmerkung: Die Eintragung kann als Vorteil angesehen werden. Bei baulichen Maßnahmen wären keine Grenzabstände zwischen den Baugrundstücken einzuhalten. Der evtl. Wertvorteil ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Es gab keine Hinweise auf begünstigende Baulasten. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

### 5.1.4 Erschließung

Gem. Telefonat (in einem früheren Verfahren) vom 24.11.2023 mit Kammerei der Stadt Weil am Rhein sind die derzeit möglichen Erschließungskosten erhoben und abgerechnet.

### 5.1.5 Vermietung

Zum Ortstermin war die Wohnung und der Stellplatz vermietet.

### 5.1.6 Hausverwaltung

Die Immobilie wird von der Hausverwaltung Best-Immo, Schopfheim verwaltet. Regelmäßige Eigentümerversammlungen wurden durchgeführt. Die Protokolle der Jahre 2022 - 2024 lagen vor.

Protokoll 2023

- Im Protokoll wird ein anstehender Rechtsstreit angesprochen, die Forderungen der WEG sollen bei ca. 28.000,00 € liegen.

Anmerkung: Nach dem Protokoll 2024 kann dieser Punkt als erledigt angesehen werden.

- Die Fassade sollte dringend saniert werden – als Kosten wurden dort ca. 50.000,00 € genannt. Angebote sollen eingeholt werden. Die Arbeiten werden erst nach Beendigung des oben genannten Rechtsstreites durchgeführt.

Protokoll 2024

- Die Schadensersatzanspruch von \*\*\*\*\* an die WEG in Höhe von 8.000,00 € wird mit den Hausgeldforderungen der Jahre 2022, und 2023 verrechnet. Damit sind die gegenseitigen Forderungen ausgeglichen.

<sup>4</sup> Die Baulast gilt als freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zu einem Vorteil gereichen würde. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteneintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

- Forderungen aus Guthaben Hausgeld der 2012 – 2021; es wird gegenseitig auf Forderungen zwischen der WEG und \*\*\*\*\* verzichtet.
- Forderung der WEG an \*\*\*\*\*; gem. Vergleich vor dem AG Lörrach wird die WEG verpflichtet die Schäden am Allgemeineigentum instand zu setzen.  
 Lt. Info durch die Hausverwaltung beträgt der Kostenanteil der WEG ca. 8.000,00 €, diese sollen durch eine Sonderumlage gedeckt werden.
- Der Kaminfeger informiert, daß bei der Öl-Heizung ein Austausch ansteht; entsprechende Beschlüsse sind derzeit noch keine gefasst.  
 Lt. Info durch die Hausverwaltung kann mit einer Investition in Höhe von ca. 60.000,00 € gerechnet werden. Im Sanierungsfall ist hier mit einer Sonderumlage zu rechnen.
- Die 6 Dachflächenfenster bedürfen eines Ersatzes, lt. Teilungserklärung zählen diese Fenster zum gemeinschaftlichen Eigentum.  
 Lt. Info durch die Hausverwaltung kann mit einer Investition in Höhe von ca. 12.000,00 € gerechnet werden.
- Bei der nächsten Eigentümerversammlung soll ein Beschlussantrag zur Erhöhung der Rücklagenzuführung vorgelegt werden.

Zusammenfassend:

|   |     |              |
|---|-----|--------------|
| - Beschlossene Sonderumlagen:   |     |              |
| Kostenanteil Schaden am Allgemeineigentum   | ca. | 8.000,00 €   |
| Erneuerung Dachflächenfenster   | ca. | 12.000,00 €  |
| - Anstehende Instandhaltungen, mit hinreichender Sicherheit zu erwarten – vgl. ImmoWertV § 11 |     |              |
| Sanierung Fassade   | ca. | 50.000,00 €  |
| Erneuerung Heizung  | ca. | 60.000,00 €  |
| <hr/>   |     |              |
| Gesamt  | ca. | 130.000,00 € |
| Daraus Anteil Wohnung 3   |     |              |
| nach Miteigentumsanteil 95,52 / 1.000 gerundet  | ca. | 12.400,00 €  |
| <hr/>   |     |              |

Nach einem Mail der Hausverwaltung vom 24.01.2024 sind derzeit Instandhaltungsrücklagen in Höhe von ca. 2.000,00 € gebildet worden.

