

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 des § 194 BauGB -

Bewertungsgegenstand: Grundstück Flst.-Nr. 4423, bebaut mit Reihenmittelhaus; Grundstück Flst.-Nr. 4544, 1/137 Miteigentumsanteil, Garten mit Waschplatz

Objektadressen: Kreuzstraße 77 (RMH); Waschhausgasse (Garten) D-79540 Lörrach

Auftraggeber: Amtsgericht Lörrach

Aktenzeichen: 2 K 42/24

Wertermittlungstichtag: 12. Januar 2026

Qualitätsstichtag: 12. Januar 2026

Verkehrswert Flst.-Nr. 4423: 195.000 €

Verkehrswert Flst.-Nr. 4544 (1 /137 MEA): 115 €

- ▶ Gutachten-Nummer: 090104-2554
- ▶ Ausfertigungsdatum: 15.01.2026
- ▶ Umfang (inkl. Titelblatt): 57 Seiten
- ▶ Ausfertigungen: 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	5
1.3 Allgemeine Voraussetzungen der Wertermittlung	6
2 TATSACHENFESTSTELLUNG	9
2.1 Lagemerkmale	9
2.1.1 Makro- und Mikrolage	9
2.1.2 Verkehr und Infrastruktur	13
2.2 Grundstücke	14
2.2.1 Lageplan, Formen, 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 Beschreibung Flst.-Nr. 4423 Reihenmittelhaus	16
2.3.2 Beschreibung Flst.-Nr. 4544 Gartengrundstück mit Waschplatz	18
2.3.3 Technischer Zustand Reihenmittelhaus	19
2.3.4 Flächen, Raumhöhen und Nutzungskennziffern Reihenmittelhaus	20
2.3.5 Grundrisse, Schnitte und Ansichten Reihenmittelhaus	22
2.3.6 Fotodokumentation	28
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	30
2.4.1 Grundbuch Nr. 10.588	30
2.4.2 Grundbuch Nr. 20.573	30
2.4.3 Privatrechtliche Gegebenheiten	31
2.4.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	31
3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	34
3.1 Lage und Infrastruktur	34
3.2 Grundstücke und bauliche Anlagen	34
3.3 Rechtliche Konstellationen	35
4 MARKTLAGE / CHANCEN / RISIKEN	36
5 WERTERMITTLUNG	38
5.1 Wertermittlungsverfahren	38
5.2 Vergleichswertermittlung	38
5.2.1 Datenquellen	38
5.2.2 Datenauswertung	39
5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
5.2.4 Vergleichswert	42
5.3 Bodenwertermittlung	43
5.3.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte	43

5.3.2	Einordnung und objektspezifische Anpassungen.....	44
5.3.3	Bodenwerte	45
5.4	Sachwertermittlung	45
5.4.1	Vorbemerkungen.....	45
5.4.2	Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung.....	46
5.4.3	Wertansätze und Herstellungskosten	46
5.4.4	Marktanpassung mit Sachwertfaktor.....	48
5.4.5	Sachwert	49
6	VERKEHRSWERTABLEITUNG.....	50
6.1	Verkehrswertableitung Grundstück Flst.-Nr. 4423.....	50
6.2	Verkehrswertableitung Grundstück Flst.-Nr. 4544 (1/137 MEA).....	51
	BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG	52
	QUELLENVERZEICHNIS.....	55
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	57
	 DARSTELLUNGSVERZEICHNIS	
	Regiokarte	9
	Demographische Entwicklung.....	11
	Stadtplan	12
	Lageplan.....	14
	Grundriss Kellergeschoss.....	22
	Grundriss Erdgeschoss.....	23
	Grundriss Obergeschoss	24
	Grundriss Dachgeschoss mit Dachspitz.....	25
	Schnitt	26
	Ansicht.....	26
	Fotodokumentation	28
	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	32
	Ausschnitte aus den Bebauungsplänen	33
	Marktentwicklung On-geo	36
	Marktentwicklung VDP	37
	Sachwertfaktoren.....	48

ZUSAMMENFASSUNG**Daten und Ergebnisse**

Bewertungsobjekte: Grundstück Flst.-Nr. 4423 bebaut mit Reihenmittelhaus (Köchlinhaus)
Grundstück Flst.-Nr. 4544 mit MEA 1/137 (Gartengrundstück)

Adresse: Kreuzstraße 77 / Waschhausgasse
D-79540 Lörrach

Wertermittlungsstichtag: 12. Januar 2026
Qualitätsstichtag: 12. Januar 2026
Ortsbesichtigungen: 15. November 2025 28. November 2025 12. Januar 2026
Erstellungsdatum: 15. Januar 2026

Bewertungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Flurstücke Nr.:	4423	4.544
Grundbuch Nr.:	10.588 Lörrach	20.573 Lörrach
Grundstücksgrößen:	86 m ²	876 m ²
Lasten in Abteilung II:	Keine vorhanden	Keine vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht gegeben	Nicht gegeben
Baulasten:	Keine Eintragungen	Keine Eintragungen
Erschließung:	Grundstück erschlossen, Beiträge bezahlt	Keine bauliche Erschließung
Altlasten:	Keine Hinweise	Keine Hinweise
Vermietungssituation:	Leerstand	

Bauliche Anlagen:

Art: RMH (Köchlinhaus)
Baujahr: 1870
Geschosse: KG, EG, OG, DG ausgebaut, Dachspitz
Räume: Wohn-/Esszimmer mit Küche, Bad, drei Schlafzimmer, Kellerräume
Bruttogrundfläche: 150 m²
Wohnfläche: 69 m²
Nutz-/Nebenflächen: 37 m²

Bodenwert:	72.000 €	15.800 €
Vergleichswert:	195.000 €	
Sachwert:	200.000 €	

Verkehrswert:	195.000 €	115 € (1/137 MEA)
----------------------	------------------	--------------------------

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftragsdetails, Termine und Besichtigung

Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes mit ergänzenden Feststellungen ¹
Auftragsdatum:	30. September 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lörrach - Vollstreckungsgericht - Bahnhofstraße 4 und 4a D-79539 Lörrach
Aktenzeichen:	2 K 42/24
Beschluss:	22. September 2024
Auftragsgrund/ Verwendungszweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand:	Grundstück Flst.-Nr. 4423, bebaut mit halbem Reihenmittelhaus („Köchlinhaus“); 1/137 Anteil an Grundstück Flst.-Nr. 4544 (Waschplatz)
Adresse:	Kreuzstraße 77 / Waschhausgasse D-79540 Lörrach
Grundbücher:	Grundbuch von Lörrach Nr. 10.588 (Reihenmittelhaus) Grundbuch von Lörrach Nr. 20.573 (Garten/Waschplatz)
Eigentümer:	
Wertermittlungstichtag:	12. Januar 2026
Qualitätstichtag:	12. Januar 2026
Termine Ortsbesichtigung:	15. November 2025 / 28. November 2025 / 12. Januar 2026
Erstellungsdatum:	15. Januar 2026
Besichtigung:	Die Besichtigung des Reihenmittelhauses (innen und außen) in der Kreuzstraße 77 wurde der Sachverständige am 15.11.2025 ermöglicht. Es konnten alle Gebäudeteile besichtigt werden (mit Fotoaufnahmen). Eine weitere kurze Außenbesichtigung fand am Wertermittlungstichtag statt. Das Grundstück in der Waschhausgasse wurde am 28.11.2025 (Fotoaufnahmen) und am Wertermittlungstichtag besichtigt.

1.2 Verwendete Unterlagen

Gericht:	Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellt: - Grundbuchauszüge vom 27.08.2024 (Amtsgericht Emmendingen).
-----------------	---

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

Sachverständige:

Durch die Sachverständige besorgt:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.11.2025 (LGL Kartenshop),
- Pläne sowie weitere Informationen zum Grundstück durch Einsicht in die Bauakte am 23.01.2025 (Stadt Lörrach),
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.01.2025 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 15.01.2025 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über den Denkmalschutz vom 14.01.2025 (Stadt Lörrach),
- Auskunft über Altlasten vom 30.01.2025 (Landratsamt Lörrach),
- Auskunft über das Bauplanungsrecht vom 09.12.2025 (Geoportal Landkreis Lörrach),
- Auskunft über die Lage von Leitungen vom 27.11.2025, online (planSERVICE regioDATA Lörrach),
- Auskunft über die Hochwassergefahrenkarte vom 27.11.2025, online (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg),
- Auskunft über Schutzgebiete vom 27.11.2025, online (LUBW),
- Auskunft über die Lärmkartierung vom 27.11.2025, online (LUBW sowie Eisenbahn-Bundesamt),
- Auskunft über die Karte der Erdbebenzonen vom 27.11.2025, online (Innenministerium Baden-Württemberg),
- Auskunft über den Bodenrichtwert vom 09.01.2026, online (Boris BW),
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 16.12.2025 (Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental),
- Marktdaten vom 07.01.2026 (Geoport / on-geo, IMV, IMBAS, Price Hubble),
- 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

² Siehe zu den allgemeinen Rechtsgrundlagen S. 55.

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 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 übernimmt die Sachverständige keine Haftung.
- Haftung:** Eine Haftung der Sachverständigen gegenüber Dritten sowie bei leichter Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

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

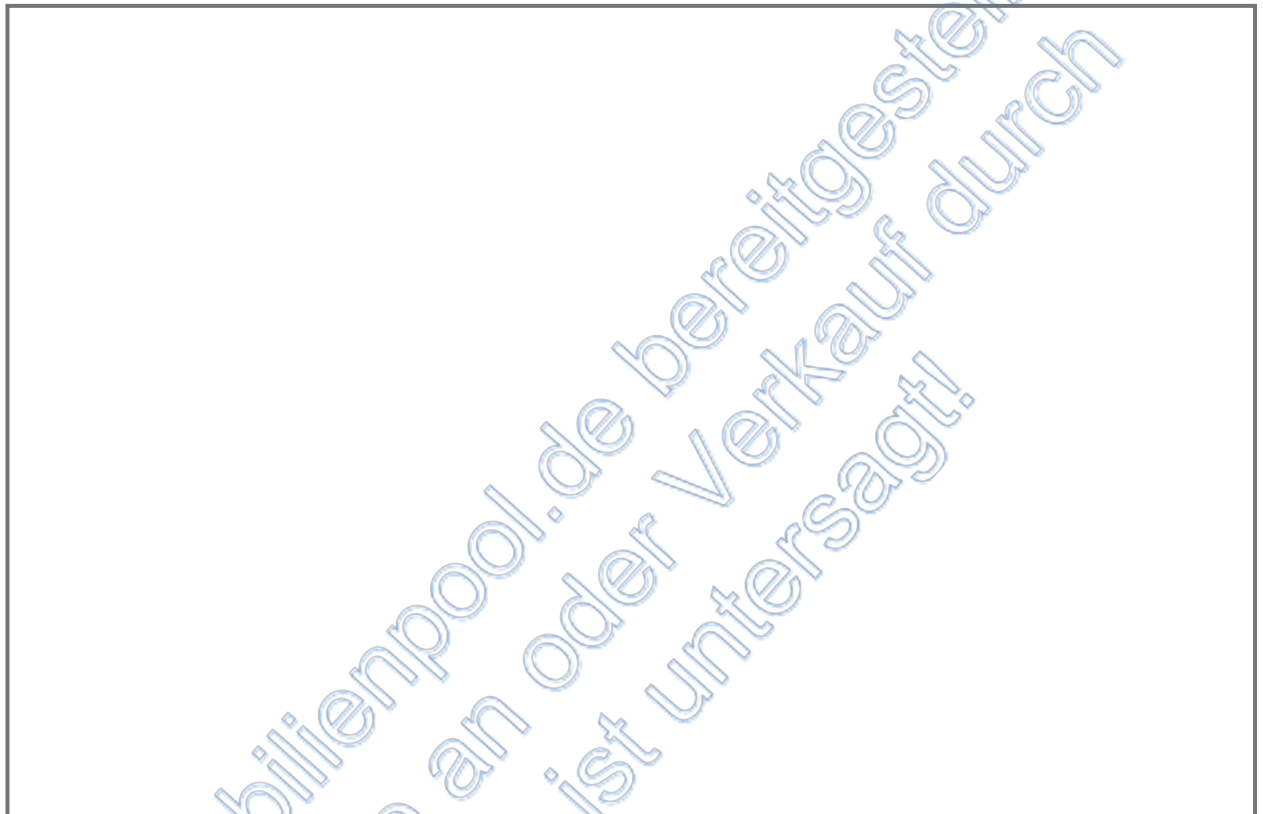
2 TATSACHENFESTSTELLUNG

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makro- und Mikrolage

Makrolage: Stadt Lörrach

Regiokarte:



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

Basisdaten:⁴

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:	51.277 (30.06.2025)
Bevölkerungsdichte:	1.302 Einwohner/km ²
Stadtgliederung:	Kernstadt sowie 3 Stadt- und 3 Ortsteile
Gewerbsteuer-Hebesatz:	380 % (2025)
Grundsteuer A - Hebesatz:	350 % (2025)
Grundsteuer B - Hebesatz:	330 % (2025)
Arbeitslosenquote:	5,4 % (Landkreis Lörrach, Oktober 2025)

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

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:

Südlich Innenstadt Lörrach, nahe Stetten

Lagebeschreibung:

Das Hausgrundstück Flst.-Nr. 4423 in der Kreuzstraße liegt südlich der Innenstadt von Lörrach in Richtung Stadtteil Stetten. Der Waschplatz Flst.-Nr. 4544 liegt rd. 350 m fußläufig vom Hausgrundstück entfernt in Richtung Westen, am Gewerbekanal, an der Ecke Basler Straße / Clara-Immerwahr-Straße. Hinweis: Sofern nachfolgend nichts anderes erwähnt ist, beziehen sich alle Angaben auf das Hausgrundstück, nicht auf den Waschplatz, der nur mit 1/137 Miteigentumsanteil in die Bewertung eingeht.

