

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!**

Mathias Ziegler

Dipl.-Ingenieur Vermessung (FH)
Dipl.-Sachverständiger (DIA)



Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Bonndorfer Str. 8
D-79805 Eggingen

Fon: 07746 / 929 891

Fax: 07746 / 929 892

E-Mail: info@svziegler.de

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das mit einem

denkmalgeschützten
Reihenmittelhaus mit Garage

bebaute Grundstück
Flurstück 325

sowie

Stellplatz

Flurstück 317



Gerberstr. 21 Marktplatz, 79780 Stühlingen

17. Oktober 2022

Auftraggeber:

**Amtsgericht
Waldshut-Tiengen**

Aktenzeichen:

1 K 9/ 22

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	Reihenmittelhaus mit Garage und Stellplatz	
Wertermittlungsstichtag	17.10.2022	
Ortstermin	17.10.2022	
Abgeschlossen	06.12.2022	
Ausfertigung	4 Exemplare	
Ursprungsbaujahr	Gründerzeit, 16. Jahrhundert	
Bauweise	Bruchstein Fachwerk Massiv-/Leichtbau	
Derzeitige Nutzung	Eigennutzung - Wohnen	
Zustand Wohnhaus	Ordnungsgemäß, Dachgeschoss nicht ausgebaut	
Wohnfläche	178 m ²	
Nutzfläche	315 m ²	
Denkmalschutz:	Kulturdenkmal §2	
Sanierungsgebiet (Beschluss vom 11.10.2022)	„Städle“	
Flurstück Reihenmittelhaus	325	
Grundstücksfläche	571 m ²	
Flurstück Stellplatzfläche	317	
Grundstücksfläche	21 m ²	
Vergleichsfaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)	1.545 €/m ²	
Verkehrswert	Flurstück 325	275.000 €
Verkehrswert	Flurstück 317	2.500 €

Fragen des Gerichtes

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Nein.

Liegt ein Energieausweis vor?

Es ist kein Energieausweis bekannt geworden.
(siehe Ziff. 4.10).

Zubehör?

Nicht bekannt geworden.
(siehe Ziff. 1.6.).

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.2 VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	4
1.3 GRUNDLAGEN	5
1.4 OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN	5
1.5 ORTSBESICHTIGUNG	6
1.6 ZUBEHÖR	6
2. Gegenstand der Wertermittlung	7
2.1 OBJEKTBEZEICHNUNG	7
2.2 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	7
2.3 HAUSVERWALTUNG	7
2.4 PRIVATRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
2.5 ÖFFENTLICH RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
2.6 SONSTIGE RECHTE UND LASTEN AM GRUNDSTÜCK	11
3. Beschreibung des Grund und Bodens	12
3.1 LAGEMERKMALE	12
3.2 BESCHAFFENHEITSMERKMALE	15
4. Beschreibung der baulichen Anlage	18
4.1 VORBEMERKUNGEN	18
4.2 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	18
4.3 AUSSTATTUNG	20
4.4 GARAGE	21
4.5 GEBÄUDETECHNIK	21
4.6 BAULICHE AUßENANLAGE	21
4.7 STELLPLATZ FLURSTÜCK 317	22
4.8 BAUZAHLEN	22
4.9 BAULICHER ZUSTAND	23
4.10 ENERGETISCHER ZUSTAND	24
4.11 DRITTVERWERTBARKEIT	25
4.12 RESTNUTZUNGSDAUER	25
5. Wertermittlung	28
5.1 VORBEMERKUNG	28
5.2 VERFAHRENSWAHL	28
6. Ermittlung des Bodenwerts	29
6.1 VORBEMERKUNGEN	29
6.2 ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS	29
6.3 BODENRICHTWERT (§ 16 IMMO WERT V)	29
6.4 BODENWERT IM UNBEBAUTEN ZUSTAND	30
7. Ermittlung des Sachwerts	31
7.1 ALLGEMEINES (§ 35 FF. IMMO WERT V)	31
7.2 BAUPREISINDEX	31
7.3 HERSTELLUNGSWERT BAULICHER ANLAGEN	31
7.4 WERTMINDERUNG (§ 23 IMMO WERT V)	32
7.5 WERT DER BAULICHEN ANLAGEN	32
7.6 WERT BAULICHER AUßENANLAGE UND SONSTIGEN ANLAGEN	32
7.7 VORLÄUFIGER SACHWERT	33
7.8 SACHWERTANPASSUNGSFAKTOR	33
7.9 VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	34
8. Ermittlung des Vergleichswertes	35
8.1 VORBEMERKUNGEN	35
8.2 VERGLEICHSWERT AUS DER KAUPPREISSAMMLUNG	35
8.3 PLAUSIBILITÄT	36
9. Ermittlung des Verkehrswertes	37
9.1 GESETZLICHE DEFINITION	37
9.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	37
9.3 SACHWERT	37
9.4 VERGLEICHSWERT	37
9.5 BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES	37
9.6 VERKEHRSWERT	39
10. Anlagen	40
10.1 LIEGENSCHAFTSKARTE	40
10.2 LUFTBILD MIT LIEGENSCHAFTSKARTE	40
10.3 GEBÄUDEPLÄNE	41
10.4 BILDDOKUMENTATION	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Reihenmittelhaus mit Garage bebaute Grundstück, Flurstück 325 und Stellplatzfläche auf Flurstück 317, Gerberstraße 21, Marktplatz in 79780 Stühlingen zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 17.10.2022

