

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!**

**PEITZ ARCHITEKTEN · TUMRINGER STR. 183 · D 79539 LÖRRACH**

Amtsgericht Lörrach

z. Hd. Frau Scheck

Bahnhofstraße 4, 4a

79539 Lörrach

Lörrach, 07.05.2026

**In Sachen**

**Finanzamt Lörrach ./.**

**AZ 2 K 43/24 - hier: 2K43-24\_SVG-Erg-02r**

nehme ich Bezug auf Ihre Schreiben vom 25.02.2026, 22.04.2026, meine Ergänzende Stellungnahme vom 08.04.2026, die übersandte Eintragungsbewilligung und den aktualisierten Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Emmendingen und das mit Ihnen geführte Telefonat vom 07.05.2026 und beantworte die an mich gestellte Frage nach der möglichen Änderung des in meinem Gutachten vom 12.02.2026 ermittelten Verkehrswertes des verfahrensgegenständlichen Sondereigentums durch Zuweisung des Sondernutzungsrechtes an einem 2. Stellplatz im dem folgenden

**Ergänzungsgutachten Nr. 01r :**

Der neu zugewiesene Stellplatz Nr. 11 liegt nach den Erkenntnissen aus meiner photographischen Dokumentation aus der Ortsbesichtigung auf der Ebene der Zufahrtsfläche (Hof).



1 Blick auf das Garagengebäude mit halbautomatischem Paletten-Parksystem rechts der Einfahrt.

Im Verkehrswertgutachten (AZ intern AGLO\_2K43-24\_SVG) wurde der Verkehrswert der 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Palmstraße 30 in 79539 Lörrach verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 (Praxisräume) im 1. Obergeschoss nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 15 in einem halbautomatischen Parksystem mit gerundet 445.000 € ermittelt. Stichtag der Bewertung war der 11.11.2025.

Meinem Ergänzungsgutachten lege ich als Stichtag den Eingang des Schreibens des Amtsgerichtes Lörrach vom 22.04.2026 mit der Bestätigung der Zuweisung und den aktuellen Grundbuchauszug vom 05.05.2026 zugrunde. Die Zuweisung datiert vom 24.02.2026.

Auf die Neuberechnung des Verkehrswertes wirken sich im vorliegenden Fall der Mehrertrag aus Stellplatzmiete und die erweiterten Bewirtschaftungskosten aus. Das Marktgeschehen im Zeitraum zwischen den Stichtagen wird ohne Werteeinfluss gesehen.

Neuberechnung<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> Die Berechnungen im Gutachten und die Ergebnisse beinhalten unter Umständen Rundungsdifferenzen. Diese Rundungsbeträge sind ohne Werteeinfluss.

|                                                  |                         |           |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| Jahresrohertrag                                  |                         | 19.740 €  |
| Abzug Bewirtschaftungskosten                     |                         | 2.542 €   |
| Jahresreinertrag                                 |                         | 17.198 €  |
| Abzug Bodenwertverzinsung                        | 3 % d. Bodenwertanteils | 1.606 €   |
| Reinertrag der baulichen Anlagen                 |                         | 15.592 €  |
| Kapitalisierung                                  | 3 % / 58 Jahre RND      | 27,331    |
| Ertragswert der baulichen Anlagen                |                         | 426.145 € |
| Bodenwertanteil                                  |                         | 53.532 €  |
| Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums      |                         | 479.677 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: |                         |           |
| Erforderliche Investitionsquote                  |                         | 15.000 €  |
| Ertragswert des Sondereigentums                  |                         | 464.677 € |
| Ertragswert des Sondereigentums gerundet         | Stichtag 22.04.2026     | 465.000 € |

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und dem Marktgeschehen im Zeitpunkt des Stichtags wird der Verkehrswert für die zu bewertenden 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Palmstraße 30“ in 79539 Lörrach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1. OG (Gewerbenutzung) nebst Kellerraum Nr. 8 und dem Sondernutzungsrecht an den Pkw-Stellplätzen Nr. 15 und Nr. 11 im halbautomatischen Parksystem zum Stichtag 22.04.2026 im Rahmen der Ergänzung meines Gutachtens vom 12.02.2026 geschätzt mit gerundet

**465.000 €**

In Worten: Vierhundertfünfundsechzigtausend Euro

#### **Fazit**

Im Gutachten vom 13.02.2026 wurde der Verkehrswert des Sondereigentums in Höhe von 445.000 € geschätzt.

Im vorliegenden Ergänzungsgutachten wurde der Verkehrswert des Sondereigentums nach Zuweisung eines zusätzlichen Sondernutzungsrechtes an einem Pkw-Stellplatz in dem halbautomatischen Parksystem in Höhe von 465.000 € geschätzt.

Die Differenz beträgt 20.000 €. Dies entspricht einer Abweichung von 4,5 %.

### Schlussbemerkung

Die Immobilienwertermittlung im Sinne des § 194 BauGB entspricht einer Schätzung. Der Verkehrswert einer Immobilie kann deshalb erheblichen Schwankungsbreiten unterliegen. Insofern finden in der regelkonformen Wertermittlung Abweichungen in der Rechtsprechung Akzeptanz<sup>2</sup>.

Den mit Erstellung der ergänzenden Stellungnahme verbunden zeitlichen Aufwand erlaube ich mir nach JVEG zu berechnen und schließe die Kostenrechnung an.

Stefanie Peitz

Anlage

<sup>2</sup> Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k; „Die Unsicherheitsmarge [...] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Verkehrswertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. [...] Die Marktwert-ermittlung ist und bleibt eine Schätzung [...]“<sup>3</sup> und nennt den geschätzten Wert „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“.

<sup>3</sup> Vergleiche auch: Vgl. Interview Handelsblatt vom 27.05.2007 Professor Kleiber, Dipl.-Ing. Ministerialrat im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Professor an der Hochschule Anhalt, Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Herausgeber der Fachzeitschrift GuG „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Autor diverser Fachbücher zur Immobilienbewertung, Quelle: [www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/nachgefragt](http://www.handelsblatt.com/finanzen/fonds/nachrichten/nachgefragt).



+

## Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB



1 Blick auf das Grundstück „Palmstraße 30“ von Nordosten.



2 Blick auf die Parkpalette im Hof.

### Bewertungsgegenstand

Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1 Obergeschoss (Gewerbenutzung) nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 15 in einem halbautomatischen Parksystem.

|    |                        |                                |
|----|------------------------|--------------------------------|
| 10 | <b>Aktenzeichen</b>    | <b>2 K 43/24_SVG</b>           |
|    | Grundstücksadresse     | Palmstraße 30 in 79539 Lörrach |
|    | Nutzung                | Gewerbe - zurzeit leerstehend  |
|    | Wertermittlungstichtag | 11.11.2025                     |
|    | Auftraggeber           | Amtsgericht Lörrach            |
|    | Bewertungsanlass       | Zwangsversteigerungsverfahren  |

### Verkehrswert des Sondereigentums (Teileinheit)

**445.000 €**

|    |                       |            |
|----|-----------------------|------------|
|    | Fertigstellung        | 13.02.2026 |
|    | Umfang mit Titelblatt | 59 Seiten  |
| 20 | Anschläge             | 79.831     |

DIPL. - ING. STEFANIE PEITZ FREIE ARCHITEKTIN SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / TÜV  
TUMRINGER STRASSE 183 79540 LÖRRACH T (49) 7621 15270 F (49) 7621 152772 WWW.PEITZ-ARCHITEKTEN.DE  
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST VORSITZENDE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEI DER STADT RHEINFELDEN (BADEN)  
DIE SACHVERSTÄNDIGE IST MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES LÖRRACH – WIESENTAL SKPEITZ@PEITZ.BIZ

## 1. Zusammenfassung

### Bewertungsgegenstand

Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1 Obergeschoss nebst Kellerraum und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 15 in einem halbautomatischen Parksystem.

|    |                                  |                                                                        |
|----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Aktenzeichen</b>              | <b>2 K 43/24_SVG</b>                                                   |
|    | <b>Wertermittlungstichtag</b>    | <b>11.11.2025</b>                                                      |
|    | Grundbuch von Lörrach            | Teileigentumsgrundbuch Nr. 15008                                       |
| 30 | Anlass der Bewertung             | Zwangsversteigerung                                                    |
|    | Flurstück                        | 220                                                                    |
|    | Grundstücksgröße                 | 449 m <sup>2</sup>                                                     |
|    | Bodenrichtwert                   | 1.160 €/m <sup>2</sup>                                                 |
|    | Anzahl Räume                     | Diele, 5 Einzelräume, Teeküche, 1 Toilettenraum, 2 Balkone, 1 Terrasse |
|    | Aktuelle Nutzung                 | Leerstehend seit 01. Januar 2025                                       |
|    | Zulässige Nutzung                | Gewerbe (z. B. Büro, Arztpraxis)                                       |
|    | Baujahr ca.                      | 2003                                                                   |
|    | Restnutzungsdauer                | 58 Jahre                                                               |
| 40 | Liegenschaftszinssatz            | 3,0 %                                                                  |
|    | Bewirtschaftungsquote            | 13 %                                                                   |
|    | Nutzfläche der Einheit ca.       | 122 m <sup>2</sup>                                                     |
|    | Nutzfläche Kellerraum rd.        | 8 m <sup>2</sup>                                                       |
|    | Kalkulatorischer Jahresrohertrag | rd. 19.020 €                                                           |
|    | Energieeffizienzklasse           | B                                                                      |
|    | Instandhaltungszustand           | Rückstand                                                              |

### Ermittelte Ergebnisse

|    |                                             |           |
|----|---------------------------------------------|-----------|
|    | Gesamtbodenwert des Grundstücks             | 575.000 € |
| 50 | Bodenwertanteil des Sondereigentums         | 59.000 €  |
|    | Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums | 460.000 € |
|    | Marktabschlag wegen Investitionsbedarf      | 15.000 €  |
|    | Ertragswert des Sondereigentums             | 445.000 € |

### Verkehrswert der Einheit

**445.000 €**

## Inhaltsverzeichnis

|    |                                                       |         |
|----|-------------------------------------------------------|---------|
|    | 1. Zusammenfassung                                    | Seite 2 |
|    | 2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben        | 4       |
|    | 2.1. Vorbemerkung                                     | 5       |
| 60 | 2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung        | 6       |
|    | 3. Beschreibung der Lage                              | 7       |
|    | 3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung                | 7       |
|    | 3.2. Ortslage und demographische Prognose             | 9       |
|    | 4. Zustandsmerkmale                                   | 10      |
|    | 4.1. Öffentliche Rechte und Lasten                    | 10      |
|    | 4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs                 | 13      |
|    | 4.3. Teilungserklärung                                | 14      |
|    | 4.4. Hausverwaltung, Rücklagendecke, Hausgeld         | 18      |
|    | 4.5. Rechte und Lasten des privaten Rechts            | 19      |
| 70 | 4.6. Grundstücksgegebenheiten                         | 21      |
|    | 4.7. Baubeschreibung                                  | 23      |
|    | 4.8. Energieausweis                                   | 37      |
|    | 4.9. Flächen und Maße                                 | 38      |
|    | 4.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 40      |
|    | 4.11. Zusammenfassende Beurteilung                    | 41      |
|    | 5. Wertermittlung                                     | 44      |
|    | 5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens          | 45      |
|    | 5.2. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor | 46      |
|    | 5.3. Ermittlung des Bodenwertes                       | 47      |
| 80 | 5.4. Ermittlung des Ertragswertes                     | 49      |
|    | 5.5. Ableitung des Verkehrswertes                     | 55      |
|    | 6. Schlussbemerkung                                   | 56      |
|    | 7. Anlagen                                            | 59      |



## 2. Anknüpfungstatsachen und allgemeine Angaben

|     |                                        |                                                                                                |
|-----|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Auftraggeber</b>                    | Amtsgericht Lörrach<br>Bahnhofstraße 4, 4a<br>79539 Lörrach                                    |
| 90  | <b>Auftrag</b>                         | Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentums im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens |
|     | <b>Auftragserteilung</b>               | 28.07.2025                                                                                     |
|     | <b>Auftragserhalt</b>                  | 29.07.2025                                                                                     |
|     | <b>Auftragnehmer</b>                   | Dipl.-Ing. Stefanie Peitz<br>Tumringerstraße 183<br>79539 Lörrach                              |
| 100 | <b>Sondereigentümer laut Grundbuch</b> | -                                                                                              |
|     | <b>Nutzung der Einheit</b>             | Leerstehend                                                                                    |
|     | <b>Ortsbesichtigung (OB)</b>           | 11.11.2025, 15:00 Uhr bis 15:40 Uhr                                                            |
|     | <b>Teilnehmer OB</b>                   | -<br>-<br>-<br>Frau S. Peitz, Sachverständige                                                  |
| 110 | <b>Wertermittlungsstichtag</b>         | 11.11.2025                                                                                     |
|     |                                        | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag entsprechen sich.                                       |

### Berichtsgrundlagen<sup>1</sup>

Vom Auftraggeber übermittelte Unterlagen und Auskünfte:

- Grundbuchauszug, am 29.07.2025

<sup>1</sup> Die Berichtsgrundlagen wurden durch die Sachverständige bei den zuständigen Stellen wesentlich fernmündlich erhoben. Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Seite bezogener und zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird unterstellt.

- Teilungserklärung in Auszügen, wie im Gutachten angewendet, am 29.09.2025
- Abgeschlossenheitsbescheinigung, am 29.09.2025

Von der Sachverständigen beschaffte Unterlagen und Informationen:

- 120
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.09.2025
  - Baulastenauskunft vom 14.10.2025
  - Auskünfte zu planungs- und baurechtlichen Bedingungen vom 20.10.2025
  - Erschließungsbeitragsbescheid vom 30.10.2025
  - Altlastenauskunft und Angaben zu Schutzgebieten vom 23.09.2025
  - Auskunft des Gutachterausschusses zum Bodenrichtwert am 14.10.2025
  - Auskunft des Gutachterausschusses zu Vergleichswerten am 02.02.2025
  - Allgemeine Recherchen und Recherchen beim Statistischen Landesamt BW und dem Statistischen Bundesamt am 14.10.2025 und 02.02.2026

130 Die von der Sachverständigen beschafften Berichtsgrundlagen wurden zum Teil fernmündlich erhoben.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit von dritter Stelle bezogener und zur Verfügung gestellter Unterlagen sowie telefonisch erhaltener Auskünfte wird uneingeschränkt unterstellt.