Straße:

Die Kreuzstraße ist eine asphaltierte Straße mit Straßenlater-
nen und Gehwegen auf beiden Seiten, 30er Zone.

Umliegende Bebauung:

Vorwiegend ähnliche, ältere Reihenhäuser in geschlossener
Bebauung

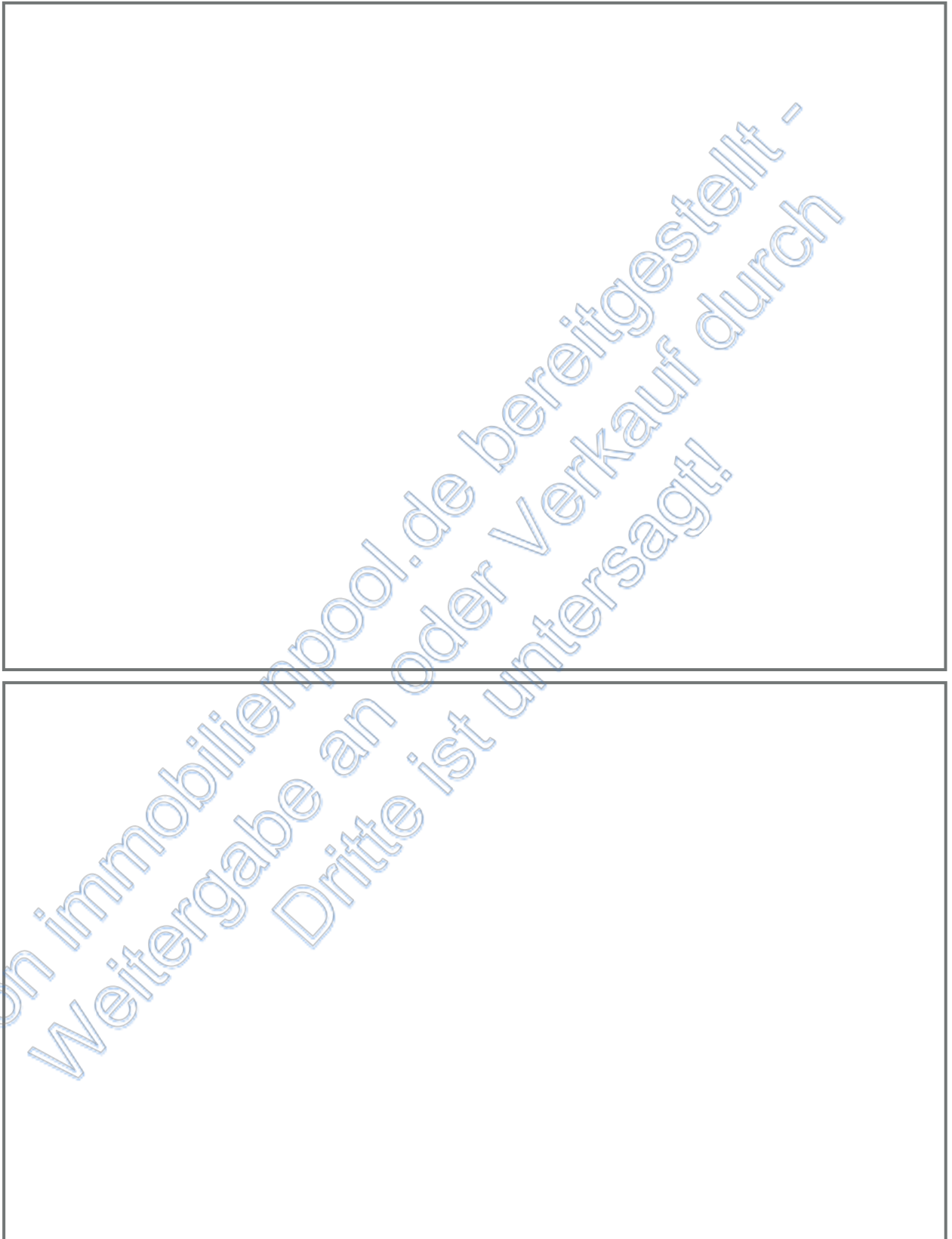
Parkmöglichkeiten:

Entlang der Kreuzstraße ist Parken abschnittsweise, an eher
wenigen Stellen, möglich. Weitere Parkmöglichkeiten befinden
sich in beschränktem Umfang in den Seitenstraßen.

⁵ Siehe <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/loerrach-loe>, Abfrage am 26.11.2025.

⁶ Kostenpflichtiger Anbieter von Marktinformationen, Abfrage am 26.11.2025.

Stadtplan:



Quelle: OpenStreetMap; Lizenz: OpenDatabase (ODbL) / CC BY-SA⁷

⁷ Siehe <https://www.openstreetmap.de/>.

2.1.2 Verkehr und Infrastruktur

Verkehrsanbindung:⁸

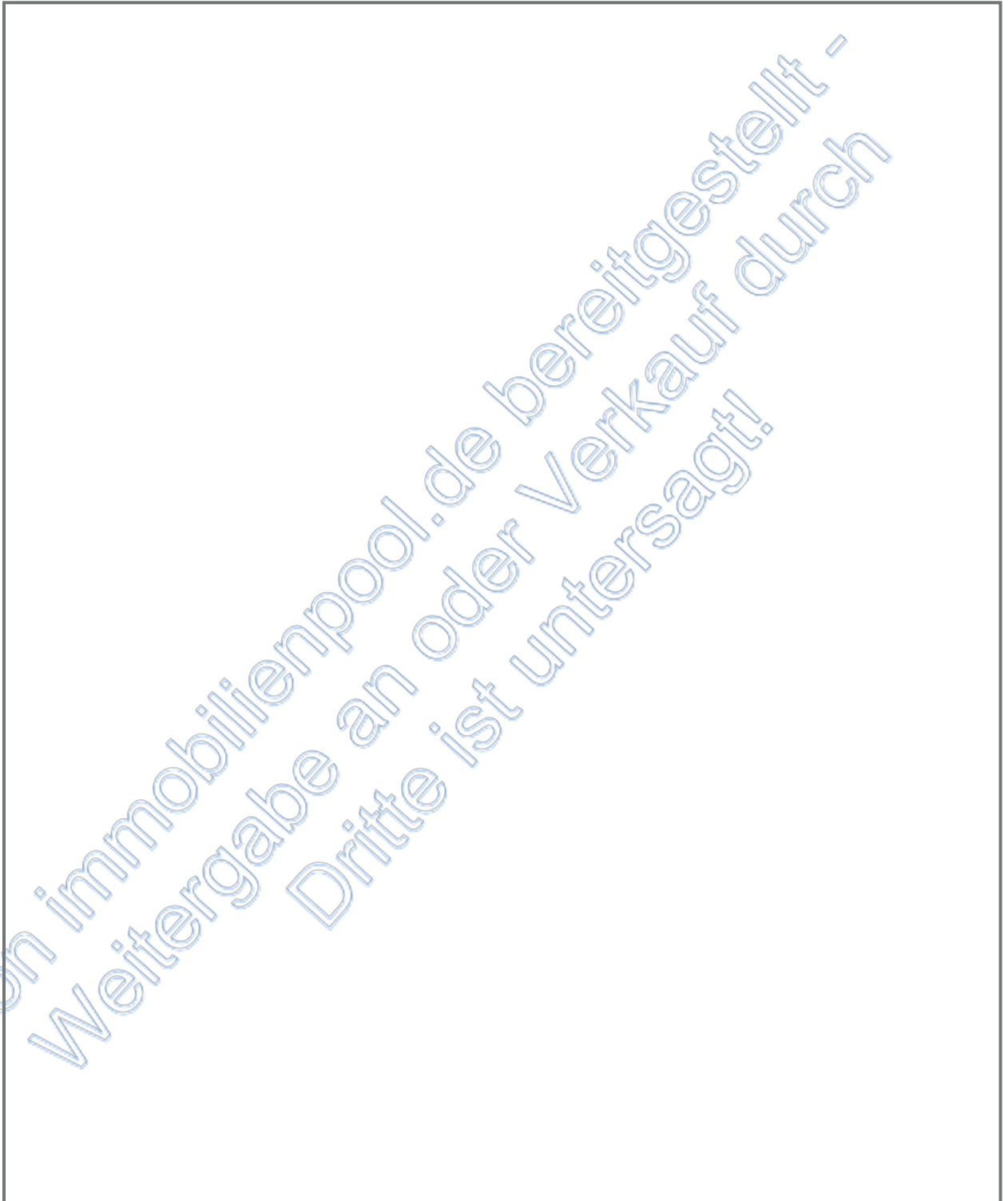
Individualverkehr:	Die B 317 (Weil am Rhein – Titisee-Neustadt) liegt rd. 700 m westlich vom Bewertungsgrundstück. Die A 98, Anschlussstelle Lörrach-Mitte, liegt gut 4 km in Richtung Norden, Anschlussstelle Lörrach-Ost ca. 3,5 km in Richtung Osten. Die A 5 (Anschlussstelle Weil am Rhein) ist in ca. 12 km in Richtung Westen erreichbar, in Richtung Süden besteht nach weiteren rd. 2 km direkter Anschluss an die Schweizer Autobahn N 2. Diese ist über Basel direkt nach rd. 7 km erreichbar.
Bahnverkehr:	Der Hauptbahnhof Lörrach liegt rd. 1,2 km vom Bewertungsgrundstück entfernt in Richtung Norden, der Bahnhof Stetten ca. 600 m Richtung Süden (S-Bahn-Haltestellen). Es gibt regelmäßige, direkte Verbindungen zum Badischen Bahnhof Basel, Dauer ca. 10 Bahnminuten. Weiterhin führt die Bahnlinie in Richtung Nordosten bis nach Zell im Wiesental. In Basel bestehen ICE-Anbindungen in Richtung Norden und in die Schweiz im Stundentakt. Per PKW sind es rd. 7 km bis zum 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 fußläufig vom Bewertungsgrundstück entfernt, z.B. am Niederfeldplatz oder am Burghof Museum.
Flugverkehr:	Der Euroairport Basel-Mulhouse-Freiburg ist nach ca. 17 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:	Die Fußgängerzone von Lörrach beginnt ca. 500 m weiter nördlich. In der gesamten Innenstadt sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Schulen/ Kinderbetreuung:	In Lörrach gibt es entsprechend als Teil eines Oberzentrums sämtliche Schularten und diverse Kinderbetreuungseinrichtungen. Der Schulkomplex am Rosenfeldspark mit zwei Gymnasien und der Realschule liegt rd. 500 m fußläufig entfernt.
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. 6 - 7 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.

⁸ Alle Angaben in Straßenkilometer und bezogen auf die Kreuzstraße 77, sofern nicht anders angegeben.

2.2 Grundstücke

2.2.1 Lageplan, Formen, Maße und Topographie

Lageplan Reihenhausgrundstück



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de); übermittelt vom LGL Kartenshop am 14.11.2025; rote Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks durch die Sachverständige

Maßstab: Verkleinert; ca. 1:575 im 1:1-Ausdruck

Formen:

Flst.-Nr. 4423:

Das Grundstück ist rechteckig.

Flst.-Nr. 4544:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform. Es ist ungefähr trapezförmig mit einem zusätzlichen Zipfel (rd. 29 m²) an der Nordwestseite.

Maße:

Flst.-Nr. 4423:

Grundstücksgröße laut Grundbuch:⁹86 m²

Maße (Grundstücksgrenzen) anhand des Lageplans:

- Länge (West – Ost):

ca. 14 m

- Tiefe (Nord – Süd):

ca. 6 m

Flst.-Nr. 4544:

Grundstücksgröße laut Grundbuch:

876 m²

Maße (Grundstücksgrenzen) anhand des Lageplans:

- Nordseite (zu Flst.- Nr. 4541):

ca. 56 m

- Westseite (zum Kanal):

ca. 34 m

- Südseite (zu Flst.-Nr. 4545):

ca. 37 m

- Ostseite (zur Waschhausgasse):

ca. 17 m

Topographie:

Flst.-Nr. 4423:

Das Reihenhausgrundstück ist verhältnismäßig eben.

Flst.-Nr. 4544:

Das Waschplatzgrundstück hat Hanglage, abfallend in Richtung Westen.

2.2.2 Erschließung**Straßenerschließung:**

Die straßenseitige Erschließung des Grundstücks Flst.-Nr. 4423 erfolgt von der Kreuzstraße.

Das Grundstück Flst.-Nr. 4544 ist nur auf der Ostseite über die Waschhausgasse zugänglich. Auf der Westseite liegt der Gewerbekanal, ohne Brücke.

Versorgung:

Das Reihenhausgrundstück ist an Elektrizität, Wasser und Kanalisation angeschlossen. Laut Plänen verläuft der Wasseranschluss über das Nachbargrundstück Flst.-Nr. 4422, die Stromleitung über die Kreuzstraße.