Gem. Wirtschaftsplan für 2025 wird für die Wohnung 3 ein gesamthaftes jährliches Hausgeld ca. in Höhe von 2.973,82,00 € (= 247,82 €/mtl.) abgerechnet. Auf den Mieter sind davon ca. 1.986,58 € (= 165,00 €/mtl.) umlegbar.

## 5.1.7 Teilungserklärung

Auszug aus der Teilungserklärung vom 16.03.1999

### § 3

#### Gegenstand des Wohnungseigentums

- 1) Gegenstand des Wohnungseigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume mit den zu ihnen gehören den Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,

- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
  - j) die Rolläden.
  - k) bei Balkonen die Boden- und Innenflächen der Betonbrüstungen und das Geländer.
- 2) Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 1 zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Zu gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

## 5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

### 5.2.1 Grundstückszuschnitt

Unregelmäßig geschnitten mit ebener Oberfläche, die südöstliche und nordöstliche Grundstücksgrenze bildet der öffentliche Straßenraum. An die sonstigen Grundstücksgrenzen stoßen die umliegenden Wohnbaugrundstücke an.

Ein Überbau ist weder vom hier zu bewertenden Grundstück noch von den Nachbargrundstücken gegeben. Die Ausrichtung des aufstehenden Gebäudes ist Süd-Ost / Nord-West, es ist von einer annähernd ganztägigen Besonnung auszugehen. Von den umliegenden Gebäuden besteht aktuell keine Einschränkung in Bezug der Besonnung und Durchlüftung des Grundstücks. Die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen wurden eingehalten.

## 5.2.2 Bauliche Nutzung

Das Grundstück 9010 weist folgende Bebauung aus:

2 Gebäude mit insgesamt 7 Wohnungen und 3 Sondereigentumsverhältnissen welche nicht zu Wohnzwecken dienen.

## 5.2.3 Umweltgefahren

Eine finanzielle Absicherung gegen mögliche Schäden ermöglicht den Abschluss einer sogenannten Elementarschadenversicherung, die ergänzend zur üblichen Gebäudeversicherung abgeschlossen werden kann.

### 5.2.3.1 Einschätzung Hochwassergefahren

Zur Einschätzung einer evtl. Hochwassergefahr wird auf die Kartendarstellungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Nach dem reinen Karteneintrag ist auf dem Grundstück für die statistischen Hochwasserabflüsse<sup>5</sup> HQ<sub>10</sub>, 50, 100 bzw. HQ<sub>Extrem</sub> nicht mit einer Hochwassergefahr zu rechnen.

### 5.2.3.2 Einschätzung Lärmbelastigungen

Zur Einschätzung von Geräuschimmissionen wird auf die Kartendarstellungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Nach dem Karteneintrag ist auf dem Grundstück nicht mit wesentlichen Geräuschimmissionen zu rechnen.

### 5.2.3.3 Erdbeben

Die Immobilie liegt im Einzugsgebiet der Erdbebenzone 3: Die Magnitude ( Maß für die Stärke von Erdbeben) kann Wert über 7,5 (die Richterskala reicht von 0 – 10) erreichen.<sup>6</sup>

## 5.2.4 Art der Nutzung des Gebäudes

|               |   |
|---------------|---|
| Untergeschoss | Lager- / Abstellflächen                   |
| Erdgeschoss   | Gewerbliche Einheit / Wohnen              |
| Obergeschoss  | Wohnen (zu bewerten Sondereigentum Nr. 3) |
| Dachgeschoss  | Wohnen                                    |

<sup>5</sup> Dabei bedeuten:

**HQ<sub>10</sub>:** Abflussmenge [m<sup>3</sup>/s], die statistisch gesehen einmal in 10 Jahren auftritt  
Flächen, die von einem HQ<sub>10</sub> betroffen sind (dunkelster Blauton), werden häufiger überflutet als die anderen dargestellten Überflutungsflächen.

**HQ<sub>50</sub>:** Abflussmenge [m<sup>3</sup>/s], die statistisch gesehen einmal in 50 Jahren auftritt

**HQ<sub>100</sub>:** Abflussmenge [m<sup>3</sup>/s], die statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt

Diese Flächen haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert (u.a. Verbot neuer Baugebiete).