**Auf Basis der Aktenlage und den Erkenntnissen aus meinen Recherchen und der Ortsbesichtigung erstatte ich das Gutachten wie folgt:**

## 2.1. Vorbemerkung

140 Im Gutachten wird der Verkehrswert ermittelt für 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Palmstraße 30“ in 79539 Lörrach.

Mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden sind das Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1. Obergeschoss rechts und Keller Nr. 8 i Kellergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht am Freisitz Nr. 1 und an dem Pkw-Stellplatz Nr. 15 in dem sogenannten „Uni-Parker“ (halbautomatische Parkpalette).

Das Grundstück „Palmstraße 30“ liegt in der Kernstadt von Lörrach. Stadtverwaltung, Landratsamt, Bahnhof und Busbahnhof sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Kulturangebote auf kurzen Wegen erreichbar.

150 Der Lagebereich ist ein Mischgebiet und wird unter den zentralen Lagen örtlich als eine sehr gute Lage für Gewerbenutzungen und Arztpraxen und eine gute Lage für den Geschosswohnungsbau beurteilt. Der Lagebereich ist von einer dichten Blockrandbebauung und größeren Verwaltungsgebäuden geprägt.

Die Palmstraße ist eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße für den Lagebereich und im Bereich des Bewertungsgrundstücks durchfahrtsbeschränkt. Sie wurde erst kürzlich im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme neu ausgebaut. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist sie eine mit Sitzgelegenheiten und Stadtgrün ausgestattete Fußgängerzone.

160 Das Grundstück „Palmstraße 30“ ist mit einem mittelgroßen Wohn- und Geschäftshaus mit Garagengebäude bebaut. In dem Wohn- und Geschäftshaus sind 11 Einheiten. Im Einzelnen: Ladenlokale und Arztpraxen (Teileinheiten) sowie Wohnungen.

Die baulichen Anlagen wurden im Jahr 2003 errichtet. Bei der zu bewertenden Einheit handelt es sich um das Teileigentum an den gewerblich zu nutzenden Räumen im 1. Obergeschoss rechts.

170 Die zu bewertenden Praxisräume weisen einen zentralen Erschließungsbereich, 5 Einzelräume sowie einen Toilettenraum und eine Teeküche auf. Darüber gehören zu der Einheit ein Balkon an der Straßenseite und eine Terrasse auf dem Garagengebäude im Hof. Ausstattung und Beschaffenheit der Einheit befinden sich auf dem Stand der Erstellung der baulichen Anlagen im Jahr 2003. Die Einbaumöbel für Empfang und Aktenhaltung und eine kleine Einbauküche sind noch vorhanden.

Am Stichtag war die Einheit leerstehend und für eine Anschlussnutzung im Bereich der medizinischen Berufe vorgesehen.

Die vorstehenden Bemerkungen sind Bedingung dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt für die Einheit, wie diese am Stichtag steht und liegt.

## 2.2. Zeitpunkt und Umfang der Ortsbesichtigung

180 Die Ortsbesichtigung fand statt am 11.11.2025 in der Zeit von 15:00 bis 15:40 Uhr. Neben der Sachverständigen war folgende Personen zugegen:

- -  
- -  
- -

### Umfang der Besichtigung

Die baulichen Anlagen und die zu bewertende Einheit wurden von innen und außen besichtigt, Innenräume aber nur insoweit, als sie zugänglich waren und einsehbar.

Über die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche von Grundstück und baulichen Anlagen kann keine deshalb Aussage getroffen werden. Es wird unterstellt, dass der während der Besichtigung überwiegend gewonnene Eindruck von der Beschaffenheit der baulichen Anlagen auf diese Bereiche übertragbar ist und Mangel- und Schadensfreiheit besteht.

### 3. Beschreibung der Lage

#### 3.1. Gebietslage und Verkehrsanbindung, Entfernungen

3 Gebietslage. Quelle Lageplan: on-Geo GmbH.

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Bundesland         | Baden-Württemberg                                 |
| Landeshauptstadt   | Stuttgart                                         |
| Regierungsbezirk   | Freiburg                                          |
| Landkreis          | Lörrach                                           |
| Einwohner rd.      | 229.000, entspricht 284 Einwohner/km <sup>2</sup> |
| Einwohner Gemeinde | rd. 50.500                                        |
| Gemeindekategorie  | Oberzentrum, Stadt                                |

210

Die Stadt Lörrach liegt im Zentrum des Dreiländerecks um Mulhouse (F), Lörrach und Basel (CH), Trinationaler Eurodistrict Basel genannt, mit rund 830.000 Einwohnern. Mit dem erweiterten Ballungsraum umfasst dieser Lebens- und Wirtschaftsraum den Südwesten Baden-Württembergs, die Nordwestschweiz und das Oberelsass und zählt rd. 2,3 Millionen Einwohner und über eine Million Erwerbstätige. Eine starke wirtschaftliche Triebfeder der Raumschaft ist der wirtschaftliche Schwerpunkt der Region um Basel bis Zürich.

220

Die Stadt Lörrach ist große Kreisstadt und Oberzentrum mit Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises. Das Gemeindegebiet liegt im Wiesental, in den südlichen Ausläufern des Schwarzwaldes. Das Stadtgebiet von Lörrach grenzt auf seiner Südseite direkt an die Staatsgrenze zur Schweiz an, dort an die Gemeinde Riehen. Das Gemeindegebiet von Riehen grenzt unmittelbar an das Gebiet der Großstadt Basel.

Lörrach bildet zusammen mit Weil am Rhein die Kernzone des Verdichtungsraums im Landkreis Lörrach, einer von mittelständischen Unternehmen, Dienstleistung und Tourismus geprägte Region.

230

Lörrach ist ein gut erschlossener Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, auch mit einem Anteil an produzierendem Gewerbe. Sie bietet alle Schularten sowie eine Duale Hochschule (DHBW Lörrach). Die Nähe zu Basel und seinem Umland mit umfangreicher pharmazeutischer und chemischer Industrie spielt für die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktsituation in der Raumschaft eine maßgebliche Rolle.

In allen grenznahen Gebieten in Südwestdeutschland pendelt ein größerer Anteil Arbeitskräfte in die Schweiz. Für den Landkreis Lörrach wurden dafür im Jahr 2023 rund 22.000 Grenzgänger-Bewilligungen ausgestellt.

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Arbeitslosenquote <sup>2</sup> ca.  | 5,3 % |
| Gewerbsteuer, Hebesatz <sup>3</sup> | 400 % |
| Grundsteuer A                       | 350 % |
| Grundsteuer B                       | 330 % |

<sup>2</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion BW

<sup>3</sup> Quelle: Homepage der Gemeinde; Hebesätze ab 01.01.2026



240 **3.2. Ortslage - Mikroräumliche Lage, Verkehrsanbindung, demographische Prognose**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum der Stadt Lörrach, dort in einer verdichteten, gemischten Umgebung, im Bereich der Fußgängerzone.

4 Ortslage. Die Grundstückslage ist mit rotem Pfeil markiert. Quelle Lageplan: OpenStreetMap.

|                     |                                     |                |
|---------------------|-------------------------------------|----------------|
| Grundstückslage     | Zentrale Lage                       |                |
| Gebietscharakter    | Mischgebiet                         |                |
| Erreichbarkeit      | Kindergärten, alle Schularten       | 0,5 bis 4 km   |
|                     | Ortszentrum, Stadtverwaltung        | 0 km           |
| Fernstraßen         | B 317, BAB 98, BAB 5                | 1,2 bis 4,5 km |
| Bahnhof, Busbahnhof | Lörrach Hbf., Busbahnhof            | 0,3 km         |
| Fernbahnhof         | Basel Badischer Bahnhof             | 10 km          |
| Int. Flughafen      | Basel/Mulhouse, Zürich              | 25 – 75 km     |
| Verkehrslage        | Sehr gut                            |                |
| Versorgungslage     | Sehr gut                            |                |
| Lageeindeinordnung  | Sehr gute, zentrale Geschäftslage   |                |
|                     | Gute Wohnlage (Geschosswohnungsbau) |                |

260

## Demographische Prognose

Nach den Angaben des statistischen Landesamtes kann in Abhängigkeit vom Arbeitsplatzangebot in der Nordwestschweiz und der Verfügbarkeit von Baufläche ein weiteres Bevölkerungswachstum erwartet werden.

### 4. Zustandsmerkmale

#### 4.1. Öffentliche Rechte und Lasten<sup>4</sup>

##### 4.1.1. Bauleitplanung und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückslage als gemischte Baufläche dargestellt.

270

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans:

|                        |                             |                       |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Bezeichnung            | 018/16 – Südlich Palmstraße |                       |
| Rechtskraft            | 07.07.2006                  |                       |
| Stand der Änderungen   | Keine Erkenntnisse          |                       |
| Gebietscharakter       | MK                          | Kerngebiet MK 3       |
| Grundflächenzahl       | GRZ                         | 1,0                   |
| Geschossflächenzahl    | GFZ                         | -                     |
| Bauweise               | g                           | Geschlossene Bauweise |
| Zahl der Vollgeschosse | V                           | 5 Vollgeschosse       |

280

5 Auszug aus dem Bebauungsplan. Quelle Lageplan: Geoportal der Gemeinde.

<sup>4</sup> Telefonische und schriftliche Auskünfte durch die zuständigen Stellen bei der Gemeinde.

Der Bebauungsplan wurde nach Erstellung der baulichen Anlagen im Bewertungsgrundstück rechtskräftig. Insofern kann unterstellt werden, dass diese den Festsetzungen des Bebauungsplans in hinreichendem Umfang entsprechen.

#### **4.1.2. Entwicklungszustand des Grundstücks**

Der Entwicklungszustand des Grundstücks ist baureif.

#### **290 4.1.3. Abgabenrechtlicher Zustand, Erschließungsbeiträge<sup>5</sup>**

In Bezug auf die ausgeübte Nutzung besteht ein beitragsfreier Grundstückszustand.

#### **4.1.4. Baulasten<sup>6</sup>**

Es sind keine Baulasten auf dem Grundstück eingetragen.

#### **4.1.5. Altlasten und Schutzgebiete, Überflutungsflächen<sup>7</sup>**

Nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster.

#### **300 Schutzgebiete**

Das Gemeindegebiet der Stadt Lörrach liegt im „Naturpark Südschwarzwald“.

#### **Überflutungsflächen**

Der Lagebereich des Grundstücks liegt nicht im Bereich der von der LUBW kartierten Überflutungsfläche.

---

<sup>5</sup> Schriftliche Auskunft des Tiefbauamtes der Gemeinde vom 21.10.2025

<sup>6</sup> Schriftliche Auskunft des Vermessungsamtes vom 14.10.2025

<sup>7</sup> Quelle: Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Lörrach vom 23.09.2025, Homepage der LUBW

#### 4.1.6. Denkmalschutz, Bodenschutz<sup>8</sup>

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes ist für das Grundstück kein Eintrag als Kulturdenkmal oder Bodenschutzzone gegeben.

310

#### 4.1.7. Städtebauliche Verfahren

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umlegungsverfahrens. Es wurde keine Veränderungssperre mitgeteilt.

#### 4.1.8. Baugenehmigung

Das Datum der Baugenehmigung wurde nicht mitgeteilt. In den Aufteilungsplänen, dort in der mit „Ansicht Süd“ bezeichneten Darstellung der Gebäudefassaden, ist der Abdruck eines Genehmigungsstempels der Stadt Lörrach mit Datum vom 01.04.2000. Ob dieses das Datum der Baugenehmigung für die gesamten baulichen Anlagen darstellt, kann weder angenommen noch ausgeschlossen werden.

320

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen gehe ich zum Stichtag aber davon aus, dass diese aufgrund der langen Standzeit heute als genehmigt betrachtet werden können.

---

<sup>8</sup> Quelle: Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Lörrach vom 20.10.2025.

## 4.2. Rechte und Lasten des Grundbuchs

### 4.2.1. Allgemeine Angaben zum Grundbuchauszug

330

#### Allgemein Angaben

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Art des Grundbuchs | Teileigentumsgrundbuch |
| Blatt Nummer       | 15008                  |
| Amtsgericht        | Emmendingen            |
| Grundbuchbezirk    | Lörrach                |
| Datum des Abrufs   | 15.10.2024             |
| Letzte Eintragung  | 15.10.2024             |

#### Bestandsverzeichnis

340

|                       |                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------|
| Laufende Nummer       | 1                                             |
| Miteigentumsanteil    | 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück |
| Flurstück Nummer      | 220                                           |
| Wirtschaftsart / Lage | Palmstraße 30<br>Gebäude- und Freifläche      |
| Grundstücksgröße      | 449 m <sup>2</sup>                            |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichneten Teileinheit (nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Büro) im 1. Obergeschoss nebst Keller Nr. 8).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Freisitz Nr. 1.

350

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 15001 bis Nr. 15011 und Nr. 15743).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25.04.2001, 07.09.2001, 20.02.2002 und 05.03.2002 (Notar Lörrach, 4 UR 832/2001, 4 UR 1857/2001 4 UR 379/2002) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 4309, 3 hierher übertragen. Eingetragen am 19.03.2003.

Zu dem hier gebuchten Wohnungseigentum [Annahme Verf.: Teileigentum] gehört das Sondernutzungsrechte am Pkw-Stellplatz Nr. 15 im Uni-Parker.

360

Bezug: Vergleich des Landgerichtes Freiburg vom 10.03.2004 (2 O 578/03).

Eingetragen am 09.02.2006 (AS 115).



## **Erste Abteilung**

Laufende Nr. 3 -

6 Grundbuchauszug, zweite Abteilung, Einlegeblatt 1. Quelle: Amtsgericht Lörrach.

370 Zur Beurteilung der Lasten und Beschränkungen vergleiche Abschnitt 4.9. im Gutachten.

## **Dritte Abteilung**

Einträge in der dritten Abteilung des Grundbuchs können wertbeeinflussend sein. Sie sind jedoch kein Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Für diese wird in der vorliegenden Bewertung davon ausgegangen, dass diese im Verkaufsfall ausgeglichen oder gelöscht werden und werden deshalb nicht gewürdigt.