Eine Gasleitung und eine Breitbandleitung liegen in der Kreuzstraße, aber das Grundstück ist nicht daran angeschlossen.¹⁰

2.2.3 Beschaffenheit und Risiken**Bodenbeschaffenheit:**

Kiesboden (laut Bauakte)

Altlasten:

Laut Auskunft vom Landratsamt Lörrach vom 30.01.2025 sind auf den Grundstücken keine Altlasten im Altlastenkataster eingetragen.

⁹ Entspricht nach Überprüfung der Geoportale auch der Größe gemäß Liegenschaftskataster.

¹⁰ Auskunft vom 27.11.2025, online über planSERVICE regioDATA Lörrach. Die Lage des Abwasserkanals wurde nicht abgefragt.

Hochwasser:	Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liegen die Grundstücke in keiner Gefahrenzone. ¹¹
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). ¹²
Schutzgebiete:	Laut Geoportal der LUBW liegen die Grundstücke nicht im Bereich eines Schutzgebietes. ¹³
Lärm:	Gemäß Lärmkartierung der LUBW liegt das Reihenhausgrundstück in keiner lärmbelasteten Zone, auch nicht in Bezug auf die S-Bahn. Bei der Besichtigung waren keine größeren Lärmimmissionen wahrnehmbar. ¹⁴

2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

2.3.1 Beschreibung Flst.-Nr. 4423 Reihenmittelhaus

Bewertungsgegenstand/ Objektkonzeption:

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4423 befindet sich ein Reihenmittelhaus, das an drei Seiten angebaut ist („Köchlinhaus“). Beschrieben werden nachfolgend nur die dominierenden Merkmale, Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein. Die Beschreibung stützt sich auf die Besichtigung und die Unterlagen.

Konstruktive Merkmale und wesentliche Ausstattung:

Wohnhaus:

Baujahr:

Wahrscheinlich 1870 (gemäß Generalakte Imbachsiedlung); Anbau im KG 1995 bzw. etwas später; Umbauten und Modernisierungen in diversen Baujahren

Art:

Auf drei Seiten angebautes Reihenmittelhaus („Köchlinhaus“)

Geschosse:

KG, EG (Hochparterre), OG, DG, Dachspitz

Räume:¹⁵

KG:	Vorraum mit Treppe, Hobbyraum, Kellerraum
EG:	Wohnzimmer mit Küche; Außenveranda
OG:	Flur mit Treppe, Bad, Schlafzimmer
DG:	Flur, zwei Schlafzimmer
Dachspitz:	Kleiner Raum

¹¹ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 27.11.2025, online. Ein Übertreten des Gewerbekanalans kann nicht ausgeschlossen werden.

¹² Siehe https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf, Abfrage am 27.11.2025, online.

¹³ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, Abfrage am 27.11.2025, online.

¹⁴ Siehe <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> sowie <https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/>, Abfrage am 27.11.2025, online.

¹⁵ Siehe Grundrisspläne ab S. 22.

Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Kommunwände (einschalig) gegenüber den Nachbarhäusern, mit unterschiedlichen Wandstärken (rd. 20 – 60 cm)
Fassade:	Verputzt und gestrichen
Geschossdecken:	Betondecken, Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach (mit östlichem Nachbarhaus), traufständig zur Kreuzstraße, eingedeckt mit Falzziegeln, mit zwei Dachflächenfenstern, Satteldachgaube sowie gemauerter Kaminkopf; der Dachspitz hat eine Grundfläche von rd. 12,9 m ²
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Treppen:	<p>KG/EG: Einläufige, halbgewendelte, steile Holzwangentreppe mit offenen Stufen,</p> <p>EG/OG: Einläufige Holzwangentreppe mit viertelgewendelttem Antritt, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer in Richtung Wohnzimmer EG und beim Flur vom OG</p> <p>OG/DG: Einläufige, eingeschlossene Holzwangentreppe mit viertelgewendelttem Antritt, Tritt- und Setzstufen mit Linoleumbelag, Holzhandlauf</p> <p>Dachspitz: Gerade, einläufige Holztreppe mit offenen Stufen; Zugang über Schlafzimmer (Kind 2)</p>
Haustüren:	Im EG Holztüre mit doppelt isolierverglastem Sichtfenster und Metallstabsicherungen, kippbares Oberlicht; mit Vordach (Metallrahmen und Glas); im KG Holztüre mit Sichtfenster (Milchglas) im oberen Bereich der Türe
Innentüren:	Unterschiedliche Holztüren in Holzzargen, ins Badezimmer mit Sichtfenster
Fenster:	Im EG einflügeliges Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung, im OG zwei alte, zweiflügelige Holzfenster mit Doppelverglasung, im DG Gaube einflügeliges, doppelt isolierverglastes Holzfenster (1993), Dachflächenfenster Kunststoff, doppelt isolierverglast, im Dachspitz einfaches Dachflächenfenster in Metallrahmen
Sonnenschutz:	EG und OG zweiflügelige Holzklappläden
Bodenbeläge:	Laminat mit unterschiedlichen Dekoren (EG, OG, DG), Fliesen (Bad), OSB-Platten (Flur OG, Dachspitz); Betonverbundpflaster, Betonboden (KG)
Wand-/Deckenbeläge:	Putz, Tapeten, z.T. ohne Beläge, im DG eine Wand, im Dachspitz Dachschräge mit Holzverkleidung

Sanitärausstattung:	Badezimmer mit WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Badewanne (in beigebraun) mit Einhebelmischbatterien, Boden hell gefliest, Wände teilweise hell gefliest, älterer Durchlauferhitzer, natürliche Belüftung durch großes Fenster
Küche:	Kleine Einbauküche im Eingangsbereich
Elektroinstallation:	Zum Teil unter Putz, z.T. noch Aufputzleitungen, unterschiedlicher Standard bzw. unvollendet
Heizung/Warmwasser:	Warmluft-Kachelofen im EG Wohnzimmer, Heizung OG/DG über Warmluftkanäle, Warmwasser im Bad über Durchlauferhitzer
Außenanlagen:	
Veranda:	Über dem erweiterten Kellergeschoss, vor dem Erdgeschoss befindet sich eine rd. 17 m ² große Veranda, die über eine Betontreppe (7 Stufen) erreichbar ist. Sie ist mit einem Metallstabgitter abgesichert und mit Betonplatten ausgelegt.
Kelleraußentreppe:	Diese führt zum Eingang des Kellergeschosses, hat 8 Stufen, ist mit Steinzeugfliesen ausgelegt und hat entlang der Treppe wand einen Handlauf.
Einfriedungen:	Das Grundstück ist gegenüber der Kreuzstraße mit einem halb-hohen Metallgitterzaun auf Betonsockel inkl. Eingangstüre abgesichert. Gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück ist ein Maschendrahtzaun vorhanden, gegenüber dem südlichen Grundstück ein Metallgitterzaun.
Befestigungen:	Die Außenfläche ist mit Betonverbundpflaster (Gartentor bis Treppe) und mit zwei Arten von Betonfliesen (Terrasse vor der Veranda, Holzhaus) ausgelegt.
Holzhaus:	Die Südwestseite des Grundstücks ist mit einer rd. 4 x 3 m großen Holzkonstruktion überbaut, auf der Ostseite offen, für Geräte, als überdachte Terrasse, Holzlager o.ä. Es ist auf Betonsockel errichtet und hat ein Pultdach mit Wellplexiglas.
Gärtnerische Anlagen:	Zwischen Holzhaus und westlicher Grundstücksgrenze sowie auf der Nordseite sind wenige gärtnerische Anlagen vorhanden.

2.3.2 Beschreibung Flst.-Nr. 4544 Gartengrundstück mit Waschplatz

Bebauung:	Im Nordwesten, ausgehend vom Grundstückszipfel, befindet sich das historische Waschhaus direkt vor dem Kanal. Es handelt sich um eine offene, überdachte Holzkonstruktion mit Baujahr 1920, Grundfläche rd. 60 m ² (rd. 16,5 m lang und 4 m breit), Betonboden und mit Dachsteinen eingedecktes Pultdach.
Außenanlagen:	Der Betonboden des Waschhauses zieht sich noch rd. weitere 4 m entlang des Kanals in Richtung Südseite, daran grenzt noch eine rd. 6 m breite, zweistufige Betontreppe an (Ein-/ Aus-

stieg Kanal). Die restliche Grundstücksfläche ist mit Rasen, Bäumen und Büschen begrünt. Im östlichen Hangbereich verläuft ein befestigter Weg hinunter in den Gartenbereich. Zu Waschhausgasse ist ein Metallgittertor vorhanden.

2.3.3 Technischer Zustand Reihenmittelhaus

- Instandhaltung:** Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Es wurde u.a. wie folgt festgestellt:¹⁶
- Außenanlagen:** Die gärtnerischen Anlagen befanden sich zum Besichtigungstermin in einem naturbelassenen Zustand. Das Gelände zur Straße zeigt einige Roststellen. Die Außenflächen benötigen eine Reinigung von Wildkraut.
- Fassade/Dach:** Es gibt Verfärbungen und kleinere Putzabplatzungen. Das Holzwerk (Traufe, Gaube) weist Verwitterungserscheinungen auf. Das Dach ist im Bereich des Dachflächenfensters im Dachspitz nicht ganz dicht.
- Innenbereich:** Hier wurde wie folgt festgestellt:
- Die Wand- und Deckenbeläge sowie Türblätter und -zargen zeigen z.T. erhebliche Gebrauchsspuren und müssen erneuert werden.
 - Die Bodenbeläge sind teilweise noch gebrauchsfähig, teilweise erneuerungsbedürftig.
 - Im Flur OG sind Decke und Wände im Rohbauzustand.
 - Im Bad OG fehlen einige Fliesen. Der Renovierungsprozess ist nicht abgeschlossen.
 - Das Holzwerk der nicht renovierten Fenster zeigt Verwitterungserscheinungen.
 - Die Elektro- und Wasserleitungen sind teilweise erneuert, teilweise im Renovierungsprozess und teilweise herrscht noch ein alter Zustand vor (Aufputzleitungen). Eine Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt.
 - Eine technische Überprüfung des Ofens, des Schornsteins und der Verteilungstechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt, ist aber unerlässlich, auch bzgl. der gesetzlichen Vorschriften.
- Modernisierungen:** Modernisierungsmaßnahmen wurden zu verschiedenen Zeitpunkten getätigt. Die baulichen Anlagen weisen dennoch einen Modernisierungsrückstand auf.
- Energetische Eigenschaften:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetischen Eigenschaften bestimmen sich durch die Anlagentechnik (Kachelofen mit Warmluftkanälen) und der Bausubstanz (z.T. dicke, z.T. dünnere Wände).

¹⁶ Die Aufzählung ist u.U. nicht ganz vollzählig.

Schallschutz: Wegen der gegenüber den Nachbarhäusern einschaligen Kommunwände ist der Schallschutz weniger gut, d.h. Hellhörigkeit ist gegeben. Lärmmessungen wurden nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit: Ist grundsätzlich nicht gegeben. Insbesondere gibt es viele Treppen bzw. Stufen und Schwellen. Die Türen sind eher schmal, die Treppenbereiche und der Flur im OG eng, Schalter befinden sich in unteren, aber auch oberen Bereichen.

2.3.4 Flächen, Raumhöhen und Nutzungskennziffern Reihemittelhaus

Flächen:

Flächenarten: Nachfolgend werden die Wohnflächen (WF), Nutz-/ Nebenflächen (NF) sowie die Bruttogrundflächen (BGF; anhand der Außenmaße) angegeben. Die Wohnflächen wurden in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), unter Berücksichtigung der Landesbauordnung, bestimmt und sind auf eine Nachkommastelle gerundet.

Korrekturen: Unter „Korrektur“ sind Putzabzüge, von Rechtecken abweichende Flächen sowie Abzüge für Dachschrägen zusammengefasst.

Dachspitz: Der Raum im Dachspitz hat eine Grundfläche von rd. 12,9 m² (Treppenausschnitt berücksichtigt); die Fläche > 1 m lichte Höhe ist ungefähr 3,6 m² groß.