**HQ<sub>Extrem</sub>:** Abflussmenge [m<sup>3</sup>/s], die durch ungewöhnliche, extreme Niederschlags- und Abflussereignisse aber auch durch Rückstau von blockierten Brückendurchlässen zu einem extremen Wasserstand führen kann und sehr selten auftritt.

<sup>6</sup> Vgl. [https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03\\_Bauen-Wohnen/Bautechnik\\_und\\_Bauoekologie/Karte\\_der\\_Erdbebenzonen.pdf](https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf)

5.2.5 Vorhandene Bebauung / Baubeschreibung

**Vorbemerkung** Die nachfolgende Baubeschreibung bzw. die Angaben des Ausbaus beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Sie ist weder abschließend noch als bautechnische Beschreibung zu verstehen. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Besichtigt wurden nur die zu bewertenden Flächen. Bei der Bewertung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass in den nicht besichtigten Flächen keine wertrelevanten Umstände vorliegen.

**Baubeschreibung** Baujahr nach Angabe 1996

**Konstruktion** Kelleraußenwände Beton  
 Außenwände Mauerwerk / Beton mit Wärmedämmverbundsystem bzw. Holzschalung  
 Innenwände Mauerwerk / Beton verputzt  
 Decken Beton mit Estrichauflage  
 Fenster Kunststoff isolierverglast  
 Treppen Beton  
 Dach Satteldach mit Ziegeldeckung

**Gebäudetechnik** (lt. E-Pass) Immobilie wird zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt, Energieträger Öl. Einbau der Anlage 2007

**Energetischer Standard**, Energieeffizient (lt. E-Pass) E mit 145,4 kWh / (m<sup>2</sup>xa) und damit schon im oberen Bereich. Es wird empfohlen einen Energieberater zu konsolidieren um ein evtl. vorhandenes Energieeinsparpotential zu besprechen. Beheizung der Räume mittels Radiatoren.

| Raum                 | Boden                                   | Wände                  | Decke               | Türen                       |
|----------------------|---|------------------------|---------------------|-----------------------------|
| <b>Wohnung Nr. 3</b> |   |                        |                     |                             |
| Wohnen               | Laminat                                 | Abrieb                 | Abrieb              | Holz                        |
|                      | Balkon mit Ausrichtung West             |                        |                     |                             |
| Schlafen             | Laminat                                 | Abrieb                 | Abrieb              | Holz                        |
| Küche                | Fliesen                                 | Fliesenschild / Abrieb | Abrieb              | Holz                        |
| Nasszelle            | Fliesen                                 | Fliesenschild          | Abrieb              | Holz                        |
|                      | Ausstattung: Badewanne, WC, Waschbecken |                        |                     |                             |
| Flur                 | Fliesen                                 | Abrieb                 | Abrieb              | Holz                        |
| Abstellraum          | Fliesen                                 | Abrieb                 | Abrieb              | Holz                        |
| Garage / Abstellraum | Beton                                   | Beton                  | Beton mit Heraklith | Sektionaltor bzw. Metalltür |