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag. Das Gutachten dient nur für den vereinbarten Zweck. Rechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.

1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Die Beschaffenheit und die Eigenschaft der baulichen Anlage wurden aufgrund der vorliegenden Unterlagen beurteilt. Es wurden keine fachbezogenen Untersuchungen hinsichtlich Bauschäden oder Baumängel durchgeführt. Ebenso wurde der nachhaltige Tauglichkeitszustand der Baustoffe und Bauteile nicht untersucht. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich von Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz und Arbeitssicherheit vorgenommen. Auf zerstörende Untersuchungen wurde verzichtet, dadurch können Angaben bezüglich versteckter Baumängel nur vermutet werden. Es wurde keine Baugrunduntersuchung des Bodens durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfung und keine Funktionsprüfung gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eine energetische Beurteilung der baulichen Anlagen in Bezug auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Ebenso wird das Mobiliar, Einbauküchen, Einbauten usw. auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung beruhen auf Augenscheinnahme.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind. Die Grenzverhältnisse wurden nicht geprüft. Die im Rahmen der Erhebungen erteilten Auskünfte, insb. von Behörden, Hausverwaltungen, Mietern und Eigentümern, wurden auf ihre Schlüssigkeit überprüft; eine Gewähr für die Richtigkeit der Auskünfte kann nicht übernommen werden.

Das Bewertungsobjekt war am Besichtigungstermin bewohnt und in Nutzung. Dementsprechend waren vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die teilweise die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Die vorgelegten Pläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Angabe des Bauamtes sind keine Grundrisspläne vorhanden.

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch

Auszug wesentlicher Literatur

Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, aktualisiert durch Kleiber-Digital

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage 2015

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2022

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 546
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben Gutachterausschusses Landkreis Waldshut Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Stadt Stühlingen sowie der Bauakte
- sowie planungsrechtliche Auskunft
- IVD Immobilienpreisspiegel

Die Recherchen wurden am 30.11.2022 beendet

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 17.10.2022

Teilnehmer

Miteigentümer: anwesend

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden. Die Kammer im OG sowie die Garagengrube war nicht zugänglich. Es wird unterstellt, dass der nicht besichtigte Bereich dem allgemeinen Zustand des besichtigten Bereiches entspricht.

Die in der Anlage enthaltenen 31 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt. Der Miteigentümer hat einer Darstellung von Innenaufnahmen im Gutachten zugestimmt.