Flächen	NF	WF	BGF	Breite	Tiefe	Korrektur
KG: Vorraum mit Treppe	9,9 m ²			2,29 m	4,32 m	
KG: Hobbyraum	13,2 m ²			3,27 m	4,05 m	
KG: Kellerraum	12,1 m ²			5,72 m	2,11 m	
Kellergeschoss	35,2 m ²		45 m ²	5,96 m	7,50 m	
EG: Küche		8,9 m ²		2,57 m	3,48 m	
EG: Wohnzimmer		14,4 m ²		3,39 m	4,33 m	-0,26 m ²
EG: Veranda (1/4)	(GF 17,2 m ²)	4,3 m ²		5,92 m	2,40 m	3,00 m ²
Erdgeschoss		27,6 m ²	30 m ²	5,96 m	5,00 m	
OG: Flur mit Treppe		3,0 m ²		3,10 m	1,62 m	-2,01 m ²
OG: Schlafzimmer		12,1 m ²		2,76 m	4,39 m	
OG: Bad		7,3 m ²		2,86 m	2,59 m	-0,11 m ²
Obergeschoss		22,4 m ²	30 m ²	5,96 m	5,00 m	
DG: Flur		0,8 m ²		0,80 m	0,94 m	
DG: Kind 1		10,7 m ²		2,76 m	4,63 m	-2,12 m ²
DG: Kind 2		7,4 m ²		2,99 m	3,43 m	-2,83 m ²
Dachgeschoss		18,9 m ²	30 m ²	5,96 m	5,00 m	
Dachspitz (> 1 m LH, 50 %)	1,8 m ²		15 m ²	5,96 m	2,50 m	-2,01 m ²
Wohnhaus	37,0 m²	68,9 m²	150 m²			

Quelle: Aufmaß am 15.11.2025, Planunterlagen, Bauakte

Raumhöhen: ¹⁷	KG:	ca. 2,25 – 2,55 m
	EG/OG:	ca. 2,49 – 2,54 m
	DG:	ca. 0,80 (Kniestock) – 2,08 m
	Dachspitz:	bis max. ca. 1,70 m

Gebäudehöhen: ¹⁸	Traufhöhe (OK Gelände):	ca. 7,00 m
	Firsthöhe (OK Gelände):	ca. 10,50 m
	Gebäudehöhe insgesamt (UK UG – First):	ca. 12,60 m

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

Nutzungskennziffern			
	Zähler	Nenner	KZ
GRZ = Grundfläche / Grundstücksfläche	45 m ²	86 m ²	0,52
GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche	60 m ²	86 m ²	0,70
Nutzflächenfaktor = (WF + NF + TF) / BGF	102 m ²	150 m ²	0,68
Wohnflächenausbaufaktor = WF / BGF Wohnhaus	69 m ²	150 m ²	0,46

Quelle: Berechnungen der Sachverständigen

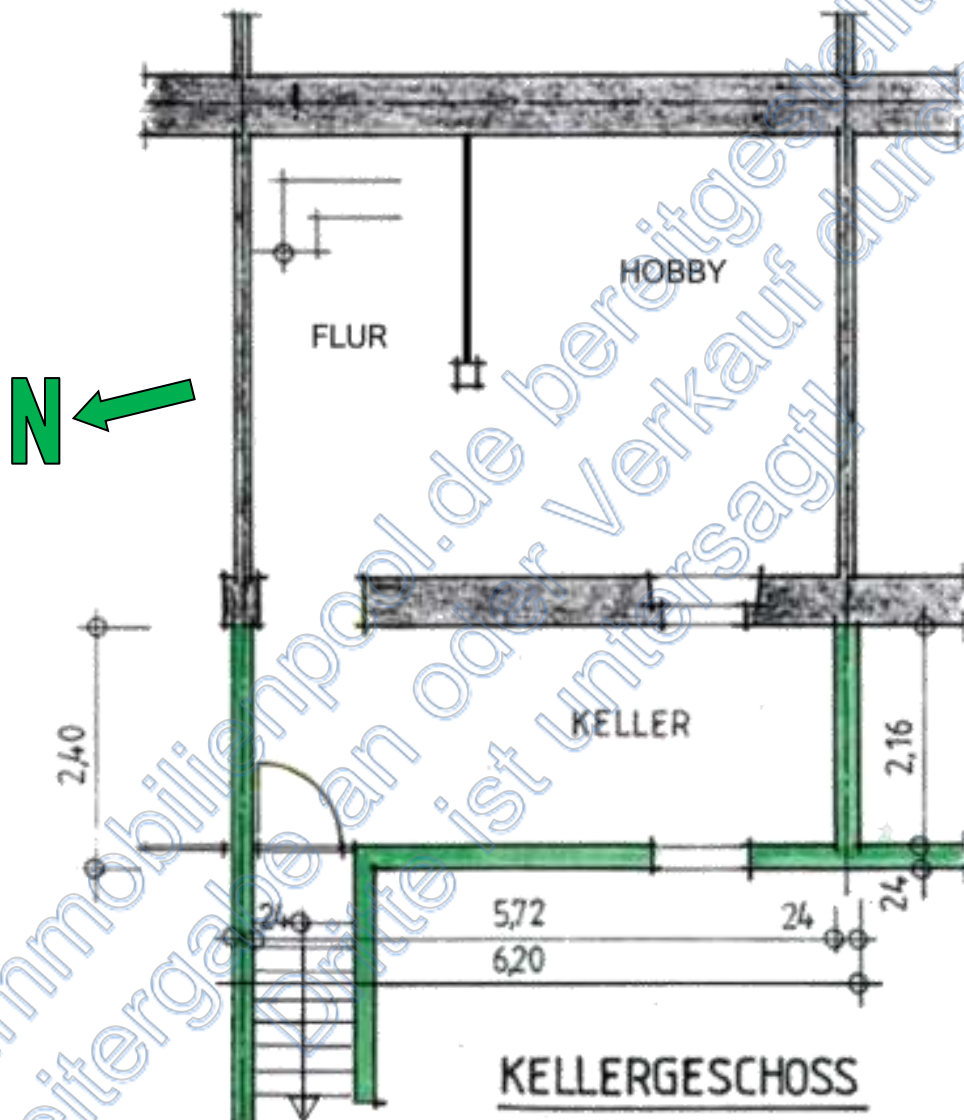
¹⁷ Ungefähre lichte Höhen, anhand des Aufmaßes.

¹⁸ Gemäß Schnittplänen, mit Hilfe einer Software abgemessen.

2.3.5 Grundrisse, Schnitte und Ansichten Reihenmittelhaus

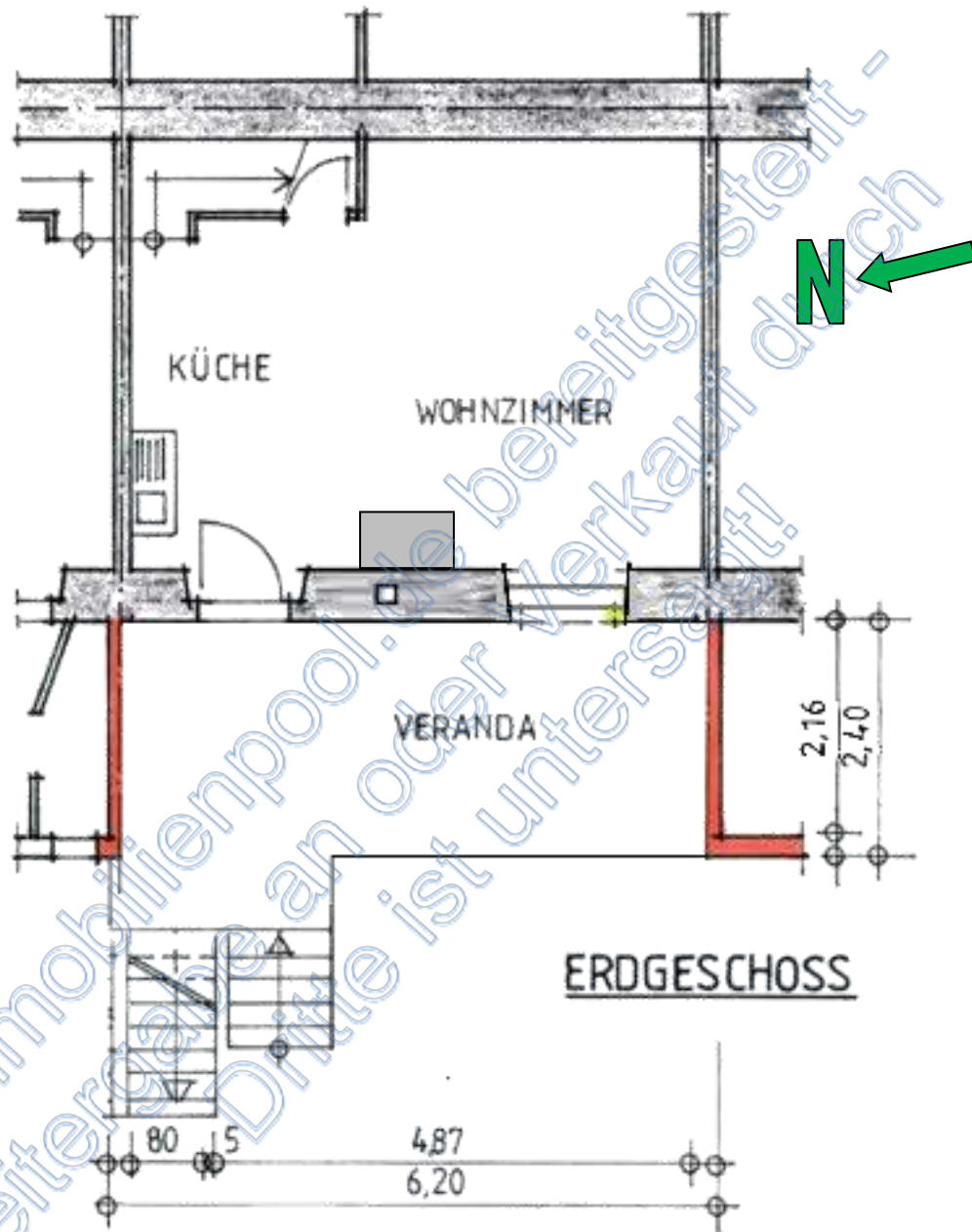
Grundrisse:

Kellergeschoss:



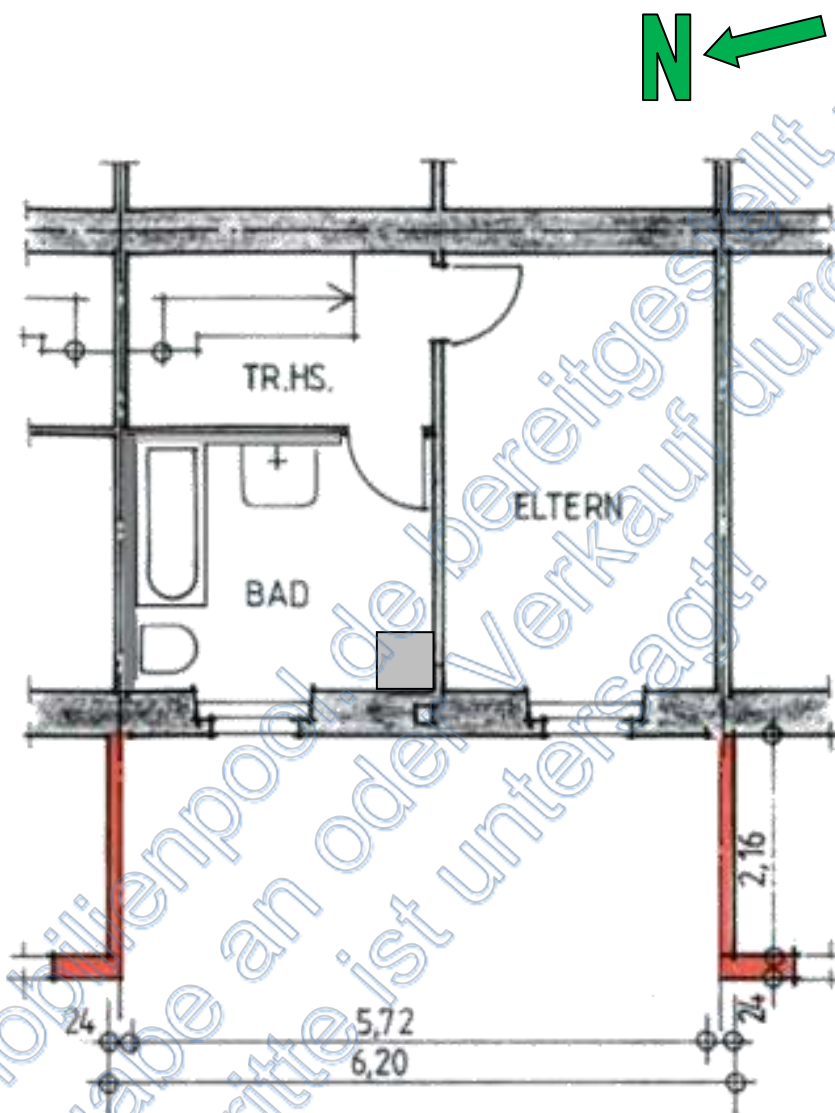
Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben; Skizze!
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil, Kreuzstraße verläuft unten

Erdgeschoss:



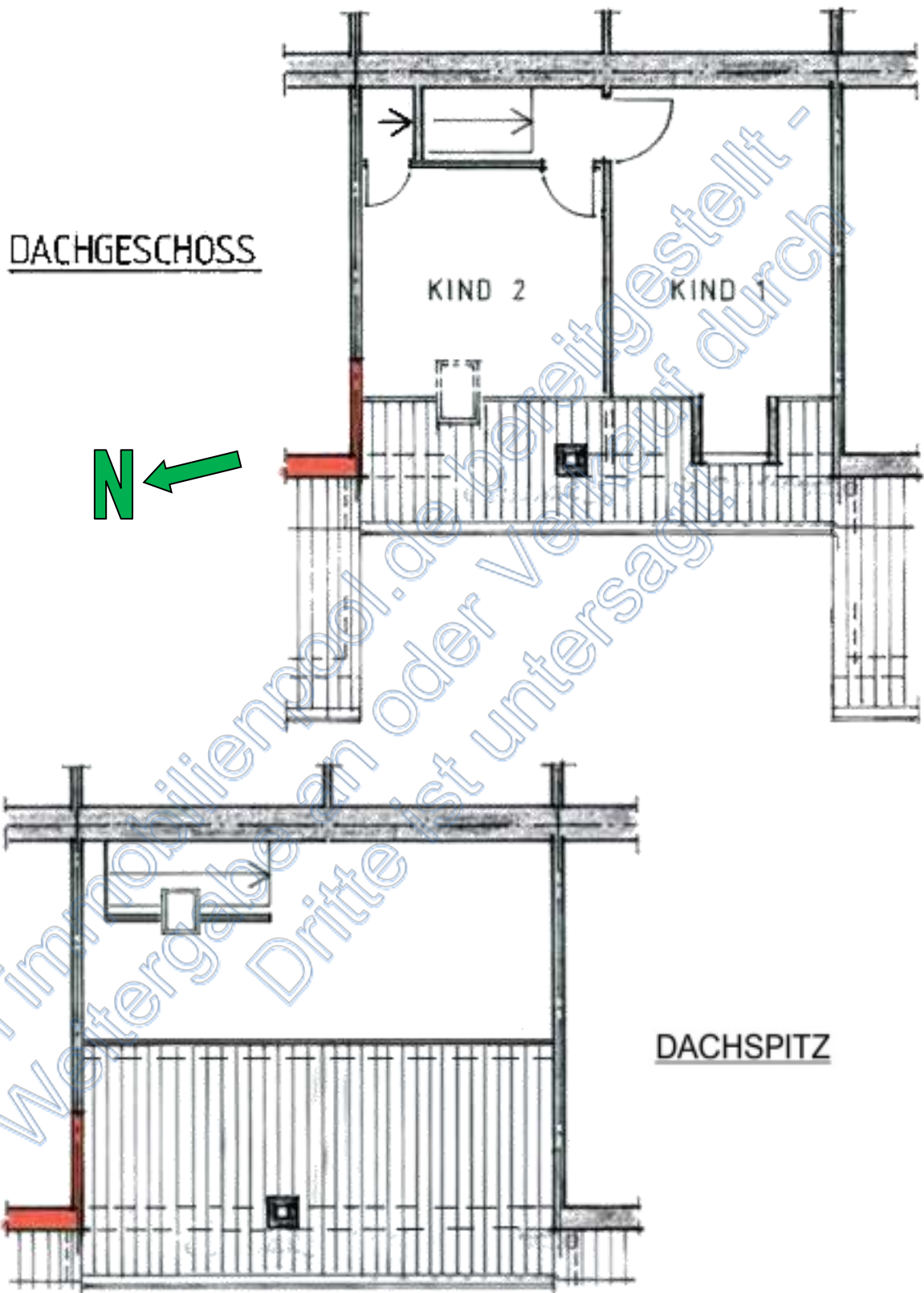
Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben; Skizze!
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil, Kreuzstraße verläuft unten

Obergeschoss:

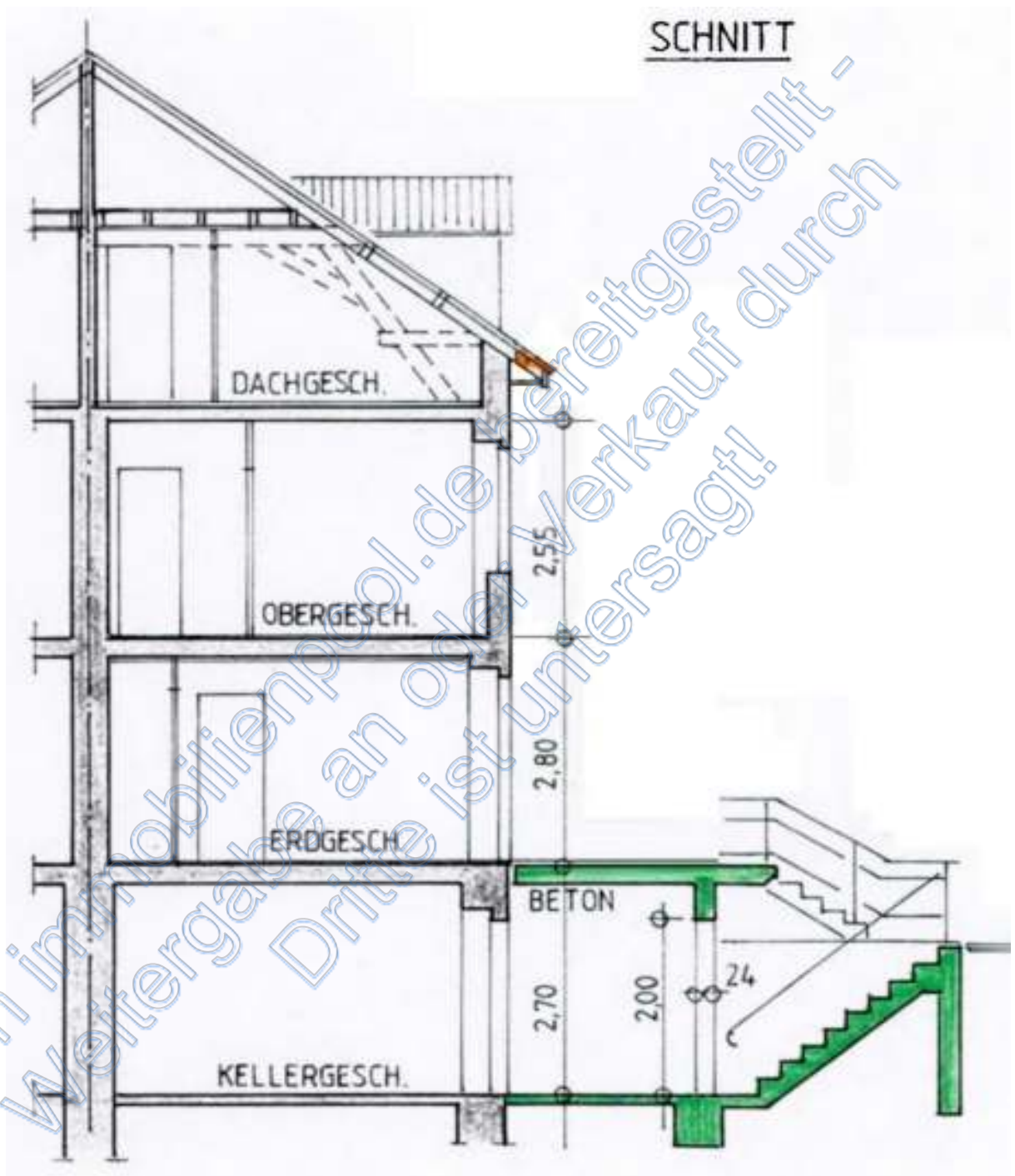
OBERGESCHOSS

Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck; siehe Maßangaben; Skizze!
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil, Kreuzstraße verläuft unten

Dachgeschoss und Dachspitz:



Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert (DG) bzw. erstellt (Dachspitz)
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck; Skizzen!
Ausrichtung: Siehe Nordpfeil, Kreuzstraße verläuft unten

Schnitt:

Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck, Skizze!
Ausrichtung: Blick nach Süden, Kreuzstraße verläuft rechts

Ansicht:



Quelle: Bauakte 1995, von der Sachverständigen modifiziert
Maßstab: Circa 1: 75 im 1:1-Ausdruck; Skizze!

2.3.6 Fotodokumentation



Flst.-Nr. 4423 Ansicht Kreuzstraße



Ansicht vom Grundstück



EG Veranda Richtung Norden



EG Veranda Richtung Süden

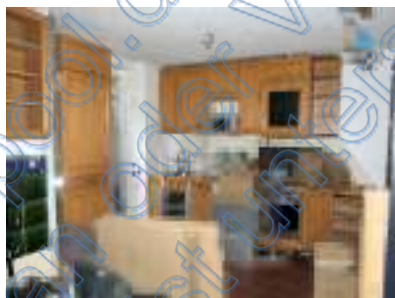


Blick von der Veranda



Kelleraußentreppe mit Eingang KG

EG Hauseingang mit Kachelofen



EG Küche mit Hauseingang



Treppe EG ins OG



Treppe OG ins EG



OG Schlafzimmer



OG Flur Richtung Schlafzimmer



OG Bad



OG Bad



Treppe DG ins OG



DG Kinderzimmer 1



DG Kinderzimmer 2



Aufgang zum Dachspitz
im Kinderzimmer 2



Treppe Dachspitz ins DG



Dachspitz



Treppe EG ins KG



KG Treppe ins EG,
rechts Hobbyraum



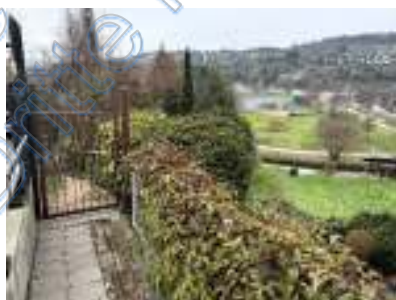
KG Hobbyraum



KG Blick zum Eingang



KG Keller



Eingang Grundstück Flst.-Nr. 4544
Waschhausgasse



Grundstück Waschhausgasse
Blick nach Westen



Blick nach Süden



Blick nach Osten



Waschplatz

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch Nr. 10.588

Allgemeine Angaben:

Art: Grundbuch
Nummer: 10588
Amtsgericht: Emmendingen
Gemeinde: Lörrach
Grundbuchbezirk: Lörrach
Datum des Abrufs: 27.08.2024
Letzte Eintragung vom: 27.08.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1
Flurstück Nr.: 4423
Wirtschaftsart und Lage: Kreuzstraße 77
Gebäude- und Freifläche
Grundstücksgröße: 86 m²

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 3
Eigentümer:

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 2
Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach – Vollstreckungsgericht – vom 19.08.2024 (2 K 42/24).
Eingetragen am 27.08.2024.

Dritte Abteilung:

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

2.4.2 Grundbuch Nr. 20.573

Allgemeine Angaben:

Art: Grundbuch
Nummer: 20573
Amtsgericht: Emmendingen
Gemeinde: Lörrach
Grundbuchbezirk: Lörrach
Datum des Abrufs: 27.08.2024
Letzte Eintragung vom: 27.08.2024

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nr.: 1
 Flurstück Nr.: 4544
 Wirtschaftsart und Lage: Waschhausgasse
 Landwirtschaftsfläche
 Grundstücksgröße: 876 m²

Erste Abteilung:

Laufende Nr.: 1
 Eigentümer:
 1/137 Miteigentum

Zweite Abteilung:

Laufende Nr.: 11
 Lasten und Beschränkungen: Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
 Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Lörrach – Vollstreckungsgericht – vom 19.08.2024 (2 K 42/24).
 Eingetragen auf dem 1/137 Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 100 am 27.08.2024.

Dritte Abteilung:

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

2.4.3 Privatrechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag: Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Das Reihenhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und nicht bewohnt.

Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten:

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

2.4.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Laut Auskunft der Stadt Lörrach vom 15.01.2025 sind für beide Grundstücke keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erschließungsbeiträge: Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lörrach vom 15.01.2025 stehen nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine Erschließungskosten nach Baugesetzbuch oder Kommunalabgabengesetz mehr für Grundstück Flst.-Nr. 4423 an. Sollte sich die Bebaubarkeit erhöhen oder das Grundstück mit Grundstücksflächen vereinigt werden, für die eine Beitragspflicht noch

nicht entstanden ist, besteht die Möglichkeit der Nachveranlagung nach § 31 der Abwassersatzung der Stadt Lörrach. Für Flst.-Nr. 4544 wurden noch keine Erschließungs- und Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB erhoben, da es sich um ein Gartengrundstück handelt. Im Falle einer Bebauung oder einer baulichen oder gewerblichen Nutzung wäre der Abwasserbeitrag fällig.

Denkmalschutz:

Laut Auskunft der Stadt Lörrach am 14.01.2025 ist das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 4423 (mit Reihenhaus) nicht in der Denkmalliste eingetragen. Auch für das Waschhaus auf Grundstück Flst.-Nr. 4544 besteht kein Denkmalschutz, obwohl es bei Stadtführungen als historischer Ort vorgestellt wird. Gemäß Bebauungsplan „Kreisverkehr Clara-Immerwahr-Straße / Basler Straße“, mit Rechtskraft 07.05.2004, textliche Festsetzungen Nr. 3.1, gilt das Waschhaus zwar als Kulturdenkmal. Dies änderte sich jedoch gemäß Beurteilung vom Landesamt für Denkmalpflege später.

Bauleitplanung:

Flächennutzungsplan:

Grundstück Flst.-Nr. 4423 liegt im Bereich einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (W).
Grundstück Flst.-Nr. 4544 ist als Grünfläche ausgewiesen.

Quelle: Stadt Lörrach, Grundstücke von der Sachverständigen markiert

Bebauungspläne:

Grundstück Flst.-Nr. 4423 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, mit folgenden Eckdaten und Festsetzungen:¹⁹

Name:	Neu-Stetten
Rechtskraft:	23.03.2006
Baugebiet:	WA (allgemeine Wohngebiete)
Vollgeschosse:	(wie Bestand)
Grundflächenzahl:	(wie Bestand)
Geschossflächenzahl:	nach Baufenster
Bauweise:	besondere Bauweise

¹⁹ Abfrage vom 09.12.2025 (Geoportal Landkreis Lörrach). Keine vollständige Aufzählung; siehe bei Bedarf Bebauungsplan (Bebauungsvorschriften, Satzung, Begründung, Legende) für alle Details.

