

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!**

**Diplom Sachverständiger (DIA)**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Am Bohlwald 9  
78176 Blumberg

Tel: +49(0)771-9203203  
Fax: +49(0)771-13063  
Mobil: +49(0)171-9738411  
[armin.gut@architekt-gut.de](mailto:armin.gut@architekt-gut.de)

## G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)  
für das bebaute Grundstück Blatt 906 + 907  
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 1115/4  
Kalvarienbergstraße 31, 79780 Stühlingen

Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage und  
Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Amtsgericht Waldshut-Tiengen  
-Vollstreckungsgericht-  
AZ: 1 K 1/ 25



Ausfertigung Digital

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.0</b>	<b>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>4</b>
<b>I</b>	<b>Auftrag und Vorbemerkungen</b>	
I.1	Adresse des Auftraggebers	5
I.2	Art und Zweck des Gutachtens	5
I.3	Eigentümer	6
I.4	Amtsgericht / Grundbuchamt	6
I.5	Flurstücke	6
I.6	Wertermittlungsstichtag	6
I.7	Ortsbesichtigungen	7
I.8	Unterlagen	8
I.9	Quellenverzeichnis	8
I.10	Bewertungsgrundsätze	10
<b>II</b>	<b>Beschreibung des Objektes</b>	
<b>II.1</b>	<b>Beschreibung des Grundstückes</b>	<b>12</b>
II.1.1	Allgemeine Angaben	12
II.1.1.1	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	12
II.1.2	Grundstücksmerkmale	13
II.1.2.1	Entwicklungszustand	13
II.1.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
II.1.2.3	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	14
II.1.3	Lagemerkmale	15
II.1.4	Außenanlagen	16
II.1.5	Sonstige Angaben	17
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	17
<b>II.2</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>19</b>
<b>II.2.1</b>	<b>Dreifamilien Reihenendhaus</b>	<b>19</b>
II.2.1.1	Zweckbestimmung	19
II.2.1.2	Bauart	19
II.2.1.3	Baujahr / Alter	19
II.2.1.4	Rohbau	19
II.2.1.5	Ausbau	20
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	21
	Alter/Instandhaltung	21
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	21
<b>II.2.2</b>	<b>Dreifamilien Reihenendhaus</b>	
	<b>Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss einschl. PKW-Garage</b>	<b>22</b>
II.2.2.1	Zweckbestimmung	22
<b>II.2.3</b>	<b>Dreifamilien Reihenendhaus</b>	
	<b>Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss</b>	<b>22</b>
II.2.3.1	Zweckbestimmung	22

<b>III</b>	<b>Wertermittlung</b>	
<b>III.1</b>	<b>Ermittlung des Bodenwertes</b>	<b>23</b>
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	23
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	23
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	24
<b>III.2</b>	<b>Ermittlung des Sachwertes</b>	<b>25</b>
III.2.1	Vorbemerkung	25
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	30
III.2.2.1	Dreifamilien Reihenhendhaus	30
	Volumen/Flächen	30
III.2.2.2	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss	30
	Volumen/Flächen	30
	Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile	30
	Wertminderung wegen Alters	30
	Berechnung des Gebäudesachwertes	31
III.2.2.3	Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss	31
	Volumen/Flächen	31
	Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile	31
	Wertminderung wegen Alters	31
	Berechnung des Gebäudesachwertes	32
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	32
<b>III.3.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>33</b>
<b>III.4</b>	<b>Ermittlung der Gebäuderohrerträge</b>	<b>34</b>
III.4.1	Wohnung Nr. 2 im EG und Wohnung Nr. 3 im DG	34
	Erläuterung der Gebäuderohrerträge	34
III.4.2	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss	35
	Ermittlung der Gebäuderohrerträge	35
III.4.3	Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss	36
	Ermittlung der Gebäuderohrerträge	36
<b>III.5</b>	<b>Ermittlung des Ertragswertes</b>	<b>37</b>
III.5.1	Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes	37
III.5.2.1	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss	37
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	37
	Erläuterung des Barwertfaktors (Vervielfältiger)	39
III.5.2.2	Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 2 EG	40
III.5.2.3	Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 3 DG	41
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	41
<b>III.5.3</b>	<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>43</b>
<b>III.6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>44</b>
III.6.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	44
III.6.2	Zusammenstellung der Werte	44
III.6.3	Begründung des Verkehrswertes	45
III.6.4	Verkehrswert/ Marktwert	45
III 6.5	Aufteilung des Gesamtverkehrswert nach dem Grundbuch	46

## Anlagen

## I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 1/25	
Wertermittlungsstichtag:	22.07.2025	
Objektort:	79780 Stühlingen Kalvarienbergstraße 31	
Objekttyp:	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss	
Flurstück-Nr.	1115/4	
Grundstücksgröße:	722 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 EG ca.	81,78 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 3 im DG ca.	61,10 m <sup>2</sup>	
Fiktives Baujahr Wohnhaus	ca. 1977	
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre	
Restnutzungsdauer Wohnhaus	32 Jahre	
Alterswertminderung Wohnhaus linear	60 %	
Marktanpassungsabschlag Wohnung Nr. 2 EG	-15.783 €	
Marktanpassungsabschlag Wohnung Nr. 3 DG	-11.571 €	
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten	0 €	
Bodenwert:	rund	59.829 €
Grundstückssachwert:	rund	211.051 €
Grundstücksertragswert:	rund	273.540 €
Modifizierter Grundstücksertragswert:	rund	246.186 €
Grundstücksertragswert Wohnung Nr. 2 EG	rund	142.000 €
Grundstücksertragswert Wohnung Nr. 3 DG	rund	104.000 €
<b>Gesamt- Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rund</b>	<b>246.000 €</b>

## I Auftrag und Vorbemerkungen

### I.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Waldshut- Tiengen  
-Amtsgericht-  
Bismarckstraße 23  
D-79761 Waldshut-Tiengen

### I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ: 1 K 1/25 vom 09.05.2025

Das Amtsgericht Waldshut- Tiengen hat mich auf Grund des nachfolgend aufgeführten Beschlusses beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstatten:

Auftrag des Amtsgericht Waldshut-Tiengen vom 09. Mai 2025, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

1. Grundbuch von Stühlingen Blatt Nr. 906

Wohnungseigentum 344/1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück Flst.-Nr. 1115/4, Gebäude- und Freifläche  
mit 722 m<sup>2</sup>, Kalvarienbergstraße 31 verbunden mit dem  
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2  
bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im EG und Garage).

2. Grundbuch von Stühlingen Blatt Nr. 907

Wohnungseigentum 220/1.000 Miteigentumsanteil  
an dem Grundstück Flst.-Nr. 1115/4, Gebäude- und Freifläche  
mit 722 m<sup>2</sup>, Kalvarienbergstraße 31 verbunden mit dem  
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3  
bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss einschl.  
Abstellraum Nr. 3).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das  
Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 3.

### I.3 Eigentümer

#### Eigentümer:

XXXX  
XXXX  
XXXX  
D-79780 Stühlingen

XXXX  
XXXX  
XXXX  
XXXX

### I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen  
Grundbuchamt von Stühlingen  
Grundbuch                      Band                      Blatt

---

Stühlingen		906
Stühlingen		907

### I.5 Flurstücke

Katasteramt :  
Gemarkung : Stühlingen

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m <sup>2</sup>
	1115/4	Gebäude- und Freifläche	722 m <sup>2</sup>
Größe der Flurstücke insgesamt:			722 m <sup>2</sup>

### I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 22.07.2025

Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

#### I.6.1 Qualitätsstichtag: 22.07.2025

Gemäß § 4 Abs.1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.  
Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

## I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 24.06.2025, zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen. Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 22.07.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- Ortsbesichtigung erfolgte allein durch den Sachverständigen

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

Anmerkung des Sachverständigen:

Es wird davon ausgegangen das die vorhandenen Gebäudepläne der Gemeinde mit dem Ausbauzustand vor Ort übereinstimmen. Soweit Änderungen bei der Außen Besichtigung zu erkennen waren sind diese in den Anlagen dieses Gutachtens gekennzeichnet.

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

## I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- 8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Stadt Stühlingen)
- 8.2 Lageplan M. 1: 1000
- 8.3 Grundbuch (auszugsweise)
  - Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen
  - Grundbuchauszüge - soweit erforderlich
- 8.4 Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung
- 8.5 Eigenes Aufmaß und Aufzeichnungen als Ergänzung zu den vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen

## I.9 Quellenverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN :

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, S.2805).  
Gleichzeitig tritt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) außer Kraft.
- [2] Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 , in der Neufassung vom 01.März 2006, BAnz.Nr. 108a vom 10.Juni 2006 sowie Berichtigung: BAnz.Nr. 121 vom 1.Juli2006, S. 4798
- [3] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I 2939)
- [4] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils anzuwendenden Fassung.

## VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

- [1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), unter Berücksichtigung der ImmoWertV, jeweils in der aktuellen Fassung.
- [2] Freise/, Merkblatt für die Ermittlung von Grundstückswerten Stuttgart, Deutscher Gemeindeverlag, aktuelle Fassung
- [3] Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage
- [4] Sprengnetter, Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen
- [5] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle
- [6] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

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

## I.10 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.

Der Verkehrswert (Marktwert) sollte nach den marktüblich anerkannten Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWert V (Immobilienwertermittlungs-Verordnung) ermittelt werden.

Diese werden behandelt in:

Vergleichswertverfahren	§§ 24 bis 26
Ertragswertverfahren	§§ 27 bis 34
Sachwertverfahren	§§ 35 bis 39

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung zu ermitteln und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Herstellungskosten zu schätzen.

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke bzw. der Bodenwertanteil bebauter Grundstücke ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wert-Ermittlungsobjektes, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Es liegt dabei im sachverständigen Ermessen des Gutachters zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sogenannten Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Sofern jedoch die Bausubstanz für den Wert des Grundstücks maßgebend ist, - vorwiegend bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern- ist das Sachwertverfahren vorzugsweise anzuwenden.

Bei Eigentumswohnungen oder -Nutzungseinheiten hat sich als beste Methode zur Wertermittlung der Vergleich mit ähnlichen Objekten herausgestellt. (Vergleichswertverfahren) Sofern keine ausreichenden Vergleichsobjekte vorhanden sind, wird ein "modifizierter" Sach- oder Ertragswert unter Berücksichtigung der Eigenschaft "Eigentumsanteil" ermittelt. Dieses Verfahren wird im vorliegenden Gutachten ebenfalls angewendet.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu würdigen.

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

## II Beschreibung des Objektes

### II.1 Beschreibung des Grundstückes

#### II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück befindet sich in Stühlingen und ist mit einem Dreifamilien-Reihenwohnhaus bebaut.

Das Gebäude ist als Reihenhausanlage auf der Ostseite an das Nachbarhaus angebaut.

#### II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

##### Grundbucheinträge: Abt. II

Nach Einsicht in das Grundbuch bestehen in Abteilung II des Grundbuches weitere Eintragungen. Die Bewertung erfolgt zuerst im lastenfreien Zustand.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten und im Grundbuchverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

Eintragungen in Abt. II : Blatt 906

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit<br>(Stromleitungsrecht) für<br>Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe.<br>Bezug: Bewilligung vom 06.05.1969<br>Grundbuchamt Stühlingen, (GTB 276 a/69).<br>Eingetragen am 23.12.1969<br>Hierher übertragen am 01.06.1994. |
|---|---|---|

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 2 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet<br>Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen<br>vom 21.02.2025 (1K 1/25)<br>Eingetragen (VSW064/167/2025) vom 03.03.2025. |
|---|---|--|

Eintragungen in Abt. II : Blatt 907

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Beschränkt persönliche Dienstbarkeit<br>(Stromleitungsrecht) für<br>Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe.<br>Bezug: Bewilligung vom 06.05.1969 |
|---|---|---|

Grundbuchamt Stühlingen, (GTB 276 a/69).  
Eingetragen am 23.12.1969  
Hierher übertragen am 01.06.1994.

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

2 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen  
vom 21.02.2025 (1K 1/25)  
Eingetragen (VSW064/167/2025) vom 03.03.2025.

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Stühlingen  
sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III  
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht  
berücksichtigt.

## II.1.2 Grundstücksmerkmale

Die Bebauung, in welcher die beiden Wohnungen liegen, besteht aus einem  
Dreifamilien-Reihenhauswohnanlage.

Die einzelnen Wohnungen sind in Miteigentumsanteile nach WEG aufgeteilt.

Die Erschließung mit Wasser, Eltr, Abwasser, Antenne, Telefon, ist durch  
öffentliche Einrichtungen gesichert und vorhanden.

Es handelt sich auf der Süd-West Seite um ein 2- geschossiges Gebäude mit  
ausgebautem Dachgeschoss. Auf der Nord-Ostseite zur Kalvarienbergstraße tritt  
das Gebäude 1- geschossig in Erscheinung.

Der Zugang der Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3 erfolgt über den Zugang von  
der Kalvarienbergstraße aus.

### II.1.2.1 Entwicklungszustand

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stühlingen ist die Fläche als  
Wohnbaufläche ausgewiesen.

### II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, besteht ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Rappenhalde-Gaßäcker" rechtskräftig seit 30.06.1972.

Das Gebiet ist als WA (Allgemeines Wohngebiet) entsprechend BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungsziffern gemäß §§ 19,20 BauNVO betragen :

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Dachneigung	28 - 35 °
Offene Bauweise	

### II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Der Bodenrichtwert für dieses Gebiet ist vom gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost für die Gemeinde Stühlingen für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke ausgewiesen.

Unabhängig hiervon wurde durch die Gemeinde ebenfalls bestätigt, dass das Grundstück an das öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen ist.

Die Gemeinde Stühlingen hat die Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage abgerechnet. Rückstände bestehen keine, daher entsteht für die Anschlussbeiträge keine weitere Beitragspflicht, soweit sie bis heute für die vorhandenen Nutzung angefallen sind.

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

### II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Busverkehr:

Die Buslinie Waldshut-Stühlingen der Südbaden Bus GmbH ist verkehrstechnisch ebenfalls angebunden.

Entfernungen

Rathaus Stühlingen	ca. 1 km
Kreisstadt Waldshut	ca. 28 km

Flughafen

Flughafen Zürich	ca. 49 km
Flughafen Stuttgart	ca. 148 km

#### Gebietslage (Makrolage)

Der Luftkurort Stühlingen liegt an der Wutach am Südrand des Schwarzwaldes in 449 bis 601 Meter Höhe, direkt an der Grenze zur Schweiz.

Die Stadt Stühlingen mit ihren 9 Ortsteilen zählt ca. 5.000 Einwohner.

Neben dem Umfeld von Handwerk, Handel, Gewerbe und Industrie

verfügt die Stadt Stühlingen über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen einer Wohngemeinde.

Waldshut-Tiengen ist Kreisstadt und liegt überörtlich gesehen an der Verbindungsstrasse zwischen Bad Säckingen und Singen/Schaffhausen, der B 34 und 314.

Die Stadt Stühlingen verfügt über Schulen, Kindergärten und alle notwendigen Läden und Handwerksbetriebe für den täglichen Bedarf, alle weiteren schulischen Einrichtungen, Behörden usw. sind im nahen gelegenen Waldshut mit PKW oder Bus zu erreichen.

Für Urlauber bietet sich das Wutachtal an mit Ausflugsmöglichkeiten in den nahen Hochschwarzwald, an den Bodensee oder auch in die Schweiz mit Rheinfall Schaffhausen, Stein am Rhein und weiteren Zielen bis zu den höher gelegenen Alpenregionen.

### **Ortslage (Mikrolage)**

Das Grundstück liegt in Stühlingen in der Kalvarienbergstraße.

### **II.1.4 Außenanlagen**

#### **II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen**

Die Garagenzufahrt und der Zugang zum Gebäude sind mit Betonpflaster befestigt.

Garten mit Rasenbepflanzung und Sträuchern.

Die Straße ist einfach ausgebaut.

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

## II.1.5 Sonstige Angaben

### II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter:	- konnte nicht ermittelt werden.
Hausverwaltung:	- konnte nicht ermittelt werden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen :	bestehen keine nach Auskunft der Gemeinde und Überprüfung der überlassenen Unterlagen.
Denkmalschutz:	Für die Kalvarienbergstraße ist kein Denkmalschutz eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.
Umweltschädigende Substanzen:	Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Ver- füllungen usw. nicht berücksichtigt. Es waren bei der Augenscheinnahe vor Ort oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.
Bodenbeschaffenheit:	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung

Energieausweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten sowie an Bestandsgebäude gesetzliche Verpflichtungen. Der Energieausweis wird Pflicht für alle Gebäude, wenn sie vermietet, verkauft oder verpachtet werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

**BEMERKUNGEN ZUM ZUSTAND DER BAULICHEN ANLAGEN:**

- a) Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen Bauteilen sind nicht berücksichtigt. Es wurden auch keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Heizung, Elektroanlage usw.) vorgenommen.
- b) Ebenso wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder Tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen -sofern dies im Gutachten nicht besonders dargestellt wird.
- c) Andere Rechte und Belastungen, die im Gutachten nicht aufgeführt sind, wurden vom Auftraggeber nicht angegeben oder waren nicht Gegenstand des Auftrages und sind bei der Bewertung daher auch nicht berücksichtigt.
- d) Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Auflagen oder sonstige Bestimmungen -einschließlich Genehmigungen wurde nicht geprüft. Dabei wird unterstellt, dass die Nutzung und der Bestand der baulichen Anlagen genehmigt sind.
- e) Soweit bei der Gebäudebeschreibung einzelne Bauteile oder Ausstattungsmerkmale durch Augenschein nicht zu erkennen sind, werden diese der Baubeschreibung sowie anderen Unterlagen entnommen oder nach Angaben und Auskünften von Beteiligten dargestellt.

## II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

### II.2.1 Dreifamilien Reihenhendhaus

#### II.2.1.1 Zweckbestimmung

Dreifamilien Reihenhhaus aufgeteilt in Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Hinweis: Eine Aufteilung der Nutzungseinheiten in Wohnungseigentum oder Teileigentum entsprechend § 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist gegeben.

#### II.2.1.2 Bauart

massives Gebäude in Mauerwerk. Keller massiv in Stahlbeton.

#### II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1971

PKW-Garage mit Unterkellerung 1985

Ausbau Dachgeschoss 1989

#### II.2.1.4 Rohbau

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjektes.

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung werden sowohl Bauteile des gesamten Gebäudes, soweit erforderlich, als auch bezogen auf evtl. Nutzungseinheiten - auch beim Innenausbau- dargestellt. Soweit einzelne Bauteile nicht zu erkennen sind, werden Angaben aus Bauakten, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Wertermittlung notwendig ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung beschrieben.

Da das Gebäude nur von außen zu besichtigen war, werden Angaben aus den Bauakten soweit vorhanden, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

---

Fundamente:	-	Streifen- Einzelfundamente Stahlbeton
Kellerwände:	-	Stahlbeton, Beton
Kellerdecke:	-	Stahlbetondecke
Außenwände:	-	Ziegelmauerwerk 30 cm
Innenwände:	-	Ziegelmauerwerk 11,5 – 24 cm

Geschossdecken:	-	Stahlbetondecke
Dachkonstruktion:	-	Holz Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	-	Betondachsteine
Fallrohre, Rinnen:	-	Kupfer

### II.2.1.5 Ausbau

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich, so dass bei der Baubeschreibung eines Baujahrs bedingte Ausführung angenommen wird. Bei der Ausstattung wird von einer mittleren Ausstattung ausgegangen.

Außenfassade:	-	Putzflächen
Innenwände:	-	Putzflächen und Tapeten.
	-	Bad mit Fliesen
Decken:	-	Raufaser Tapeten gestrichen
Fußbodenbeläge:	-	Zimmer Teppichboden.
	-	Bad Fliesen.
	-	Diele, Küche PVC.
Türen / Tore:	-	Holztüren mit Türzargen
Fenster / Läden:	-	Holzfenster mit Isolierverglasung.
	-	Hauseingang Holz einfach
	-	Fensterbänke Innen Marmor
	-	Fensterbänke Außen Aluminium.
Elektr. Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	einfache Hausinstallation
Heizung:	-	Der Sachverständige geht von einer Öl- Zentralheizung Baujahr 1993 mit Heizkörper mit Thermostatventilen aus.
Sonstiges:	-	Balkonverkleidungen mit Holz.

## II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

### Alter/Instandhaltung

#### Außenbereich:

Die Außenfassade besteht aus Putzflächen.

Bei der Objektaufnahme befanden sich das Dach und die Fassade in einem einfach unterhaltenen Zustand.

Die Holzverkleidungen am Balkon, sowie am Giebel ist verbraucht und müsste erneuert oder neu gestrichen werden.

Der Energetische Standard des Gebäudes entspricht ebenfalls nicht den Anforderungen an heutige moderne Gebäude und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dies betrifft die Fassade, sowie die Dachdämmung.

Die Heizungsanlage von 1993 ist veraltet und müsste entsprechend den aktuellen Vorschriften, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung ausgetauscht werden. Außerdem entspricht Sie nicht den heutigen Vorgaben an Erneuerbare Energien nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV, den Bewirtschaftungskosten, den Instandhaltungskosten oder als einzelner Wert berücksichtigt.

#### Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 80 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 4 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	32 Jahre
ermittelt	32 Jahre

Der Sachverständige setzt 32 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

## II.2.2 Wohnhaus- Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

### II.2.2.1 Zweckbestimmung

Hier: Eigentumswohnung als 4 Zimmerwohnung im Erdgeschoss

Flur, Bad, 3 Zimmer, Wohnen, Küche, Balkon

**Wohnfläche: 81,78 m<sup>2</sup>**

## II.2.3 Wohnhaus- Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

### II.2.3.1 Zweckbestimmung

Hier: Eigentumswohnung als 3 Zimmerwohnung im Dachgeschoss

Bad, Wohnen-Kochen, Eltern, Kind, Balkon

**Wohnfläche: 61,10 m<sup>2</sup>**

### Drittverwendbarkeit im engeren Sinn:

Das Gebäude ist zu Wohnzwecken konzipiert. Für die Nutzung zu Wohnzwecken hat das Gebäude eine gute Drittverwendbarkeit im engeren Sinne.

### Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten zu vermieten

### Vermarktbarkeit:

Die Nachfragesituation in Stühlingen lässt auf eine normale Vermarktbarkeit von Wohnungen und Häuser schließen.

## III Wertermittlung

### III.1 Ermittlung des Bodenwertes

#### III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Nach den "Allgemeinen Vorschriften" der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 §§ 13-16, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren §§ 24-25 zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der jeweiligen Stadt oder Gemeinde herangezogen werden.

Diese sollten allerdings entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung usw. hinreichend bestimmt sein. (Wertbeeinflussenden Merkmalen).

Dieser Grundstücksbewertung liegen die vom gemeinsamen Gutachterausschuss (Landkreis Waldshut Ost) für die Stadt Stühlingen ermittelten Bodenrichtwerte für diese Wertzone zugrunde.

Nach Angaben der Geschäftsstelle werden für dieses Gebiet in Stühlingen 147,00 EUR/m<sup>2</sup> (ebf, erschließungsbeitragsfrei) als Richtwert zum 01.01.2025 ausgewiesen.

#### III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Aufgrund von Abweichungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Lagemerkmale, Zuordnung oder Grundstückszuschnitt usw. gegenüber den Richtwertgrundstücken können Zu- oder Abschläge entsprechend § 5 Abs. 1 -5 ImmoWertV vorgenommen werden.

Im vorliegenden Falle sind keine Vergleichsgrundstücke vorhanden. Es wird daher von den Grundstückswerten ausgegangen, die in der Bodenrichtwertkarte verzeichnet sind. Ferner wird die Lage entsprechend der zulässigen Nutzung, Verkehrslage und Lage innerhalb des Baugebietes berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass der Bodenwert eines Grundstückes stark vom Maß der baulichen Nutzung abhängig ist. Dies ist in ländlichen Gebieten, in denen kein Baulandmangel herrscht, weniger stark zu verzeichnen als in städtischen oder stadtnahen Bereichen, in denen das Bauland stets knapp ist.

Unabhängig davon werden bei der Ermittlung sehr wohl nachfolgende Hauptmerkmale in Bezug auf den Bodenrichtwert berücksichtigt:

- Lage des Grundstücks innerhalb der Wohn- oder Geschäftslage und der Himmelsrichtung
- Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Straßenlage, Baugrund, innere Erschließung usw.
- Erreichbarkeit fußläufig und mit PKW und Parkraum
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten zur Nutzung des Grundstücks mit
  - . GRZ Grundflächenzahl
  - . GFZ Geschossflächenzahl
  - . G Anzahl der Geschosse und deren Erschließung
  - . Art und Maß der Bebauung mit Objektnutzung

Als Ausgangswerte setze ich daher sachverständig fest für:

a) Grundstück Flst. Nr. 1115/4 147,00 EUR/m<sup>2</sup>

Nachfolgend wird der Miteigentumsanteil an den Grundstücken entsprechend dem Grundbuch berechnet:

1. Grundbuch von Stühlingen Blatt Nr. 906  
Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss  
mit 344/1.000 von 722 m<sup>2</sup>, Flst. 1115/4 **248,37 m<sup>2</sup>**
2. Grundbuch von Stühlingen Blatt Nr. 907  
Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss  
mit 220/1.000 von 722 m<sup>2</sup>, Flst.-Nr.1115/4 **158,84 m<sup>2</sup>**

### III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Wert EUR/m <sup>2</sup>	Wert EUR
Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss	248	147,00	36.456,00
Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss	159	147	23.373,00
Restfläche Flst.- Nr. 1115/4	315		
<b>Bodenwert insgesamt:</b>			<b>59.829,00</b>

## III.2 Ermittlung des Sachwertes

### III.2.1 Vorbemerkung

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens § 35 ImmoWertV wird der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen nach Herstellungskosten getrennt vom Bodenwert § 40 ImmoWertV ermittelt.

Der Bodenwert und die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Die Herstellungskosten der Gebäude wird aus der Größe des Brutto-Rauminhaltes oder der entsprechenden Flächeneinheit und Erfahrungswerten über die Normalherstellungskosten je Bezugseinheit in Werten eines Basisjahres bzw. zum Zeitpunkt der Bewertung einschließlich der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten ermittelt. Erforderlichenfalls werden diese Werte mit entsprechenden Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - Preisindizes für Bauwerke- beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung für dieses Objekt:

**Basis NHK 2010 = 100 entspricht Quartal 1 / 2025 = 183,7**

Ferner sind Wertminderungen wegen Alters, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Die Berechnung des umbauten Raumes (BRI) oder der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach den Angaben in den Baugesuchs Unterlagen. Ergänzende Maßaufnahmen wurden soweit erforderlich vor Ort durchgeführt.

Ausgangswerte :

- |    |                          |                     |
|----|--------------------------|---------------------|
| a) | Umbauter Raum            | DIN 277 (1950) oder |
|    | Bruttorauminhalt (BRI)   | DIN 277 (2005)      |
|    | Brutto-Grundfläche (BGF) | DIN 277 (2005)      |

- b) Normalherstellungskosten § 36 Absatz 2 (ohne Baunebenkosten)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard Sie werden nach Erfahrungssätzen sowie in Anlehnung an geeignete Indexreihen unter Berücksichtigung der regionalen Differenzierung bezogen auf das festgelegte Basisjahr angenommen mit:

**2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:**

a) Regionaler Korrekturfaktor (der Länder)	Faktor
Baden-Württemberg	
Ausgangswerte :	1,00
b) Ortsspezifischer Korrekturfaktor (Ortsgrösse)	Faktor
Orte bis 50.000 Einwohner	0,90-0,95
Ort von 50.000 - 500.000 Einwohner	0,95-1,05
c) Konjunkturschwankungen	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,05
für gute konjunkturelle Lage	1,03
für mittlere konjunkturelle Lage	1,00
für schlechte konjunkturelle Lage	0,97
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,95
d) Modifizierung für vorhandenes Objekt	Faktor
$a = 1,00 * b = 0,98 * c = 1,03 = 1,00$	1,00

daraus ergibt sich, dass die Normalherstellungskosten (NHK) mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors in das Gutachten zu übernehmen sind.

**Typenbezeichnung:** Reihenendhaus, 3 Wohnungen  
 Untergeschoss, Erdgeschoss  
 ausgebautes Dachgeschoss  
 Wohnungsgröße 80 m<sup>2</sup>

1. Wohnhaus		
Baujahr fiktiv:	1977	
Ausstattungsstandard/ Standardstufe:	3 -5; mittel	
1.1. Richtwert	Wohnhaus	825,00 - 1.190,00 EUR/m <sup>2</sup>
Wert für Gutachten	ermittelt	825,00 EUR/ m <sup>2</sup>
./. Faktor 1,00	ca.	00,00 EUR/ m <sup>2</sup>

**Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 825,00 EUR/ m<sup>2</sup>**

## Nebenrechnung NHK

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhaus Typ 4.1	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			825,00	985,00	1.190,00

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände- und Türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23 % * 1 * (825)	189,75	€/m <sup>2</sup>
Dach	15 % * 1 * (825)	123,75	€/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m <sup>2</sup>
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m <sup>2</sup>
Fußböden	5 % * 1 * (825)	41,25	€/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (825)	74,25	€/m <sup>2</sup>
Heizung	9 % * 1 * (825)	74,25	€/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (825)	49,50	€/m <sup>2</sup>

**825,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Weitere Quellen: "Kleiber-Simon"  
 "Gebäudekosten" Baukostenberatungsdienst der  
 Architektenkammer Baden-Württemberg

### c) Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlage sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderung und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten NHK 2010 mit ca. 19 % der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

d) Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

e) Restnutzungsdauer (§ 4 Abs.3 ImmoWertV)

Als übliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es häufig durch Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Gesamt- und Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führt zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

f) Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs.2 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist dabei stets die übliche Gesamtnutzungsdauer zu verstehen, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Dabei geht es - wie auch bezüglich der Restnutzungsdauer - stets nur um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes kommt es also nicht an.

g) Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Für die Außenanlagen, die nicht vom Bodenwert miterfasst sind, werden einschließlich der Altersminderung entsprechend § 38 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen 5 % angenommen.

**BAUWERTANTEIL:**

Die Sachwertermittlung bei Eigentumsanteilen wird hier nach dem Bauwertanteil ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem ermittelten Bauwert entsprechend der Anteile und Lage der Nutzungseinheit innerhalb des Gebäudes sowie entsprechenden Zu- oder Abschlägen für Ausstattung, Bauzustand usw.

Umrechnung von "Brutto Grundfläche (BGF)" zu Wohnfläche (WF)

Brutto Grundfläche nach Bauplänen	=	385,91 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 2	=	81,78 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 3	=	61,10 m <sup>2</sup>

**Auswertung Grundbuch von Stühlingen für Blatt Nr. 906**

$$385,91 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} / 1.000 * 344 = 132,75 \text{ m}^2 \text{ (BGF)}$$

**Auswertung Grundbuch von Stühlingen für Blatt Nr. 907**

$$385,91 \text{ m}^2 \text{ (BGF)} / 1000 * 220 = 84,90 \text{ m}^2 \text{ (BGF)}$$

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

### III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

#### III.2.2.1 Dreifamilien Reihendhaus

##### Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung		Größe
Untergeschoss	11,05 *	13,710	151,50
	-6,79 *	1,000	-6,79
	1,70 *	4,360	7,41
Erdgeschoss	11,05 *	9,850	108,84
	2,63 *	1,200	3,16
	5,78 *	3,160	18,25
Dachgeschoss	10,00 *	5,050	50,50
	11,05 *	4,800	53,04
<b>Brutto-Grundfläche [m²]</b>			<b>385,91</b>

#### III.2.2.2 Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

##### Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung	Größe
Anteil Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss		132,75
<b>Brutto-Grundfläche [m²]</b>		<b>132,75</b>

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile    Herst.-Kosten

Balkon	8.500,00 EUR
PKW-Garage	9.500,00 EUR
Summe:	18.000,00 EUR

##### Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre
Alter (fiktiv)	:	48 Jahre
Restnutzungsdauer	:	32 Jahre
Alterswertminderung (Linear)	:	60,0 %

### Berechnung des Gebäudesachwertes Wohnung NR. 2 im Erdgeschoss

Wertermittlungsstichtag : 22.07.2025

Baupreisindex : 183,7

Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.- kosten 2025 EUR
Bruttogrundfläche	132,75 m <sup>2</sup>	825,00	1.515,53	201.187,00 EUR
Summe				201.187,00 EUR
+ Besonders zu bewertende Bauteile				18.000,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				219.187,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 60,0 %				131.512,00 EUR

**Sachwert Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss 87.675,00 EUR**

### III.2.2.3 Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

#### Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung	Größe
Anteil Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss		84,90
<b>Brutto-Grundfläche [m<sup>2</sup>]</b>		<b>84,90</b>

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

Balkon	8.500,00 EUR
Stellplatz	2.500,00 EUR
Summe:	11.000,00 EUR

#### Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer :	80 Jahre
Alter (fiktiv) :	48 Jahre
Restnutzungsdauer :	32 Jahre
Alterswertminderung (Linear) :	60,0 %

**Berechnung des Gebäudesachwertes Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss**

Wertermittlungsstichtag : 22.07.2025

Baupreisindex : 183,7

Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.- kosten 2025 EUR
Bruttogrundfläche	84,90 m <sup>2</sup>	825,00	1.515,53	128.668,00 EUR
Summe				128.668,00 EUR
+ Besonders zu bewertende Bauteile				11.000,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				139.668,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 60,0 %				83.801,00 EUR

**Sachwert Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss 55.867,00 EUR**

**III.2.4 Sachwert des Grundstückes;**

Bezeichnung	Herstellungskosten 2025	Sachwert 2025
Wohnung Nr. 2 im EG	219.187,00 EUR	87.675,00 EUR
Wohnung Nr. 3 im DG	128.668,00 EUR	55.867,00 EUR
Außenanlagen		7.201,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	347.855,00 EUR	150.743,00 EUR
Bodenwert		59.829,00 EUR
<b>Sachwert des Grundstückes</b>		<b>210.572,00 EUR</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### III.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjektes, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Gegenfalls sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Eine Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszins i.d.R. aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der zugrunde liegenden Modellparameter (§10 ImmoWertV).

Ausgangsgrößen für die Ermittlung des Ertragswertes ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

### III.4 Ermittlung der Gebäuderohrerträge

#### III.4.1 Wohnung Nr. 2 EG und Wohnung Nr. 3 DG

##### Erläuterung der Gebäuderohrerträge

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Ertragswert auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Roherträge wurden Durchschnittswerte von Stühlungen in entsprechender Lage angenommen. Ein Mietspiegel des Gutachterausschusses liegt nicht vor. Die Erhebung bezüglich "marktübliche" vergleichbare Miete wurde selbst vorgenommen oder basiert auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechenden

Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur, Fachverbänden und Immobilien Portalen. Die tatsächlich erzielten Mieterträge - soweit hierüber Angaben vorliegen können von den im Gutachten angenommenen Werten abweichen, da sich der Wert auf dauerhaft zu erzielende Beträge bezieht.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach den vorhandenen Planunterlagen, bzw. wurde vor Ort vorgenommen. Geringe Abweichungen gegenüber dem Bestand sind möglich, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Für die Höhe der angenommenen Mieterträge wurden folgende mietpreisbestimmende Merkmale berücksichtigt:

- Art und Größe der Wohn- und Nutzflächen
- Ausstattung und Beschaffenheit
- Besondere Situation der Vermietbarkeit

Von immobilienpool.de  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

### III.4.2 Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss

#### Ermittlung des Gebäuderohtrags

Mieteinheit: Wohnung Nr. 2 Erdgeschoss

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m <sup>2</sup>
Flur	2,510 *	2,725	6,84
Küche	3,925 *	2,510	9,85
Wohnen	3,925 *	5,625	22,08
Kind	2,510 *	4,125	10,35
Kind 2	3,660 *	2,510	9,19
Bad	2,420 *	2,885	6,98
Flur	1,125 *	2,885	3,25
Eltern	3,660 *	3,625	13,27
./ 3 % Putz	-0,030 *	81,800	-2,45
Balkon	6,490 *	1,500 /4	2,43

**Wohnfläche Erdgeschoss Wohnung Nr. 1 [m<sup>2</sup>] 81,78**

Mieteinheit:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR
EG Wohnung Nr. 2	81,78 *	7,00	572,46
PKW-Garage			50,00

**Gebäuderohtrags Wohnung Nr. 2 mit PKW-Garage 622,46 €**

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

### III.4.3 Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

#### Ermittlung des Gebäuderohhertrags

Mieteinheit: Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss  
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m <sup>2</sup>
Wohnen	5,200 *	4,080	21,22
./ 2 m Linie	-5,200 *	1,400 /2	-3,64
	3,910 *	1,170	4,57
	1,170 *	1,170 /2	0,68
Kochen	3,660 *	3,630	13,29
./ 2 m Linie	-3,660 *	1,100 /2	-2,01
	-1,170 *	1,170 /2	-0,68
Bad	2,530 *	2,330	5,89
./ 2 m Linie	-2,530 *	1,100 /2	-1,39
Schlafen	4,160 *	3,950	16,43
./ 2 m Linie	-4,160 *	1,400 /2	-2,91
Kind	2,750 *	3,630	9,98
./ 2 m Linie	-2,750 *	1,100 /2	-1,51
./ 3% Putz	-0,030 *	59,92	-1,80
Balkon	3,950 *	2,10 /4	2,07
Balkon	3,760 *	0,97 /4	0,91
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss [m<sup>2</sup>]</b>			<b>61,10</b>

Mieteinheit:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR
DG Wohnung Nr. 3	61,10 *	7,60	464,36

**Gebäuderohhertrag Wohnung Nr. 2 mit PKW-Garage 464,36 €**

Von immobilienportal.de bereitgestellt!  
 Weitergabe an oder Weiterverkauf durch Dritte ist untersagt!

### **III.5 Ermittlung des Ertragswertes**

#### **III.5.1 Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes**

Der Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlage wird aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks ermittelt. (§ 31 ImmoWertV)

Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Ferner ist der Reinertrag, um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. (Bodenwertverzinsungsbetrag).

Dieser verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor entsprechend dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände erhält man so den Gebäudeertragswert. Der Grundstücksertragswert wird nunmehr aus der Addition des Bodenwerts und dem Gebäudeertragswert gebildet.

##### **III.5.2.1 Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss**

###### **Erläuterung der Bewirtschaftungskosten**

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Objekt um ein Gebäude mit Wohnnutzung handelt.

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des jeweiligen Objektes, Gebäudeart und Beschaffenheit angemessen sind.

Die gemäß § 32 Abs.1 ImmoWertV "berücksichtigungsfähigen" Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- den Verwaltungskosten
- den Instandhaltungskosten
- dem Mietausfallwagnis und
- den Betriebskosten.

Nachdem keine aufgegliederten Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden diese nach Erfahrungswerten der einzelnen Gruppen entsprechend ImmoWertV in Anlehnung an veröffentlichte Daten vorgenommen.

(Kleiber aktuelle Auflage/Anhang)

Zugleich werden nur die Kosten angesetzt, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich bezogen auf den jeweiligen Jahresrohertrag wie folgt dar:

Kostenart:		Wohnen
- Verwaltungskosten	* gewählt*	5 %
(§ 32 Abs.1 Nr.1 ImmoWertV = § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)		
inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung. (nach Anlage 1 der ErtragswertR oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV)		
Wohnung	356,79 EUR	
PKW-Garage,	<u>38,92 EUR</u>	
	395,71 EUR	
ca. 395,71 EUR/ 7.470 EUR = 5,30 %		
- Instandhaltungskosten	* gewählt*	11 %
(§ 32 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV)		
Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig		
Wohnfläche ca. 81,78 m <sup>2</sup>	* 9,21 EUR/ m <sup>2</sup>	= 753,19 EUR
PKW-Garage		= 88,23 EUR
		<u>= 841,42 EUR</u>
ca. 841,42 EUR/ 7.470 EUR = 11,26 %		
- Mietausfallwagnis	* gewählt*	2 %
§ 32 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV = § 29 II. BV)		
ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.		
Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, bzw. Nach ErtragswertR ( ca. 2-4 % )		
- Betriebskosten (anteilig)	* gewählt*	3 %
(§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV= § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)		
ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 19 Abs.4 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II.BV)		
Gesamt:		21 %

## Erläuterung des Barwertfaktors (Verfielfältiger)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021) und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelte Barwertfaktor wird der Tabelle entsprechend Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV 2010 entnommen.

Aufgrund fehlender vergleichbarer Kaufpreise wird ein üblicher Liegenschaftszinssatz anlehnend an empirische Ermittlungen in "Kleiber-Simon" (aktuelle Auflage) für den Süddeutschen Bereich angenommen. Außerdem basiert die Ermittlung auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechende Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur und Fachverbänden. Dabei können ferner folgende Grundsätze Anwendung finden:

### Übliche Liegenschaftszinssätze für gemischte Objekte

Einfamilienhäuser	1,5 - 2,5 v.H.
Zweifamilienhäuser	2,0 – 3,5 v.H.
Reihenhäuser und Doppelhäuser	2,0 – 3,0 v.H.
Dreifamilienhäuser	2,5 – 4,0 v.H.
Benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis	1,4 - 2,5 v.H.
Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein	1,3 - 3,0 v.H.
- Verminderung bei besonders guter Lage des Objekts und einem geringen wirtschaftlichen Risiko	- 0,5 - 1,0 v.H.
- Erhöhung bei umgekehrten Bedingungen	+ 0,5 - 1,0 v.H.
- Einfluss der Umgebung des Standorts z.B ländlicher Raum usw.	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst bei besonders großen Wohnungen	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts.	
<b>Aufgrund der dargelegten Vorgaben wird Innerhalb der Bewertung ein vermittelter Liegenschaftszinssatz ermittelt mit:</b>	<b>2,0 v.H.</b>

### III.5.2.2 Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage

#### Berechnung des Ertragswertes

	Wohnhaus
<hr/>	
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag	622,46
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	7.469,52
Bewirtschaftungskosten:	
- 21,0 % vom Rohertrag Wohnung	1.568,60
<hr/>	
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	5.900,92
Anrechenbarer Bodenwert	36.456,00
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Ertragsanteil Grund und Boden	729,12
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr	5.171,80
Restnutzungsdauer 32 Jahre, Barwertfaktor	23,468
Ertragswert	121.372,00
<hr/>	
<b>Gebäudeertragswert Wohnung Nr. 2 EG</b>	<b>121.372,00</b>

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

### III.5.2.3 Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

#### Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Objekt um ein Gebäude mit Wohnnutzung handelt.

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des jeweiligen Objektes, Gebäudeart und Beschaffenheit angemessen sind.

Die gemäß § 32 Abs.1 ImmoWertV "berücksichtigungsfähigen" Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- den Verwaltungskosten
- den Instandhaltungskosten
- dem Mietausfallwagnis und
- den Betriebskosten.

Nachdem keine aufgegliederten Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden diese nach Erfahrungswerten der einzelnen Gruppen entsprechend ImmoWertV in Anlehnung an veröffentlichte Daten vorgenommen.  
(Kleiber aktuelle Auflage/Anhang)

Zugleich werden nur die Kosten angesetzt, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich bezogen auf den jeweiligen Jahresrohertrag wie folgt dar:

Kostenart:		Wohnen
- Verwaltungskosten	* gewählt*	6 %

(§ 32 Abs.1 Nr.1 ImmoWertV =  
§ 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)

inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung. (nach Anlage 1 der ErtragswerR oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV)

Wohnung 356,79 EUR

ca. 356,79 EUR/ 5.572 EUR = 6,40 %

- Instandhaltungskosten (§ 32 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV)	* gewählt*	10 %
Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig Wohnfläche ca. 61,10 m <sup>2</sup> * 9,21 EUR/ m <sup>2</sup> = 562,73 EUR ca. 562,73 EUR/ 5.572 EUR = 10,09 %		
- Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV = § 29 II. BV)	* gewählt*	2 %
ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, bzw. Nach ErtragswertR ( ca. 2-4 % )		
- Betriebskosten (anteilig) (§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV= § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB)	* gewählt*	3 %
ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 19 Abs.4 ImmoWertV; § 27 Abs. 2 der II.BV)		
Gesamt:		21 %

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

### III.5.2.3 Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

#### Berechnung des Ertragswertes

	Wohnhaus
-----	
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag	464,36
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	5.572,32
Bewirtschaftungskosten:	
- 21,0 % vom Rohertrag Wohnung	1.170,19
-----	
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	4.402,13
Anrechenbarer Bodenwert	23.373,00
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Ertragsanteil Grund und Boden	467,46
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr	3.934,67
Restnutzungsdauer 32 Jahre, Barwertfaktor	23,468
Ertragswert	92.339,00
-----	
<b>Gebäudeertragswert Wohnung Nr. 3 DG</b>	<b>92.339,00</b>

### III.5.3 Ertragswert des Grundstückes

Bezeichnung	Ertragswert EUR 2025
-----	
Wohnung Nr. 2 im EG	121.372,00 EUR
Wohnung Nr. 3 im DG	92.339,00 EUR
-----	
Ertragswert der baulichen Anlagen	213.711,00 EUR
Bodenwert	58.829,00 EUR
-----	
<b>Ertragswert des Grundstückes</b>	<b>273.540,00 EUR</b>

### III.6 Ermittlung des Verkehrswertes

#### III.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

Für die Beurteilung des Verkehrswertes gilt gleichbleibend die Definition des § 194 BauGB.

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.

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes und der Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Renditeerzielung nachgefragt werden, am Ertragswert. -Siehe hierzu auch die Darstellung der Bewertungsgrundsätze. Unterstützend wird der ermittelte Sachwert zur Bewertung herangezogen.

#### III.6.2 Zusammenstellung der Werte

<b>Bodenwert</b>	<b>:</b>	<b>58.829,00 EUR</b>
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>:</b>	<b>211.051,00 EUR</b>
<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>:</b>	<b>273.540,00 EUR</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkehrswertgutachten  
Dritte ist untersagt

### III.6.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Ertragswertes § 8 Abs. 1-3 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt, dem Unterhaltungszustand des Gebäudes mit Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden und einem gewissen "merkantilen Minderwert" für die Tatsache, dass das Gebäude und die Wohnungen nur von außen zu besichtigen waren und ein nicht unerhebliches Restrisiko verbleibt, können entsprechend § 8 Abs. 1 bis 3 marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile halte ich im vorliegenden Fall einen Marktanpassungsabschlag von 10 % für ausreichend und marktkonform.

Vorläufiger Ertragswert vor Marktanpassung	273.540,00 EUR
./ 10 % Marktanpassung	- 27.354,00 EUR

---

Vorläufiger Grundstücksertragswert nach Marktanpassung	246.186,00 EUR
--	----------------

---

<b>Nach üblicher Rundung</b>	<b>246.000,00 EUR</b>
------------------------------	-----------------------

### III.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für die Eigentumswohnungen Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage und die Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss mit Stellplatz, unter der Anschrift:

**Kalvarienbergstraße 31, 79780 Stühlingen** wird zum Stichtag 22. Juli 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

**246.000,00 €**

\_\_\_\_\_ Euro \_\_\_\_\_ (i.W.) zweihundertsechundvierzigtausend ermittelt.

### III.6.5 Aufteilung des Gesamtverkehrswert nach dem Grundbuch:

Der Gesamtverkehrswert für die einzelnen Grundstücke wird nachfolgend entsprechend der Nutzung in Einzelverkehrswerte aufgeteilt. Aufgrund der vorliegenden Gesamtbewertung würden sich dabei folgende Teilverkehrswerte ergeben.

Objekt:	[EUR]	Seite	Zusammenstellung
			[EUR]
<hr/>			
1. Grunduch von Stühlingen Blatt Nr. 906			
<b>Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage</b>			
344/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1115/4, Kalvarienbergstraße 31, 79780 Stühlingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit PKW-Garage.			
Ertragswert	121.372,00	43	
Anteiliger Bodenwert	36.456,00	29	
	<hr/>		
Zwischensumme	157.828,00		
./. Marktanpassung 10 %	-15.782,80		
	<hr/>		
Zwischensumme	142.045,20		
<b>Teilverkehrswert</b>			
<b>Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit PKW-Garage</b>			
<b>sachverständig gerundet</b>			<b>142.000,00</b>
<hr/>			

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

Objekt: [EUR] Seite Zusammenstellung [EUR]

2. Grunduch von Stühlingen Blatt Nr. 907

**Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss**

220/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 1115/4,  
Kalvarienbergstraße 31, 79780 Stühlingen, verbunden mit dem  
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit  
(Wohnung im Dachgeschoss einschl. Abstellraum Nr. 3)  
Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 3

Ertragswert	92.339,00	43
Anteiliger Bodenwert	23.373,00	24

Zwischensumme	115.712,00	
./. Marktanpassung 10 %	-11.571,20	

Zwischensumme	104.140,80	
---------------	------------	--

**Teilverkehrswert**

**Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss  
sachverständig gerundet**

**104.000,00**

**Gesamtverkehrswert wie vor:**

**246.000,00**

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

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 22.09.2025



Dipl.Ing.(FH) ARMIN GUT, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.  
Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.

Das vorstehende Gutachten umfasst 48. Seiten und 8. Anlagen.

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage

- |    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Übersichts-Stadtplan der Stadt/Gemeinde über <a href="http://www.geoport.de">www.geoport.de</a> lizenziert | 2 |
| a) | 5 Farbfotos ca. 11 * 9 cm  | 3 |
| c) | Lageplan des Grundstücks   | 1 |
| d) | Grundrisse, Schnitt, Ansichten teilweise mit kleinen Abweichungen zum Ist-Zustand, verkleinert             | 2 |

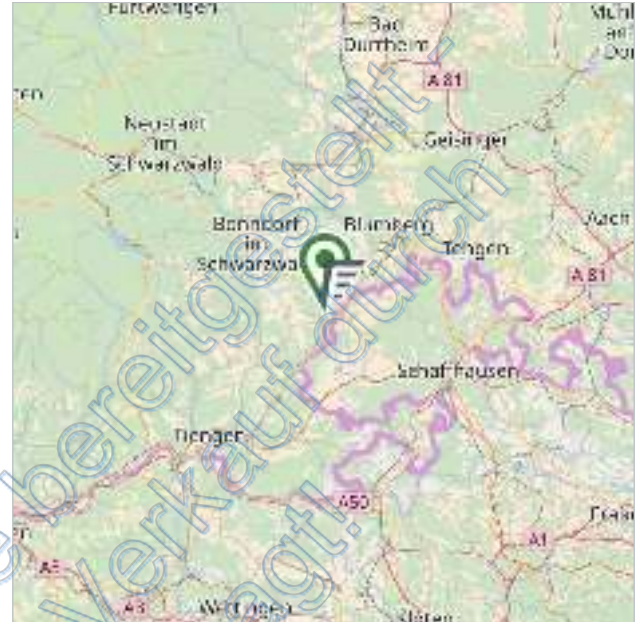
Gesamt:

8

## Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	174.391 (5.518)
Fläche	1.131,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	154 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	79780
Gemeindegeschlüssel	08337106

Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr: 2023



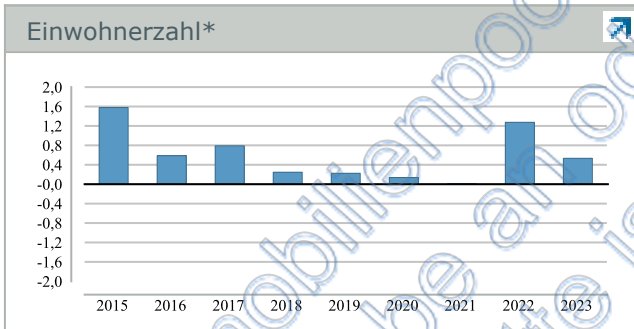
Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

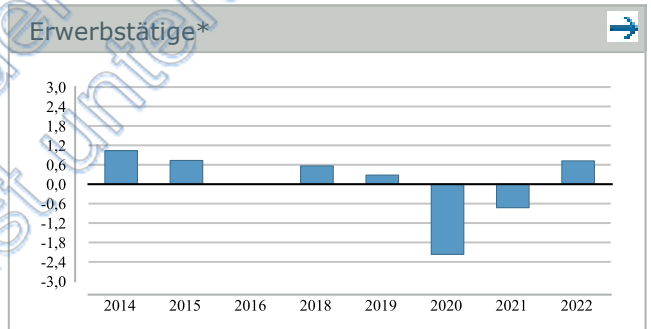
## Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	5.551.636 €
Arbeitslosenquote (2)	4,30 %
Erwerbstätige (3)	69.200

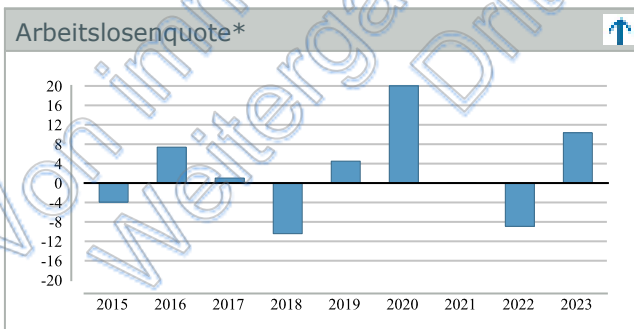
Veröffentlichungsjahr: 2024  
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



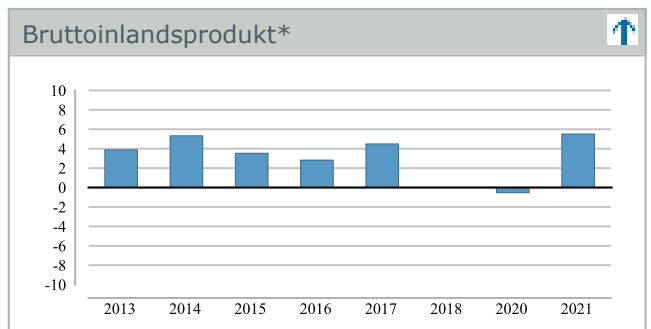
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

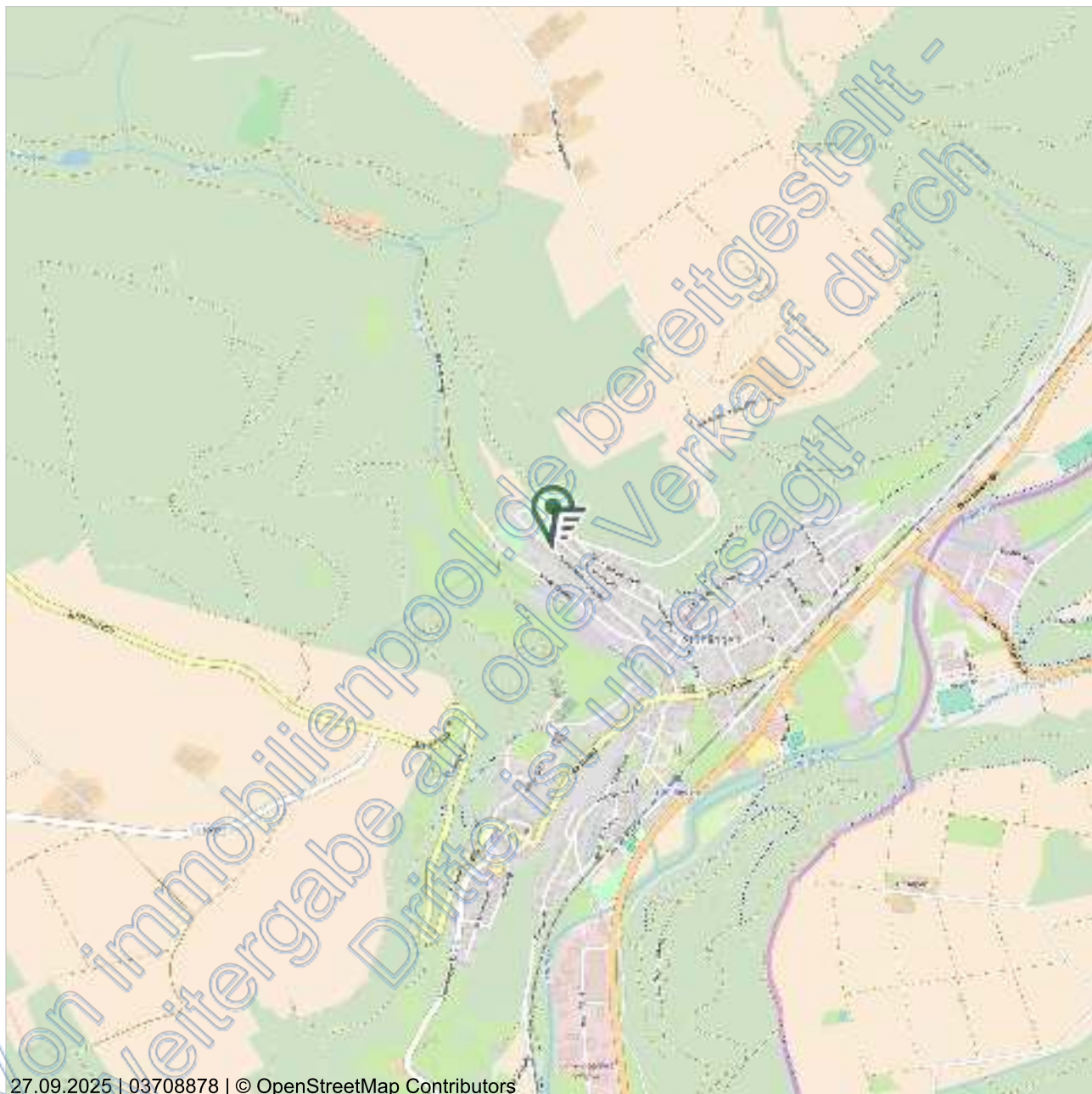
### Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025

# Stadtplan 1:20.000

79780 Stühlingen, Kalvarienbergstr. 31



27.09.2025 | 03708878 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



### Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

---

Bild 1

Ansicht Nord-Ost



Bild 2

Ansicht Nord-West



**Armin GUT**

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

---

Bild 3

Ansicht Süd-West



Bild 4

Ansicht Ost



**Armin GUT**

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

---

Bild 5

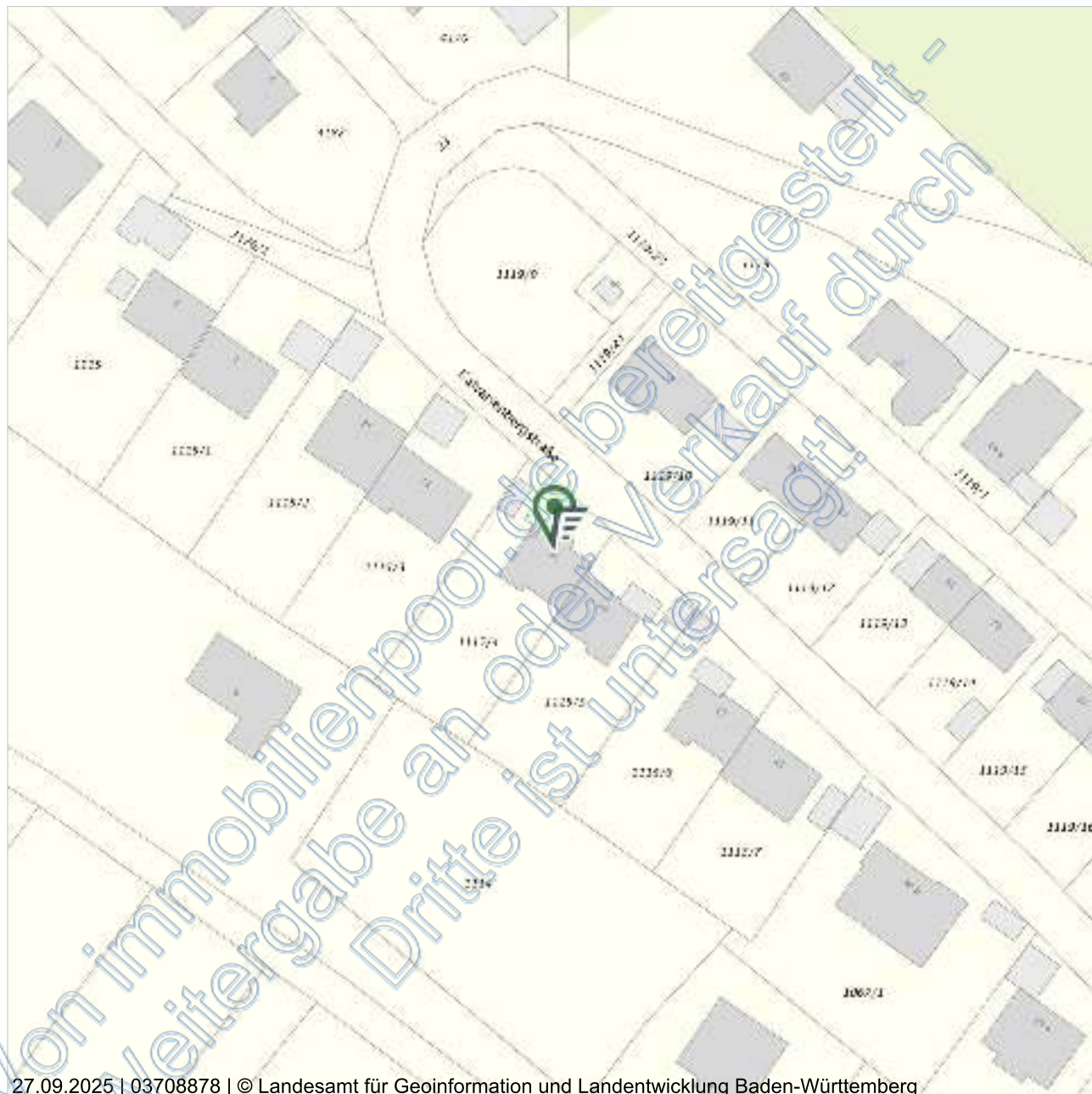
Ansicht Nord



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

# Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79780 Stühlingen, Kalvarienbergstr. 31



27.09.2025 | 03708878 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



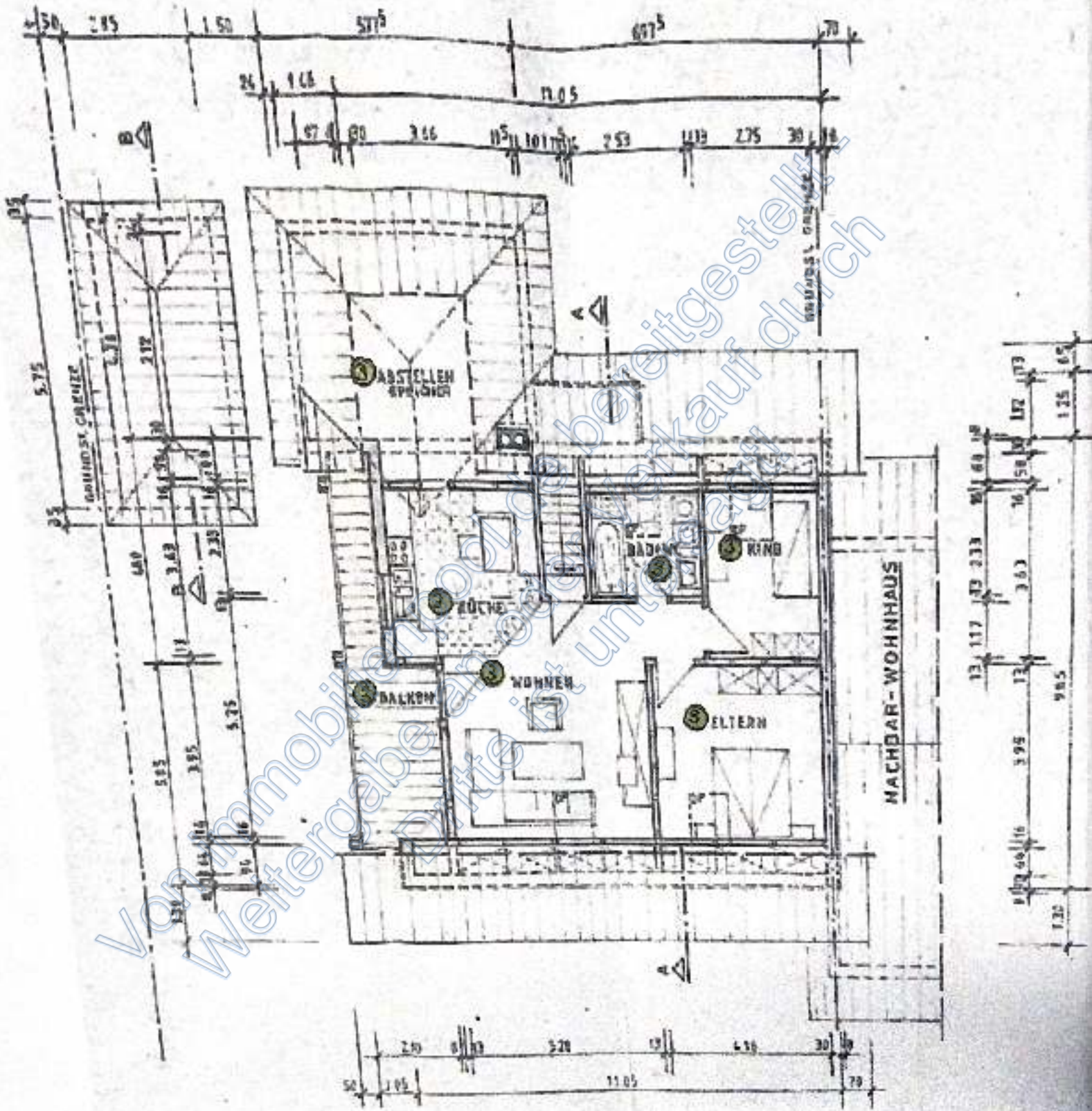
## Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

## Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2025





GRUNDRISS - DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 3