**Besondere Bauteile** keine welche der Wohnung zuzuordnen sind

**Nebengebäude** Keine

**Außenanlagen** Erschließung / Parkflächen überwiegend Betonverbundsteine, Grundstückseinfassung mittels Hecke.

## Zusammenfassung

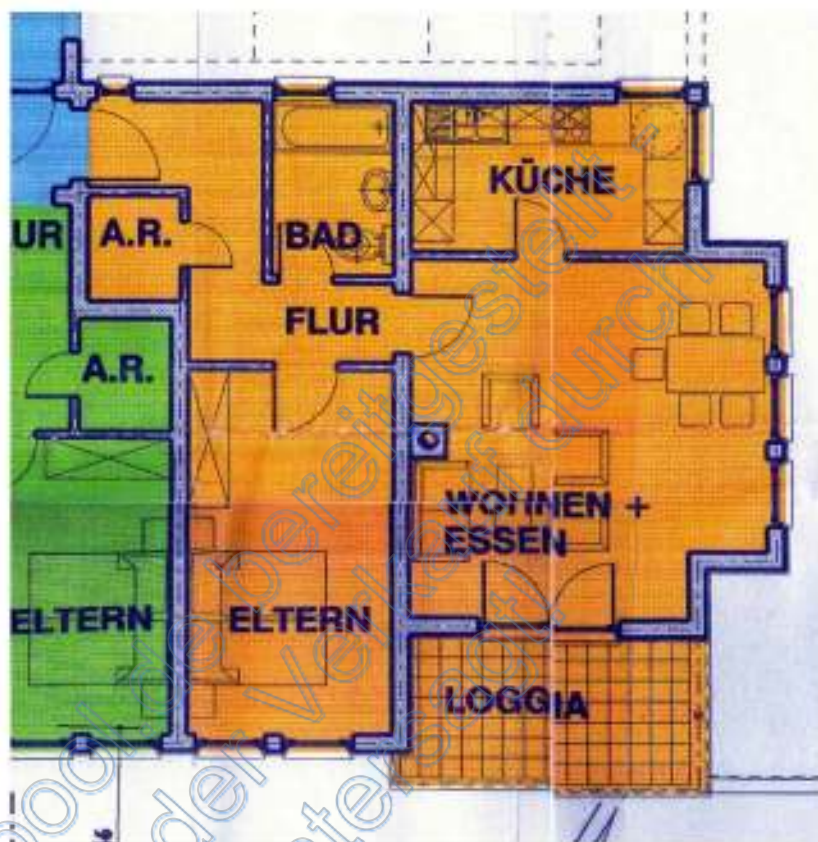
Nutzungstypische Wohnung welche von einer breiten Nutzerschicht nachgefragt ist.

Im Zug des OT wurden im Sondereigentum Nr. 3 keine baulichen Mängel festgestellt. Im gemeinschaftlichen Bereich bedarf die Holzschalung (auf allen Fassadenteilen) einer Erneuerung. Durch unterlassene Instandhaltungen (Malerarbeiten) ist das Holz in Teilen verfault und als Beschichtungsträger nicht mehr geeignet. Es ist davon auszugehen, daß die Holzverschalung ersetzt werden muss.

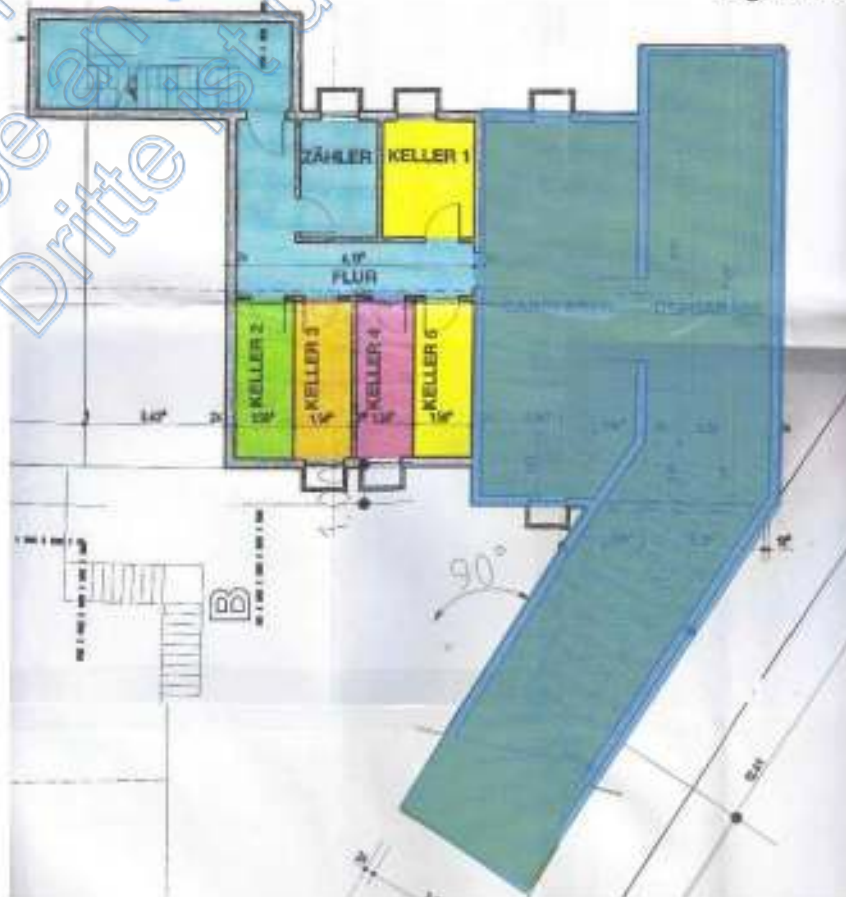
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