Dachform:	Satteldach
Baulinien-/grenzen:	Baugrenzen
Größe Baufenster:	rd. 46 m ²

Quelle: Stadt Lörrach, Grundstück von der Sachverständigen markiert

Grundstück Flst.-Nr. 4544 liegt im Bereich des Bebauungsplans „Kreisverkehr Clara-Immerwahr-Straße / Basler Straße“, mit Rechtskraft 07.05.2004. Dabei befinden sich rd. 240 m² auf der Ostseite in einer MI-Fläche, die restliche Fläche von rd. 636 m² ist als Private Grünfläche ausgewiesen.

Quelle: Stadt Lörrach, Grundstück von der Sachverständigen markiert

Entwicklungszustand: Bei Grundstück Flst.-Nr. 4423 handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Grundstück Flst.-Nr. 4544 ist interpretierungswürdig.

Städtebauliche Verfahren: Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens.

Baugenehmigung: Eine Baugenehmigung für die „Erstellung eines Anbaus am Anwesen Kreuzstraße 77 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4423 in Lörrach“ liegt in der Bauakte und datiert vom 10.05.1995. Die Bebauung wurde nicht vollständig realisiert, nur das Kellergeschoss wurde erweitert. Der Anbau war auch für das EG und das OG geplant. Eine Baugenehmigung vom Ursprungsbaujahr liegt nicht vor, nur eine Generalakte „Imbachsiedlung“ für die Jahre 1868 – 1873.

3 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

3.1 Lage und Infrastruktur

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 Grundstück in der Kreuzstraße hat eine mittlere Wohnlage.

Verkehrslage: Die Verkehrslage ist als „gut“ zu beurteilen. Die Bahnhöfe Lörrach und Stetten sowie der Badische Bahnhof Basel sind in Kürze zu erreichen. Auch Autobahnen in Deutschland und der Schweiz sind nicht weit entfernt. Ebenso liegt der nächste internationale Flughafen Euroairport Basel-Mulhouse nur wenige Kilometer von den Bewertungsgrundstücken entfernt.

3.2 Grundstücke und bauliche Anlagen

Grundstücke: Das Hausgrundstück Flst.-Nr. 4423 ist ein mit 86 m² sehr kleines, ebenes, rechteckig geschnittenes Reihenmittelhausgrundstück. Beim Grundstück Flst.-Nr. 4544 handelt es sich um ein Gartengrundstück, das für Freizeitwecke gut geeignet ist.

**Wohnhaus:
Architektur:** Das kleine, unterkellerte Reihenmittelhaus mit dreiseitiger Nachbarbebauung, mit zwei Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss hat eine übliche Siedlungsarchitektur, die Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhundert für Industriearbeiter und ihre Familien entstand und als „Köchlin“ Häuser bekannt sind.

**Bausubstanz/
Instandhaltung:** Die Bausubstanz ist in Bezug auf das Baualter zwar noch gut, wie grundsätzlich bei den Köchlin-Häusern. Die Instandhaltung ist jedoch nicht gegeben, das Haus ist renovierungsbedürftig. Aufgrund der einschaligen Kommunwände ist der Schallschutz außerdem ein übliches Problem. Eventuell muss der Wasser-

- anschluss verlegt werden, da dieser über das Nachbargrundstück verläuft.
- Grundrisslösung:** Mit nur rd. 69 m² Wohnfläche sowie rd. 37 m² zusätzlicher Nutzfläche auf vier Geschossen hat der Grundriss den für diese Hauskategorie typischen Charakter. In Bezug auf die architektonischen Gegebenheiten ist die Grundrisslösung jedoch zweckmäßig. Im Erdgeschoss wurden Innenwände entfernt, so dass der Raum relativ großzügig wirkt.
- Ausstattung:** Da das Haus nicht fertig renoviert wurde, ist z.T. eine eher einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung vorhanden.
- Barrierefreiheit:** Ist wegen der vielen Treppen und Schwellen grundsätzlich nicht gegeben. Die Innentreppe sind relativ steil.
- Energetische Eigenschaften:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der mit Holz zu betreibende Warmluft-Kachelofen mit der Heizungsverteilung in die Obergeschosse über Warmluftkanäle hat naturgemäß eine veraltete Technik, erfüllt aber offensichtlich seinen Zweck. Unerlässlich ist jedoch eine Generalüberprüfung bzgl. des Brandschutzes. Von Seiten der Sachverständigen kann nicht ausgesagt werden, ob dieser gewährleistet ist.
- Waschhaus:** Das Waschhaus auf Grundstück Flst.-Nr. 4544 hat nur noch historische Bedeutung, aber aufgrund des Baujahrs und der einfachen Holzkonstruktion keinen wirtschaftlichen Wert mehr.
- Außenanlagen:** Auf Grundstück Flst.-Nr. 4423 waren diese zu den Besichtigungsterminen naturbelassen und einfach. Die gärtnerischen Anlagen Grundstück Flst.-Nr. 4544 waren in Ordnung gehalten.

3.3 Rechtliche Konstellationen

- Privatrecht:** In Abt. II der Grundbücher sind außer den Zwangsversteigerungsvermerken keine Eintragungen vorhanden. Weitere wertrelevante, privatrechtliche Gegebenheiten wurden nicht festgestellt. Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Reihenmittelhausgrundstücks (Wasseranschluss) ist nicht vorhanden.
- Öffentliches Recht:**
- Bauleitplanung:** Der Bebauungsplan würde – wie im Jahr 1995 beabsichtigt – den Anbau auch im EG und OG erlauben, so dass die Wohnfläche um rd. 20 – 25 m² vergrößert werden könnte.
- Weitere:** Weitere öffentlich-rechtliche Gegebenheiten mit Wertrelevanz waren nicht ersichtlich. Die Erschließungsbeiträge sind bezahlt, Denkmalschutz ist beim Hausgrundstück nicht gegeben, Baukosten liegen keine vor.

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 Wertermittlungsstichtag erschweren die allgemeinen politischen Gegebenheiten im In- und Ausland mögliche Prognosen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch weiterhin gegeben, das Angebot hinkt hinterher. Insgesamt sind die Preise für Wohnimmobilien eher wieder ansteigend, aber insbesondere bei älteren, unsanierten Immobilien ist der Druck auf die Preise noch gegeben.

In Bezug auf Häuser war nachfolgende Marktentwicklung zu beobachten (Region = Landkreis Lörrach). Für das Jahr 2025 liegen noch keine Daten vor.

Quelle: Geoport, / on-geo GmbH, Abfrage vom 07.01.2026

Deutschlandweit ist im Bereich von eigen genutzten Wohnimmobilien folgende Entwicklung gegeben:

Quelle:²⁰ VDP [Immobilienpreisindex, Q3 /2025], S. 6

**Käuferkreis/
Vermarktungschancen:**

Die Käufer sind vorwiegend im Bereich von privaten Eigennutzern zu suchen. Private Investoren mit Vermietungsabsicht sind jedoch auch möglich.

Die Vermarktungschancen werden trotz des Zustands als gut erachtet. Köchlin-Häuser sind beliebt.

**Nutzerkreis/
Vermietungschancen:**

Das kleine Reihemittelhaus ist für Einzelpersonen, Paare und Familien mit bis zu zwei Kindern nutzbar. Im derzeitigen Zustand sind die Vermietungschancen eingeschränkt. Nach Renovierung wäre das Haus gut vermietbar.

Drittverwendungsfähigkeit:

Nach Renovierung wäre die engere Drittverwendungsfähigkeit (Wohnen) gegeben. Für körperlich eingeschränkte Personen ist das Haus nicht geeignet. Eine Umnutzung (z.B. Büros o.ä.) ist kaum möglich.

²⁰ Siehe unter <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>, Abfrage am 07.01.2026.

5 WERTERMITTLUNG

5.1 Wertermittlungsverfahren

Möglichkeiten:

Zur Verfügung stehen gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.²¹ Gemäß § 6 Abs. 1 S. 2 sind die „Verfahren .. nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen“.

Verfahrenswahl:

Das Bewertungsobjekt würde von potenziellen Erwerbern vorwiegend für die eigene Nutzung nachgefragt. Für Einfamilienhäuser ist das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Regel das geeignete Verfahren, um den Marktwert abzubilden, sofern für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24, 25 ImmoWertV) keine Daten über Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften vorhanden sind. Hierfür wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgefragt.

Da es in Lörrach viele solche älteren Reihenhäuser gibt, stehen Vergleichsdaten zur Verfügung. Daher kann da Vergleichswertverfahren eingesetzt werden. Der Sachwert wird zur Plausibilisierung ermittelt.

Die Ermittlung des Bodenwertes ist für das Sachwertverfahren des Reihemittelhauses sowie für das anteilige Gartengrundstück in der Waschhausgasse erforderlich. Hierfür wird das Vergleichswertverfahren auf Basis des Bodenrichtwertes eingesetzt (§§ 26 ImmoWertV).

5.2 Vergleichswertermittlung

5.2.1 Datenquellen

Transaktionsdaten:

GAA Lörrach-Wiesental:

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichsdaten (Transaktionsdaten) übermittelt. Diese werden zur Vergleichswertermittlung verwendet.

Markt-/Angebotsdaten:

Es wurden Marktdaten folgender Anbieter recherchiert:

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

²¹ Siehe Basisinformationen zur Wertermittlung und Kurzbeschreibung der Verfahren auf S. 52.

nicht nach Baujahren oder weiteren Merkmalen unterschieden, lediglich nach Wohnfläche und der Objektart. Außerdem kann der Auswertungszeitraum bestimmt werden. Im Bewertungsfall wurde dieser mit dem ersten bis dritten Quartal 2025 (Januar – September) angegeben. Es handelt sich um reine Angebotsdaten, d.h. Wunschvorstellungen der Anbieter.

- 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:²²

Vergleichsdaten Übersicht	€/m ²						
	Anzahl	MW (WF)	STABW	VK	Median	Spanne	
GAA Rohdaten	14	3.265 €	823 €	25,2%	3.301 €	2.118 € - 4.625 €	
IMV	25	3.575 €	935 €	26,2%	3.738 €	1.674 € - 5.385 €	
on-geo	20	3.115 €				2.764 € - 3.511 €	
IMBAS Fahrländer		2.971 €				2.594 € - 3.349 €	
Price Hubble		3.160 €				2.507 € - 3.812 €	
IS24 Lö RMH/DHH < 90 m ²	6	3.527 €				2.813 € - 4.289 €	

Transaktionsdaten GAA: Die Rohdaten des Gutachterausschusses beziehen sich auf Transaktionen ähnlicher Reihenhäuser (Köchlinhäuser mit hohem ursprünglichen Baualter). In der nachfolgenden Tabelle werden Details angegeben. Aus Gründen des Datenschutzes können weitere Einzelheiten zu den Vergleichsdaten nicht aufgeführt werden.

²² MW = Mittelwert (arithmetisches Mittel), STABW = Standardabweichung, VK = Variationskoeffizient (= MW / STABW).

Rohdaten								
Vertrags-				Grund-	Boden-	BGF	WF	Kaufpreis
Nr.	jahr	Haustyp	Baujahr					
1	2023	RMH	1900	58 m ²	630 €/m ²	130 m ²	72 m ²	325.000 €
2	2023	RMH	1873	86 m ²	630 €/m ²	128 m ²	70 m ²	250.000 €
3	2023	RMH	1936	108 m ²	560 €/m ²	150 m ²	80 m ²	370.000 €
4	2023	RMH	1900	59 m ²	630 €/m ²	120 m ²	69 m ²	150.000 €
5	2024	REH	1895	159 m ²	530 €/m ²	158 m ²	84 m ²	203.500 €
6	2024	RMH	1859	80 m ²	560 €/m ²	142 m ²	77 m ²	228.000 €
7	2024	REH	1925	90 m ²	630 €/m ²	158 m ²	85 m ²	180.000 €
8	2024	RMH	1900	104 m ²	560 €/m ²	189 m ²	109 m ²	252.500 €
9	2024	REH	1925	111 m ²	560 €/m ²	160 m ²	88 m ²	266.600 €
10	2025	REH	1857	76 m ²	560 €/m ²	112 m ²	64 m ²	225.000 €
11	2025	REH	1870	111 m ²	630 €/m ²	158 m ²	87 m ²	310.000 €
12	2025	RMH	1900	58 m ²	630 €/m ²	131 m ²	76 m ²	305.000 €
13	2025	REH	1900	108 m ²	630 €/m ²	160 m ²	88 m ²	335.000 €
14	2025	RMH	1900	106 m ²	560 €/m ²	152 m ²	81 m ²	250.000 €
Median			1900	97 m²	595 €/m²	151 m²	81 m²	251.250 €
Mittelwert			1896	94 m²	593 €/m²	146 m²	81 m²	260.757 €
Standardabweichung			24	28 m²	39 €/m²	20 m²	11 m²	62.455 €
Variationskoeffizient			1,3%	29,3%	6,6%	13,9%	13,8%	24,0%
Minimum			1857	58 m²	530 €/m²	112 m²	64 m²	150.000 €
Maximum			1936	159 m²	630 €/m²	189 m²	109 m²	370.000 €
Mittelwert + 2 x STABW				149 m²	671 €/m²	187 m²	103 m²	385.667 €
Mittelwert - 2 x STABW				39 m²	514 €/m²	106 m²	58 m²	135.847 €

Datenanalyse:

Die Daten wurden mit multivariaten Modellen ausführlich auf Signifikanzen bzgl. der vorhandenen Wertparameter analysiert. Bezüglich des Haustyps, des Baujahrs, der Grundstücksgröße, des Bodenrichtwertes, der BGF und der Wohnfläche konnten keine Signifikanzen ermittelt werden. Das wertbildende Unterscheidungsmerkmal ist, ob sich ein Haus in einem renovierten oder nicht renovierten Zustand befindet. Die Beurteilung wurde anhand von Google Maps vorgenommen, wobei die Aufnahmen aus der Zeit vor der Transaktion stammten.