380 **4.3. Teilungserklärung**

### **4.3.1. Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur ursprünglichen Fassung der Teilungserklärung (4 UR 832/2001 vom 25.04.2001) wurde mit Datum vom 27.07.2001 vom Baurechtsamt der Stadt Lörrach bewilligt.

#### 4.3.2. Vorliegende Teilungserklärungen

Ursprüngliche Fassung      Notariat 4 Lörrach: 4 UR 832/2001, Notar  
Quelle der Unterlage      Amtsgericht Lörrach

390 Die Teilung umfasst 7 Sondereigentume an Wohnungen, 2 Sondereigentume an Büros und Arztpraxen (Teileinheiten) und 2 Sondereigentume an Ladenlokalen (Teileinheiten).

Das Grundstück „Palmstraße 30“ bestand zu diesem Zeitpunkt aus zwei Flurstücken (Flst. Nr. 219 und Flst. 220).

Die Übermittelte Teilungserklärung umfasst 60 Seiten. Sie weist einen gewöhnlichen, am Wohnungseigentumsgesetz (WEG) orientierten Inhalt auf. Eine rechtliche Beurteilung der Teilungserklärung wird von der Sachverständigen nicht vorgenommen.

400 Auf Seite 23 des Dokuments werden die Sondereigentume an den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 7 beschrieben. Dort ist am rechten Rand des Blattes der handschriftliche Vermerk „geändert mit 4 UR 1857/01“ eingetragen. Der Inhalt der Änderung scheint sich auf die Nummerierung der den Einheiten zugeschriebenen Kellerräume zu beziehen.

Weitere Auffälligkeiten wurden von der Sachverständigen keine festgestellt.

Die erforderliche Verwaltung wurde eingesetzt und die Erhaltungsrücklage gebildet.

Die Teilungserklärung wurde drei Mal geändert:

- Die **1. Änderung** der Teilungserklärung (Veränderungsnachweis) bezieht sich auf die Vereinigung der beiden Flurstücke durch Abschreibung von Flst. 219.

Vergleiche Notariat 4 Lörrach 4 UR 1857/2001 (GRG-Nr. 3789 vom 07.09.2001).

410

- Mit der **2. Änderung** der Teilungserklärung wurde die Aufteilung der Einheiten im 4. und 5. Obergeschoss (Größe und Miteigentumsanteil) verändert. Die Summe von Wohnfläche und Miteigentumsanteil wurde nicht verändert.

Vergleiche Notariat 4 Lörrach 4 UR 379/2002 (GRG-Nr. 890 vom 22.02.2002).

- Mit der **3. Änderung** wurde das Sondereigentum an Wohnung Nr. 5 umgewidmet zu einer gewerblichen Nutzung als Arztpraxis (Teileinheit). Die Wohnfläche und Miteigentumsanteil wurden nicht verändert.

420

## Auszüge aus der Teilungserklärung:

### § 3 Begründung von Wohnungseigentum

§ 3 führt aus, dass der Eigentümer das Eigentum am Grundstück gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Weise aufteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung oder an in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden ist.

### Beschreibung der zu bewertenden Einheit

8. Miteigentumsanteil von  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8  
bezeichneten nicht Wohnzwecken  
dienenden Räumen (Büro) im  
1. Obergeschoß und mit Keller Nr. 8  
sowie Sondernutzungsrecht an dem  
Freisitz Nr.1 über dem Uni-Parker

7 Beschreibung des Sondereigentums gemäß Notariat 4 Lörrach 4 UR 379/2002 (GRG-Nr. 890 vom 22.02.2002). Quelle: Amtsgericht Lörrach.

430

### § 2 Gegenstand des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums

Hinsichtlich Gegenstands von Gemeinschafts- und Sondereigentum wird Bezug genommen auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Unter 2, wird darüber hinaus ausgeführt:

Ergänzend und erläuternd wird hierzu festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- a) Kellerräume, Speicherräume, Terrassen sowie Balkone, soweit diese im Aufteilungsplan einem Sondereigentum zugewiesen sind, jeweils mit Innenseite der äußeren Umfassung und Bodenbelag - ohne Unterbau und Isolierung - und gesamter Einfriedung, soweit diese aus Stahl, Holz oder Kunststoff gefertigt ist.

440

Der Fußbodenbelag mit Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume sowie nichttragende Zwischenwände, der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.

Alle Fenster, auch etwaige Schaufenster und Lichtkuppeln jeweils mit Innen- und Außenseite dieser Fenster, Rollläden mit Mechanik und Gurte, Klappläden, Markisen sowie alle Türen im und zum Sondereigentum einschließlich Garagentoren.

Alle Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, somit Heizkörper, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und

450

Einbauschränke sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsleitungen jeder Art von den- Hauptsträngen an und die Elektroleitungen ab Zähler.

- b) Dies gilt auch für die von einer Sondernutzung erfassten Gebäudeteile und Grundstücksflächen.
- c) Das begriffsnotwendige Gemeinschaftseigentum der vorstehend aufgeführten Anlagen und Gebäudeteile wird nicht berührt, wird jedoch in Kosten und Verantwortung wie Sondereigentum behandelt.

460

### § 3 Grundsatz über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander

§ 3 führt aus: Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den §§ 10 bis 29 WEG und den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft, soweit in dieser Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. u.a.m.

### § 6 Lasten und Kosten

1. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstiger Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit in dieser Teilungserklärung keine abweichenden Bestimmungen enthalten sind.

470

...

2. Soweit jedoch durch Art und Weise der Nutzung, insbesondere durch berufliche oder gewerbliche Tätigkeit außergewöhnliche Lasten und Kosten in der Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und sonstiger Verwaltung beim gemeinschaftlichen Eigentum entstehen, kann die Eigentümergemeinschaft eine abweichende und dies berücksichtigende Kostenverteilung mit einfacher Mehrheit beschließen.

480

...

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln, und zwar getrennt für den Wohntrakt und für den Garagenteil, soweit ein solcher erstellt ist und hierüber gesondert abgerechnet werden kann.

Jeder Sondereigentümer hat hierfür einen angemessenen Betrag zu entrichten; der Anteil eines jeden Sondereigentümers richtet sich nach seinen Miteigentumsanteilen, ausgenommen der Anteil für die Abstellplätze in der Garage, für die ohne Rücksicht

490 auf die Höhe der Miteigentumsanteile für jeden Stellplatz gleiche Anteile zu bezahlen sind. Über die Höhe der Rücklage beschließt die Eigentümerversammlung. Falls die vorhandene Rückstellung nicht ausreicht, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendige Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlung zu leisten.

...

#### 4.4. Hausverwaltung, Rücklagendecke und Hausgeld

Die Verwaltung wird vorgenommen durch die

500

Die Hausverwaltung hat folgende Unterlagen übermittelt:

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Protokolle Eigentümerversammlung der Wirtschaftsjahre | 2024 und 2025 |
| Einzelwirtschaftspläne der Wirtschaftsjahre           | 2017 und 2025 |
| Einzelabrechnung zur Wohnung                          | 2023 und 2024 |

Der Schuldner hat folgende Unterlagen übermittelt:

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| Protokolle Eigentümerversammlung der Wirtschaftsjahre | 2022 und 2023 |
| Einzelwirtschaftspläne der Wirtschaftsjahre           | 2017 und 2025 |
| 510 Einzelabrechnung zur Wohnung                      | 2022          |

Die Unterlagen wurden gesichtet. Die Abrechnungen und Wirtschaftsplänen beziehen sich auf unterschiedliche Einheiten (Nr. 9 und Nr. 8). In den Unterlagen zu Nr. 9 beträgt der Verteilerschlüssel 75,22. In den Unterlagen zu Nr. 8 beträgt er 102,78.

Die auf die Einheit Nr. 9 bezugnehmenden Unterlagen sind auf das Bewertungsobjekt insofern nicht anzuwenden. Im Gutachten wird deshalb Bezug genommen auf:

- Einzelabrechnung 2021, 2022, 2023 und 2024
- 520 - Einzelwirtschaftsplan 2025
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2022, 2023, 2024 und 2025



### Informationen aus den übermittelten Protokollen der Eigentümerversammlungen

Die Erhaltungsrücklage zur Abdeckung von Investitionen in das Gemeinschaftseigentum wird nach Auskunft der Hausverwaltung gebildet.

Die Jahresabrechnung und die Wirtschaftspläne wurden stets genehmigt. Die Hausverwaltung und die Verwaltungsbeiräte wurden stets entlastet. Beschlüsse wurden stets einstimmig gefasst.

530 Nach den Erkenntnissen aus den Protokollen der Eigentümerversammlung befasst sich die Eigentümergemeinschaft seit dem Wirtschaftsjahr 2022/2023 mit der Frage der Instandsetzung der straßenseitigen Gebäudefassade.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung über das Wirtschaftsjahr 2022/2023

Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 wird unter TOP 6 ausgeführt, dass eine Instandsetzung der straßenseitigen Gebäudefassade mit Reinigung und Neuastrich im Frühjahr 2026 vorgenommen werden soll. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage getragen.

### 540 Informationen zu Rücklagendecke und Hausgeld<sup>9</sup>

|                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| Mitgeteilte Erhaltungsrücklage per 31.12.2025 insgesamt        | 54.723,54 € |
| Mitgeteilte Erhaltungsrücklage per 31.12.2025 zu Einheit Nr. 8 | 5.052,73 €  |
| Jährliches Hausgeld für die Einheit Nr. 8 nebst Stellplatz     | 4.860,00 €  |
| Hieraus monatlich zu zahlender Betrag                          | 405,00 €    |

Das Vermögen von Wohnungseigentümergeinschaften ist Gemeinschaftseigentum und bleibt stets bei der WEG.

## 550 4.5. Rechte und Lasten des privaten Rechts

### 4.5.1. Informationen zum Mietvertrag und zur Vertragsmiete

Nach den Angaben des Schuldners bei der Ortsbesichtigung besteht im Zeitpunkt des Stichtags kein Mietvertrag für die zu bewertende Einheit.

<sup>9</sup> Quelle: Die Hausverwaltung

Bis zum Ende der Laufzeit des letzten Mietvertrags am 31.12.2024 betrug die vereinbarte Miete für die Einheit nebst Stellplatz nach den Angaben des Schuldners 1.300 € monatlich netto kalt. Der Jahresrohertrag aus Vertragsmiete belief sich insofern auf 15.600 €.

#### 4.5.2. Im Grundbuch eingetragene Rechte

560

In der zweiten Abteilung des Grundbuchs bestehen folgende Einträge:

##### **Zwangsversteigerungsvermerk**

Im Rahmen des gegebenen Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

##### **Sanierungsvermerk**

Nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt bezieht sich die Sanierungsmaßnahme auf die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“ und trifft auf die Teillage des Bewertungsgrundstücks nicht zu. Der Sanierungsvermerk wird insofern ohne Wertbeeinflussung beurteilt.

570

#### 4.6. Grundstücksgegebenheiten

8 Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Darstellung ohne Maßstab.

Legende: Das Bewertungsgrundstück ist mit roter Umrandung dargestellt.

**Buchungseinheit:** 1 Flurstück

**Zuschnitt und Form:** Leicht unregelmäßig

**Topographie:** Ebene Lage

580

**Grundstücksmaße:** (Mittlere Maße)

| Größe              | Breite     | Tiefe    | Straßenfront |
|--------------------|------------|----------|--------------|
| 449 m <sup>2</sup> | ca. 19,5 m | ca. 23 m | ca. 19,5 m   |

**Bebauung:** Fünfgeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit voll automatisch betriebener Tiefgarage.

**Erschließung:** öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung wird unterstellt.

**Abgrenzung:**

|     |              |             |                                        |
|-----|--------------|-------------|----------------------------------------|
| 590 | Nordostseite | Flst. 216   | Palmstraße, öffentliche Straßenfläche  |
|     | Südostseite  | Flst. 217/2 | Palmstraße 34, Wohn- und Geschäftshaus |
|     | Südwestseite | Flst. 247/2 | Grabenstr. 21, Wohn- und Geschäftshaus |
|     |              | Flst. 247/1 | Grabenstr. 19, Wohn- und Geschäftshaus |
|     |              | Flst. 246   | Grabenstr. 17, Wohn- und Geschäftshaus |
|     | Nordostseite | Flst. 221   | Palmstraße 28, Wohn- und Geschäftshaus |

**Grenzsituation**

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Palmstraße 34 steht grenzständig zu dem zu bewertenden Gebäude.

600 Die Grundstücke auf Seiten der Palmstraße bauen mit Nebengebäuden an der Grenze zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück an.

Die Bebauung des Grundstücks in der Palmstraße 28 ist vermessungstechnisch mit einem geringen Grenzabstand dargestellt. Aus dem Luftbild des Lagebereichs lässt sich aber keine Lücke zwischen den Gebäuden erkennen.

**Zuwegung, Parkmöglichkeiten:**

Auf dem Grundstück sind 16 Pkw-Stellplätze in der Garage mit halbautomatischem Parksystem vorhanden.

610 Im Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden. Allerdings ist ein öffentliches Parkhaus in der nächsten Umgebung vorhanden.

**Immissionen:**

Das Bewertungsgrundstück erscheint von keinen, über das lageübliche hinausgehenden Immissionen belastet zu sein.

**Baugrund:** Augenscheinlich wesentlich gewachsener und normal tragfähiger Boden in Hanglage mit Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Bebauung soweit es für die Herstellung von Bauwerken notwendig war.<sup>10</sup>

620

#### 4.7. Baubeschreibung<sup>11</sup>

##### 4.7.1. Liegenschaft und Gemeinschaftseigentum

Die baulichen Anlagen bestehen aus dem straßenseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus und auf der Hofseite zu beiden Seiten angebauten Garagenbauwerken. Die Garagenbauwerke nehmen jeweils ein halbautomatisches Parksystem mit 8 Stellplätzen auf. Die Zufahrt erfolgt über eine Durchfahrt im Erdgeschoss (vergl. ANLAGE: Grundriss Erdgeschoss).