5.3 Planunterlagen

Wohnung Nr. 3 im OG



Lagerfläche



## 5.4 Fotos

Ansicht Süd-Ost mit Lage der Wohnung



Ansicht Süd / West mit Lage der Wohnung



Ausbau Wohnung – auf weitere Fotos wird zur Wahrung der Privatsphäre verzichtet



Offenes Treppenhaus / Keller



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

## 6 Wertermittlung

### 6.1 Bodenwert §§ 40 – 45 ImmoWertV

Bodenwerte sollen gem. § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Verkaufsdaten von direkt vergleichbaren Grundstücken konnten über den örtlichen Gutachterausschuss nicht recherchiert werden. Das zu bewertende Grundstück kann als Fläche, welche nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, eingestuft werden.

Liegen keine geeigneten Vergleichswerte vor, so kann (gem. § 40.2 ImmoWertV) anstelle dessen auch ein objektspezifischer Bodenrichtwert des Gutachterausschusses herangezogen werden. Dieser ist nach § 196 BauGB mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte stellen dabei einen durchschnittlichen Lagewert dar, der sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen bezieht.

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertenden und erschlossenen Grundstück liegen, Bodenrichtwerte in Höhe von 490,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen(erschließungsbeitragsfrei) bzw. an.

Die Lage sowie das Maß der baulichen Nutzung, der zu wertenden Grundstücke, können als durchschnittlich – innerhalb der Bodenrichtwertzone – beschrieben werden, sodass der Bodenrichtwert in die weitere Bemessung des Verkehrswertes einfließt.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 847,0 m<sup>2</sup>.

|                                  |                       |   |          |   |              |
|----------------------------------|-----------------------|---|----------|---|--------------|
| Grundstücksfläche                | 847,00 m <sup>2</sup> | x | 490,00 € | = | 415.030,00 € |
| <b>Anteil Wohnung Nr. 3 ebf.</b> | 93,52 / 1.000         |   |          | = | 38.813,60 €  |

---

**Anteiliger Bodenwert an Fl.St.Nr. 9010 gesamt** **38.813,60 €**

**Anteiliger Bodenwert an Fl.St.Nr. 9010  
gesamt gerundet** **38.800,00 €**

---

## 6.2 Wertermittlung Gebäude

### 6.2.1 Wahl des Ermittlungsverfahrens

In den Grundzügen werden mit den in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen nachvollzogen, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Demzufolge findet

- Nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt am Vergleichswert orientiert.
- Nach §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden.
- Nach §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 das Sachwertverfahren Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Jedes der klassischen Wertermittlungsverfahren muss darauf ausgerichtet sein, zu dem Wert zu gelangen, den der Grundstücksmarkt der Immobilie mit Blick in die Zukunft beimisst.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen, von vergleichbaren Grundstücken, zu bemessen. Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet dieses Verfahren aus, da keine vergleichbaren Daten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren eignet sich zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren.

In der Rechtsprechung ist dem Ertragswertverfahren eine maßgebliche Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswertes beigemessen worden. Das Ertragswertverfahren wird heute auch bei Grundstücken angewandt, die in der Praxis früher „traditionell“ als Sachwertobjekte angesehen wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich i. d. R. nur für selbst genutztes Wohneigentum. Der Wert der baulichen Anlagen wird mit Hilfe von Normalherstellungskosten der Vergangenheit abgeleitet. Das Verfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies gilt in erster Linie bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag sondern ein besonderer persönlicher Nutzen im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere beim Wohnungs- / Teileigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Sondereigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an einer Wohnung/Garage wird am ehesten durch die Miete zum Ausdruck gebracht.

Kaufentscheidungen hinsichtlich eines Sondereigentumsverhältnisses werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt. Insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, es ist nicht möglich die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen.