Die nachfolgende Analyse zeigt deutliche Unterschiede zwischen renovierten und nicht renovierten Objekten. Die Variationskoeffizienten verringern sich dadurch erheblich.²³

Unterschiede:

Die renovierten und nicht renovierten Objekte unterscheiden sich im Mittelwert wenig in der Wohnfläche und der Grundstücksfläche, so dass diese beiden Parameter keinen Unterschied bedeuten (siehe nachfolgende Tabelle). Die mittlere Wohnfläche übersteigt jedoch jeweils das Bewertungsobjekt. Die Mittelwertdifferenz in den Kaufpreisen beträgt rd. 96.400 € oder 1.313 €/m² Wohnfläche.

²³ Variationskoeffizient: Im Durchschnitt weicht jeder Wert um x % vom Mittelwert ab (= STABW / MW).

Datenanalyse			
	Renoviert	Unrenoviert	Gesamt
Anzahl	6 Grundstücke	8 Grundstücke	14 Grundstücke
Wohnfläche Median	78 m ²	83 m ²	81 m ²
Grundstücksfläche Median	97 m ²	97 m ²	97 m ²
Kaufpreis Median	317.500 €	226.500 €	251.250 €
Kaufpreis Mittelwert	315.833 €	219.450 €	260.757 €
Kaufpreis Standardabweichung	39.676 €	39.617 €	62.455 €
Kaufpreis Variationskoeffizient	12,6%	18,1%	24,0%
Kaufpreis Minimum	250.000 €	150.000 €	150.000 €
Kaufpreis Maximum	370.000 €	266.600 €	370.000 €
Kaufpreis WF Median	3.910 €/m ²	2.692 €/m ²	3.301 €/m ²
Kaufpreis WF Mittelwert	4.016 €/m ²	2.703 €/m ²	3.265 €/m ²
Kaufpreis WF Standardabweichung	462 €/m ²	511 €/m ²	823 €/m ²
Kaufpreis WF Variationskoeffizient	11,5%	18,9%	25,2%
Kaufpreis WF Minimum	3.563 €/m ²	2.118 €/m ²	2.118 €/m ²
Kaufpreis WF Maximum	4.625 €/m ²	3.516 €/m ²	4.625 €/m ²

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung:

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

Instandhaltungsrückstand:

Im Folgenden werden Wertabschläge für die notwendigen Renovierungsmaßnahmen angesetzt.²⁴ Sie dienen der groben Abschätzung und sind nicht zwingend deckungsgleich mit tatsächlich entstehenden Kosten. Diese können, je nach Ausführungsart, Eigenleistung, Auslastung von Handwerksbetrieben etc. erheblich schwanken.

Eine eventuell notwendige Verlegung des Wasseranschlusses wird unter „Diverses“ berücksichtigt.

²⁴ In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel [Baukosten, 2025], siehe diverse Gewerke.

Ansätze:

Besondere objektspezifische				
Grundstücksmerkmale	Bezugsgröße	Anzahl	Ansatz	
Fassadenrenovierung (Streichen)	Wandfläche	53 m ²	50 €/m ²	-2.650 €
Fassade/Dach/Gaube Holzwerk instandsetzen	pauschal			-2.000 €
Hauseingangstüre EG	pauschal	1 Stk.	2.500 €/Stk.	-2.500 €
Fenstererneuerung OG	Fensterfläche	2,6 m ²	770 €/m ²	-2.002 €
Fenstererneuerung Dachspitz	pauschal	1 Stk.	1.500 €/Stk.	-1.500 €
Renovierung Beläge Innenwände/-decken	Fläche	250 m ²	15 €/m ²	-3.750 €
Restrenovierung Wände Flur OG	pauschal			-1.500 €
Austausch Innentüren/-zargen	pauschal	6 Stk.	1.000 €/Stk.	-6.000 €
Treppenbeläge OG/DG	pauschal			-1.000 €
Erneuerung Bodenbeläge	Grundfläche	40 m ²	80 €/m ²	-3.200 €
Badsanierung (Rest)	pauschal			-10.000 €
Erneuerung Elektroinstallation	Wohnfläche	65 m ²	200 €/m ²	-13.000 €
Renovierung Außenanlagen	pauschal			-5.000 €
Diverses	pauschal			-6.000 €
Werteinfluss		(WF: 69 m ² :	870 €/m ²)	-60.102 €
Werteinfluss rund				-60.000 €

5.2.4 Vergleichswert**Vorgehensweise:**

Die Verwendung des Mittelwertes des gesamten Kaufpreises der unrenovierten Objekte wäre nicht sachgerecht, da die Datenbasis zu gering ist. Aus dem gleichen Grund wäre der Mittelwert des Kaufpreises der renovierten Wohnungen abzüglich der Renovierungskosten nicht sachgerecht. Der Wert muss dennoch unterhalb des Mittelwertes des gesamten Kaufpreises der unrenovierten Objekte liegen, da das Bewertungsobjekt über weniger Wohnfläche als der Durchschnitt verfügt. Andererseits kann der Wert pro m² Wohnfläche durchaus höher sein als der Durchschnitt der unrenovierten Objekte.

Für die Vergleichswertermittlung werden daher der Mittelwert pro m² WF aller Daten verwendet und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zur Hälfte gewichtet.

Vergleichswertermittlung			
	Wohnfläche	Ansatz	Vergleichswert
Reihenmittelhaus	68,9 m ²	3.265 €/m ²	224.959 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (50 %)			-30.000 €
Vergleichswert			194.959 €
Vergleichswert rund		2.830 €/m²	195.000 €

Ergebnis:

Es resultiert ein Vergleichswert, der insgesamt unter dem Mittelwert der unrenovierten Objekte, aber pro m² Wohnfläche über dem Mittelwert der unrenovierten Köchlinhäuser liegt.

Der Wert pro m² WF liegt unterhalb der Angebotsdaten, was aber üblich ist. Die hedonischen Modelle (on-geo, IMBAS, PriceHubble) liegen jedoch nicht stark über dem ermittelten, auf Transaktionsdaten basierenden Wert.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Vergleichspreise und Bodenrichtwerte

Erläuterung:	Der Bodenwert ist nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann laut § 40 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts die Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.	
Vergleichspreise:	Aufgrund der Grundstücksart – altes Reihenmittelhaus auf sehr kleinem Grundstück – wäre eine Vergleichswertermittlung auf Basis unbebauter Grundstücke nicht sachgerecht. Für das sehr spezielle Gartengrundstück stehen keine Vergleichspreise zur Verfügung. Die Bodenwertermittlung wird auf Basis der Bodenrichtwerte durchgeführt.	
Bodenrichtwerte:	Die Grundstücke liegen in folgenden Bodenrichtwertzonen: ²⁵	
Flst.-Nr. 4423:	Zone:	Stetten bis Schillerstraße (Zone 1610)
	Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet
	Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,8, Fläche = 300 m ²
	Stichtag:	01.01.2025 01.01.2023
	Bodenrichtwert: (erschließungsbeitragsfrei)	630 €/m² 600 €/m²
Flst.-Nr. 4544:	Zone Teilfläche 202 m ² :	Südliche Stadtmitte (Zone 1510)
	Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet
	Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 1,0
	Stichtag:	01.01.2025 01.01.2023
	Bodenrichtwert:	560 €/m² 560 €/m²
	Zone Teilfläche 674 m ² :	Kernstadt I Gewerbe (Zone 6010) / Handel (Zone 6030)
	Art der baulichen Nutzung:	Gewerbe
	Maß der baulichen Nutzung:	(Keine Angaben)
	Stichtag:	01.01.2025 01.01.2023
	Bodenrichtwert Gewerbe:	170 €/m² 160 €/m²
	Bodenrichtwert Handel:	280 €/m² 280 €/m²
Weitere:	Zone:	Garten im Außenbereich Kernstadt
	Stichtag:	01.01.2025
	Bodenrichtwert:	18 €/m²

²⁵ Siehe unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>, Abfrage vom 09.01.2026, online.

5.3.2 Einordnung und objektspezifische Anpassungen

Einordnung: Grundstück Flst.-Nr. 4423 befindet sich in einer Zone, deren Bodenrichtwert für die Bewertung als Basis geeignet ist.

Die Bodenrichtwertzonen, in denen Grundstück Flst.-Nr. 4544 liegt (in zwei Teilflächen), haben hingegen eine andere Nutzung als das Gartengrundstück. Sie sind daher nicht geeignet zur Ableitung des Bodenwertes. Das Grundstück ist als „Wohnungsfernes Gartenland“ einzustufen.²⁶ Für Garten im Außenbereich in der Kernstadt Lörrach ist ein Bodenrichtwert von 18 €/m² (01.01.2025) vorhanden.

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

Objektspezifische Anpassung:

Flst.-Nr. 4423:

Das kleine Grundstück ist mit einer realisierten GFZ von 0,70 (nur EG und OG als Vollgeschoss) leicht schlechter ausgenutzt als das Bodenrichtwert-Referenzgrundstück. Eine Erweiterung des EG und des OG – wie das KG – wären jedoch möglich, so dass eine GFZ von rd. 1,05 realisierbar wären (90 m² / 86 m²). Bei Einfamilienhäusern wird i.d.R. keine GFZ-Anpassung als sachgerecht angesehen. Das Grundstück ist jedoch sehr klein im Vergleich zum Referenzgrundstück (300 m²). Da kleinere Grundstücke pro m² meistens werthaltiger sind, wird ein Aufschlag in Höhe von 20,0% vorgenommen.²⁷

Außerdem liegt beim Grundstück gemäß Bebauungsplan eine Wohnnutzung vor. Ein weiterer Aufschlag wegen der Grundstücksqualität ist daher angebracht. Dieser wird mit 10,0% angesetzt.

Hinsichtlich weiter Kriterien gibt es keinen Grund, vom Bodenrichtwert abzuweichen. Der Wertermittlungstichtag liegt zwar rd. ein Jahr nach dem Stichtag für den Bodenrichtwert, aber die Konjunktur hat noch nicht so stark angezogen, dass hier eine Korrektur angebracht wäre.

²⁶ Siehe hierzu Kleiber [Verkehrswertermittlung, 2023], S. 698.

²⁷ In Anlehnung an Kleiber [Verkehrswertermittlung, 2023], S. xx.

Flst.-Nr. 4544:

Es handelt sich um ein nicht bebaubares Gartengrundstück. Der östliche Teil liegt zwar in einem Mischgebiet, aber das Bauenfenster ist für eine Bebauung sehr klein. Der Bodenrichtwert für Garten im Außenbereich ist hingegen geeignet und wird daher verwendet.

5.3.3 Bodenwerte

Bodenwertermittlung	Flst.-Nr. 4423	Flst.-Nr. 4544
Bodenrichtwert	630 €/m ² Stetten bis Schillerstraße (Zone 1610)	18 €/m ² Garten im Außenbereich
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2025	01.01.2025
Korrekturkoeffizient Nutzungsmaß / Größe	1,200	1,000
Korrekturkoeffizient Grundstücksqualität	1,100	1,000
Korrekturkoeffizient insgesamt (multiplikativ)	1,320	1,000
Objektspezifische Bodenwerte (Ansatz, rund)	832 €/m ²	18 €/m ²
Grundstücksgrößen	86 m ²	876 m ²
Bodenwert gesamt	71.552 €	15.768 €
Anteile	1 / 1	(1/137) 6,394 m ²
Bodenwerte rund	72.000 €	115 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Vorbemerkungen

Verfahren:

Das Sachwertverfahren ist in § 35 – 39 ImmoWertV geregelt. Zur Bewertung mit dem Sachwertverfahren ist ein Modell erforderlich, bei dem Sachwertfaktoren für die Marktanpassung (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental gibt für seine zuletzt ermittelten Sachwertfaktoren folgende Modellparameter bekannt:²⁸

Modellparameter:

- Verwendung der NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Ansatz des marktkonformen Bodenwertes auf Basis des Bodenrichtwertes
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 Immo WertV
- Baupreisindex: gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes (§ 36 Abs. 2 S. 4 ImmoWertV)²⁹
- Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV): 1,1³⁰
- Lineare Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)
- Besondere Bauteile (§ 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV): separater Ansatz, vor Marktanpassung
- Außenanlagen: In der Regel 5 % der Herstellungskosten

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

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

³⁰ Senkung gegenüber 2023 aufgrund des hohen Baupreisindex.

Flächen: Die zur Sachwertermittlung erforderliche Bruttogrundfläche wurde anhand der Pläne ermittelt.³¹ Die BGF stellt die Summe aller Grundflächen (Außenmaße) sämtlicher Geschosse dar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Diese werden aus der Vergleichswertermittlung übernommen.