630

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| Baujahr             | 2003                                                    |
| Nutzung             | Wohn- und Geschäftshaus                                 |
| Geschosse ca.       | 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss                       |
| Grundrissgliederung | Zweispänner <sup>12</sup> mit durchgehendem Treppenhaus |
| Erdgeschosslage     | Eben                                                    |
| Lage Hauszugang     | Nordseite                                               |

<sup>10</sup> Die Bodenbeschaffenheit, wie z. B. die Bodengüte, die Eignung als Baugrund oder Belastungen mit Abfäbragerungen wurden nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen der Begutachtung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und bei der Ortsbesichtigung auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Die im Gutachten u. U. gegebenen Hinweise auf mögliche Altlasten sind zu beachten.

<sup>11</sup> Die Baubeschreibung stützt sich auf die übermittelten Unterlagen und meine Erkenntnisse aus den Recherchen und der Ortsbesichtigung. Sie gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft besonders Bauteile, in die naturgemäß keine Einsicht genommen werden kann, wie z. B. Decken-, Wand- und Dachkonstruktionen, Fundamente und mehrschalige Wände. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten Bauteile und verbauten Baustoffe dar, soweit die Unterzeichnende diese einsehen konnte.

<sup>12</sup> Bei einem sogenannten „Zweispänner“ sind zwei Einheiten im Geschoss vorhanden.



|     |                       |                                                                                |        |
|-----|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 640 | Konstruktion, Fassade | Massivkonstruktion, Lochfassade mit Putzbelag                                  |        |
|     |                       | Schaufensterfronten in den Ladenlokalen im Erdgeschoss                         |        |
|     | Außenwände            | Gemäß Plandarstellung mit 30 cm Wandstärke mit Wärmedämmverbundsystem und Putz |        |
|     | Innenwände            | Massiv- oder Leichtbauweise                                                    |        |
|     | Geschossdecken        | Massivkonstruktion                                                             |        |
|     | Dach                  | Flachdach<br>Regenrinnen und Ablaufrohre aus Metall                            |        |
|     | Besondere Bauteile    | Balkone                                                                        |        |
|     | Geschosshöhe          | Normalgeschoss ca.                                                             | 2,80 m |
|     |                       | Kellergeschoss ca. ab                                                          | 2,60 m |



9 Blick auf das Gebäude „Palmstraße 30“ von Nordosten, von der Palmstraße aus.



10 Blick auf einen Teil der hofseitigen Fassade des Gebäudes mit den Balkonen in Obergeschoss 1, 2 und 3 und den Garagengebäuden im Bildvordergrund, rechts und links.

(Eine vollständige Aufnahme des Gebäudes war aufgrund der räumlich beengten Grundstückssituation nicht möglich).

650

# **Hauseingang, Treppenhaus**

Der Treppenraum ist mit einer durchgehenden Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer ausgestattet. Die Wände und Decken sind verputzt und gestrichen.

Die Belichtung erfolgt mit Fenstern aus Kunststoffkonstruktion. Vor den Fenstern liegt ein schmaler Balkon, welcher den dort anliegenden Sondereigentumen zur Nutzung zugeschrieben ist (vergleiche Darstellung in den Aufteilungsplänen).

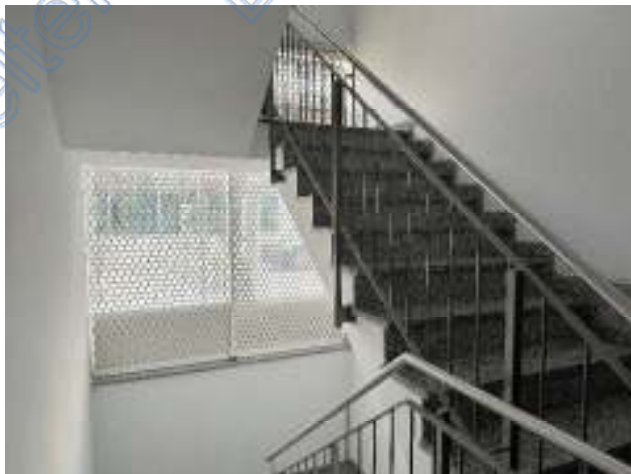
660

Das Haustürelement ist aus Metallkonstruktion mit Verglasung und eingebautem Klingel- und Gegensprechtableau. Die Briefkästen sind in die Fassade eingebaut.

Im Treppenhaus ist ein Aufzug der Marke „Otis“ eingebaut. Die Traglast ist mit 630 kg angegeben, entsprechend 8 Personen.



11 Blick auf den Hauszugang.



12 Blick ins Treppenhaus im Erdgeschoss.



13 Blick auf den Aufzug und die Kellerzugangstür im Untergeschoss.

### Kellergeschoss

Im Kellergeschoss sind folgende Räume vorhanden:

Gemeinschaftsräume Flure, Wasch- und Trockenraum, Abstellraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum und Aufzug.

(Fahrradabstellraum und Müllraum sind im Hof, dort im Anschluss an die Garagengebäude eingebaut.)

Ausstattung, Zubehör Heizungsanlage

Waschmaschinenanschlüsse zu Wohnungen, Ausguss

Hebeanlage für das Abwasser im Waschmaschinenraum

Hauseingang für Anschluss an die Nahwärmeversorgung

Sondereigentum 11 Kellerräume

Räume zu Sondereigentum Nr. 10 (Ladenlokal im EG rechts)



14 Blick in den Kellerflur.



15 Blick in den Wasch- und Trockenraum.



16 Blick auf die Hausanschlüsse für Wasser und Gas.

Am Boden ist die Abdeckung des Pumpenschachts für die Hebeanlage für das Abwasser aus dem Waschmaschinenraum zu sehen.

680

### Heizungsanlage

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung.

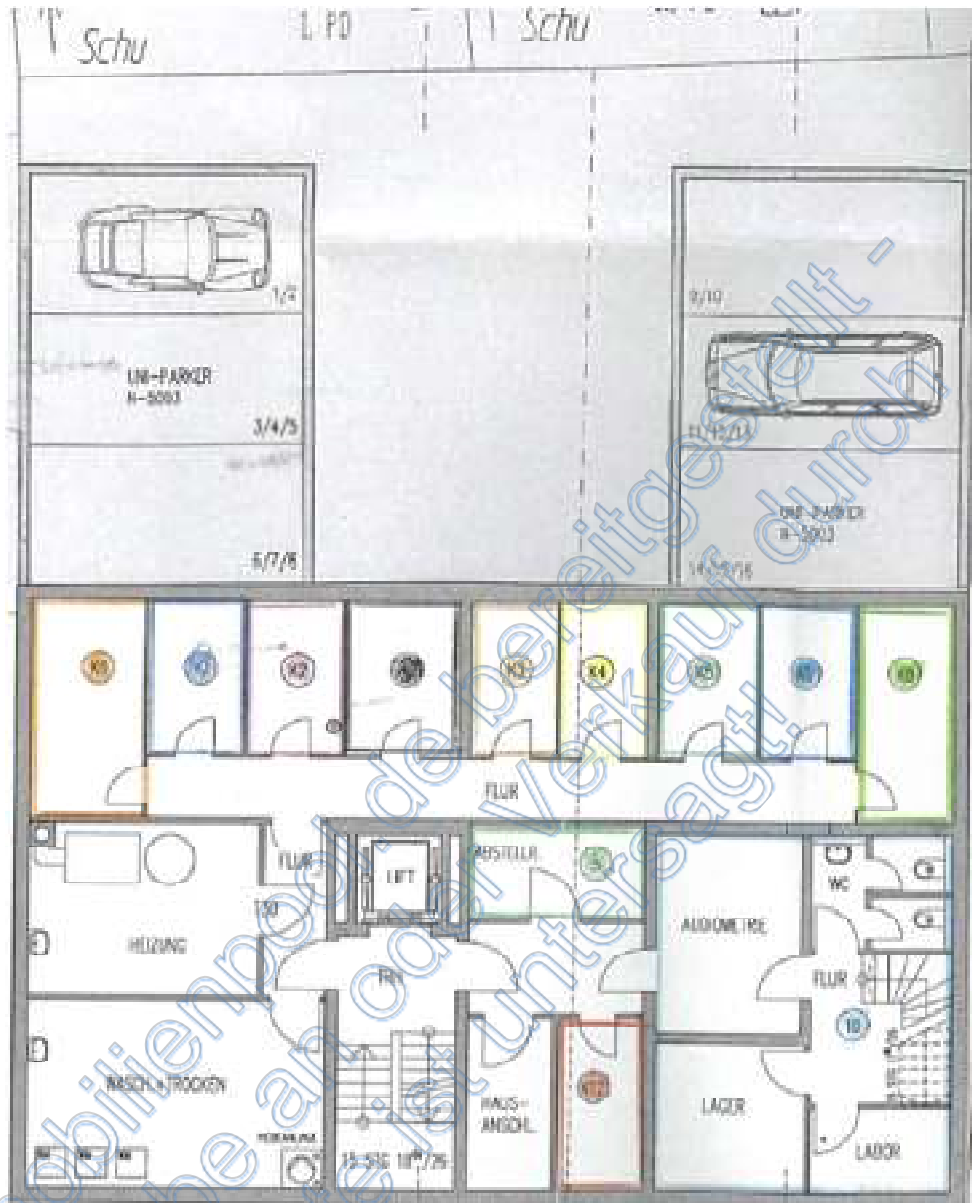
Allgemeiner Hinweis zur Heizungsanlage: Die wirtschaftliche Nutzungsdauer<sup>13</sup> von Gas-Heizungsanlagen liegt allgemein in der mittleren Spanne von 15 bis 25 Jahren.<sup>14</sup> Die vorhandene Heizungsanlage ist nach den gegebenen Informationen am Stichtag rund 22 Jahre alt.

Die Heizungsanlage wurde nicht besichtigt. Der Heizungsraum wurde nicht zugänglich gemacht.

<sup>13</sup> Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

<sup>14</sup> Quelle: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020





690

17 Grundriss Kellergeschoss. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Teilungserklärung.

Außenanlagen

Durchfahrt im Erdgeschoss mit bituminösem Belag, Hoffläche mit Betonverbundpflaster.

Einfriedung

Grenzständige Mauern. Es ist nicht bekannt, ob diese auf dem Grundstück oder auf Nachbargrundstücken liegen.

Müllsammlung

Gemeinschaftlich



## Garagenbauwerke

700

Die Garagenbauwerke sind zweigeschossig mit Unterkellerung und mit einem halb-automatischen Paletten-Parksystem ausgestattet, genannt „Uni-Parker“.

Dabei wird der zu parkende Pkw auf einer über den Schlüssel zugewiesenen Palette abgestellt und den bei geschlossenem Tor verschoben. Unterhaltung, Instandhaltung, Reparatur und Ersatz sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu leisten.

Bauweise

Massivbau

Weitere Ausstattung

Objektgemäße elektrische Ausstattung



18 Blick auf die Garage mit halbautomatischem Paletten-Parksystem links der Einfahrt.

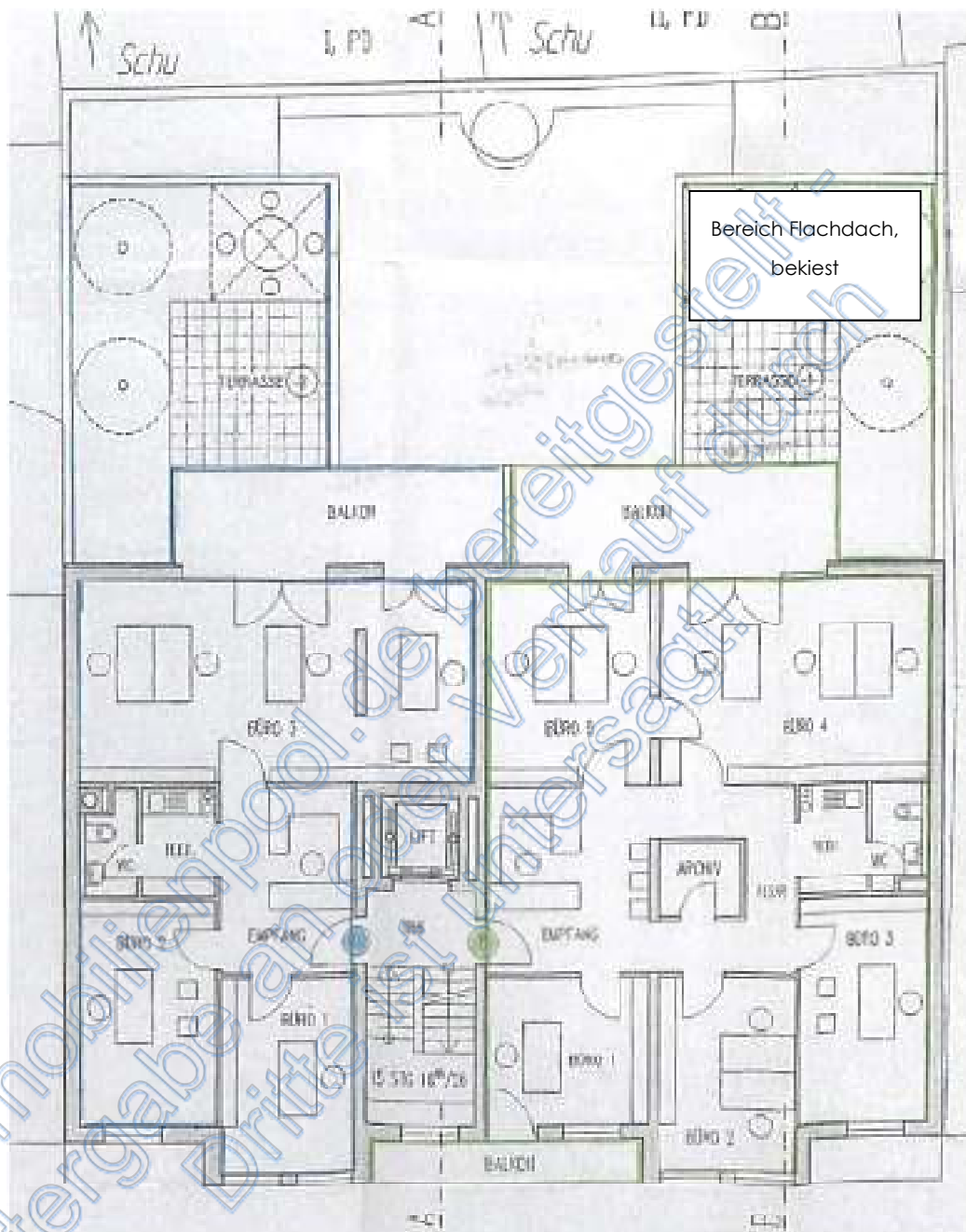
Rechts im Bild ist der Müllraum zu sehen.



19 Blick auf die Garage mit halbautomatischem Paletten-Parksystem rechts der Einfahrt.

**Hier ist der dem zu bewertenden Sondereigentum zugeschriebene Stellplatz Nr. 15 eingebaut.**

#### 4.7.2. Beschreibung des Sondereigentums Nr. 8

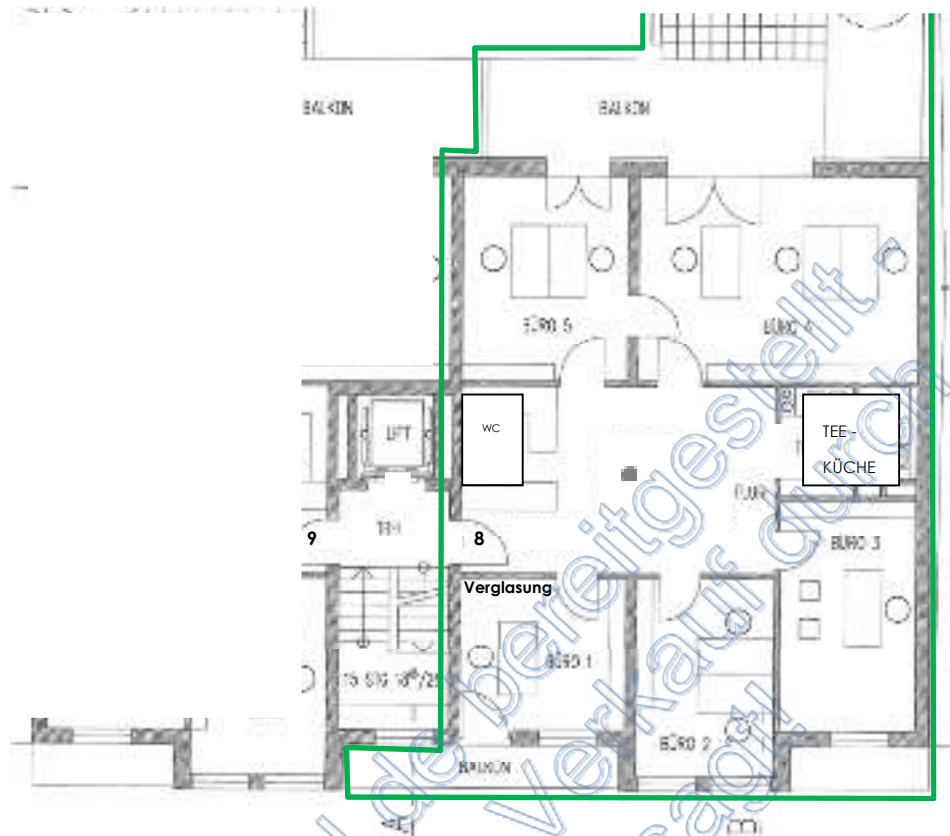


710

20 Darstellung des Grundrisses im 1. Obergeschoss mit Einheit Nr. 8 mit grüner Umrandung gemäß Teilungserklärung. Darstellung ohne Maßstab. Quelle: Teilungserklärung.

Vor Ort hat es sich gezeigt, dass der Grundriss abweichend von der hier dargestellten Aufteilung ausgebaut wurde.

Deshalb erfolgt nachstehend die Darstellung des örtlich vorhandenen Grundrisses:



21 Darstellung des Grundrisses im 1. Obergeschoss mit Einheit Nr. 8 gemäß örtlicher Gegebenheit (grüne Umrandung), Darstellung ohne Maßstab, Quelle: Teilungserklärung.

720

|                      |                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Struktur der Einheit | Innenliegender Eingangsbereich, 5 Büro- oder Behandlungsräume, Teeküche, WC, Balkon und Balkon mit Übergang in Terrassenfläche. |
| Erschließung         | Treppenhaus mit Aufzug                                                                                                          |
| Barrierefreiheit     | Barrierefreier Zugang gegeben                                                                                                   |
| Raumhöhe             | 2,50 m                                                                                                                          |
| Bodenbeläge          | Parkett, Fliesen im \                                                                                                           |
| Wandbeläge           | Glasfasertapete, gestrichen                                                                                                     |
| Deckenbeläge         | Putz, gestrichen                                                                                                                |
| Fenster              | Kunststofffenster mit Isolierglas                                                                                               |
| Sonnenschutz         | Metalljalousien mit Kurbelbetrieb                                                                                               |
| Eingangstür          | Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff, Zarge aus Metall, Ausstattung mit automatischem Türschließer                             |

730

|     |                     |                                                                                                                                       |
|-----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 740 | Innenraumtüren      | Türen mit einfachem Falz<br>Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, Oberflächen Eiche furniert, Türblätter dunkel laminiert               |
|     | Elektroinstallation | Mittlere Ausstattung, nachgerüstete Steckdosen auf Putz<br>Aufbauleuchten, Schalterprogramm mittlerer Qualität und Güte               |
|     | Zubehör             | Einbaumöbel am Empfang<br>Einbauküche mit Spüle und Kochfeld (2 Kochstellen)<br>Als Regal ausgebaute Schiebetür zwischen Büro 2 und 3 |
|     | Wärmeabgabefläche   | Metallradiatoren                                                                                                                      |
|     | Sanitärausstattung  | WC-Raum mit wandhängendem Klosett und Waschbecken                                                                                     |
|     |                     |                                                                                                                                       |



22 Blick auf die Eingangstür und das ehemalige Wartezimmer (Büro 1) mit Verglasung zu Flur und Empfang.



23 Blick in einen Behandlungsraum (im Grundriss: Büro 2).



24 Blick auf den zentralen Erschließungsbereich (im Grundriss: Empfang).



25 Blick in einen Behandlungsraum (im Grundriss: Büro 3).

Hier weist der Bodenbelag aus Parkett erhebliche Beschädigungen auf.



26 Detail Schiebetür zwischen zwei Behandlungsräumen und Konstruktion Türrahmen.



27 Blick in die Teeküche.

28 Blick auf das Einbaumöbel im Empfangsbereich.

Balkon, Terrasse

Der straßenseitige Balkon besteht aus einer Beton-Kragplatte mit Anstrich und Umwehrung aus Metall.

Der hofseitige Balkon ist als Kragplatte aus Beton ausgeführt, die Terrasse ist auf dem Flachdach des Garagengebäudes errichtet. Die Beläge dort bestehen aus Beton, Betonwerksteinplatten und Kies. Die Umwehrung ist aus Metall.



29 Blick auf den Balkon an der Hofseite.



30 Blick auf die Terrassenfläche.

Hinweis: Für die mit Kies belegte Fläche wird davon ausgegangen, dass sie aufgrund der nicht befestigten Oberfläche für die in den Gebäudeplänen eingezeichnete Nutzung nicht geeignet ist.

### Kellerraum

Gewöhnlicher Kellerraum mit Außenwänden, Decke und Boden aus Beton mit Anstrichen sowie einer Abtrennung mit Tür aus Metallkonstruktion mit Holzwerkstofffüllungen.

760



31 Blick in den Kellerraum Nr. 8.

### 4.7.3. Sonstige privatrechtliche Gegebenheiten

Weitere, ggf. wertbeeinflussende schuldrechtliche, nachbarrechtliche oder sonstige Vereinbarungen, welche in den Grundbüchern nicht eingetragen wurden, wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt und waren aus den übermittelten Unterlagen auch nicht erkennbar.

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt deshalb unter der Annahme, dass zum Stichtag keine weiteren, wertbeeinflussenden Rechte oder Lasten vorhanden sind. Sollte es sich nachträglich zeigen, dass diesbezügliche Sachverhalte zu berücksichtigen sind, ist das Gutachten nach Prüfung und Bewertung des Sachverhaltes ggf. zu überarbeiten.

770

#### 4.7.4. Renovierungen und Modernisierungen

Bisherige Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen wurden weder von der Hausverwaltung noch vom Schuldner mitgeteilt.

#### 4.7.5. Instandhaltungsbedarf, Schäden und Mängel<sup>15</sup>

##### Gemeinschaftseigentum

780

Nach den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung befinden sich die baulichen Anlagen im Bereich des Gemeinschaftseigentums auf dem Stand der Erstellung des Gebäudes im Jahr 2003.

Die turnusgemäßen Pflegeanstriche am Gebäude und im Treppenhaus sind überfällig. Nach den Erkenntnissen aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 ist der Anstrich der straßenseitigen Fassade im Jahr 2026 geplant.

Kosten der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sind der Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zuzuordnen. Da die Hausverwaltung keine Sonderumlagen aufgrund der geplanten Investition mitgeteilt hat, wird der Sachverhalt als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

790

##### Sondereigentum

Im Bereich der zu bewertenden Einheit besteht folgender Investitionsbedarf:

- An den Raumbooberflächen (Decken, Wänden) sind erhebliche Gebrauchsspuren vorhanden; hier sind die turnusgemäßen Pflegeanstriche überfällig.
- Die Bodenbeläge aus Parkett müssen abgeschliffen und die Oberflächen dann neu behandelt werden.

#### 4.7.6. Ergänzende Angaben gemäß Schätzungsordnung vom 28.07.2025

Im Auftragsschreiben wird um Feststellung zu folgenden Sachverhalten gebeten:

800

---

<sup>15</sup> Instandhaltungsbedürfnisse, Mängel und Schäden an baulichen Anlagen und Außenanlagen werden nur insofern eingeschlossen, als sie bei der Besichtigung erkennbar waren. Gegebenenfalls dargestellte Auflistungen erheben dann keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Sie führen lediglich die für den Stichtag bekannt gegebenen und bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Sachverhalte auf.

|    |                                                                                                                 |                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| a) | Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?                                                                 | Keine Feststellung                          |
| b) | Verwalter (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung ...                          |                                             |
|    | ... sowie Angaben zur Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum                                        | 405 € monatlich<br>(Quelle: Hausverwaltung) |
| d) | Name und Anschrift von Mieter oder Pächter                                                                      | Objekt leerstehend                          |
| e) | Besteht Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?                                                                     | Nein                                        |
| f) | Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art, Inhaber)                                                                 | Nein                                        |
| g) | Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)? | Nein                                        |
| h) | Liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor?                                                 | Vergl. Abschnitt 4.7.4                      |

#### 4.8. Energieausweis, Einschätzung des energetischen Standards

Ein Energieausweis wurde vom Schuldner übermittelt. Folgende Informationen können dem entnommen werden:

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Typ                           | Energieverbrauchsausweis                 |
| Ersteller, Erstellungsdatum   | Energieausweis 48 GmbH, Köln, 02.05.2024 |
| Baujahr Gebäude               | 2003                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger         | 2003                                     |
| Anzahl der Einheiten          | 11                                       |
| Wesentlicher Energieträger    | Erdgas H                                 |
| Erneuerbare Energien          | Keine                                    |
| Verbrauchserfassung           | Heizung und Warmwasser                   |
| Endenergieverbrauch           | 73,75 kWh/(m² * a)                       |
| Primärenergieverbrauch        | 81,12 kWh/(m² * a)                       |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>B</b>                                 |

Der energetische Standard wird auf Grundlage der Informationen aus dem Energieverbrauchsausweis als ein im Schwerpunkt guter energetischer Standard beurteilt. Keinesfalls entspricht dieser heutigem Neubaustandard.

820 Das Alter der Heizungsanlage beträgt am Stichtag 22 Jahre.

#### **Allgemeiner Hinweis**

Die Nutzungsdauer<sup>16</sup> der gegebenen Wärmeenergieerzeuger beträgt allgemein 15 bis 25 Jahre<sup>17</sup>.

### **4.9. Flächen und Maße**

#### **4.9.1. Aufstellung der Bruttogrundfläche**

830 Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) dient der Einschätzung der ausgeübten baulichen Nutzung des Grundstücks im Sinne des § 19 BauNVO<sup>18</sup>.

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| BGF im Vollgeschoss rd.                           | 236 m²   |
| BGF Gebäude in allen oberirdischen Geschossen rd. | 1.317 m² |
| BGF 2 Garagengebäude ca.                          | 103 m²   |

#### **Ermittlung der ausgeübten Grundstücksnutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

$$236 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 449 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 0,52$$

840 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß ausgeübter Grundstücksnutzung:

$$1.317 \text{ m}^2 \text{ BGF} / 449 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = 2,93$$

<sup>16</sup> Die Nutzungsdauer ist die Zeitspanne von der Anschaffung eines Anlagegutes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Die angegebene Zeitspanne der Nutzungsdauer setzt voraus, dass die Anlagen oder Anlagenteile den normengemäßen oder sonst allgemein anerkannten Anforderungen entsprechen, sach- und fachgerecht verwendet werden, einer üblichen Nutzung unterworfen sind und ordnungsgemäß gewartet und instandgehalten werden.

<sup>17</sup> Quelle: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020

<sup>18</sup> Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke.



Die ermittelte GRZ liegt unter der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundstücksnutzung von GRZ 1,0. Die ermittelte GFZ von 2,93 liegt nach meiner grob überschlägigen Prüfung der ausgeübten Grundstücksnutzung an anderer Stelle in der Bodenrichtwertzone im oberen Spannenrahmen.

#### 4.9.2. Nutzfläche der Einheit

Nach den Erkenntnissen aus den übermittelten Unterlagen liegt folgende Fläche vor:

850

#### BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN LÖRRACH; PALMSTRASSE 30+32

##### BERECHNUNG DER GEWERBEFLÄCHE

##### 1.OBERGESCHOSS

##### BÜRO 1

|                   |         |   |       |        |                       |
|-------------------|---------|---|-------|--------|-----------------------|
| EMPfang           | 3,550   | x | 4,040 | =      | 14,34 m <sup>2</sup>  |
| FLUR              | 1,100   | x | 4,180 | =      | 4,61 m <sup>2</sup>   |
|                   | + 1,100 | x | 4,040 | =      | 4,44 m <sup>2</sup>   |
| ARCHIV            | 1,750   | x | 1,640 | =      | 2,87 m <sup>2</sup>   |
| TEEK.             | 1,280   | x | 2,340 | =      | 2,99 m <sup>2</sup>   |
|                   | + 0,100 | x | 1,190 | =      | 0,12 m <sup>2</sup>   |
| WC                | 1,280   | x | 2,340 | =      | 2,99 m <sup>2</sup>   |
|                   | + 0,380 | x | 0,790 | =      | 0,30 m <sup>2</sup>   |
| BÜRO 1            | 3,280   | x | 3,550 | =      | 11,64 m <sup>2</sup>  |
| BÜRO 2            | 2,950   | x | 4,250 | =      | 12,54 m <sup>2</sup>  |
| BÜRO 3            | 2,950   | x | 4,950 | =      | 14,60 m <sup>2</sup>  |
| BÜRO 4            | 4,410   | x | 6,000 | =      | 26,46 m <sup>2</sup>  |
| BÜRO 5            | 3,550   | x | 4,410 | =      | 15,66 m <sup>2</sup>  |
| BALKON            | 0,950   | x | 5,950 | x 0,50 | 2,82 m <sup>2</sup>   |
|                   | + 2,200 | x | 7,250 | x 0,50 | 7,99 m <sup>2</sup>   |
| BÜROFLÄCHE        |         |   |       | =      | 124,38 m <sup>2</sup> |
| J. 2% PUTZ        |         |   |       | =      | 2,48 m <sup>2</sup>   |
| BÜROFLÄCHE GESAMT |         |   |       | =      | 121,89 m <sup>2</sup> |

32 Darstellung der Nutzfläche. Quelle der Berechnung: Bauakte.

Bei der Ortsbesichtigung wurde in mehreren Räumen die Innenraummaße mit dem Lasermessgerät „Leica Disto D210“ stichprobenhaft überprüft. Die überprüften Einzelmaße stimmten mit den Angaben in den übermittelten Gebäudeplänen weitgehend überein. Abweichungen lagen im Toleranzbereich.

**Die Nutzfläche der Einheit wirkt in die Bewertung ein mit gerundet**

**122 m<sup>2</sup>**

860

Die Nutzfläche im Kellerraum beträgt nach Plandarstellung ca.

8,40 m<sup>2</sup>

#### 4.10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV sind Abweichungen vom gewöhnlichen Zustand eines Grundstücks, wie es z. B. abweichende Grundstücksgrößen und Nutzungen sein können, aber auch ungewöhnliche oder persönliche Umstände in Bezug auf rechtliche Bedingungen, wertbeeinflussende Größen und auf die Ertragsverhältnisse.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen vor:

##### A. Lasten des Grundbuchs

870

##### Zwangsversteigerungsvermerk

Im Rahmen des gegebenen Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Eintragung ohne Werteinfluss beurteilt.

##### B. Kalkulatorischer Investitionsbedarf

Der allgemeine Investitionsbedarf aufgrund von Instandhaltungsrückstand wird im Gutachten im Rahmen eines kalkulatorischen Wertabschlags beurteilt. Das erwartbare Investitionsvolumen wird dabei im Rahmen der Schätzung lediglich grob überschlagen. Dabei wird keine Modernisierung berücksichtigt.

880

##### Kalkulatorischer Wertabschlag<sup>19</sup>

15.000 €

Der Wertabschlag entspricht einer Investitionsquote von rd.

122 €/m<sup>2</sup> WFL

Einen Abschlag in dieser Höhe erachte ich im derzeitigen Marktgeschehen mit rückläufigen Verkehrswerten gleichermaßen für sachgerecht.

<sup>19</sup> Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden keine Feststellungen eines tatsächlichen Bedarfs oder Ermittlung von Kosten vorgenommen. Kosten und Massen sind rein kalkulatorisch pauschale Ansätze. Genau Massen und Kosten können nur im Rahmen einer Planung und Ausschreibung der Maßnahmen ermittelt werden. Diese sind kein Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

#### 4.11. Zusammenfassende Beurteilung

##### 4.11.1. Beurteilung Lage und Infrastrukturangebot

###### Makrolage

890 Lörrach ist das Oberzentrum des regionalen Verdichtungsraums. Im Abgleich mit der Lage im stark verstädterten ländlichen Raum und der Funktion der Gemeinde als Oberzentrum liegt eine insgesamt sehr gute Ausstattung vor.

Mithin großstädtischen Charakter erhält die Lage unter Berücksichtigung des erweiterten Angebotes in Basel nebst Umfeld. Der grenzüberschreitende Austausch insbesondere in Bezug im Arbeitsmarkt und Handel ist intensiv. Innerhalb der Raumschaft genießt Lörrach deshalb eine hohe Attraktivität als Arbeits- und Wohnort.

###### Mikrolage

900 Die Grundstückslage im durchmischten Zentrum der Innenstadt von Lörrach ist eine sehr gute Geschäftslage. Der Bereich zwischen Rathaus mit Busbahnhof und „Palmstraße“ im Norden, „Unterer Wallbrunnstraße“ im Süden sowie „Turminger Straße“ im Westen und Bahnlinie im Osten bildet die sehr gut erschlossene Kernzone des örtlichen Geschäftszentrums.

Aufgrund der großen Zentralität ist der Lagebereich im Schwerpunkt von Geschäftsnutzungen wie Büros, Arztpraxen und Handel geprägt. Insbesondere im Hinblick auf medizinische Berufe ist die Lage örtlich sehr gut etabliert und profitiert von Synergieeffekten durch die hohe Angebotsdichte im gesamten Umfeld, aber auch in der direkten Nachbarschaft, wie z. B. in den Häusern Palmstraße 36 und Turmstraße 41.

910 Mit Bahnhof und Busbahnhof und der großen „Bahnhof-Tiefgarage“ in bis zu 250 m Distanz ist die Lage des Bewertungsgrundstücks sehr gut erschlossen und für Angebote mit Kundenverkehr, wie z. B. medizinische oder beratende Berufe sehr gut geeignet. Das Wohnen bildet eine tendenziell untergeordnete, aber gut angenommene Nutzung im Lagebereich.

##### 4.11.2. Beurteilung von Grundstück und baulichen Anlagen

###### Grundstück

920 Größe und Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks liegen im Spannenrahmen der relativ eng gefassten Bodenrichtwertzone. Die hohe bauliche Nutzung begründet sich in der zulässigen Nutzung entsprechend des im Zeitpunkt der Planung des Bauvorhabens noch anzuwendenden Vorgängers des heute hier anzuwendenden Bebauungsplans. Im Rahmen der Gesamtkonstellation ist die Grundstücksnutzung dadurch wirtschaftlich vorteilhaft.

### **Bauliche Anlagen, zu bewertende Einheit und Nutzung der Einheit**

Das Gebäude ist eine mittelgroße Einheit. Architektonische Erscheinung, Bauweise und Beschaffenheit erscheinen voll umfänglich gemäß Baujahresklasse und im Rahmen des mittleren Marktsegments. Die Fassadengliederung mit Erkern und Balkonen in den oberen Geschossen stellt die Geschäftsnutzung nicht in den Vordergrund.

Der Hauszugang ist gut auffindbar und hell gestaltet. Der Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang der oberen Geschosse. In jedem Geschoss sind zwei Einheiten vorhanden.

930

Die zu bewertende Einheit erscheint für eine Nutzung als Büro und für medizinische Berufe gut geeignet. Der durchgesteckte Grundriss bietet einen innenliegenden Eingangsbereich mit Einzelräume an zwei Seiten und Nebennutzungen in der Kernzone. Die Räume sind insgesamt gut geschnitten und gut belichtet – der zentrale Empfangsbereich ist künstlich belichtet. WC und Teeküche verfügen über keine Fenster und eine elektrische Lüftung. Mit der Reduzierung auf wenige Farben und eine durchgehende Materialität erscheint die Einheit optisch klar und gefällig.

940

Nach den Erkenntnissen aus meinen Recherchen erscheint die Einheit in Bezug auf die Größe im örtlichen Marktgeschehen für einen Gemeinschaftspraxis mit zwei Ärzten sowie weitere medizinische Berufe, wie z. B. eine physiotherapeutische Praxis oder juristische Berufsgruppen gut geeignet. Im Fall des nutzungsbezogenen Erfordernisses weiterer Toilettenräume ist mit Investitionsbedarf zu rechnen.

Im Fall einer Wohnnutzung bedarf es eines Antrags auf Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt. Hierzu informierte der Schuldner dahingehend, dass auch eine andere Teileinheit (gewerblich zu nutzendes Sondereigentum) im Gebäude bereits zu Wohnen umgenutzt worden sei. Der Sachverhalt wurde von der Sachverständigen nicht überprüft.

950

#### **4.11.3. Beurteilung der Marktlage, Chancen und Risiken**

##### **Marktlage**

Auch im Raum Lörrach sind insbesondere die Preise für Wohnimmobilien seit Ende der Finanzkrise 2009 dem allgemeinen Trend folgend erheblich gestiegen.

Dabei zeigte sich insbesondere der hohe Siedlungsdruck als maßgeblicher Preistreiber. Neben dem gehobenen Einkommensniveau und günstigen Arbeitsmarktdaten haben sich auf das örtliche Preisniveau bis in das Jahr 2022 aber auch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen ausgewirkt und die Nachfrage stark erhöht.

960

Im örtlichen Teilmarkt der Gewerbeflächen hat sich der Markt aber nicht vergleichbar entwickelt. Denn hier sind Nachfrage und Zahlungsbereitschaft von rein wirtschaftlichen Überlegungen getragen.

970

Inzwischen zeigen der Krieg in der Ukraine mit nachfolgender Energiekrise und Anstieg der Hypothekenzinsen und die veränderte Zollpolitik der USA Wirkung auf das gesamtwirtschaftliche Gefüge, aber auch auf das Preisgefüge im Bau- und Immobilienmarkt. Die sich hieraus noch ergebenden, weiteren Marktrisiken sind nach den Veröffentlichungen durch die Kreditwirtschaft und einschlägige Wirtschaftsinstitute noch nicht abschließend bestimmbar.

Mittlerweile lassen die allgemeine Kaufzurückhaltung und die zunehmende Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe aber auch regional einen sichtbaren Rückgang der Immobilienpreise erkennen, dies insbesondere im Teilmarkt der Gewerbeflächen.

980

In Bezug auf den Bedarf an Büro- und Praxisflächen hat meine Recherche bei Ärzt/innen und Physiotherapeut/innen sowie Maklern und Kreditgebern ergeben, dass die Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt vergleichbare Flächen in Lörrach seit längerem rückläufig ist und derzeit weitgehend stagniert. Dies insbesondere auch deshalb, als sich aufgrund vermuteter Gründungsrisiken und hoher Arbeitsbelastung zunehmend weniger Menschen selbständig machen wollen. Der allgemeine Personalmangel wirkt sich hier gleichermaßen aus. Falls sich eine Gründung ergibt, werden dann zur Einschränkung des Investitionsrisikos überwiegend kleine Flächen gesucht oder Flächen mit vorteilhafter Mietstruktur.

990

Nicht zuletzt weisen die Veröffentlichungen einschlägiger Institutionen, wie z. B. ifo-Geschäftsklimaindex, DIW-Konjunkturbarometer, Statistische Bundes- und Landesämter weiterhin rückläufige Wirtschaftsdaten aus<sup>20</sup>.

Der IVD führt in Bezug auf Büromieten in seinem Gewerbepreispegel zwar aus, dass die Mieten für Büroflächen mit gutem Nutzungswert zwischen 2010 und 2024 um rd. 33 % absolut gestiegen seien, was inflationsbereinigt einem Rückgang von jährlich - 0,1 % entspräche. Durch eine leichte Erholung des Marktes sei in Bezug auf die Mittelstädte dann ab 2024 aber eine Steigerung der Büromieten von i. M. 0,8 % jährlich gefolgt.

---

<sup>20</sup> Quelle u. a. aktueller Gewerbepreispegel des IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.



Nach Auskunft örtlicher Kreditgeber und Makler für Gewerbeflächen wird diese Entwicklung in der Stadt Lörrach aber nicht gesehen. Hier sei weiterhin mit rückläufigen Büromieten, sehr langen Vermarktungszeiträumen und zunehmenden Leerständen umzugehen. Eine Verbesserung der Situation sei demnach auf absehbare Zeit auch nicht zu sehen.

Im Rahmen der gegebenen Gesamtkonstellation wird die zu erwartende Marktreaktion hinsichtlich des Bewertungsobjektes deshalb mit Einschränkung beurteilt.

1000

### **Erwerberkreis und Vermarktungschancen**

Der potentielle Erwerberkreis für die Einheit wird als eng beurteilt. Durch die gewerbliche Nutzung können hier im Schwerpunkt Eigennutzer aus dem Teilmarkt der medizinischen und beratenden Berufe erwartet werden. In diesem Marktsegment wird die Investition in eine eigene Immobilie auch im Sinne der ersparten Miete eingeordnet.

Ein Erwerb für eine Wohnnutzung erscheint im Rahmen des Möglichen. Dafür erscheint die Einheit insbesondere durch den großen Freibereich aus Balkon und Terrasse gut geeignet. Allerdings lassen die gemischte Lage und die eingeschränkte Besonnung von Balkon und Terrasse eine Wohnnutzung hier weniger attraktiv erscheinen. Darüber hinaus sind nicht unerhebliche Investitionen erforderlich für den Einbau eines Bades und einer Küche.

1010

Ein Erwerb der Einheit als Renditeobjekt für die Vermietung an fremde Dritte wird insofern mit Einschränkung gesehen.

## **5. Wertermittlung**

Für die Ermittlung des Verkehrs- oder Marktwertes von bebauten oder unbebauten Grundstücken stehen als normierte Verfahren die Wertermittlungsverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Verfügung.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung und der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen und zu begründen.

1020

### **Die Bewertungsverfahren**

Im **Vergleichswertverfahren** nach §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch

1030

angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Das Vergleichswertverfahren ist für die Bewertung von unbebauten Grundstücken sowie Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch von Sondereigentumen vorgesehen.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Bewertung von Immobilien geeignet, bei welchen die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs als ausschlaggebend erachtet wird. Das Ertragswertverfahren nebst Varianten ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird insbesondere für die Bewertung von Gewerbeimmobilien aber auch für Sondereigentume angewendet.

1040

Das **Sachwertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn zu erwarten ist, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.<sup>21</sup> Dieses ist bei einer privat genutzten Wohnimmobilie regelmäßig der Fall. Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Es bedarf insbesondere geeigneter Sachwertfaktoren.

### 5.1. Anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

1050

Gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Wertermittlungsverfahren „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; die Wahl ist zu begründen“.

Sondereigentume werden in der Regel nach dem Preis je Quadratmeter Nutzfläche bzw. Wohnfläche gehandelt. Sofern eine belastbare Datenlage aus Transaktionsdaten vergleichbarer Einheiten vorliegt, wird das Vergleichswertverfahren zunächst als das sachgerechte Bewertungsverfahren beurteilt.

1060

Der Gutachterausschuss Lörrach – Wiesental stellt keine Vergleichswerte für Sondereigentume an Büroflächen zu Verfügung<sup>22</sup>. Für die vorliegende Bewertung wird deshalb das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren beurteilt.

<sup>21</sup> Vergleiche W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, Seite 1871 ff

<sup>22</sup> Schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle vom 29.01.2026.

Der Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird das Modell zugrunde gelegt, welches der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren (z. B. Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren) zugrunde gelegt wurde.

Die Berechnungen im Gutachten und die Ergebnisse beinhalten unter Umständen Rundungsdifferenzen. Diese Rundungsbeträge sind ohne Werteeinfluss.

#### Informationen zum Bewertungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses

1070

- Jahresrohertrag auf Basis der vereinbarten Mieten unter Überprüfung auf Marktüblichkeit
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Mindestens 20 Jahre und bis 60 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Bewirtschaftungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung
- Verwendung des marktkonformen Bodenrichtwertes
- Liegenschaftszinssätze gemäß Darstellung im Grundstücksmarktbericht

#### 5.2. Restnutzungsdauer und Alterswertminderungsfaktor

1080

Die modellkonforme Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die ordnungsgemäße Instandhaltung wird unterstellt.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer zu Alter.

Der Alterswertminderungsfaktor ermittelt sich aus dem linearen Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zum Alter der baulichen Anlage.

1090

|                                 |                       |          |
|---------------------------------|-----------------------|----------|
| Baujahr Wohn- und Geschäftshaus |                       | 2003     |
| Alter der baulichen Anlagen     | 2025 – 2003 =         | 22 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer             |                       | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer               | 80 Jahre – 22 Jahre = | 58 Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor      | 58 / 80 =             | 0,275    |

### 5.3. Ermittlung des Bodenwertes

1100 Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens [ ... ] vorrangig im Vergleichswertverfahren im Sinne der §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer hinreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück in hinreichendem Maß übereinstimmen.

Das Bodenrichtwertverfahren stellt eine ebenso bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar. Insbesondere durch die Ausführungen in § 40 ImmoWertV wird die Qualität von Bodenrichtwerten bestätigt, so dass diese anstelle von Vergleichspreisen für die Bodenwertermittlung geeignet sind. Der Bodenwert vorliegend wird deshalb über den Bodenrichtwert ermittelt.

#### 5.3.1. Örtlicher Bodenrichtwert

1110 Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bei denen gemäß Entwicklungszustand im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Folgender Bodenrichtwert war zum Bewertungsstichtag bekannt:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Gemeinde                          | Lörrach             |
| Gemarkungsnummer                  | 087350              |
| Richtwertzone                     | 7350 1004           |
| <b>Bodenrichtwert (BRW)</b>       | <b>1.160 €/m²</b>   |
| Flächenart                        | Gemischte Baufläche |
| Stichtag                          | 01.01.2025          |
| Beschreibende Merkmale:           |                     |
| Name Bodenrichtwertzone           | Innenstadt IV       |
| Entwicklungszustand               | Baureif             |
| Beitragsrechtlicher Zustand       | Beitragsfrei        |
| Geschossflächenzahl <sup>23</sup> | Keine Angabe        |
| Fläche (BRW-Grundstück)           | 300 m²              |

1120

<sup>23</sup> In Bezug auf die Angabe weist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausdrücklich drauf hin, dass keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) ausgewiesen wird. Bei dem hinterlegten Wert handelt es sich um die GFZ.

### 5.3.2. Anpassung des Bodenrichtwertes

Die Höhe des zonalen Bodenrichtwertes kann durch individuelle Grundstücksmerkmale beeinflusst werden (vergl. § 40 ImmoWertV).

1130 Bei wertbeeinflussenden Abweichungen ist der Bodenrichtwert an die objektspezifischen Wertverhältnisse anzupassen. Die Anpassung kann mit Anpassungsfaktoren, aber auch im Rahmen begründeten sachverständigen Ermessens erfolgen.

Zu den wertbeeinflussenden Abweichungen zählen u.a. folgende Sachverhalte:

- **Konjunkturelle Entwicklung des Immobilienmarktes**
- Entwicklungszustand des Grundstücks
- Geographische Lage
- Erschließungssituation
- Abgabenrechtlicher Zustand
- 1140 - Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße
- Grundstückszuschnitt
- Topographische Situation

#### Zeitliche Konjunkturelle Entwicklung des Immobilienmarktes

Der Wertermittlungstichtag liegt rund ein dreiviertel Jahr nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Eine Auswertung des Marktes in der seither ergangenen Zeit liegt nicht vor.

1150 Allerdings hat sich auch der örtliche Immobilienmarkt in diesem Zeitraum allgemein weniger positiv entwickelt, als in den Jahren davor. Die Leerstände im Bereich der Geschäftslagen nehmen zu und die Kaufpreise verzeichnen eine allgemein rückläufige Tendenz. Darüber hinaus wurden in der vorliegenden Bodenrichtwertzone keine Verkäufe registriert. Im Rahmen der allgemeinen Lage am Immobilienmarkt wird eine Anpassung aufgrund zeitlicher Entwicklung deshalb als nicht sachgerecht beurteilt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Dem vorliegenden anzuwendenden Bodenrichtwert ist keine Nutzungskennziffer zugeordnet. Das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks wird im Rahmen des groben Überschlags im oberen Spannenrahmen der Bodenrichtwertzone gesehen. Im Rahmen des örtlichen Marktgeschehens wird deshalb eine Anpassung des Bodenrichtwertes für sachgerecht gehalten. Da dem Bodenrichtwert keine Nutzungskennziffer zugeschrieben ist, erfolgt die Anpassung im Rahmen der Schätzung.

1160



### 5.3.3. Berechnung des Gesamtbodenwertes des Grundstücks

|                             |                |            |
|-----------------------------|----------------|------------|
| Bodenrichtwert              | Zone 7350 1004 | 1.160 €/m² |
| Stichtag Bodenrichtwert     | 01.01.2025     |            |
| Zuschlag Grundstücksnutzung | 10 %           | 116 €/m²   |
| Korrigierter Bodenrichtwert |                | 1.276 €/m² |
| Grundstücksfläche           |                | 449 m²     |

Angepasster Gesamtbodenwert des Grundstücks 572.924 €

1170 **Der Bodenwert des Grundstücks wird zum Stichtag geschätzt mit 575.000 €**

### 5.3.4. Berechnung des Bodenwertanteils der Einheit Nr. 3

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Gesamtbodenwert des Grundstücks | 572.924 €        |
| Miteigentumsanteil              | / 1.000 * 102,78 |

Bodenwertanteil der Einheit nach Miteigentumsanteil rd. = 58.885 €

**Der Bodenwertanteil des Sondereigentums nach**

**Miteigentumsanteil wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet 59.000 €**

1180

### 5.4. Ermittlung des Ertragswertes

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert und auf Basis der marktüblichen Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes bzw. dem ideellen Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil. Der Ertragswert ermittelt sich sodann aus dem vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

1190

Die Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags erfolgt mit dem Rentenbarwertfaktor, da dem Modell des Ertragswertverfahrens konstante Erträge und Kosten zugrunde gelegt werden. Die möglichen zukünftigen Veränderungen an den Erträgen sind im Liegenschaftszinssatz abgebildet.

**5.4.1. Marktüblicher Jahresrohertrag**

Der Rohertrag umfasst die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem ordnungsgemäß bewirtschafteten Grundstück (vergl. § 31 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Modellgemäß sind die vereinbarten Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich sind.

Ein Mietenspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB darstellt, oder ein Gewerbemietenspiegel steht in Lörrach nicht zur Verfügung.

1200

Die bis zum 31.12.2024 vereinbarte Miete für die Einheit wurde mit dem Betrag von 1.300 € netto kalt mitgeteilt. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Stellplatzmiete mit 50 € monatlich einem Betrag von rd. 10,25 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Am Stichtag wird keine Miete vereinnahmt. Die Bewertung erfolgt deshalb auf Basis der am Ort marktüblichen Miete bei gewerblicher Nutzung, der Nettokaltmiete.

In Bezug auf die Bestimmung der marktüblichen Sätze ist zu berücksichtigen, dass medizinische Berufe in der Regel eine etwas höhere Zahlungsbereitschaft zeigen. Dies aufgrund der oft höherwertigen Ausstattung der Mieträume (hier z. B. mit Parkettböden und individuellen Innenraumtüren).

1210

Auf Basis meiner Recherchen bei örtlichen Maklern und Kreditgebern sowie öffentlichen Datenportalen und IVD GmbH und meiner eigenen Mietdatensammlung wird die marktübliche Nettokaltmiete für die vorliegende Einheit in der mittleren Spanne wie folgt eingeschätzt:

|                                                                                 |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| IS24 – Büromieten netto kalt bei < 200 m <sup>2</sup> NFL                       | 12,13 €/m <sup>2</sup>         |
| Spannenrahmen der Büromieten netto kalt bei Neuvermietung gemäß Recherchen ges. | 12,00 - 13,00 €/m <sup>2</sup> |
| Stellplätze im automatischen Parksysteem, netto                                 | 60 €/Stück                     |

1220

**Ableitung des marktüblichen Jahresrohertrags**

Der Rohertrag umfasst die marktüblichen erzielbaren Erträge aus einem ordnungsgemäß bewirtschafteten Grundstück (vergleiche § 31 ImmoWertV). Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

Da die Einheit am Stichtag mietfrei ist, wird der Bewertung der mittlere Spannenwert nach den Angaben örtlicher Makler und Kreditinstitute unterlegt, denn diesem kann die größte Marktnähe unterstellt werden.

### Kalkulatorische Jahresrohertrag

|      |                                   |                        |                |
|------|-----------------------------------|------------------------|----------------|
| 1230 | Monatliche Miete netto kalt       | 122 m² NF * 12,50 €/m² | 1.525,00 €     |
|      | <u>Stellplätze netto</u>          |                        | <u>60,00 €</u> |
|      | Monatliche Kaltmiete netto gesamt |                        | 1.585,00 €     |
|      | Jahresrohertrag hieraus           | 1.585,00 € * 12        | 19.020,00 €    |

**Der Jahresrohertrag wirkt in die Berechnungen ein mit gerundet 19.020 €**

### 5.4.2. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden, regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (vergleiche § 32 ImmoWertV).

1240

Im Gutachten kommen entsprechend dem Bewertungsmodell die Sätze nach II. Berechnungsverordnung zur Anwendung (vergleiche ImmoWertV, Anlage 3).

### Jährliche Bewirtschaftungskosten im Zeitpunkt des Stichtags

|      |                                  |                           |                 |
|------|----------------------------------|---------------------------|-----------------|
|      | Verwaltungskosten                | 19.020 € * 3 %            | 570,60 €        |
|      | Instandhaltungskosten NFL        | 0,5 * 14,00 €/m² * 122 m² | 854,00 €        |
| 1250 | Instandhaltungskosten Stpl.      |                           | 250,00 €        |
|      | <u>Mietausfallwagnis rd.</u>     | <u>19.020 € * 4 %</u>     | <u>760,80 €</u> |
|      | Jährliche Bewirtschaftungskosten |                           | 2.435,40 €      |

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten wirken in die Bewertung ein mit 2.435 €  
Bewirtschaftungskosten in Prozent vom Jahresrohertrag rd. 12,8 %

### 5.4.3. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und Rentenbarwertfaktor

Die objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätze i. S. des § 33 ImmoWertV sind die Kapitalisierungszinssätze, mit denen Grundstückswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden aus Marktbeobachtungen und der Analyse von Verkaufsergebnissen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

1260

Der Gutachterausschuss Lörrach veröffentlicht zum Stichtag keinen Liegenschaftszinssatz für die Bewertung gewerblicher Sondereigentume (Teileinheiten). In seinem Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021 und 2022 im Gebiet der

Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen wurde der Liegenschaftszinssatz für die Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern in der mittleren Spanne von 2,0 bis 5,0 % veröffentlicht. Basis der Auswertung waren vier Kaufverträge. Insofern ist die Datengrundlage unsicher.

1270

Der Liegenschaftszinssatz für die Bewertung von Eigentumswohnungen 2022 als der vorteilhafteren Immobilienart wurde in der mittleren Spanne von - 0,4 % bis 2,8 % ermittelt. Der Median wird mit 1,5 %, die Standardabweichung mit 1,0 % angegeben.

Der nächstgelegene, auswertende Gutachterausschuss ist der Gutachterausschuss der Stadt Freiburg i. Breisgau. Im „Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau“, dort auf Seite 81, wird den Liegenschaftszinssatz für die Bewertung von Teileigentum an Büro- und Praxisräumen mit dem Mittelwert von 2,9 % ausgewiesen. Basis der Auswertung waren die geeigneten Transaktionsdaten aus den Jahren 2023 und 2024<sup>24</sup>. Vergl.:

#### 5.5.10 Teileigentum Büro/Praxis in der Stadt ohne Tunibergmarkungen und Hochdorf

|                 |                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datengrundlage: | geeignete Verkaufsfälle 2023/2024                                                                                                                                          |
| Behertrag:      | marktwirtschaftlich ermittelte Miete                                                                                                                                       |
| Nutzungsdauer:  | GNB: 80 Jahre - MindestRND: 30 Jahre                                                                                                                                       |
| Bodenwert:      | Bodenrichtwert (beitrags- und abgabefrei) zum Stichtag 01.01.2023                                                                                                          |
| Auswiesen:      | Mittelwert + 2 Standardabweichungen                                                                                                                                        |
| Anmerkungen:    | Der ermittelte Liegenschaftszinssatz dient als Orientierungswert, der wegen der zur Analyse herangezogene steht nur den Eigenschaften einzelner Objekte der Standort wird. |

1280

33 Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau, Seite 81 und 71. Quelle: GAA Freiburg i. B.

<sup>24</sup> Die Merkmale der ausgewerteten Kauffälle sind tabellarisch ausgewiesen mit Standardabweichungen 1,1 (Mittelwert 2,9 +/- 1,1), NFL 83 m² +/- 31 m², ortsübliche Vergleichsmiete 13,68 €/m² +/- 2,42 € und 36 Jahre RND +/- 8 Jahre auf Basis von 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer.

Im Zuge meiner Recherchen habe ich keine weiteren Quellen zu ausgewerteten Liegenschaftszinssätzen für die Bewertung von Sondereigentumen an Gewerbeflächen (Teileigentume) in vergleichbaren Lagebereichen und Gemeinden gefunden.

1290 Eine Bezugnahme auf die Auswertungen des Gutachterausschusses Freiburg wird aber für gut möglich beurteilt. Der Teilmarkt für Sondereigentume an Büroflächen der Stadt Lörrach ist in hinreichendem Maß von vergleichbaren Marktmechanismen geprägt. Eine gute Vergleichbarkeit wird insbesondere durch die große Nähe zu Basel und die Lage in einer bedeutenden Zuzugsregion, mit überdurchschnittlichem Einkommensniveau und einer bereits über mehrere Jahre anhaltenden, maßgeblich positiven Entwicklung der Bodenpreise und des Immobilienmarktes insgesamt gesehen.

1300 Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes korreliert mit den möglichen Risiken eines Bewertungsobjektes. Risiken können sich z. B. aus der zeitlichen Entwicklung seit Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, einer von der Datengrundlage abweichenden Ortslage, einer noch langen Restnutzungsdauer aber auch aus der Größe eines Objektes oder den energetischen Eigenschaften und der Frage der Verwendbarkeit und Marktfähigkeit ergeben.

Unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt des Stichtags im Abgleich mit der Datenlage mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Risiken und Chancen, wie die noch lange Restnutzungsdauer, die rückläufige Tendenz im Teilmarkt aber auch der Möglichkeit, auf eine Wohnnutzung<sup>25</sup> auszuweichen wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit dem gerundeten Mittelwert der Datenbasis objektgemäß beurteilt:

1310 **Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz**  
**wird insofern sachgerecht beurteilt mit gerundet** **3,0 %**

Der Rentenbarwertfaktor ist eine Funktion von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Er dient der Kapitalisierung gleichbleibender Zahlungsflüsse über eine feste Laufzeit. Bei 58 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz beträgt der

**Rentenbarwertfaktor** **27,331**

<sup>25</sup> Die Umwidmung der Fläche bedarf eines rechtskräftig beschiedenen Antrags auf Nutzungsänderung.



1320 **5.4.4. Berechnung des Ertragswertes**

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Jahresrohertrag                                    | 19.020 €         |
| <u>Abzug Bewirtschaftungskosten rd.</u>            | <u>2.435 €</u>   |
| Reinertrag des Sondereigentums                     | 16.585 €         |
| <u>Abzug Bodenwertverzinsung</u> 53.532 € * 3,0 %  | <u>1.606 €</u>   |
| Reinertrag der baulichen Anlage                    | 14.979 €         |
| <u>Kapitalisierung mit dem Rentenbarwertfaktor</u> | <u>27,331</u>    |
| Ertragswert der baulichen Anlage                   | 409.391 €        |
| <u>Zuschlag Bodenwertanteil</u>                    | <u>53.532 €</u>  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums</b> | <b>462.923 €</b> |

1330

**Statistische Kennwerte aus dem vorläufigen Ertragswert, gerundet:**

|                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|
| Rohertragsfaktor, Maklerfaktor (vorl. Ertragswert / Jahresrohertrag) | 24,3    |
| Nutzflächenwert (vorl. Ertragswert / Nutzfläche)                     | 3.795 € |
| Bodenwertanteil                                                      | 11,6 %  |
| Bruttoanfangsrendite (Jahresrohertrag / vorl. Ertragswert)           | 4,1 %   |
| Nettoanfangsrendite (Jahresreinertrag / vorl. Ertragswert)           | 3,6 %   |
| Über die Restnutzungsdauer abgezinster Bodenwert rd.                 | 9.640 € |
| Tatsächlicher Einfluss des Bodenwertes auf den vorl. Ertragswert     | 2 %     |

1340

**Zusammenstellung des Ertragswertes:**

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums            | 462.923 €        |
| <u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</u> | <u>15.000 €</u>  |
| <b>Ertragswert des Sondereigentums</b>                 | <b>447.923 €</b> |

Der Ertragswert des Sondereigentums an der Teileinheit Nr. 8 wird zum Stichtag geschätzt mit gerundet

**445.000 €**

1350

**5.4.5. Plausibilisierung**

Die Abfrage der Kaufpreise für Gewerbeimmobilien bei Geoport hat auf Basis der Auswertung von IS 24 für Büros und Praxen für Lörrach einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.848 €/m² Nutzfläche ergeben.

Der Flächenwert aus dem vorläufigen Ertragswert wurde abgeleitet in der Höhe von 3.795 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser Betrag wird durch die Datenlage gemäß öffentlichem Datenportal voll umfänglich gestützt.

1360

## 5.5. Ableitung des Verkehrswertes

### 5.5.1. Definition und Ableitung

Die Wertermittlung ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien auf Basis von objektspezifischen Rechenwerten und Wertfaktoren und deren Anwendung unter mathematisch wissenschaftlichen Gesichtspunkten.

Der ermittelte Wert ist insofern der geschätzte Betrag, für welchen der Bewertungsgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber im Rahmen eines angemessenen Vermarktungszeitraums, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden soll. Dabei wird unterstellt, dass jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. § 194 BauGB führt aus:

1370

*„Der Verkehrswert 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.“*

1380

Im Gutachten wurde der Verkehrswert der 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Palmstraße 30“ in 79539 Lörrach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1. Obergeschoss (Gewerbenutzung) nebst Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 15 in einem halbautomatischen Parksystem geschätzt.

### Maßgebliches, angewendetes Bewertungsverfahren

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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.

1390

Sondereigentumen an Büroflächen werden i. d. R. im Vergleichswertverfahren bewertet. Im Fall einer nicht hinreichend geeigneten Datenlage wird auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der örtlich üblichen Miete des Flächentyps und des modellkonformen Liegenschaftszinssatzes führt dieses gleichermaßen zu einem plausiblen Bewertungsergebnis. Der Verkehrswert wird vorliegende deshalb aus dem Ertragswert abgeleitet

#### 5.5.2. Bewertungsergebnisse

|      |                                             |           |
|------|---------------------------------------------|-----------|
|      | Gesamtbodenwert des Grundstücks             | 575.000 € |
| 1400 | Bodenwertanteil des Sondereigentums         | 59.000 €  |
|      | Vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums | 460.000 € |
|      | Marktabschlag wegen Investitionsbedarf      | 15.000 €  |
|      | Ertragswert des Sondereigentums             | 445.000 € |

#### 5.5.3. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der allgemeinen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert für die zu bewertenden 102,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück „Palmstraße 30“ in 79539 Lörrach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit Nr. 8 im 1. Obergeschoss (Gewerbenutzung) nebst Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 15 in einem halbautomatischen Parksystem geschätzt mit

**445.000 €**

In Worten: Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro

#### 6. Schlussbemerkung

Die Ortsbesichtigung und die Erstellung des Gutachtens erfolgten persönlich. Sollten in der Verwendung der Ergebnisse zeitliche Verzögerungen eintreten, ist es geraten, die Ausgangsdaten zeitnah zu präzisieren. Vor vermögenswirksamen Dispositionen sollten die Gebäudeakten und amtlichen Register eingesehen und auf neue Eintragungen geprüft werden.

### Nutzungsrechte

Die Sachverständigenleistung ist nur für den Antragsteller und den angegebenen Zweck bestimmt. Der Antragsteller darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüber hinaus gehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn die Sachverständige ihre schriftliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung. Der Einwilligung der Sachverständigen bedarf es nicht, wenn die Zustimmung zweifelsfrei unterstellt werden kann. Die im Gutachten enthaltenen Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung und/oder Veröffentlichung ist für kommerzielle Zwecke, auch in Teilauszügen nicht gestattet. Eine Veröffentlichung der Sachverständigenleistung bedarf in allen Fällen der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

1440

### Hinweise

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und von Grund und Boden erfolgten auf Grund der visuellen Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung und der von den genannten Quellen gegebenen Auskünfte und zur Verfügung gestellten Unterlagen.

1450

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, keine Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Es erfolgte keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden oder auf den Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge oder auf Pilzbefall. Auf Schadstoffbelastungen und schadstoffbelastete Baustoffe oder Verunreinigungen wurden die baulichen Anlagen und der Boden ebenso nicht untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Sonderfachleuten vorgenommen werden.

Ein geschätzter Wert kann erheblichen Schwankungsbreiten unterliegen. Deshalb finden schon in der regelkonformen Wertermittlung Abweichungen von +/- 10 % in Gerichtsurteilen Akzeptanz.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Vgl. LG Hamburg, Urt. vom 31.10.1960 - 10 o 30/60 oder BGH, Urt. vom 1.4.1987 - IV a ZR 139/85 -, MDR 1987, 914 = EzGuG 11.163k; „Die Unsicherheitsmarge [...] resultiert in erster Linie aus dem Markt. Insofern kann eine Markt- bzw. Geschätzter Wertermittlung nicht genauer sein, als die Marktverhältnisse selbst. [...] Die Marktwertermittlung ist und bleibt eine Schätzung [...]“<sup>26</sup> und nennt den Geschätzter Wer als „eine Prognose des möglicherweise erzielbaren Preises“.

1460

Das Gutachten ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Einwilligung gestattet. In Bezug auf die Verwendung des Gutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren, findet § 6 Absatz 2 WertV keine Anwendung.

Die Auftraggeberin erhält das Gutachten in Form einer gebundenen Ausfertigung sowie einer signierten PDF-Datei.

Lörrach, am 13.02.2026

Dipl.-Ing. Stefanie Peitz

1470

Sachverständige für Immobilienbewertung EPOS/TÜV

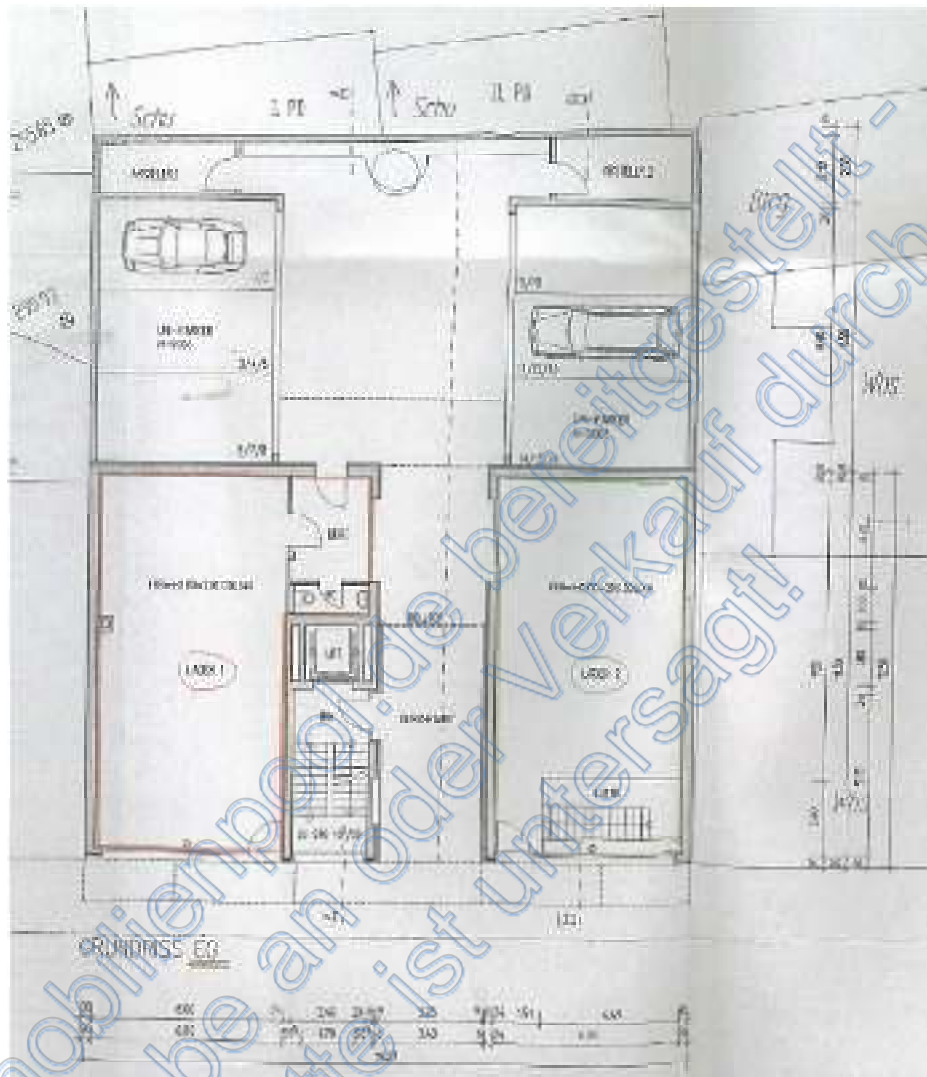


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 7. Anlage

### 7.1. Auszug aus den Gebäudeplänen



34 Grundriss Erdgeschoss mit Darstellung der Garagenanlage. Quelle: der Schuldner.