6.2.2 Ermittlung Ertragswert §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 / Wohnung Nr. 3

Rohertrag

Für die Berechnung des Ertragswerts werden ortsübliche Vergleichsmieten zugrunde gelegt, welche nachhaltig erzielbar sind. Zur Bemessung der Vergleichsmiete erfolgte eine Datenrecherche über IMV-Online, über alle in der Kernstadt von Weil am Rhein zur Vermietung angebotenen vergleichbaren Wohnungen, im Zeitraum 10/ 2023 bis 10/2024.

Bestands-Immobilien (Baujahr 2023 und früher)

| Typ    | Anzahl | OWfl. m <sup>2</sup> | Median Wfl. m <sup>2</sup> | OPPreis/m <sup>2</sup> EUR | Median Preis/m <sup>2</sup> EUR |
|--------|--------|----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| ETW    | 3      | 66,00                | 65,00                      | 11,62                      | 11,23                           |
| Gesamt | 3      | 66,00                | 65,00                      | 11,62                      | 11,23                           |

Aus den vergleichbaren Wohnungen konnte ein durchschnittlicher Mietpreis von 11,62 €/m<sup>2</sup> Mietfläche abgeleitet werden. Der Wert fließt, da marktüblich und nachhaltig in die weitere Bemessung des Verkehrswertes ein.

Wohnfläche lt. beiliegender Aufstellung:

|   |                       |               |
|---|-----------------------|---------------|
| Wohnung   | 63,64 m <sup>27</sup> |               |
| mtl. Miete  | 11,62 €               | 740,00 €/mtl. |
| Stellplatz  |                       | 20,00 €/mtl.  |
| (die aktuell vereinbarte Miete liegt bei 730,00 €/mtl.) |                       |               |

Mietertrag monatlich

760,00 €/mtl.

**Rohertrag jährlich**

**760,00 € x 12 Monate =**

**9.120,00 €/jährl.**

Rohertrag jährlich / Übertrag

Σ

9.120,00 €

<sup>7</sup> vgl. Anlage Nr. 1

Rohertrag jährlich / Übertrag Σ 9.120,00 €

#### Bewirtschaftungskosten

sind nach § 32 Abs. 1 der ImmoWertV für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung als jährliche Aufwendungen zu berücksichtigen. In die Bewirtschaftungskosten fließen nur die Kosten ein, welche nicht durch Umlagen gedeckt sind.

Als durchschnittliche Bewirtschaftungskosten können ca. 16,00 % vom Rohertrag angesetzt werden.

Aufgeschlüsselt ergeben sich folgende Einzelposten

Verwaltungskosten gem. § 32.2 ImmoWertV - sie umfassen die Kosten die zur Verwaltung des Grundstücks anfallen.

- Wohnung ./. 420,00 €

Instandhaltungskosten gem. § 32.3 ImmoWertV, beinhalten die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung und Alterung zur Erhaltung notwendigen Kosten.

- Wohnung 13,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ./. 880,00 €

Mietausfallwagnis gem. § 32.4 ImmoWertV, erfasst das Risiko einer Ertragsminderung durch Zahlungsrückstände und sonstiger Einnahmen oder bei vorübergehenden Leerständen

- 2,0 % aus Rohertrag jährlich ./. 180,00 €

Betriebskosten gem. § 32.4 ImmoWertV im Sinne von § 556 BGB werden umgelegt

**Bewirtschaftungskosten gesamt/gerundet** **./.** **1.480,00 €/jährl.**

---

**Grundstücksreinertrag jährlich** **Σ** **7.640,00 €**

#### Verzinsung Bodenwert

Zur Verzinsung der Bodenwerte wird der Zinssatz des Liegenschaftszinses herangezogen. Zur Begründung des Zinssatzes sh. nachfolgende Ausführungen.

Anteiliger Bodenwert 38.813,60 € x 2,30 % ./. 890,00 €

---

**Reinertrag der baulichen Anlage / Übertrag** **Σ** **6.750,00 €**

**Reinertrag der baulichen Anlage / Übertrag** Σ **6.750,00 €**

Ertragswert der baulichen Anlage

Da der Gutachterausschuss der Stadt Weil am Rhein keine Liegenschaftszinssätze ermittelt (Liegenschaftszins ist Zins mit dem sich der Verkehrswert einer Immobilie durchschnittlich und marktgerecht verzinst), wird auf den Geschäftsbericht des Gutachterausschusses der Stadt Lörrach verwiesen. Als Liegenschaftszins wird für Eigentumswohnungen eine Spanne von mit -0,4 – 2,8 % empfohlen. Der Zins wurde noch aus den Daten den Jahre 2021 / 2022 und damit zum „Hochpunkt der Nachfrage/Preise“ abgeleitet. Gewählt wird 2,30 %. Gegen einen niedrigeren Wert und damit einem höheren Barwertfaktor spricht, daß die Nachfrage bzw. die Verkaufswerte<sup>8</sup> von Immobilien seit ca. Mitte 2022, in der Region um ca. 5,0 %, rückläufig sind und eine lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben ist.

Bei einer gem. § 4 ImmoWertV modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Baujahr von 1996 wird als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 53 Jahre angesetzt.

Gem. § 34 ImmoWertV ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % sowie aus der Restnutzungsdauer von 53 Jahren ein Barwertfaktor in Höhe von 30,45

|  |                    |              |
|--|--------------------|--------------|
| Berechnung Ertragswert:                | 6.750,00 € x 30,45 | 205.540,00 € |
| zuzüglich anteiliger Bodenwert Gebäude |                    | 38.813,61 €  |

---

Vorläufiger Ertragswert / Übertrag 244.353,61 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8.3 ImmoWertV

Die Beurteilung der Baumängel und Bauschäden sowie deren Schadensbeseitigungskosten erfolgen ausschließlich aufgrund Inaugenscheinnahme (zerstörungsfreie Prüfung) und nur zum Zwecke der Wertermittlung. Kosten werden grob auf der Basis von Erfahrungswerten angesetzt und dienen als reine Indikatoren für die Wertansätze. Sie ersetzen keine detaillierte Kostenberechnung nach DIN. Zur Bestimmung und zum Ausschließen von Bauschäden wird grundsätzlich empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden hinzuzuziehen.

<sup>8</sup> Vgl. § 4.3 Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes

---

|   |          |                     |
|---|----------|---------------------|
| Vorläufiger Ertragswert / Übertrag                        |          | 244.353,61 €        |
| Abzüglich offenen / anstehende Sonderumlagen <sup>9</sup> | ./.      | 12.400,00 €         |
| <hr/>   |          |                     |
| <b>Ertragswert Sondereigentum Nr. 3</b>                   | <b>Σ</b> | <b>232.293,61 €</b> |
| <b>Ertragswert Sondereigentum Nr. 3 gerundet</b>          |          | <b>232.000,00 €</b> |

---

### 6.2.3 Plausibilisierung

### 6.2.4 Kennzahlen aus den angewandten Verfahren

|             | bemessener Wert | Wert pro m <sup>2</sup>   | Anteil Grundstück |
|-------------|-----------------|---------------------------|-------------------|
| Ertragswert | 220.000,00 €    | 3.460,00 €/m <sup>2</sup> | 18%               |

Der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Weil am Rhein veröffentlicht keinen Geschäftsbericht. Aktuelle Flächenpreise waren dort nicht zu erhalten.

Hilfsweise wird auf den Geschäftsbericht des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt verwiesen. Der durchschnittliche Verkaufspreis einer Eigentumswohnung lag bei 3.412,00 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung<sup>10</sup> + / - 697 €, Variationskoeffizient 20 %), bei einer durchschnittlichen Fläche von 74,0 m<sup>2</sup> und einem Alter von 1999 und älter.

Nach einer Datenrecherche über *IMV-Marktdaten* wurden im Zeitraum 10/23 – 10/24 5 vergleichbare Immobilien in Weil am Rhein angeboten. Der durchschnittliche Verkaufspreis lag dabei bei 3.665,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die angebotenen Verkaufspreise korrelieren mit den Kennzahlen aus den angewandten Berechnungen, sodass darin eine Plausibilisierung gegeben ist.

Durch die zur Verfügung stehenden Daten ist eine Plausibilität des bemessenen Ertrags- / Verkehrswert gegeben.

---

<sup>9</sup> Vgl. § 5.1.6 Hausverwaltung Seite 13

<sup>10</sup> Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der Werte dessen Mittelwert (arithmetisches Mittel).

## 7 Verkehrswertbemessung

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der § 194 bezieht sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der ein solches Projekt unter Sachwertkriterien beurteilen und erwerben wird. Gebäude wie das zu bewertende, werden i. d. R. überwiegend vom Eigentümer selbst bewohnt.

Sondereigentumsverhältnisse gelten als langfristige und zweckgebundene Kapitalanlagen. Sie werden entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben.

Dem bemessenen Ertragswert wird die Nähe zum Markt unterstellt, da sich durch die Miete der Wert von Sondereigentumsverhältnissen am deutlichsten darstellen lässt. Auf dem aktuellen Markt wäre eine mittelfristige Vermarktung gegeben, dabei ist das Verhalten der Marktteilnehmer aktuell nicht „einschätzbar“. In einem Verkehrswertgutachten besteht jedoch kein Raum für spekulative Werte.

Aufgrund dessen wird der Verkehrswert direkt aus dem berechneten Ertragswert abgeleitet.

Auf die Möglichkeit einer Marktanpassung wird verzichtet, da durch den angewendeten Liegenschaftszins und die eingebrachten Faktoren (Miethöhe / Bewirtschaftungskosten / anstehende Instandhaltungsarbeiten) das Marktverhalten ausreichend berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten, der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, der Außenanlagen, der örtlichen Lage und der Lage auf den Grundstücksmarkt bemesse ich den

### **Verkehrswert**

**Wohnung Nr. 3, Miteigentumsanteil 93,52/1.000**

**in Weil am Rhein, Hinterdorfstraße 25**

**zum Wertermittlungsstichtag vom 28.10.2024 , auf**

**232.000,00 €**

**In Worten zweihundertzweiunddreißigtausend Euro**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; es ist zweckgebunden und ausschließlich für die Auftraggeber bestimmt.

Die Weitergabe und Verwendung dieses Gutachtens an Dritten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Gutachters. Wird das Gutachten ohne diese Einwilligung weitergegeben, übernimmt der Auftraggeber die volle persönliche Haftung. Die Weitergabe für den vereinbarten Zweck wird ausdrücklich gestattet.

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten incl. der bei den Anlagen aufgeführten Unterlagen.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne eigenes Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Weil am Rhein, den 12.02.2025

Peter Erhardt  
Dipl. Sachverständiger (DIA)



Anlagen: Nr. 1 Berechnung Wohnfläche

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

Anlage Nr. 1

### Aufstellung der Wohnfläche gem. vorliegenden Berechnung

Auftragsgemäß wurde vor Ort kein Aufmaß erstellt - vgl. hierzu Auftragsdefinition

| Geschoß / Raum                 | Abmessung |       |      |                      | Wohnfläche                 |
|--------------------------------|-----------|-------|------|----------------------|----------------------------|
| Wohnen / Essen                 | 5,135     | 4,010 |      | 20,59 m <sup>2</sup> |                            |
|                                | 4,010     | 1,000 |      | 4,01 m <sup>2</sup>  | 24,60 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                       | 2,950     | 5,385 |      |                      | 15,89 m <sup>2</sup>       |
| Küche                          | 2,135     | 4,010 |      |                      | 8,56 m <sup>2</sup>        |
| Nasszelle                      | 1,760     | 2,510 |      |                      | 4,42 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum                    | 1,325     | 1,510 |      |                      | 2,00 m <sup>2</sup>        |
|                                | 1,135     | 2,950 |      | 3,35 m <sup>2</sup>  |                            |
| Flur                           | 2,625     | 1,075 |      | 2,82 m <sup>2</sup>  |                            |
|                                | 1,440     | 1,260 |      | 1,81 m <sup>2</sup>  | 7,98 m <sup>2</sup>        |
|                                | 2,144     | 4,010 | 0,25 | 2,15 m <sup>2</sup>  |                            |
| Balkon                         | 0,385     | 0,125 | 0,25 | 0,01 m <sup>2</sup>  | 2,16 m <sup>2</sup>        |
|                                |           |       |      |                      | 65,61 m <sup>2</sup>       |
| ./. 3,0 % Putz da Planmaße     |           |       |      |                      | -1,97 m <sup>2</sup>       |
| <b>Wohnfläche Wohnung Nr.3</b> |           |       |      |                      | <b>63,64 m<sup>2</sup></b> |

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