5.4.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bestimmt sich durch Abzug des Baualters von der Gesamtnutzungsdauer, sofern keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen wurden. Bei einem Baualter von rd. 155 Jahren ist die Gesamtnutzungsdauer weit überschritten. Die Immobilie kann jedoch noch genutzt werden, wenn sie renoviert wird. Die unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ unterstellten Renovierungsmaßnahmen bedingen auch eine Modernisierung. Die Restnutzungsdauer kann daher nach Anlage 2 ImmoWertV ermittelt werden. Bei diesem Modell werden Punkte für Modernisierungsmaßnahmen vergeben und ein Modernisierungsgrad bestimmt. Je nach Punktzahl verlängert sich dann die Restnutzungsdauer anhand der hinterlegten Formel.³² Es können dementsprechend 7 – 8 Modernisierungspunkte angesetzt werden. Daraus resultiert eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren.

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

5.4.3 Wertansätze und Herstellungskosten

Standardstufen, NHK und Ansätze: Die (auch im Gutachterausschuss-Modell) verwendeten Normalherstellungskosten (NHK) 2010 sind in Anlage 4 Nr. II der ImmoWertV nach Gebäudearten und Standardstufen aufgeführt.

In Anlage 4 Nr. III werden pro Gewerk die Standardstufen beschrieben (1 = einfach bis 5 = sehr gehoben). Entsprechend erfolgt sachverständigenseits die Einstufung (unter Berücksichtigung der unterstellten Renovierungsmaßnahmen). Der aus der Gewichtung der einzelnen Gewerke (Wägungsanteile) resultierende gesamte Ansatz mit Basisjahr 2010 wird mit dem Bau-

³¹ Siehe die Flächenaufstellung auf S. 19.

³² Formel in Anlage 2 ImmoWertV: $RND = a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$. Für Baualter > 80 Jahren werden 80 Jahre Baualter angesetzt.

preisindex des Statistischen Bundesamtes³³ auf den Wertermittlungsstichtag angepasst und zusätzlich mit dem Regionalfaktor sowie eventuell weiteren Korrekturfaktoren gemäß NHK multipliziert. Die Baunebenkosten sind im Ansatz bereits enthalten.

Das Gebäude ist ein Reihenmittelhaus und entspricht der Gebäudeart 3.11 (RMH; KG, EG, OG, DG voll ausgebaut). Der Wertansatz stellt sich wie folgt dar:

Bewertungsansatz Reihenmittelhaus				
Gebäudeart: 3.11	Wägungs-	Standard-	Ansatz	
	anteil	stufe	NHK 2010	Ansatzanteil
Außenwände	0,23	2,0	640 €/m ² BGF	147,20 €/m ² BGF
Dach	0,15	2,0	640 €/m ² BGF	96,00 €/m ² BGF
Fenster/Außentüren	0,11	3,0	735 €/m ² BGF	80,85 €/m ² BGF
Innenwände/-türen	0,11	2,5	688 €/m ² BGF	75,68 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion/Treppen	0,11	2,0	640 €/m ² BGF	70,40 €/m ² BGF
Fußböden	0,05	2,5	688 €/m ² BGF	34,40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,09	2,5	688 €/m ² BGF	61,92 €/m ² BGF
Heizung	0,09	2,0	640 €/m ² BGF	57,60 €/m ² BGF
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	3,0	735 €/m ² BGF	44,10 €/m ² BGF
Ansatz NHK 2010	1,00	(rd. 2,3)		668,15 €/m ² BGF
Baupreisindex IV. Quartal 2025			1,907	
Regionalfaktor			1,100	
Ansatz NHK 2010 aktualisiert				1.401,58 €/m ² BGF
Ansatz Herstellungskosten				1.402,00 €/m² BGF

Besondere Bauteile:

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

Veranda	9.000 €
Gaube	2.000 €

Außenanlagen:

Die Außenanlagen gehen gemäß Modell des Gutachterausschusses mit 5% der Herstellungskosten in die Wertermittlung ein. Erfasst werden hierbei u.a. die Hausanschlüsse, die Flächenbefestigungen, die Einfriedungen und die gärtnerischen Anlagen. Für den Holzschuppen wird ein separater Wertansatz (Zeitwert) vorgenommen.

Schuppen außen	1.000 €
----------------	---------

³³ Siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Hinweis: Basisjahr des Statistischen Bundesamtes 2015 (= 100) muss auf das Jahr 2010 umbasiert werden, da die NHK auf diesem Jahr basieren.

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

Herstellungskosten	Reihenmittelhaus
Bruttogrundfläche	150 m ²
Ansatz Herstellungskosten (NHK 2010 aktualisiert)	1.402 €/m ²
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	210.300 €
Jahr der Bewertung	2026
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	37,5%
Alterswertgeminderte Herstellungskosten (Zeitwert)	78.863 €
Zeitwert besondere Bauteile	11.000 €
Zeitwerte bauliche Anlagen	89.863 €
Zeitwert Außenanlagen	5% 4.493 €
Zeitwert Holzschuppen	1.000 €
Zeitwerte bauliche Anlagen und Außenanlagen	95.356 €

5.4.4 Marktanpassung mit Sachwertfaktor

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

Quelle Sachwertfaktor: Der Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental gibt in seinem Jahresbericht 2023 folgende Grafik bekannt:

Quelle: GAA Lörrach-Wiesental [Jahresbericht, 2023], S. 48, grüne Linien von der Sachverständigen eingezeichnet

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Die Sachverständige schätzt für das Bewertungsgrundstück unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksgröße und der Höhe des vorläufigen Sachwertes eine Marktanpassung gegenüber den Modellwerten in Höhe von 55%, somit einen objektspezifischen Sachwertfaktor von 1,55, der bei einem vorläufigen Sachwert³⁴ von rund 167.000 € ungefähr im Bereich der fortgeführten Regressionslinie liegt.

Die Sachwertfaktoren basieren auf Transaktionen, die bereits einige Jahre alt sind. Auswertungen haben ergeben, dass bei Senkung des Regionalfaktors (von 1,3 auf 1,1) die Sachwertfaktoren ungefähr im angezeigten Bereich liegen.

5.4.5 Sachwert

Sachwertermittlung	
Alterswertgeminderter Herstellungswert	95.406 €
Bodenwert (relevante Fläche)	72.000 €
Vorläufiger Sachwert	167.406 €
Sachwertfaktor	1,55
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	259.479 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60.000 €
Sachwert	199.479 €
Sachwert rund	200.000 €
Nachrichtlich:	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (vSW) rd.:	260.000 €
Bodenwert (BW) rd.:	72.000 €
Anteil BW am vSW rd.:	27,7%

³⁴ Siehe Punkt 5.4.5 auf S. 49.

6 VERKEHRSWERTABLEITUNG

6.1 Verkehrswertableitung Grundstück Flst.-Nr. 4423

Ergebnisse: Die Verfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Vergleichswert:	195.000 €
Sachwert:	200.000 €

Die Ergebnisse von Vergleichswert und Sachwert liegen nahe zusammen und bestätigen sich daher gegenseitig.

Maßgebliches Verfahren:

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Das Vergleichswertverfahren ist i.d.R. das zuverlässigste Verfahren, sofern die Objekte hinreichend vergleichbar sind. Die war hier der Fall, allerdings streuen die Werte stark und es liegen nicht alle notwendigen Informationen über die Vergleichsobjekte vor. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht und bei denen der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt wird. Allerdings ist der hohe Sachwertfaktor nicht ganz stabil. Beide Verfahren zusammen haben jedoch eine starke Aussagekraft, so dass der Wert insgesamt zuverlässig ist. Hierbei wird der Vergleichswert als etwas stabiler als der Sachwert beurteilt, so dass der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet wird.

Verkehrswert:

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale wird zum Wertermittlungsstichtag
12. Januar 2026 für

Grundstück Flst.-Nr. 4423
bebaut mit Reihenmittelhaus (Köchlinhaus)
Kreuzstraße 77
D-79540 Lörrach

folgender Verkehrswert begutachtet:

195.000 €

(Einhundertfünfundneunzigtausend EURO)

6.2 Verkehrswertableitung Grundstück Flst.-Nr. 4544 (1/137 MEA)

Verfahren: Der Verkehrswert leitet sich aus dem Bodenwert ab (gesamtes Grundstück rd. 15.800 €). Die Bebauung hat keinen wirtschaftlichen Wert.

Verkehrswert: Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Merkmale wird zum Wertermittlungsstichtag
12. Januar 2026

folgender Verkehrswert begutachtet:

Gartengrundstück mit Waschplatz, 1/137 Miteigentumsanteil
Waschhausgasse
D-79540 Lörrach

115 €

(Einhundertfünfzehn EURO)

Lörrach, den 15. Januar 2026

Dr. Marianne Moll-Amrein

Das Gutachten wurde von mir persönlich, unabhängig und weisungsfrei erstellt. Die Grundstücke wurden von mir am 15. November 2025, am 28. November 2025 und am 12. Januar 2026 persönlich besichtigt.

BASISINFORMATION WERTERMITTLUNG

Grundproblem:

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

Definition

Verkehrswert / Marktwert:

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Verordnung (ImmoWertV):

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

Verfahren:

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

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Beim allgemeinen und beim vereinfachten Ertragswertverfahren werden marktüblich erzielbare Jahresroherträge (Nettokaltmieten), abzüglich von nicht auf die Mieter überwälzbaren Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, evtl. nicht überwälzbare Betriebskosten; = Jahresreinertrag), über die angenommene Restnutzungsdauer eines Gebäudes kapitalisiert. Da im Modell von konstanten jährlichen Erträgen und Kosten ausgegangen wird, kann der Jahresreinertrag mit Hilfe des „Rentenbarwertfaktors“ einfach vervielfältigt werden. Dies entspricht finanzmathematisch der einzelnen Abzinsung der jährlichen Erträge, die bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer theoretisch erzielt werden können, und der Addition der so ermittelten einzelnen Barwerte. Mögliche zukünftige Veränderungen der Reinerträge werden nicht explizit prognostiziert, sondern vom Kapitalisierungszinssatz, dem Liegenschaftszinssatz, abgebildet. Liegenschaftszinssätze sind in § 21 Abs. 2 ImmoWertV definiert und sollten gemäß § 193 Abs. 5 S. 1 BauGB von den Gutachterausschüssen empirisch aus dem Markt abgeleitet und ermittelt werden. Ausgehend von dieser Basis wird bei der Bewertung dann ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) angesetzt.

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

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

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

Sachwertverfahren:

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

Der Wert eines Gebäudes wird mit Hilfe von „Normalherstellungskosten“ (NHK) abgebildet. Normalherstellungskosten sind keine Reproduktionskosten, sondern modellhafte 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 Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert addiert und der so ermittelte vorläufige Sachwert mit Hilfe des „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors“ (§ 39 ImmoWertV) an den Markt angepasst.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

Hedonische Modelle:

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

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

QUELLENVERZEICHNIS

Rechtsgrundlagen:

Folgende Rechtsgrundlagen werden zitiert:³⁵

[BauGB]

Baugesetzbuch (BauGB)

[BauNVO]

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

[GEG]

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

[ImmoWertA]

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

[ImmoWertV]

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

[KAG]

Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW)

[LBO]

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

[WoFIV]

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

[ZVG]

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung – ZVG

³⁵ 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 Quellen:****Kleiber, Wolfgang [Verkehrswertermittlung, 2023]**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Aufl. 2023

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

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

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, 2023]

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

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**Abkürzungen**

A	Bundesautobahn	IS24	ImmobilienScout 24
Abt.	Abteilung	KAG	Kommunalabgabengesetz
AG	Aktiengesellschaft	KG	Kellergeschoss
AS	Aktenseite	KZ	Kennzahl
AVM	Automated Valuation Models	LBO	Landesbauordnung
AZ	Aktenzeichen	Lfd. Nr.	Laufende Nummer
B	Bundesstraße	LGL	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
BauGB	Baugesetzbuch	LH	Lichte Höhe
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LUBW	Landesanstalt für Umwelt BW
BGF	Bruttogrundfläche	M	Gemischte Baufläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	MEA	Miteigentumsanteil
BW	Bodenwert Baden-Württemberg	MI	Mischgebiete
DG	Dachgeschoss	MW	Mittelwert
DHBW	Duale Hochschule Baden-Württemberg	NF	Nutz-/Nebenfläche
DHH	Doppelhaushälfte	NHK	Normalherstellungskosten
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg	NHN	Normalhöhennull
DIN	Deutsche Industrienorm	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	OK	Oberkante
EG	Erdgeschoss	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EN	Euronorm	PDF	Free Portable Document Format
Flst.	Flurstück	REH	Reihenendhaus
FPRE	Fahrländer & Partner (Firma)	REV	Recognised European Valuer
GAA	Gutachterausschuss	RMH	Reihenmittelhaus
GEG	Gebäudeenergiegesetz	RND	Restnutzungsdauer
GF	Grundfläche	RVL	Regio Verkehrsverbund Lörrach
GFZ	Geschossflächenzahl	STABW	Standardabweichung
GND	Gesamtnutzungsdauer	SW	Sachwert
GRZ	Grundflächenzahl	TF	Technische Funktionsfläche
IC/ICE	Intercity / -Express	UK	Unterkante
IHK	Industrie- und Handelskammer	URL	Uniform Resource Locator (Internetadresse)
i.d.R.	in der Regel	vSW	vorläufiger Sachwert
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	VDP	Verband Deutscher Pfandbriefbanken
IMV	(Firma)	VK	Variationskoeffizient
ISO	International Organization for Standardization	W	Wohnbaufläche
		WA	Allgemeine Wohngebiete
		WF	Wohnfläche
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz