

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!**

Berlin, 05.12.2024

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den **Verkehrswert** im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

des im Wohnungsgrundbuch von Grenzach, Blatt Nr. 825
eingetragenen **107/10.000stel** Miteigentumsanteil an dem
Grundstück **Hasenrichte 8, 10, 12, 14 und 16** in
79639 Grenzach-Wyhlen,
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohneinheit Nr. 66 im 2. Obergeschoss
nebst **Kellerraum Nr. 66**



Auftraggeber

Amtsgericht Lörrach,
Vollstreckungsgericht,
Aktenreichen 2 K 52/24

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag

26.11.2024

Verkehrswert

195.000,00 €

Ausfertigung Nr. PDF (anonymisiert), Gutachten Nr. 030-24

Das Gutachten wurde in zwei
schriftlichen Ausfertigungen, davon
eine für meine Unterlagen, und ei-
ner anonymisierten PDF-Datei er-
stellt.
Das Gutachten besteht aus 53 Sei-
ten.

TORSTEN TEPEN

Diplom Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
von Mieten und Pachten sowie
Beleihungswertermittlung

Zertifizierter Immobiliengutachter
für finanzwirtschaftliche Zwecke
HypZert (F)

Zertifizierter Immobiliengutachter
(DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC
17024

REV – Recognised European Va-
luer

Betriebswirt (Bachelor of Arts)



Heubnerweg 11a
14059 Berlin

Zweigstelle:

Turninger Str. 297
79539 Lörrach



Tel.: +49 (0)30 / 22 45 03 42
Mob.: +49 (0)170 / 775 25 61



tepen@torstentepen.de



www.torstentepen.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.3 Anmerkungen.....	5
1.4 Unterlagen	6
1.5 Rechtsgrundlagen	7
2. GRUNDBUCH / TEILUNGSERKLÄRUNG	8
2.1 Grundbuchdaten Wohneinheit Nr. 66	8
2.2 Teilungserklärung	9
3. LAGE	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	13
4. GRUNDSTÜCK	17
4.1 Beschreibung.....	17
4.2 Entwicklungszustand.....	18
4.3 Bodenbeschaffenheit	18
4.4 Erschließungszustand	18
4.5 Baurechtliche Situation / Flächennutzungsplan	18
4.6 Baulasten	18
4.7 Altlasten	19
4.8 Denkmalschutz.....	19
4.10 Sanierungsgebiet.....	19
4.11 Hochwassergebiet.....	19
4.12 Schutzgebiet.....	19
4.13 Erdbebenzone.....	19
5. BAUBESCHREIBUNG	20
5.1 Konstruktive Merkmale	20
5.2 Baubeschreibung Mehrfamilienhaus	21
5.3 Außenanlagen	22
5.4 Wesentliche Ausstattungsmerkmale der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 66.....	22
5.5 Energetische Eigenschaften	24
5.6 Baumängel / Bauschäden / Instandhaltung	24
5.7 Drittverwendungsfähigkeit.....	24
5.8 Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle	24
5.9 Zusätzliche Angaben.....	24
6. WOHNFLÄCHE.....	25
7. MARKTSITUATION.....	26
8. WERTERMITTLUNG	26
8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26

8.2 Anpassung Vergleichsobjekte	27
8.3 Auswahl der Vergleichsobjekte	29
8.4 Anpassung der Vergleichsobjekte.....	31
8.5 Nutzwertanalyse (Zielbaumverfahren)	37
8.6 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes.....	42
8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG).....	43
8.7.1 Baumängel / Bauschäden	43
8.7.2 Eintragungen Grundbuch Abteilung II Lfd. Nr. 1 und 2	43
8.8 Vergleichswert.....	44
8.9 Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Vergleichswertes	44
8.10 Verkehrswert	45
9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG.....	47
10. OFFENLEGUNG DER VERGLEICHSDATEN.....	47
11. ANLAGEN	48
11.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes.....	48
11.2 Anlage 2: Grundrisse/Schnitt	51

ÜBERSICHT

Objektart	Miteigentumsanteile mit Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 66 und Kellerraum Nr. 66
Objektadresse	Hasenrichte 16, 79639 Grenzach-Wyhlen
Lage der Wohnung	2. Obergeschoss (rechts)
Objektdaten Baujahr Mehrfamilienhaus: Baualter:	1963 61 Jahre
Grundstück	Flurstück Nr. 757
Grundstückfläche	7.424,00 m ²
Wohnfläche Wohneinheit Nr. 66	75,39 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	26.11.2024
Verfügbarkeit	leerstehend
Bewertungszweck	Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Bau- gesetzbuch zum Zweck der Vermögensfeststellung
Vergleichswert	195.000,00 €
Verkehrswert	195.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftrag

Der unterzeichnende Sachverständige wurde in seiner Eigenschaft als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken vom Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht, Bahnhofstraße 4, 79539 Lörrach, im Zwangsversteigerungsverfahren (Aktenzeichen 2 K 52/24) mit Beschluss vom 22.09.2024 beauftragt, eine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB für das für die Wohneinheit Nr. 66 im 2. Obergeschoss (rechts) des Mehrfamilienhauses in der Hasenrichte 16 in 79639 Grenzach-Wyhlen sowie den Kellerraum Nr. 66 durchzuführen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag¹ wird auftragsgemäß auf den **26.11.2024** festgelegt.

1.2 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung wurde am 26.11.2024 durchgeführt.

Teilnehmer der Ortsbegehung waren:

- und der unterzeichnende Sachverständige

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten das gesamte, freizugängliche Grundstück und alle Räumlichkeiten des Sonder- sowie die allgemein zugänglichen Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt und begangen werden.

Hierbei wurden Fotos des Grundstücks, Gebäudes und der Wohnung (innen) zur Dokumentation angefertigt.

1.3 Anmerkungen

Die Beurteilung der Wohneinheit hinsichtlich des baulichen Zustandes am Wertermittlungsstichtag erfolgt naturgemäß aus den Informationen der vorliegenden Baupläne, den Auskünften der Antragssteller und Antragsgegner/-in sowie den an der Ortsbesichtigung getätigten Aufzeichnungen. Diese sind sachverständig zu würdigen.

Der unterzeichnende Sachverständige setzt voraus, dass seit dem Termin der Ortsbesichtigung und dem Ende der für die Gutachtenerstellung notwendigen Recherche zum 04.12.2024 keine wertrelevanten Veränderungen an der zu bewertenden Wohneinheit vorgenommen wurden.

Die sachverständige Ermittlung des Verkehrswertes der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt, sofern möglich, nach den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften und vorherrschenden Marktverhalten.

¹ Vgl. hierzu: §§ 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV 2021

1.4 Unterlagen

Folgende Dokumente, Literaturquellen und Fachliteratur wurden zur Bearbeitung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt oder vom Sachverständigen zur Bearbeitung herangezogen:

- Wohnungsgrundbuchauszug, Blatt Nr. 825, Abruf vom 07.10.2024
- Auszug Liegenschaftskataster für das Flurstück Nr. 757 im Maßstab 1:1.000, über on-geo GmbH, Quelle: www.geoport.de, Abrufdatum: 27.11.2024
- Auskunft des Landkreises Lörrach zur Altlastenanfrage vom 30.10.2024 (schriftlich)
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Grenzach-Wyhlen zu Baulasten, Bebauungsplan, Denkmalschutz und Erschließungsbeiträgen vom 30.10.2024 und 08.11.2024 (schriftlich und mündlich)
- Grundriss Wohnung (undatiert)
- Teilungserklärung Hasenrichte 8, 10, 12, 14 und 16, Grenzach-Wyhlen vom 30.10.1975
- Energieausweis (Verbrauchsausweis) des Mehrfamilienhauses Hasenrichte 16, Grenzach-Wyhlen vom 19.10.2018
- Jahresabrechnungen (Nebenkostenabrechnung) inkl. Wirtschaftsplan sowie Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 und 2022 der Hausverwaltung für die zu bewertende Wohneinheit
- Lageinformation, Miet- und Kaufpreisauswertung zur Hasenrichte 16, Grenzach-Wyhlen, Quelle: www.geoport.de, Abrufdatum: 27.11.2024
- Abfrage der Vergleichspreise für die Wohneinheit Nr. 66 in der Hasenrichte 16, 79639 Grenzach-Wyhlen beim Gutachterausschuss Rheinfelden zum Wertermittlungstichtag 26.11.2024 vom 27.11.2024
- Jahresbericht 2023 über den Grundstücksmarkt der Jahre 2021/2022 im Gebiet der Stadt Lörrach und der Gemeinde Inzlingen des Gutachterausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach und Inzlingen
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Prof. Wolfgang Kleiber, 10. Auflage
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage
- Auskünfte des Gutachterausschusses Rheinfelden sowie des Bauamtes von Grenzach-Wyhlen u.a. zur Entwicklung der Kaufpreise und dem Flächennutzungsplan (mündlich) vom 03.12.2024
- Informationen zur Gemeinde Grenzach-Wyhlen auf www.grenzach-wyhlen.de, Abrufdatum: 04.12.2024
- Aufzeichnung und Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 26.11.2024
- Fotos des Objektes, aufgenommen an der Ortsbesichtigung am 26.11.2024

1.5 Rechtsgrundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes der zu bewertenden Wohnung sind die folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Fassung maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz – WoEigG)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Muster Anwendungshinweise zu Immobilienwertermittlungsordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (LBO-BW)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- Energiesparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2. GRUNDBUCH / TEILUNGSERKLÄRUNG

2.1 Grundbuchdaten Wohneinheit Nr. 66

Grundbuch	Amtsgericht Emmendingen Grundbuchamt Grenzach Blatt Nr. 825 Auszug vom 03.07.2023
Bestandsverzeichnis	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte
Lfd. Nr. 1	107/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 757 Hasenrichte 8, 10, 12, 14, 16 Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße: 7.424,00 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 66
Abteilung I	Eigentümer/-in
Lfd. Nr. 4	1.1 Eigentümer 1.2 Eigentümer 1.3 Eigentümerin Lfd. Nr. 4.1.1 bis lfd. Nr. 4.1.3 in Erbengemeinschaft
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
Lfd. Nr. 1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des befristeten Wiederkaufsrechts zu Gunsten der Firma Ciba-Geigy, Aktiengesellschaft in Basel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.08.1977. Eingetragen im gleichen Rang mit der Last Abteilung II Nr. 2.
Lfd. Nr. 2	Vorkaufsrecht auf die Dauer von 30 Jahren zu Gunsten der Firma Ciba-Geigy, Aktiengesellschaft in Basel. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.08.1977. Eingetragen im gleichen Rang mit der Last Abteilung II Nr. 1.
Lfd. Nr. 3	Lebtägigen und unentgeltlichen Nießbrauch zugunsten der Eheleute Berechtigter, Rentner in Rheinfelden-Herten und dessen Ehefrau Berechtigte in Rheinfelden-Herten, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung von 28.07.1982 eingetragen am 03.09.1982.
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eventuelle Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und dessen Ermittlung.

Erläuterung zum Bestandsverzeichnis

Die Miteigentumsanteile wurden dem Grundbuch entnommen. Sie sind identisch mit den Angaben der Teilungserklärung. Im Bestandsverzeichnis bestehen die üblichen Eintragungen hinsichtlich eines in Miteigentumsanteile aufgeteilten Mehrfamilienhauses. Die Eintragungen werden als nicht wertmindernd eingeschätzt.

Erläuterung zur Abteilung II

Die Erläuterung der Eintragungen (Lfd. Nr. 1 und 2) sowie deren wertmäßige Berücksichtigung erfolgt im Ansatz der objektspezifischen Grundstücksmerkmale unter Punkt 8.7.2.

Gemäß der Aussage der Eigentümerin Lfd. Nr. 4.1.3 sind die Nießbrauchberechtigten (Lfd. Nr. 3) zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben. Da das eingetragene Nießbrauchrecht an die Lebenszeit der Berechtigten gebunden ist und nicht vererbbar über den Tod hinaus ist, wird die Eintragung als wertneutral erachtet.

2.2 Teilungserklärung

In der vorliegenden Teilungserklärung vom 30.10.1975 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 Wohneigentumsgesetz
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Baugenehmigung und die Abgeschlossenheitserklärung sowie den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist
- in der Teilungserklärung sind die laufende Nummer des Wohneigentums im Aufteilungsplan, der Miteigentumsanteil, die Lage im Gebäudeteil, die Stockwerkslage, die Benennung des Sondernutzungsrechtes und die Aufteilung der Einheit angegeben und geregelt
- die Aufteilung des Grundstücks erfolgt in insgesamt 86 Wohneinheiten und 18 PKW-Garagen
- die Wohneinheiten dienen grundsätzlich zu Wohnzwecken

3. LAGE

3.1 Makrolage



Abb. 1: Übersichtskarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Basisdaten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Freiburg
Landkreis:	Lörrach
Höhe:	263 m ü. NN.
Fläche:	17,32 km ²
Einwohner:	15.092 (Stand: 31.12.2023) ²
Bevölkerungsdichte:	874 Einwohner je km ²
Stadtgliederung:	3 Ortsteile Grenzach, Wyhlen und Rührberg

² Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, www.statistik.baden-wuerttemberg.de, Abruf am 03.12.2024

Geographische Lage

Grenzach-Wyhlen ist nach den Städten Lörrach, Weil am Rhein, Rheinfelden und Schopfheim die fünftgrößte Stadt des Landkreises Lörrach. Der Landkreis Lörrach liegt am südwestlichen Rand des Bundeslandes Baden-Württemberg und grenzt an die benachbarten Landkreise Waldshut und Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Nachbarländer Schweiz und Frankreich. Die Ortsteile Grenzach und Wyhlen wurden im Jahr 1975 im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform zusammengelegt.

Nahegelegene Großstädte sind Basel (Schweiz, Entfernung etwa 7 km in westlicher Richtung), Mulhouse (Frankreich, Entfernung etwa 43 km in nordwestlicher Richtung) und Zürich (Schweiz, Entfernung etwa 80 km in südöstlicher Richtung).

Die nächstgelegenen Großstädte in Deutschland sind Freiburg (Entfernung etwa 75 km), Karlsruhe (Entfernung etwa 200 km) und Stuttgart (Entfernung etwa 230 km).

Wirtschaftliche Situation und Arbeitsmarkt

Die in Grenzach-Wyhlen ansässige Wirtschaft ist insbesondere auf produzierende Güter und Dienstleistungen im pharmazeutischen und chemischen Bereich sowie der Energieversorgung ausgerichtet.

Die Arbeitslosenquote des Landkreises Lörrach beträgt 5,1 % (Stand: November 2024). Im Vergleich zum Vorjahreswert November 2023 ist die Quote um 0,8 % gestiegen. Die Arbeitslosenquote des Bundeslandes Baden-Württemberg beträgt im Durchschnitt per November 2024 4,2 %.³

Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. In den Jahren 2011 und 2012 war ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Dieser ist jedoch auf die geänderte Datenermittlung des Zensus 2011 zurückzuführen. Ein wahrnehmbarer und realer Rückgang der Einwohnerzahlen war hierdurch jedoch nicht vorhanden.

Abb.2: Einwohnerzahlen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen für den Zeitraum 2010 bis 2023,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 04.12.2024

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistik; www.statistik.arbeitsagentur.de; Datenabruf am 04.12.2024

Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Hauptvariante) für die Jahre 2024 bis 2040 zeigt, dass die Einwohnerzahlen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen weiterhin leicht, aber stetig steigen werden. Verlässliche Zahlen zur externen Zuwanderung und inwieweit diese die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beeinflussen, sind vom Statistischen Landesamt noch nicht erhoben worden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen eher nach oben als unten korrigiert werden müssen.

Abb.3: Einwohnerzahlen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen für den Zeitraum 2024 bis 2040,
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 04.12.2024

Das Durchschnittsalter der in Grenzach-Wyhlen lebenden Einwohner bewegte sich in den Jahren 2000 bis 2023 zwischen 41,3 und 44,6 Jahren. In den vergangenen Jahren stieg das Durchschnittsalter stetig an und blieb die vergangenen zwei Jahre stabil. Die Entwicklung zeigt jedoch eine Tendenz zu einem demographischen Wandel in Richtung einer alternden Bevölkerung auf. Dieser Wandel bzw. das Ausmaß desselben lassen jedoch noch keine Rückschlüsse auf die Angebotssituation bzw. auf das Nachfrageverhalten von und nach Immobilien in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zu.

3.2 Mikrolage



Abb. 4: Regionalkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Bezirk / Ortsteil

Das zu bewertende Objekt befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Grenzach-Wyhlen im Ortsteil Grenzach.

Straße



Abb. 5: Stadtplan,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Die Straße Hasenrichte verläuft nahezu geradlinig in Richtung West nach Ost. Im Bereich des Bewertungsobjekt ist diese eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigen befestigten Fußgängerwegen und geringem Verkehrsaufkommen.



Straßenansicht im Bereich des Bewertungsobjektes,
Blickrichtung West

Straßenansicht im Bereich des Bewertungsobjektes,
Blickrichtung Ost

Umwelteinflüsse

Während der durchgeführten Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen, die vorhandene Nutzung beeinflussenden, Beeinträchtigungen festgestellt.

ÖPNV-Anbindung

In fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt (ca. 0,5 km) befindet sich eine Bushalte- sowie der Bahnhof „Grenzach“ mit Anbindung an die umliegenden Ortsteile sowie den in kurzer Fahrzeit (ca. 5 Minuten) erreichbaren Badischen Bahnhof in Basel. Über diesen bestehen Anschlüsse zum Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG und der Schweizer Bundesbahn.

Straßennetz

Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Hasenrichte an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch diese und den Bäumlweg besteht mittelbarer Anschluss an die Bundesstraße B 34. Der nächstgelegene Autobahnanschluss der Bundesautobahn A 861 ist in rd. 9,1 km erreichbar.

Parkplatzmöglichkeiten

Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl vorhanden. Auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 757 befinden sich 18 PKW-Garagen und diverse PKW-Außenstellplätze.

Versorgungsmöglichkeiten/öffentliche Einrichtungen

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schule sind im direkten sowie im erweiterten Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden.

Objektumfeld



Abb. 6: Luftbildkarte,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 24.11.2024

Die umliegende Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Mehrfamilien- und vereinzelt Ein-, Zwei- und Reihenfamilienhäusern. Im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes befindet sich zudem ein Schulareal.

Beurteilung der Standortqualität

Insgesamt handelt es sich um eine für die Objektnutzung geeigneten Standort in durchschnittlicher Wohnlage mit einer guten Infrastruktur sowie guter (ÖPNV) bzw. durchschnittlicher (Individualverkehr) Verkehrsanbindung.

4. GRUNDSTÜCK

4.1 Beschreibung

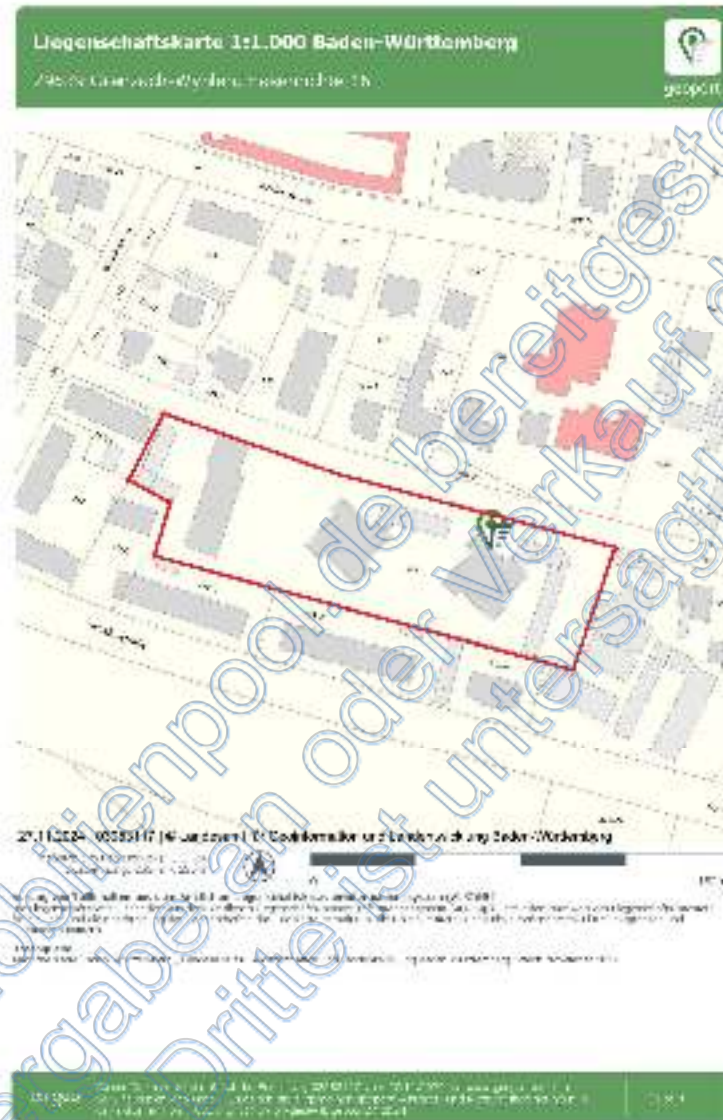


Abb. 7: Lageplan,
Quelle: On-Geo, letzter Aufruf: 27.11.2024

Das zu bewertende Grundstück Flurstück Nr. 757 hat einen unregelmäßigen, jedoch gut bebaubaren Zuschnitt mit zumeist geraden Grenzverläufen. Dieses liegt in erster Reihe zur Straße Hasenrichte. Die Grundstückstopografie ist augenscheinlich eben.

Die Straßenfront beträgt rd. 165 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 46 m.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist das Flurstück Nr. 757 mit einer Grundstücksgröße von **7.424 m²** angegeben.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Eintragungen der Grundstücksgrößen im Grundbuch mit der des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

4.2 Entwicklungszustand

Beim zu bewertenden Grundstück handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Absatz 4 ImmoWertV 2021.

4.3 Bodenbeschaffenheit

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen zur Beschaffenheit des Bodens vor. Die Durchführung einer technischen Untersuchung zur Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Grund und Bodens liegt außerhalb des gewöhnlichen Umfanges einer Wertermittlung. Ein weiterführender Auftrag, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder durchführen zu lassen, liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund gefunden werden, so dass im Rahmen der Wertermittlung normale Bodenverhältnisse angenommen werden.

4.4 Erschließungszustand

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeindeverwaltung Grenzach-Wyhlen vom 08.11.2024 sind zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Grundstück sämtliche Erschließungs- und Anschlussbeiträge nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) und des Kommunalabgabensetz (KAG) im Sinne des § 5 Abs. 2 ImmoWertV 2021 abgegolten.

Vorbehaltlich einer Änderung der Sach- und Rechtslage ist daher nicht davon auszugehen, dass weitere Anliegerbeiträge zu entrichten sind. Zusätzliche nichtsteuerliche Abgaben wie z.B. Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

4.5 Baurechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß der schriftlichen Auskunft des Bauamtes von Grenzach-Wyhlen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich somit nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Da trotz Anfrage an die Gemeindeverwaltung dem Sachverständigen keine Einsicht in die Bauakte des Bewertungsobjektes gewährt wurde, konnte die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung nicht geprüft werden.

In der Wertermittlung wird jedoch davon ausgegangen, dass die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorhanden ist. Sollte die zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Bebauung, entgegen der Annahme des Sachverständigen, nicht der formellen und materiellen Legalität entsprechen, ist die Wertermittlung anzupassen.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

4.6 Baulasten

Für das Flurstück Nr. 757 sind, gemäß der schriftlichen Auskunft des Bauamtes Grenzach-Wyhlen vom 30.10.2024, keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen.

4.7 Altlasten

Für das zu bewertenden Grundstück befinden sich, gemäß der mündlichen Auskunft des Landratsamtes Lörrach vom 30.11.2024, keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Während der Ortsbesichtigung konnten zudem keine zusätzlichen Anzeichen auf eine eventuelle Altlastenverunreinigung des Bodens festgestellt werden. Untersuchungen des Bodens, der Untergrundverhältnisse oder unterirdischer Leitungen wurden nicht vorgenommen, da diese zum einen nicht im Sachgebiet des Sachverständigen liegen und zum anderen nicht Teil der Beauftragung sind.

Eventuell doch vorhandene Altlasten im Boden, die durch Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen, Kontaminationen schadhafter Leitungen oder Ähnlichem entstanden sein können, werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.8 Denkmalschutz

Für das zu bewertende Grundstück werden, gemäß der mündlichen Auskunft des Landratsamtes von Lörrach, keine Eintragungen in der Denkmalschutzliste geführt.

4.9 Sanierungsgebiet

Im Lagebereich des Bewertungsgrundstücks sind nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Aufstellungsbeschlüsse sowie Veränderungssperren der Gemeinde Grenzach-Wyhlen anhängig. Das Bewertungsgrundstück liegt somit nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

4.10 Hochwassergebiet

Das zu bewertende Grundstück liegt, gemäß der Gefahrenkarte des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), nicht in einem durch Hochwasser gefährdeten Lagebereich.⁴

4.11 Schutzgebiet

Laut dem Geoportal des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Schutzgebietes.⁵

4.12 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Ministeriums für Landesentwicklung Baden-Württemberg liegt die Stadt Lörrach und der Ortsteil Stetten sowie das zu bewertende Grundstück innerhalb der Erbebenzone 3 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,5 und größer zu erwarten sind).⁶

⁴ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 04.12.2024

⁵ Siehe hierzu <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, letzter Abruf am 04.12.2024

⁶ Siehe hierzu <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/baurecht/bautechnik-und-bauoekologie/erdbebensicher-bauen>, letzter Abruf 04.12.2024

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1 Konstruktive Merkmale

Vorbemerkungen

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich auf die Mehrfamilienhäuser (MFH) Hasenrichte 8, 10, 12, 14 und 16 in 79639 Grenzach-Wyhlen, Ortsteil Grenzach sowie die zu bewertende Wohneinheit im 2. Obergeschoss (rechts) des Gebäudeteils Hasenrichte 16.

Wie unter Punkt 4.5 erwähnt, konnte trotz Anfrage an die Gemeindeverwaltung keine Einsicht in die Bauakte des Bewertungsobjektes gewährt werden, weshalb die Feststellungen auf die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Gegebenheiten sowie begründeten Vermutungen basieren.

Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Die Angaben bzgl. nicht sichtbarer oder unzugänglichen Bauteile beruhen daher auf die Auskünfte der Prozessbeteiligten und der Hausverwaltung sowie begründete Vermutungen.

Es wurde keine Prüfung der technischen Ausstattungen, einzelner Bauteile und Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der technischen Installationen wie z.B. Heizung, Elektrik, Wasserleitungen wird unterstellt.

Es wird im Folgenden die dominierende Ausstattung beschrieben. Etwaige Abweichungen in Teilbereichen können vorhanden sein, haben jedoch nach Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen keinen wesentlichen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

Die folgende Baubeschreibung dient der Ermittlung des Verkehrswertes und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Beschreibung des Gebäudes (MFH)

Zum Wertermittlungstichtag ist das zu bewertende Flurstück Nr. 757 mit drei Mehrfamilienhäusern (jeweils freistehend) bebaut.

Insgesamt sind in den drei Gebäuden (Hasenrichte 8, 10 und 12, Hasenrichte 14 und Hasenrichte 16) 86 Wohneinheiten sowie 18 PKW-Garagen sowie diverse PKW-Außenstellplätze im Außenbereich vorhanden.

Es wird im Folgenden lediglich das Gebäude (Hasenrichte 16) beschrieben, in dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über straßenseitig abführende, geteerte Rampe oder eine vierstufige Treppe.

Das Gebäude wird zentral über ein Treppenhaus erschlossen.

5.2 Baubeschreibung Mehrfamilienhaus

Baujahr	1963 (gemäß vorliegendem Energieausweis)
Gebäude	voll unterkellertes MFH (achtgeschossig)
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 7. Obergeschoss (= Dachgeschoss)
Konstruktion	massiv, konventionelle Mauerwerksbauweise
Fundament	Stahlbeton
Fassade	verputzt und gestrichen, Balkone vorhanden
Außenwände	Beton
Dach	Flachdach
Entwässerung	außenliegend über Fallrohre aus Blech
Treppen	massive Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen und einem Geländer aus Metall
Decken	Stahlbetondecken
Bodenbeläge	Kunststeinbelag im Hauseingangsbereich
Innenwände	überwiegend Massivwände, verputzt und gestrichen
Innentüren	u.a. Holzzargen mit Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Baujahr 2004)
Heizung	Öl-Zentralheizung (Baujahr Wärmeerzeuger 1993), Warmwasserversorgung über Heizanlage, Wärmeverteilung über Röhrenheizkörper in der Wohneinheit
Elektroinstallation	für die Nutzung noch angemessene Ausstattung
Gebäudetechnik	Klingel- und Gegensprechanlage, TV-Kabelanschluss
Personenaufzug	vorhanden
Baulicher Zustand	Das Mehrfamilienhaus bildet eine typische Gebäudeerscheinung eines Mehrfamilienhauses dieser Baualtersklasse. Die erforderlichen, laufenden Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude wurden überwiegend durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen, dem Gebäudealter entsprechenden baulichen Zustand.

5.3 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken hin mit Einfriedungen in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen begrenzt.
Befestigungen	Der Weg zum Wohngebäude führt über den öffentlichen Gehweg und die geteerte Rampe.
Grünbereiche	Der gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereich ist mit Grünflächen in Form von Blumen, Bäumen und Sträuchern angelegt. Ein Kinderspielplatz ist im zentralen Grundstücksbereich vorhanden.
PKW-Stellplätze	18 PKW-Garagen in Form von Reihengaragen, diverse PKW-Außenstellplätze

5.4 Wesentliche Ausstattungsmerkmale der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 66

Allgemeine Angaben	Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im 2. Obergeschoss (rechts) des Gebäudes Hasenrichte 16.
Raumaufteilung	drei Wohn-/Schlafzimmer, Flur, Badezimmer, Küche, Balkon, Kellerraum im Kellergeschoss
Lichte Raumhöhe	rd. 2,70 m
Grundriss	zweckmäßiger Grundriss, Badezimmer ohne Fenster, Balkon gut nutzbar, Küche mit Fenster, Querlüftung ist möglich, Raumgrößen sowie die -anordnung sind funktional
Belichtung	ausreichende Belichtung und Besonnung durch westliche und nördliche Ausrichtung sowie der Geschosslage der drei Wohn-/Schlafzimmer und der Balkon
Aussicht	innerorts normal

Ausstattungsmerkmale Wohnräume

Raumgliederung	Einzelräume, Flur, Balkon
Bodenbeläge	u.a. PVC, Linoleum
Innenwände	verputzt und gestrichen, teilweise mit Tapeten verkleidet
Decken	gestrichen und überwiegend verkleidet
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, mit manuell bedienbaren Rollläden

Innentüren	Holzzarge, Füllungstüren
Ausrichtung	West und Nord
Beurteilung	leicht unterdurchschnittlicher baulicher Zustand und Ausstattungsstandard

Ausstattungsmerkmale Sanitärraum

Raumgliederung	Einzelraum (innenliegend)
Bodenbeläge	Fliesen, Farbton und Format noch zeitgemäß
Innenwände	Fliesen, Farbton und Format noch zeitgemäß, Anstrich oberhalb der Fliesen
Decken	gestrichen
Fenster	keine
Innentüren	Holzzarge, Füllungstür
Sanitärobjekte	Badewanne, Waschbecken mit Einhandarmatur, Stand-WC mit Durchlaufspülung
Beurteilung	unterdurchschnittlicher baulicher Zustand und Ausstattungsstandard

Ausstattungsmerkmale Küche

Raumgliederung	Einzelraum
Bodenbeläge	PVC, Linoleum
Innenwände	Tapete, gefliest im Bereich des Herdes, Arbeitsplatte und Spüle
Decken	verputzt und gestrichen
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Innentüren	Holzzarge, Füllungstür
Einbauküche	Elektroherd mit Backofen, Abzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spüle, Hängeschränke
Beurteilung	leicht unterdurchschnittlicher baulicher Zustand und Ausstattungsstandard

Der Ausstattungsstandard und bauliche Zustand der zu bewertenden Wohnung sind insgesamt als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

5.5 Energetische Eigenschaften

Gemäß vorliegendem Energieausweis beträgt der Energieverbrauch des Mehrfamilienhauses 106,8 kWh/(m²*a), bei einem Primärenergieverbrauch von 117,5 kWh/(m²*a).

Unter Berücksichtigung des Baujahres und Bauweise wird die Energieeffizienz des Mehrfamilienhauses im Vergleich zu anderen Gebäuden ähnlicher Bauart und Altersklasse als noch durchschnittlich eingestuft.

5.6 Baumängel / Bauschäden / Instandhaltung

Das Bewertungsobjekt (Wohneinheit) befindet sich insgesamt in einem leicht unterdurchschnittlichen, dem Gebäudealter und der durchgehenden Nutzung entsprechenden baulichen Zustand. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren Teile der erforderlichen, laufenden Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohneinheit vorgenommen.

Zur Feststellung und wertmäßigen Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse siehe Punkt 8.7.1.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

5.8 Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld/Instandhaltungsrücklage

Die Nebenkostenabrechnungen der zu bewertenden Wohneinheit für die Jahre 2021 und 2022 Eigentumswohnung liegen zur Wertermittlung vor.

Das monatliche Hausgeld betrug im Jahr 2021 rd. 133 € zzgl. rd. 62 € als Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage und im Jahr 2022 rd. 173 € zzgl. rd. 62 € als Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt laut Nebenkostenabrechnung zum 31.12.2022 für die gesamte Wohneigentümergeinschaft rd. 146.000 €.

WEG-Protokolle

Die Protokolle der vergangenen Eigentümerversammlungen (10.11.2022 und 16.11.2023) liegen zur Wertermittlung vor. Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch die Wohneigentümergeinschaft beschlossen worden, die durch eine wesentliche Sonderumlage der Eigentümer finanziert werden müssen.

5.9 Zusätzliche Angaben

- Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

6. WOHNFLÄCHE

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den eingeholten Unterlagen und des bemaßten Grundrisses entnommen sowie in Teilen nachgemessen. Die Genauigkeit der ermittelten Flächen ist für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.

Anmerkungen

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach Wohnflächenverordnung. Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen sowie auf der Grundlage der Bauzeichnungen und Bauunterlagen. Die Flächen wurden vor Ort auf Plausibilität geprüft. Der Balkon wird mit einem Viertel seiner Grundfläche berücksichtigt.

Zimmer-Nr.	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Wohnwertfaktor	Wohnfläche [m²]
1	Flur	7,31	1,30	1,00	9,49
	Flur gesamt				9,49
2	Kinderzimmer	4,00	3,03	1,00	12,10
	Kinderzimmer gesamt				12,10
3	Schlafzimmer	4,00	4,14	1,00	16,57
	Schlafzimmer gesamt				16,57
4	Wohnzimmer	3,99	5,15	1,00	20,54
	Wohnzimmer gesamt				20,54
5	Küche	2,43	4,54	1,00	11,04
	Küche gesamt				11,04
6	Badezimmer	2,44	1,75	1,00	4,26
	Badezimmer	-0,27	0,69	1,00	-0,19
	Badezimmer gesamt				4,07
7	Balkon	2,18	2,89	0,25	1,58
	Balkon gesamt				1,58
Σ	Wohnfläche gesamt				75,39

7. MARKTSITUATION

In den vergangenen Jahren ist der Immobilienmarkt von Investoren als überwiegend sichere Kapitalanlage gesehen worden, was sich bis zur Mitte des Jahres 2022 fortgesetzt hat. Der Investitionsgrund für Kapitalanleger war eine gegebenenfalls zu erwartende Wertsteigerung sowie ein geändertes Investitionsverhalten im Hinblick auf die Wirtschaftslage (Inflationsschutz).

Aufgrund der im zweiten Halbjahr 2022 eingetretenen wirtschaftlichen und auch politische Risiken, wurde die gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschwert. Die Folgen der Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg sowie der Konflikt im Nahen Osten bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich. Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

8. WERTERMITTLUNG

8.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 2021)
- Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)
- Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 ist das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der Berücksichtigung des Einzelfalls, der allgemeinen Wertverhältnisse und einzelner Grundstücksmerkmale sowie den zur Verfügung stehenden Daten wählen.

Anhand der vorherrschenden Literatur soll der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet werden⁷.

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die vorherrschende Literatur gibt hierbei eine Anzahl von 5 bis 10 Vergleichspreisen als ausreichend

⁷ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollst. Aufl., Köln 2023, S. 912 ff

vor.⁸ Nach Meinung des Sachverständigen sind jedoch 8 bis 14 Vergleichspreise in der Wertermittlung zu berücksichtigen, da hierdurch ein gesichertes Ergebnis unter Berücksichtigung der deskriptiven statistischen Methode erreicht werden kann.⁹

Die teilweise vorhandene Forderung, dass aus rein statistischer Sicht 30 und mehr Vergleichspreise aufzuführen sind, ist im Rahmen eines Sachverständigengutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist nicht allein die Anzahl der ausgewählten Vergleichspreise, sondern die hinreichende Übereinstimmung respektive die Genauigkeit der Daten, die durch einfache statistische Methoden z.B. Ermittlung der Standardabweichung oder Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwertes geprüft werden können.

Es ist zulässig, Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie z.B. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung, eigengenutzt bzw. bezugsfrei) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

8.2 Anpassung Vergleichsobjekte

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist insbesondere auf die Vergleichbarkeit der Teilnutzwerte z.B. Gebäudeart, Ausstattung, Größe, Beschaffenheit und Lage zu achten. Durch die Auswahl einer ausreichenden Anzahl an qualitativen Vergleichspreisen wird das Marktgeschehen durch den ermittelten Vergleichswert abgebildet.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte müssen, wie vorstehend erwähnt, eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. In der Regel sind jedoch zwischen Vergleichsobjekt und Bewertungsobjekt Unterschiede in den wertbestimmenden Gebäude- und Grundstücksmerkmalen vorhanden. Diese sind entsprechend durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Anpassung der Vergleichsobjekte an das Bewertungsobjekt primär durch die Auswahl der Vergleichsobjekte. Diese werden dahingegen gefiltert, dass eine

⁸ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollst. Aufl., Köln 2020, S. 1355

⁹ Siehe hierzu Beschluss des BGH vom 03.08.2021, VIII ZR 88/20

möglichst hohe Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt bereits vorhanden ist. Sollten darüber hinaus weitere Anpassungen notwendig sein, werden die Vergleichsobjekte mittels einer Anpassung hinsichtlich der wertbestimmenden Teilnutzwerte angepasst.

Die Summe der Zu- und Abschläge sollte hierbei eine bestimmte Grenze nicht überschreiten, da dann nicht mehr von einer Vergleichbarkeit ausgegangen werden kann. Die Rechtsprechung gibt eine Grenze von 20 bis 30 %¹⁰ und die vorherrschende Fachliteratur von 30 bis 45 %¹¹ vor. Nach Meinung des Sachverständigen sollten die pauschalen Zu- und Abschläge, die zumeist auf Schätzungen und Marktbeobachtungen beruhen, eine Grenze von 20 % nicht überschreiten, da eine Vergleichbarkeit bereits beim Erreichen dieser Grenze fraglich erscheint.

Aus der statistischen Auswertung der objektspezifisch angepassten Vergleichspreise ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, aus der das arithmetische Mittel zu ermitteln ist. Dieses stellt den vorläufigen Verfahrenswert (vorläufigen Vergleichswert) dar.

Zusätzlich zu der objektspezifischen Anpassung der Teilnutzwerte der Vergleichspreise wird im weiteren Verlauf das wissenschaftlich anerkannte Zielbaumverfahren¹² angewendet. Hierbei handelt es sich um eine Nutzwertanalyse, bei der ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch erhoben werden, um eine exakte Einordnung des zu ermittelnden Vergleichswertes innerhalb der zuvor erhobenen Kaufpreisspanne zu gewährleisten. Die qualitativen Unterschiede der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt werden durch ein spezifisches Punktesystem gewürdigt. Der Nutzwert eines Grundstücks wird in die Nutzwerte Ausstattung, Lage und Gebäude/Wohnanlage aufgegliedert.

Das Zielbaumverfahren stellt jedoch kein separates Wertermittlungsverfahren dar, sondern lediglich einen methodischen Ansatz innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit mit der Wertermittlung innerhalb des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV 2021. Die entscheidende Voraussetzung zur Anwendung des Zielbaumverfahrens ist, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Sofern diese Voraussetzung erfüllt wird (Verkehrswertgutachten: recherchierte Vergleichspreise) handelt es sich beim Zielbaumverfahren um eine Methode als Bestandteil des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV 2021, das durch die Rechtsprechung abgesichert ist, um im Rahmen der Wertermittlung einen genauen, marktgerechten Wert zu ermitteln.

¹⁰ Vgl. BGH-Urteil vom 28.06.1966 – VI ZR 287/64

¹¹ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollst. Aufl., Köln 2023, S. 1350 f.

¹² Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollst. Aufl., Köln 2023, S.1538 sowie Seitz, Wolfgang, Wertermittlung oder Willkür?, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2011, Ausgabe 4, S. 216 ff. und Seitz, Wolfgang, Das Zielbaumverfahren im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 2024, Ausgabe 1, S. 11 ff.

8.3 Auswahl der Vergleichsobjekte

Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgt anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss Rheinfelden abgefragten Kaufpreise.

Für die vorliegende Wertermittlung der Wohneinheit Nr. 66 liefert die Abfrage aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Rheinfelden vom 27.11.2024 insgesamt 16 Kauffälle für Wohneigentum, die folgenden Auswahlkriterien genügen:

- Vergleichszeitraum vom 01.01.2021 bis 09.01.2024
- Ortsteile Grenzach
- Wohnfläche 60 bis 110 m²
- Baujahr 1960 bis 1975
- exklusive PKW-Stellplatz/Garage
- Balkon und Keller vorhanden

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abfrageergebnisse der Kaufpreissammlung:

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

Vergleichsobjekte

Nr.	Straße	Ortsteil	Art	Baujahr	Objektlage	Jahr	Keller / Balkon	Wfl.	Kaufpreis in €	KP/m² Wfl.
1	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2021	ja	96,00	270.000 €	2.813
2	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2021	ja	96,00	290.000 €	3.021
3	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2021	ja	61,00	195.000 €	3.197
4	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2022	ja	61,00	229.000 €	3.754
5	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2022	ja	63,00	195.000 €	3.095
6	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2022	ja	63,00	200.000 €	3.175
7	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2022	ja	96,00	150.000 €	1.563
8	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2022	ja	74,00	229.000 €	3.095
9	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2023	ja	96,57	320.000 €	3.314
10	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2023	ja	74,00	193.500 €	2.615
11	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2023	ja	96,57	320.000 €	3.314
12	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2023	ja	74,00	193.500 €	2.615
13	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2023	ja	74,24	265.000 €	3.570
14	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2024	ja	86,77	220.000 €	2.535
15	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2024	ja	97,00	250.000 €	2.577
16	Hasenrichte	Grenzach	MFH	1963	OG	2024	ja	88,62	250.000 €	2.821

Abkürzungen

Art	Gebäudeart
Jahr	Vertragsjahr
MFH	Mehrfamilienhaus
OG	Obergeschoss
Wfl.	Wohnfläche
Keller/Balkon	Keller und Balkon vorhanden

8.4 Anpassung der Vergleichsobjekte

Der Kaufpreis des Verkaufsobjektes Nr. 3 wurde inkl. eines Sondereigentums an einer PKW-Garage angegeben (205.000 €). Gemäß der Auskunft des Gutachterausschusses Rheinfelden werden derartige PKW-Garagen in der vorhandenen Lage mit einem Zeitwert von 10.000 € eingeschätzt. Der Kaufpreis Nr. 3 wurde um diesen Betrag entsprechend bereinigt und in der vorgenannten Tabelle mit 195.000 € eingefügt.

Der Kaufpreis Nr. 7 beinhaltet gemäß der Auskunft des Gutachterausschusses Rheinfelden lediglich einen $\frac{3}{4}$ Anteil an dem Wohneigentum. Hierdurch und durch den im Vergleich zu den übrigen Kaufpreisen erheblich niedrigeren Kaufpreis, sind in diesem Fall ungewöhnlich Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten, weshalb dieser vorab eliminiert und in der folgenden Bewertung nicht weiter berücksichtigt wird.

Die Anpassung der Vergleichsobjekte Nr. 1 bis 6 und 8 bis 16 an das Bewertungsobjekt erfolgt gemäß den Erläuterungen unter Punkt 8.2.

Ausstattung (AF)

Bei der Beurteilung des jeweiligen Ausstattungsstandards sind insbesondere Abweichungen (z.B. Konstruktion der Fenster, Art der Böden, Ausstattung der Sanitärräume, Einrichtung der Küche, Art der Beheizung, Sondereinrichtungen und Nutzung von Nebenflächen) der Vergleichs- und Bewertungswohnung zu berücksichtigen, da diese in der Regel einen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises haben. Dies gilt auch für das Vorhandensein eines der Wohneinheit zugehörigen, abgeschlossenen Kellerraums oder eines Balkons/Terrasse.

Der Teilnutzwert Ausstattung wird anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen sowie den vorliegenden Unterlagen erfasst, festgestellt und beurteilt. Um das Marktgeschehen entsprechend abbilden zu können, sollen möglichst nur Vergleichspreise in die Vergleichswertermittlung einbezogen werden, die eine überwiegende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die Vergleichsobjekte einem der zu bewertenden Wohneinheit entsprechenden oder nicht wesentlich abweichenden Ausstattungsstandard verfügen. Alle Vergleichsobjekte besitzen, anlog zur Bewertungswohneinheit, zudem über einen abgeschlossenen Kellerraum und einen Balkon.

Für die verbleibenden ausgewählten Vergleichsobjekte bedarf es daher keiner Standardanpassung aufgrund abweichender Kriterien der Ausstattung.

Differenzierte Anpassungen aufgrund abweichender Ausstattungsmerkmale zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt erfolgen innerhalb des Zielbaumverfahrens.

Gebäudeart (GA)

Bei der Beurteilung des Teilnutzwertes gilt es zu unterscheiden, in welcher Gebäudeart sich die zu bewertende Wohnung befindet. Diese kann z.B. in einem Mehrfamilienhaus, Hochhaus, Einfamilienhaus oder einem Wohn- und Geschäftshaus integriert sein. Bei der Auswahl der Vergleichspreise ist zu berücksichtigen, dass Wohnungen, die sich in unterschiedlichen Gebäudearten befinden, unter Umständen nicht vergleichbar sein können, da die Gebäudearten unterschiedliche Teilmärkte darstellen (z.B. Hochhaus und Einfamilienhaus).

Weiterhin ist auch die Eigenart der Wohneinheit z.B. als Maisonette-, Etagen-, Dachgeschoss- oder Souterrainwohnung ein Kriterium, das es in der Bewertung des Teilnutzwertes und auch der Auswahl der Vergleichspreise zu berücksichtigen gilt. Darüber hinaus können weitere wertbestimmende Eigenarten als Kriterien zur Bewertung des Teilnutzwertes Gebäudeart (im vorliegenden Fall: Lage des Bewertungsobjektes innerhalb des Gebäudes) herangezogen werden.

Die o.g. Vergleichsobjekte befinden sich ausschließlich in vergleichbaren Mehrfamilienhäusern.

Für die verbleibenden ausgewählten Vergleichsobjekte bedarf es keiner Anpassung aufgrund abweichender Kriterien der Gebäudeart, da diese sich analog zum Bewertungsobjekt in Mehrfamilienhäusern sowie in vergleichbaren Geschosslagen befinden.

Größe (WF)

Grundsätzlich ist am Wohnungsmarkt zu erkennen, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30,00 m², unabhängig des jeweiligen Baujahres, die höchsten Preise pro m² Wohnfläche gezahlt werden. In der Folge nehmen die Kaufpreise pro m² Wohnfläche stetig ab.

Nach Meinung des Sachverständigen hat sich in der Beobachtung des Wohnungsmarktes gezeigt, dass sich eine Abweichung der Wohnfläche auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche auswirkt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte weisen eine Wohnfläche in einer Spanne von rd. 61 bis rd. 97 m² auf.

Den jeweiligen Wohneinheiten wird gemäß ihrer Größe ein Umrechnungskoeffizient, wie folgt, zuordnet und im Anschluss in das Verhältnis zum Umrechnungskoeffizienten der zu bewertenden Wohneinheit (0,98) gesetzt:¹³

Wohnungsgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient
rd. 60,00	1,02
rd. 70,00	1,00
rd. 80,00	0,98
rd. 90,00	0,96
rd. 100,00	0,95

Durch das Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich eine prozentuale Anpassung.

Beschaffenheit (B)

Die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ist anhand der Bauunterlagen und der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Eigenschaften festzustellen, hierbei sind z.B. die Konstruktionsmerkmale des Gebäudes, die Baualtersklasse, der Modernisierungsgrad, die Qualität der Baumaterialien, die Raumaufteilung, die Fassadengestaltung (insbesondere bei Altbauten) und den Gesamteindruck zu berücksichtigen. Die ausgewählten Vergleichspreise sollen eine dem Bewertungsobjekt vergleichbare oder zumindest nicht wesentlich abweichende Beschaffenheit vorweisen.

¹³ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollst. Aufl., Köln 2023, S. 1553

Im vorliegenden Fall wurden nur Vergleichspreise ausgewählt, die mit der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes (Baujahresgruppe 1960 bis 1975) vergleichbar sind. Es bedarf daher keiner Standardanpassung der Vergleichspreise aufgrund abweichender Kriterien der Beschaffenheit.

Lage (LF)

Die Lage des Bewertungsobjektes ist als entscheidendes Bewertungskriterium anzusehen. Diese wird aufgrund des differenzierten Markteinflusses in kaufpreisrelevante Einzelfaktoren aufgeteilt, um die entsprechenden Vor- und Nachteile der spezifischen Lage bestimmen zu können.

Bei der Auswahl der Vergleichspreise ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende wertbestimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Sollten in dem Lagegebiet des Bewertungsobjektes keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen aufzufinden sein, können aus vergleichbaren Gebieten Vergleichspreise herangezogen werden.

Alle Vergleichsobjekte befinden sich im unmittelbaren Umfeld der zu bewertenden Wohneinheit, weshalb es keiner Anpassung aufgrund abweichender Lagemerkmale bedarf.

Konjunkturelle Anpassung

Die Verkäufe der vorgenannten Vergleichsobjekte datieren aus den Jahren 2021 bis 2024.

Gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV 2021 ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Werteverhältnisse nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ausreichend berücksichtigt wurden. Sollte ein weiterer Anpassungsbedarf festgestellt werden, sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.¹⁴ Demzufolge ist zu prüfen, inwieweit sich die Werteverhältnisse zwischen den Daten der Verkäufe der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungssichttag (26.11.2024) verändert haben.

Gemäß des Jahresberichtes 2023 des benachbarten Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen sind bereits im Jahr 2022 die Anzahl der Verkäufe im Vergleich zum Jahr 2021 um 26,00 % auf den tiefsten Stand seit 20 Jahren gesunken, wobei die zugehörigen Geld- und Flächenumsätze um 37 bzw. 14 % ebenfalls rückläufig waren. Auch im Immobilienmarkt der Eigentumswohnungen (Neubauwohnungen) ist die Zahl der verkauften Einheiten in den Jahren 2021 und 2022 im Vergleich zu den Jahren 2019/2020 rückläufig. Es ist jedoch für den Zeitraum 2021/2022 ein Preisanstieg in diesem Segment (Neubauwohnung, durchschnittliche Wohnungsgröße 90 m²) von rd. 18 % im Verhältnis zum vorherigen Ermittlungszeitraum zu erkennen.

Anhand des Immobilienpreisindex des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdP Research 2023) für Eigentumswohnungen in Deutschland ist zu erkennen, dass sich dieser seit dem 3. Quartal 2022 in einem Abwärtstrend befindet, was sich auch im Jahr 2023 und 2024 fortgesetzt hat.

Der Immobilienpreisindex sank in diesem Zeitraum von rd. 200,0 (Basis 2010=100) auf rd. 186,0 (Basis 2010=100), was einer prozentuellen Entwicklung von rd. minus 8,00 % entspricht.

Dem Report des 2. Quartal 2024 (vdP Research 2024) ist zu entnehmen, dass der vdP-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland gegenüber dem 2. Quartal 2022 um rd. 8 % und im Vergleich zum 2. Quartal 2023 um rd. 4 % gesunken ist.

¹⁴ Vgl. hierzu Nr. 7.(2) ImmowertA

Der Index für Eigentumswohnungen befindet sich zum Ende des 2. Quartals 2024 auf dem Niveau des 2. Quartals Jahres 2021 mit fallender Tendenz.

Es ist dadurch ersichtlich, dass sich die Preise für Eigentumswohnungen von dem Zeitpunkt der Verkäufe der Vergleichsobjekte (2021 bis 2023) bis zur Mitte des Jahres 2022 positiv entwickelt haben, wobei ab diesem Zeitpunkt eine negative Tendenz vorhanden ist.

Anhand der Erläuterungen unter Punkt 7 (Marktsituation) sowie den vorstehend genannten Kennzahlen zeigt sich eine nicht eindeutige Tendenz der Marktentwicklung der Immobilienpreise im Segment des Wertermittlungsobjektes (Eigentumswohnungen) vom Datum der Verkäufe der Vergleichsobjekte bis zum Wertermittlungstichtag.

Nachfolgende konjunkturelle Anpassungen im Sinne der Nr. 7.(2) ImmoWertA werden nach sachverständigem Ermessen als sach- sowie marktgerecht erachtet und dementsprechend in der Wertermittlung berücksichtigt:

- Kaufpreise 1, 2 und 3: Vertragsjahr 2021, keine Anpassung, da sich das Preisniveau zum Wertermittlungstichtag in diesem Bereich befindet
- Kaufpreise 4, 5, 6 und 8: Vertragsjahr 2022, Anpassung - 8 %, um das sinkende Preisniveau bis zum Niveau des Jahres 2021 zu erfassen
- Kaufpreise 9 bis 13: Vertragsjahr 2023, Anpassung - 4 %, um das sinkende Preisniveau bis zum Niveau des Jahres 2021 zu erfassen
- Kaufpreise 14 bis 16: Vertragsjahr 2024; keine Anpassung aufgrund der zeitlichen Nähe der Verkäufe zum Wertermittlungstichtag

angepasste Vergleichsobjekte

Die unter Punkt 8.3 aufgeführten, ausgewählten Vergleichsobjekte werden, gemäß den vorstehenden Erläuterungen, mit Zu- und Abschlägen (Standardanpassung) versehen und an das Bewertungsobjekt angepasst.

Diese sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Standardanpassung

Nr.	Straße	Wfl.	UK	KP/m ²	Anpassungen			KP/m ² angepasst
					A.WG.	Konj.	Summe	
1	Hasenrichte	96,00	0,95	2.813	3%	0%	3%	2.899
2	Hasenrichte	96,00	0,95	3.021	3%	0%	3%	3.113
3	Hasenrichte	61,00	1,02	3.197	-4%	0%	-4%	3.066
4	Hasenrichte	61,00	1,02	3.754	-4%	-8%	-12%	3.301
5	Hasenrichte	63,00	1,02	3.095	-4%	-8%	-12%	2.721
6	Hasenrichte	63,00	1,02	3.175	-4%	-8%	-12%	2.791
8	Hasenrichte	74,00	1,00	3.095	-2%	-8%	-10%	2.784
9	Hasenrichte	96,57	0,95	3.314	3%	-4%	-1%	3.283
10	Hasenrichte	74,00	1,00	2.615	-2%	-4%	-6%	2.457
11	Hasenrichte	96,57	0,95	3.314	3%	-4%	-1%	3.283
12	Hasenrichte	74,00	1,00	2.615	-2%	-4%	-6%	2.457
13	Hasenrichte	74,24	1,00	3.570	-2%	-4%	-6%	3.354
14	Hasenrichte	86,77	0,96	2.535	2%	0%	2%	2.587
15	Hasenrichte	97,00	0,95	2.577	3%	0%	3%	2.656
16	Hasenrichte	88,62	0,96	2.821	2%	0%	2%	2.879

Abkürzungen

UK	Umrechnungskoeffizient Wohnfläche
A.WG.	Anpassung Wohnungsgröße
Konj.	Konjunkturelle Anpassung
KP/m ²	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche

Auswertung

Minimum	2.457
Maximum	3.301
Mittelwert	2.935
Standardabweichung (S)	279
2-fache Standardabweichung (2-Sigma)	558
Variationskoeffizient (Standardabweichung / Mittelwert)	0,10
obere Bandbreite, Mittelwert + 2 Sigma	3.493
untere Bandbreite, Mittelwert - 2-Sigma	2.377
obere Bandbreite, Mittelwert + 30 %	3.815
untere Bandbreite, Mittelwert - 30 %	2.054

Je nach Tendenz der Häufigkeit der Vergleichswerte wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine erhebliche Abweichung eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung (S), mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

Ein geeignetes Mittel zur Identifizierung der Extrem-/Ausreißerpositionen ist die Anwendung der „2-Sigma-Regel“. Bei dieser werden Vergleichspreise als Ausreißer festgelegt, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt.

Alternativ können Ausreißer durch eine Eliminierung von denjenigen Preisen identifiziert werden, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen. Nach Meinung des Sachverständigen und der praktischen Erfahrung führt die Eliminierung von Ausreißern/Extremwerten, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen zu einer höheren Aussagekraft der Ergebnisse. Sämtliche angepasste Kaufpreise weichen nicht um mehr als 30 % vom arithmetischen Mittelwert ab und verbleiben somit in der Stichprobe. Die Qualität der herangezogenen Daten kann bzgl. der Aussagefähigkeit anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich gemacht werden.

Der Variationskoeffizient (V) der Stichprobe errechnet sich als Quotient aus Standardabweichung (S) und arithmetischem Mittel. Je größer dieser Wert ist, umso mehr streut die Datenbasis und ist inhomogen. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$ vor. Im vorliegenden Fall beträgt der Variationskoeffizient der angepassten Vergleichspreise 0,10. Somit ist das qualitative Ergebnis der Stichprobe als gut zu werten.

An dieser Stelle ist jedoch kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage im Rahmen eines Sachverständigengutachtens in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Ergebnis der Anpassung der Vergleichsobjekte

Aus den Vergleichsobjekten und den folgend angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der den vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar.

Der Mittelwert der an das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichspreise beträgt 2.935 €/m² Wfl., wobei die Spanne von 2.457 bis 3.301 €/m² Wfl. reicht.

8.5 Nutzwertanalyse (Zielbaumverfahren)

Gemäß den Erläuterungen in Punkt 8.2 wird im Nachgang der Anpassung der Vergleichsobjekte das Zielbaumverfahren angewendet, um, ausgehend vom Mittelwert, eine exakte Einordnung des zu ermittelnden Vergleichswertes innerhalb der zuvor erhobenen standardangepassten Kaufpreisspanne zu gewährleisten. Die qualitativen Unterschiede der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt werden durch ein spezifisches Punktesystem gewürdigt.

Die Nutzwerte des Bewertungsgrundstücks werden in die Teilnutzwerte Lage, Wohnung und Gebäude aufgliedert und nachfolgend dargestellt.

Wertanteile Nutzwertanalyse

Bewertung Lage		Punkte	Wertfaktor	Gesamtpunktzahl
Kriterium	Zentralität	20,00		
	Immissionen	40,00		
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00		
	öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)	10,00		
	Individualverkehr (MIV)	10,00		
	Naherholung	10,00		
	Summe	100,00	0,30	30,00
Bewertung Wohnung		Punkte	Wertfaktor	Gesamtpunktzahl
Kriterium	Ausstattung	60,00		
	Bad	20,00		
	Küche	20,00		
	Wohnung allgemein	20,00		
	Grundriss / Zuschnitt	10,00		
	Belichtung / Besonnung	10,00		
	Aussicht	10,00		
	Zustand der Wohnung	10,00		
	Summe	100,00	0,40	40,00
Bewertung Gebäude		Punkte	Wertfaktor	Gesamtpunktzahl
Kriterium	Gebäudezustand	30,00		
	Wärmedämmung	20,00		
	Kellerverschlag	10,00		
	zusätzliche Räume	10,00		
	Außenbereich	10,00		
	Stellplätze auf dem Grundstück	20,00		
	Summe	100,00	0,30	30,00
Gesamtsumme			1,00	100,00

Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt somit 100 Punkte, dies entspricht einer Anpassung von 100 % innerhalb der angepassten Kaufpreisspanne. Unter Berücksichtigung der üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Orientierung zunächst am angepassten Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Vergleichsobjekte. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Mittelwert, dem einer Wohnung mit typisch durchschnittlichen Merkmalen im relevanten Wohnlagebereich, entspricht. Wenn die jeweilige Merkmalsausprägung des Bewertungsobjektes mit der des Vergleichsobjektes identisch ist, wird dies mit einer neutralen Punktzahl 0 gewertet. Abweichungen werden mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt. Interpolationen innerhalb der Wertungsmerkmale sind möglich. Können für eine oder mehrere Merkmalsausprägungen keine Aussage gemacht werden, wird dies ebenfalls mit neutraler Punktzahl von 0 bewertet.

Die erhobenen Zu- oder Abschläge führen in der Regel zu einer Abweichung vom standardangepassten Mittelwert der Kaufpreisspanne. Ist das Ergebnis der gesamten Zu- und Abschläge der Nutzwertanalyse positiv, so wird der errechnete prozentuale Zuschlag auf die obere Bandbreite vom Mittelwert bis „Maximum“ erhoben. Analog erfolgt die Anrechnung eines im Ergebnis negativen Abschlags auf die untere Bandbreite vom Mittelwert bis zum „Minimum“. Die Nutzwertanalyse der zu bewertenden Wohnung für die jeweiligen Nutzwerte ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Nutzwertanalyse

Lage | Mikrostandard / Lagequalität | Wertfaktor 0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertungsobjekt
Zentralität	bevorzugt, sehr zentral	20,00	0,00
	normal	0,00	
	Stadt-Rand, Ortsteile	-20,00	
Immissionen	Ruhiglage, hier Interpol.	40,00	10,00
	normal, sonstige Immissionen	0,00	
	Lage an Hauptverkehrsstraße, deutlicher Verkehrslärm	-40,00	
öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)	Bahn gut fußläufig erreichbar, bis 500 m	10,00	-10,00
	Bus/Straßenbahn fußläufig gut erreichbar	0,00	
	ÖPNV weiter als 500 m entfernt	-10,00	
Individualverkehr (MIV)	Autobahn gut erreichbar, < 3,0 km	10,00	-10,00
	Autobahn > 3,0 km bzw. < 5,0 km	0,00	
	Autobahn > 5,0 km	-10,00	
Naherholung	Park/Grünflächen gut fußläufig erreichbar, bis ca. 1,0 km	10,00	-10,00
	Normaler innerstädtische Grünanteil	0,00	
	Park > 1,0 km, geringer Grünanteil	-10,00	
Einkaufsmöglichkeiten	sehr gut (Center)	10,00	0,00
	normal	0,00	
	Im Nahbereich benachteiligt	-10,00	
Σ	Summe	+/- 100,00	-20,00
	Wertfaktor		0,30
	Prozentuale Anpassung (0,00 x 0,3) in %		-6,00

Nutzwertanalyse

Wohnung | Wertfaktor 0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertungsobjekt
Ausstattung Bad / WC	wohnwerterhöhende Faktoren, u.a. zusätzliche Objekte (z.B. Bidet)	20,00	-20,00
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00	
	wohnwertmindernde Faktoren, u.a. wirtsch. Überalterung	-20,00	
Ausstattung Küche	wohnwerterhöhende Faktoren, u.a. vollständige Einbauküche in gutem Zustand, zusätzliche Markenobjekte	20,00	-10,00
	Standardeinbauküche	0,00	
	wohnwertmindernde Faktoren, u.a. wirtsch. Überalterung, hier Interpol.	-20,00	
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, Parkett, frisch renovierte Wände/Decken, Einbaumobiliar, Stuck, Kamin	20,00	-10,00
	Standard, entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00	
	wohnwertmindernde Faktoren, u.a. eingeschränkte Raumhöhe, wirtsch. Überalterung, hier Interpol.	-20,00	
Grundriss / Zuschnitt	modern und funktional, großzügige Raumaufteilung, modern, wie z.B. Split-Level oder Maisonette	10,00	-10,00
	normal	0,00	
	nachteilig (Durchgangszimmer, gefangenes Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, nur innenliegender Sanitärtrakt)	-10,00	
Belichtung / Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	0,00
	normal, nur temporäre Beeinträchtigungen	0,00	
	nachteilig, Verschattungen, Lage im UG	-10,00	
Aussicht	weitere Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00
	annehmbar / normal	0,00	
	Aussicht auf Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00	
Σ	Summe	+/- 100,00	-50,00
	Wertfaktor		0,40
	Prozentuale Anpassung (-40,00 x 0,4) in %		-20,00

Nutzwertanalyse

Gebäude | Wertfaktor 0,3

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertungsobjekt
Gebäudezustand und Repräsentation	sehr gut, repräsentatives Objekt im Luxussegment	30,00	0,00
	gut, baultersgerecht, entspricht angepassten VO	0,00	
	eher schlechter Zustand, teils erhöhter Instandhaltungsrückstau, erhöhte Inst.-kosten DMS -	-30,00	
Wärmedämmung	sehr gut, besondere Maßnahmen	20,00	0,00
	gut, baultersgerecht, entspricht angepassten VO	0,00	
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz, hier Interpolation	-20,00	
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00
	bauzeitüblicher Kellerverschlag	0,00	
	kein Kellerverschlag	-10,00	
zusätzliche Räume	u.a. Fahrradkeller, zus. Räume, ausreichend groß	10,00	0,00
	Fahradkeller oder adäquat vorhanden, ohne bes. Eigenschaften	0,00	
	weder Fahrradkeller, Waschküche, sonst. Räume	-10,00	
Außenbereich	gut nutzbare und neu angelegt Bereiche, Spielplatz, Aufenthaltszonen	10,00	0,00
	ortsübliche Außenanlage, bez. auf Baualtersklasse	0,00	
	ungepflegt Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00	
Stellplätze auf dem Grundstück	PKW-Garage oder PKW-Stellplatz im Eigentum	20,00	0,00
	Stellplätze auf Grundstück anmietbar oder ausreichend im Straßenraum vorhanden	0,00	
	keine Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden, angespannte Stellplatzsituation	-20,00	
Σ	Summe	+/- 100,00	0,00
	Wertfaktor		0,30
	Prozentuale Anpassung (10,00 x 0,3) in %		0,00

8.6 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Nach der Anpassung der Vergleichsobjekte und der Nutzwertanalyse des Bewertungsobjektes errechnet sich der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjektes, wie folgt:

Berechnung vorläufiger Vergleichswert

Summe der prozentualen Anpassungen gemäß Nutzwertanalyse	
Anpassung Lage in %	-6,00
Anpassung Wohnung in %	-20,00
Anpassung Gebäude in %	0,00
Summe Anpassungen in %	-26,00
Spanne der standardangepassten Vergleichsobjekte	
Minimum in €/m ²	2.457
Maximum in €/m ²	3.301
Arithmetisches Mittel in €/m²	2.935
Differenzbetrag (arithmetischem Mittel - Minimum) in €/m ²	478
Prozentuale Anpassung gem. Nutzwertanalyse in %	-26,00
Betragliche Anpassung (prozentuale Anpassung gem. Nutzwertanalyse x Differenzbetrag) in €/m ²	-124,29
vorl. Vergleichswert (arithmetisches Mittel - betragliche Anpassung) in €/m² gerundet	2.811
Wohnfläche Bewertungsobjekt in m ²	75,39
Betrag vorl. Vergleichswert (vorl. Vergleichswert x Wohnfläche Bewertungsobjekt) in €	211.896

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 66 erfolgte in zwei Stufen (Anpassung der Vergleichspreise und Zielbaumverfahren/Nutzwertanalyse).

Die Anpassung wurde auf 15 geeignete Vergleichsobjekte, die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses Rheinfelden nach den Kriterien Vergleichszeitraum, Lage innerhalb des Objektes, Wohnfläche, Ausstattung (Kellerraum, Balkon) und Baujahresgruppe ausgewählt wurden, angewendet. Eine statistische Analyse (Berechnung Kaufpreisspanne, arithmetisches Mittel, Standardabweichung und Variationskoeffizient) wurde durchgeführt und eventuelle Extrem- oder Ausreißerwerte eliminiert. Die ermittelte Kaufpreisspanne stellt somit eine Bandbreite überwiegend auftretender Kaufpreise dar.

Der vorstehend rechnerisch ermittelte vorläufige Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung Nr. 66 in Höhe von **2.811 €/m² Wfl.** wird als ortsüblich, angemessen sowie marktüblich erachtet und in Ansatz gebracht.

8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Nach den Vorgaben von § 8 ImmoWertV 2021 müssen auch die besonderen, bisher noch nicht erfassten, objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei der Wertermittlung erfasst werden. Dies gilt insbesondere, wenn ein Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliegt oder wenn das Merkmal erheblich von den zugrunde gelegten Modellen bzw. Modellansätzen abweicht.¹⁵

Nach der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.(3).1 bis 8.(3).8 ImmoWertA sind sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel/Bauschäden, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Recht und Belastungen) zu berücksichtigen. Diese sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.2 ImmoWertA in der Weise bzw. Höhe zu berücksichtigen, die ihrem Werteinfluss auf dem Grundstücksmarkt entspricht.

8.7.1 Baumängel / Bauschäden

Aufgrund der langjährigen Nutzung weist die zu bewertende Eigentumswohnung diverse Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen sowie einen Instandhaltungsrückstau unter anderem im Bereich der Fußböden, Wand- und Deckenbekleidungen sowie Sanitäranlagen auf.

Die Gebrauchsspuren, Baumängel/Bauschäden¹⁶ sowie der vorhandene Instandhaltungsrückstau sind teilweise in der Auswahl der Vergleichspreise bzw. in der Anpassung mittels der Nutzwertanalyse berücksichtigt.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist jedoch ein zusätzlicher, gesonderter Ansatz des zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Instandhaltungsrückstaus als marktgerecht anzusehen.

Unter Berücksichtigung von § 8 Abs. 2 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Nr. 8.2 ImmoWertA werden diese, wie folgt, angesetzt:

Ansatz Instandhaltungsrückstau ¹⁷	
Überarbeitung Fußböden	7.000,00 €
Ausbesserung Wand- und Deckenbekleidungen:	5.000,00 €
Erneuerung der Sanitäranlagen	5.000,00 €
Summe	17.000,00 €

8.7.2 Eintragungen Grundbuch Abteilung II Lfd. Nr. 1 und 2

Die im Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 825 Abteilung II Lfd. Nr. 1 eingetragene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums im Falle der Ausübung des befristeten Wiederkaufsrechts zugunsten der Firma Ciba-Geigy, Aktiengesellschaft in Basel, bezieht sich auf das beim Kauf der Eigentumswohnung im Jahr 1977 gewährte Recht für die Verkäuferin, die Wohnung bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit dem Käufer/der Käuferin wieder zu zurückzukaufen.

Dieses Recht wurde für die Dauer von zehn Jahren gewährt und kann bis spätestens drei Jahre nach Eintritt des Ausscheidens ausgeübt werden.

¹⁵ Vgl. hierzu Nr. 8.(3).1 ImmoWertA

¹⁶ Vgl. hierzu Nr. 8.(3).3 ImmoWertA

¹⁷ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollst. Aufl., Köln 2023, S. 1113 ff

Der ehemalige Käufer/die ehemalige Käuferin der zu bewertenden Wohneinheit war vermutlich Angestellte/-er der Firma Ciba-Geigy Aktiengesellschaft in Basel.

Diese/Dieser hat im Jahr 1977 die zu bewertende Wohneinheit von ihrem/seinem Arbeitgeber erworben. Da der Ankauf und die damit verbundene Eintragung im Grundbuch mehr als zehn Jahre im Vergleich zum Wertermittlungsstichtag zurück liegt, hat das Wiederkaufsrecht seine Gültigkeit verloren und somit keine Auswirkungen auf die Wertermittlung, weshalb die Eintragung als wertneutral betrachtet wird.

In Abteilung II Lfd. Nr. 2 des Wohnungsgrundbuch Blatt Nr. 825 wurde zudem beim Ankauf der zu bewertenden Wohnung im Jahr 1976 ein Vorkaufsrecht auf die Dauer von 30 Jahren zugunsten der Verkäuferin der Firma Ciba-Geigy, Aktiengesellschaft in Basel, eingetragen.

Da die Eintragung des Vorkaufsrechtes mehr als 30 Jahre im Vergleich zum Wertermittlungsstichtag zurück liegt, hat das Vorkaufsrecht seine Gültigkeit verloren und somit keine Auswirkungen auf die Wertermittlung, weshalb die Eintragung als wertneutral betrachtet wird.

8.8 Vergleichswert

Aufgrund der Berechnung des vorläufigen Vergleichswertes und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Vergleichswert des zu bewertenden Objektes, wie folgt:

Vergleichswert Bewertungsobjekt	Betrag
vorläufiger Vergleichswert	211.896,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
abzgl. Abschlag Bauschäden	-17.000,00 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes	194.896,00 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes gerundet	195.000,00 €

8.9 Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Vergleichswertes

Anhand des Jahresberichtes 2023 des benachbarten Gutachterausschusses der Stadt Lörrach und Gemeinde Inzlingen liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Lörrach und Inzlingen, die in den wertbestimmenden Lagemerkmalen in Teilen mit denen der zu bewertenden Wohneinheit vergleichbar sind, der Baujahre 1999 und älter in einer Spanne von 1.266 bis 5.243 €/m² Wfl., bei einem Mittelwert von 3.412 €/m² Wfl. und einem Median von 3.457 €/m² Wfl.

Gemäß on-geo GmbH liegt der Vergleichspreis für eine Eigentumswohnung (Baujahr 1963, Wohnfläche rd. 75 m², durchschnittlicher Ausstattungsstandard und baulicher Zustand) im Lagebereich des Bewertungsobjektes in einer Preisspanne von 2.302 bis 2.831 €/m² Wfl., wobei der angemessene Wert mit 2.533 €/m² Wfl. angegeben wird.

Recherchierte Angebotspreise (unverhandelt) für Eigentumswohnungen (Bestandsgebäude, Baujahr 1950 bis 1990, Wohnfläche 50 bis 90 m²) im unmittelbaren Umkreis (5 km) des Bewertungsobjektes u.a. bei Immobilienscout24 liegen in einer Spanne von rd. 2.438 bis 3.890 €/m² Wfl.

Der ermittelte vorläufige Vergleichswert in Höhe von rd. 2.587 €/m² Wfl. bzw. rd. 195.000 € liegt innerhalb des Bereiches der vorgenannten vergleichbaren Preisspannen und ist, unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücks- und Gebäudemerkmalen insbesondere der Ausstattungsmerkmale sowie des baulichen Zustandes, plausibel.

8.10 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der Art des Bewertungsobjektes, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten, ist das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren nach § 6 ImmoWertV zu bestimmen.

Nach vorherrschender Meinung, der einschlägigen Literatur und den üblichen Marktgegebenheiten wird der Verkehrswert bei einem Wohnungs- und Teileigentum, aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Ableitung Verkehrswert (Marktwert) aus dem Vergleichswert	Betrag
Vergleichswert Bewertungsobjekt	195.000,00 €
Verkehrswert des Bewertungsobjektes	195.000,00 €

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Wertermittlung sowie den zum Bewertungsstichtag vorhandenen, wertrelevanten Bedingungen wird der im

Wohnungsgrundbuch von Grenzach, Blatt 825, eingetragen

107/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück in der
Hasenrichte 8, 10, 12, 14 und 16
79639 Grenzach-Wyhlen,

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der
Wohneinheit Nr. 66 und dem **Kellerraum Nr. 66**

mit einem Verkehrswert von insgesamt

195.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 05.12.2024



TORSTEN TEPEN



Betriebswirt B.A.

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung.

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierte Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert (F)

9. HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher in keinem Fall als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Der Auftraggeber haftet für die Richtigkeit des ermittelten Wertes. Sonstige Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrundeliegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

10. OFFENLEGUNG DER VERGLEICHSDATEN

Bei der Recherche von Kaufpreisen bin ich in meiner Eigenschaft als Sachverständiger verbindlich zur Verschwiegenheit verpflichtet. Aufgrund der sensiblen Thematik (Datenschutz, Wahrung der Persönlichkeitsrechte etc.) kann daher keine Offenlegung der Befundtatsachen (insbesondere postalische Anschrift und Namen der Mieter/Eigentümer) erfolgen. Allerdings sind die Lagestandorte so hinreichend genau beschrieben, dass eine Plausibilitätskontrolle gegeben ist. Dies wurde in einem aktuellen Urteil vom Landgericht Berlin als ausreichend bestätigt (63 S 417/10).

Zudem beruht das ausgewiesene Endergebnis nicht allein auf den Vergleichsdaten, sondern basiert in hohem Maße auf der allgemeinen Sachkunde und den eingeholten Marktdaten, so dass eine Auseinandersetzung mit datenschutzrechtlichen Problemen und jüngst ergangenen höchstrichterlichen Urteilen abträglich ist. Dem unterzeichnenden Sachverständigen sind die genauen Adressdaten der Vergleichsobjekte bekannt.

11. ANLAGEN

11.1 Anlage 1: Bilder des Bewertungsobjektes



Gebäudeansicht Ost



Gebäudeansicht Nord



Gebäudeansicht Südwest



Ansicht Hauseingang



Ansicht Treppenhaus



Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Wohnungseingangstür innen



Ansicht Kinderzimmer



Ansicht Badezimmer



Ansicht Schlafzimmer



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Balkon



Ansicht Küche

Ansicht Keller



Ansicht Gebäude Hasenrichte 14



Ansicht Gebäude Hasenrichte 8 - 12



Ansicht Gartenfläche mit Spielplatz



Ansicht PKW-Stellplätze/-garagen

11.2 Anlage 2: Grundrisse/Schnitt