1.6 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

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

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung

Reihenmittelhaus mit Garage
Wohnfläche : 178 m²
Flurstück: 325

Stellplatzfläche
Flurstück: 317

Straße: Gerberstraße 21 Marktplatz
Gemarkung: Stühlingen
Stadt: Stühlingen
Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung:
Wohnhaus: Eigennutzung
Garage: Eigennutzung
Stellplatz: Eigennutzung

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Hausverwaltung

Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst verwaltet. Es wurden keine Informationen über Neben- und Verbrauchskosten bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Stühlingen

Blattnr. 546

Lfd. Nr. 1: Flurstück 317
Gerberstraße Markplatz
Grundstücksgröße = 21 m²

Lfd. Nr. 2: Flurstück 325
Gerberstraße 21 Marktplatz
Grundstücksgröße = 571 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten ist nichts bekannt geworden.

Abt. I: Eigentümer:
Auftragsgemäß nicht benannt

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen

Zwangsversteigerung ist angeordnet für lfd. Nr. 1 und 2

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Wohnungs-, Zweck-
Mietbindung:**

Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

2.5 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Im Baulastenbuch der Stadt Stühlingen waren am 17.10.2022 auf den Bewertungsflurstück keine Eintragung vorhanden. Über positive Baulasten wurde nichts bekannt.

Altlasten:

Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen beim Dezernat für Bau Umwelt und Forst des Landkreis Waldshut-Tiengen sind für das Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nach §2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Liste als Kulturdenkmal als Stadtanlage mit Stadtmauer mit besonderer Bedeutung (DschG §12) eingetragen.

Bebauung eingebunden. Verputzter Massivbau, Satteldach, Anfang 17. Jahrhundert. Mit der Rückseite auf der Stadtmauer aufliegend und einen Wehrturm integrierend, dieser mit Staffelgiebel.	
Gerberstraße 21 (Flstnr. 325)	§2
Wohnhaus, ehemals mit landwirtschaftlichem Teil, dieser teilweise umgenutzt. Traufständiges, zweigeschossiges Gebäude, das Satteldach mit Staffelgiebeln an die Nachbarhäuser anschließend (an der Nordostseite abgetragene). Nach der Dachkonstruktion spätmittelalterlich, 16. Jahrhundert. Mit der Rückseite auf der Stadtmauer aufliegend.	
Gerberstraße 23 (Flstnr. 258)	§2
Wohnhaus, traufständiges, zweigeschossiges Gebäude, das Satteldach mit Staffelgiebeln an die Nachbarhäuser anschließend. Ehem. Ökonomiegebäude modern umge-	

© Stadt Stühlingen Denkmalschutz §2

	
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE	
Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1 Begründung der Denkmaleigenschaft	
Regierungsbezirk:	Freiburg
Land/Stadtkreis:	Waldshut-Kreis
Gemeinde:	Stühlingen
Gemarkung:	Stühlingen
Orts-/Wohnplatz:	Stühlingen
Strasse/Hausnr.:	Gerberstraße (Marktplatz) 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31, 33, Herrengasse (Marktplatz) 2, 4, 8, 12, 12a, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 30, Schloßstraße 1, Zinnigasse 2, 4, 6
Gewann:	
Waldfläche:	
Flurstück:	0-180/4, 0-257-258, 0-260, 0-260/1, 0-261-263, 0-265, 0-267-270, 0-272/1, 0-275-284, 0-287-289, 0-325-326, 0-326/1, 0-327/1, 0-328, 0-333-338, 0-350, 0-352-353, 0-356-363, 0-365
Karten:	K 25: 8216 FK: 229.071, 230.071 DGK: 8216.22, 8216.23
Objekt:	Die seit 1282 nachzuweisende Stadt Stühlingen liegt auf einem Geländesporn unterhalb der Burg der Stadtherren, zur Zeit der Gründung der Herren von Lupfen (1251- 1562), und oberhalb des wohl älteren Dorfes Stühlingen. Die Gründungsstadt des 13. Jahrhunderts folgt in ihrem sich zur Talseite leicht trapezförmig weitenden Grundriß dem Gelände. Der Stadtgrundriß ist durch drei parallel geführte Straßen geprägt. Die Stadt Stühlingen ist in der Stadlanlage, im spätmittelalterlich bis barocken Gebäudebestand sowie in der Außenansicht anschaulich erhalten. Die mittelalterliche Befestigung mit Mauer, Türmen und Graben ist in großem Umfang noch erhalten, von den beiden in der Mittelachse (heute Schlossstrasse) errichteten Toren wurde das Untere Tor im Zuge eines Brandes in den 1820er Jahren, das Obere Tor 1846 abgebrochen. Die Stadtmauer ist in den Rückwänden der Häuser Herrengasse und Gerberstraße erhalten (s.d.). Im Gebäude Gerberstraße 19 ist ein Wehrturm integriert. Südöstlich der Stadt befindet sich die ehemalige Zinnenmauer, heute der oberste Abschnitt des Stadtweges. Die hohe und aufwändig gestaltete Stützmauer wurde im Zuge des Ausbaus des Stadtweges um die Mitte des 18. Jahrhunderts verstärkt und überformt wurden. Zum ursprünglichen Bestand gehört auch die Erschließung über die Zinnigasse (siehe dort). Hervorragend überliefert ist der Grabenbereich, der im wesentlichen um die ganze Stadt herum ablesbar und von moderner Bebauung freigehalten ist. Insbesondere an der Südseite ist er von beachtlicher Tiefe und Breite, wird noch heute von dem im Verteidigungsfall aufzustauenden Bächlein durchflossen, ist in Gärten unterteilt und noch in Resten durch die Bebauung mit Gerberhäusern geprägt. Die Stadlanlage mit Stadtmauer und Stadtgraben besitzt die Wertigkeit eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung (DSchG §12).
Status:	§ 2

© Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutz §12

Anmerkung:

Die Unterschutzstellung einer baulichen oder sonstigen Anlage unter Denkmalschutz führt nicht zwangsläufig zu einer Wertminderung oder Werterhöhung des Grundstücks. Vielmehr müssen Vor-

und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden. Im Ergebnis kann sich der Denkmalschutz dabei auch wertneutral auswirken.

Von einem „denkmalgeprägten“ Verkehrswert kann bei alledem erst dann gesprochen werden, wenn der Denkmalschutz entsprechend der Vorgabe des § 194 BauGB Eingang in den Verkehrswert findet, wobei eine Prägung im eigentlichen Sinne tatsächlich erst vorliegt, wenn der Verkehrswert eines z.B. mit einem Denkmal bebauten Grundstücks vom Verkehrswert desselben Grundstücks unter der Annahme abweicht, dass das Gebäude nicht unter Schutz gestellt worden ist.

Aus Sicht des Unterzeichners gleichen sich Vorteile (z.B. steuerlicher Art) und Nachteile (z.B. Vorschriften in der äußerlichen Gestalt des Gebäudes aus. Infolgedessen wird der Denkmalschutz in der nachfolgenden Wertermittlung im Einzelnen als wertneutral behandelt und die Markttendenz wird im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Sanierungsgebiet:

Mit Satzungsbeschluss vom 11.10.2022 wurde das Sanierungsgebiet „Städtle“ förmlich beschlossen in dem sich das Bewertungsobjekt befindet. Es besteht danach ein einfaches Sanierungsverfahren nach § 142 Abs 4 BauGB.

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Bewertungsobjektes durch die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB bestimmt.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Einhaltung der öffentlichen Belange wird unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**Entwicklungszustand**

Die Grundstücksqualität wird nach § 5 ImmoWertV als baureifes Land klassifiziert.

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Stühlingen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunale Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen auch in Bezug des eröffneten Sanierungsverfahren wird nicht ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die im Gutachten dargelegten Informationen zu privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollten sich darüber hinaus neue Informationen oder Entwicklungen ergeben, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert haben.

2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Rechte/Lasten:

Dem Auftragnehmer sind keine weiteren Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Stadt Stühlingen liegt im Wutachtal am südlichen Rande des Schwarzwaldes unweit zum Nachbarstaat Schweiz im Landkreis Waldshut-Tiengen. Die Lage führt zu einer wirtschaftlichen und kulturellen Ausrichtung zum Hochrhein. Die Stadt hat mit ihren umliegenden Ortsteilen ca. 5.400 Einwohner, wobei der Ausländeranteil 14 % beträgt. Die Stadt ist über die östliche Ortsumfahrung B314 an den Fernverkehr und die Autobahn (A81) Stuttgart-Singen-Schaffhausen und A98 angeschlossen. Der nächst gelegene Eisenbahnanschluss mit Fernverbindung befindet sich in Schaffhausen (CH) oder Erzsingen (D). Die Gemeinde ist mit Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Entfernungen ca.:	Oberzentrum Zürich	50 km
	Oberzentrum Freiburg	71 km
	Mittelzentrum Waldshut	28 km
	Stadt Schaffhausen	18 km
	Lauchringen	19 km
	Stadt Tiengen	21 km
	Autobahnanschluss A81	37 km



© LGL, www.lgl-bw.de

Lage örtlich

Die Stadt ist mit dem Plateau der historische Altstadt und im Tal liegender neuzeitlicher Stadt unterteilt. Die Gerberstraße mit Marktplatz befindet sich im Altstadtkern umringt durch historische Bebauung mit Stadtmauer. Die Landstraße L169 von Bonndorf zur Bundeststraße B314 erschließt die Stadtteile als Zubringer. Für die Verkehrslage im öffentlichen Personennahverkehr befindet sich am Rathaus eine Bushaltestelle für den ÖPNV.

Entfernungen ca.:	Zum Altstadtzentrum:	50 m
-------------------	----------------------	------

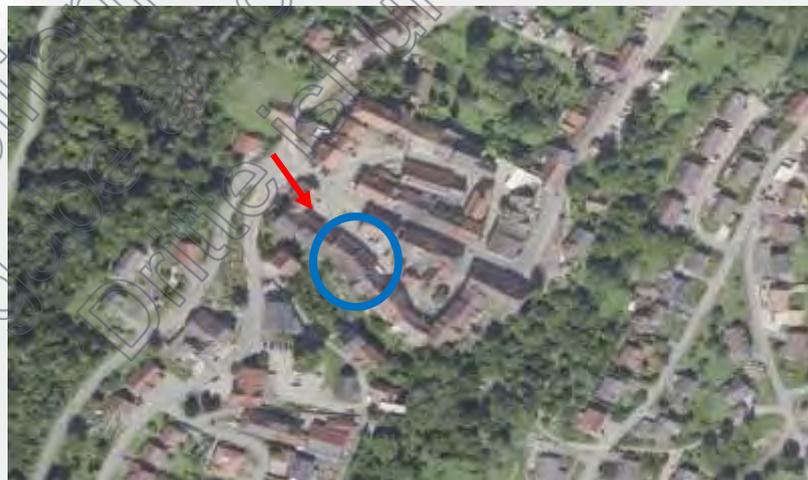
	Zum Neustadtzentrum	400 m
	ÖPNV:	50 m



© LGL, www.lgl-bw.de

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in der Stadt Stühlingen. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung der nahegelegenen Städte gedeckt werden.



© LGL, www.lgl-bw.de

Entfernung ca.:	Grundschule Kirchen Hausen	300 m
	Kita	300 m
	Einkaufsmarkt	400 m

Immissionen

Der nächstgelegene Großraumflughafen befindet sich bei Zürich/Schweiz. Durch die Einflugschneise sind Flugzeugimmissionen bemerkbar. Durch die

talseitig verlaufende Bundesstraße und naheliegende Landstraße sind Geräuschimmissionen durch Verkehrsaufkommen möglich.

Wohnlage

Das Wohngebiet in der Altstadt mit Abgrenzung von Stadtmauer und Stadtgraben sind historisch gewachsen und über Jahrhunderte entwickelt. Der Stadtgraben ist vertieft zum Stadtkern, so dass ein geschlossener Außencharakter in Erscheinung tritt. Im Stadtkern ist das Stadtbild durch zweigeschossige Wohnbebauung mit Dachebenen ausgeprägt. Die Umgebung wird überwiegend durch Eigennutzung gekennzeichnet in geschlossener Bauweise mit Durchgrünung am Stadtgraben. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen.

Lagequalität

Die städtische Wohnlage in der Kleinstadt ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

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

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Norden über die asphaltierte Gerberstraße ohne Gehweg und durch Straßenbeleuchtung erschlossen.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Der Leitungsverlauf zum Bewertungsobjekt ist nicht ersichtlich und wird unterstellt.
Strom:	Anschluss an das Stromnetz ist vorhanden.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt. Ein

	Leerrohr für Breitbandanschluss wurde ins Haus eingebracht. Ein Glasfaserkabel liegt nicht an.
TV:	Anschluss über Kabelanschluss
Innere Erschließung:	Oberirdische Entwässerung des Daches zur öffentlichen Straße und zur Zisterne am Stadtgraben. Über die Entwässerung des Stadtgrabens wurde nichts bekannt. Hinweis: Im Grünbereich des Bewertungsgrundstück durchläuft ein Gewässer als Bachlauf.

Das zu bewertende Objekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nicht ausgebildet und es herrscht ruhiger Anwohnerverkehr am Objekt.

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist L-förmig geschnitten mit direktem Anschluss an öffentliche Straßen.

Grundstücksbreite:	ca. 12 m (straßenseitig) ca. 21 m (Stadtgraben)
Grundstückstiefe:	ca. 35 m
Gelände/Topographie:	Südhang mit Stadtmauer, so dass das Untergeschoss ebenerdig in Erscheinung tritt.
Grenzbebauung:	Beidseitige Grenzbebauung zu Flurstück 326 und 258
Nachbarliche Bebauung:	Turmbebauung auf Flurstück 326 mit Fensteröffnung zum Bewertungsobjekt. Über vertraglichen Vereinbarungen wurde nichts bekannt.
Einfriedung:	Jägerzaun, Gartenmauern (Stützmauer)
Flurstücksfläche:	571 m ² - Flurstück 325 lt. Grundbuch. 21 m ² - Flurstück 317 lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafte unterirdische Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Daraus resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft

unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Es wird ein ortsüblicher Baugrund unterstellt.

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine wesentlichen Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenbeschafftheitsmerkmale hindeuten könnten. Gleiches gilt hinsichtlich des Grundwasserniveaus bzw. dessen mögliche Veränderungen. Rutschungen und Setzungen auf dem Grundstück sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit wurden nicht bekannt.

Über Grund- und Oberflächenwasser durch das durchlaufende Gewässer als Bachlauf wurde nichts bekannt. Das Objekt befindet sich nicht im Hochwasserrisikogebiet. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Vorbemerkungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im betreffenden Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest) sowie Ausdünstung (Chloranisole) wurden nicht durchgeführt.

4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein historisches Wohnhaus geprägt durch die verschiedenen Zeitepochen seit der Gründung (vgl. Anlagen).

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert und das Dachgeschoss und Dachspitz ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.
Ursprungsbaubaujahr:	Gründerzeit, erbaut ca. 16. Jahrhundert
Ausbau:	- 1976 Umbau mit Badezimmer, Schlafzimmer OG - 1990 Zentrales Warmwasserheizungssystem
Modernisierung:	- Dach, Außenfassade mit Haus- und Garageneingang, Fenster, teilweise Wohnbereich
Bauart:	Massivbauweise Bruchstein
Instandhaltung:	Einfache Instandhaltung
Wärmedämmung:	Bauzeit typischer teilweise erneuertem Wärmedämmungsstandard. Das Dachgeschoss ist bis Dachspitz mit Zwischensparrendämmung mit Folie ausgestattet.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich.
Standort/Höhenlage:	EG: ebenerdig UG: straßenabseitig ebenerdig
Dach:	Satteldach mit zweiseitigem Staffelgiebel mit Ziegeleindeckung sowie zeitgemäßem Dachfenster in den Ebenen. Entwässerung über Fallrohre und Schneefangschutz.

Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion als liegendes Pfettendach mit teilweise unterschiedlichem Einbaualter. Zwischendecke mit Sparren und Holzbretter. Geöffnete Balken für Dachfenster und soweit ersichtlich im ordnungsgemäßen Zustand. Holzwurmlöcher an mehreren Bereichen erkennbar.
Umfassungswände:	Mauerwerk, Fachwerk mit Ausmauerung
Untergeschoss:	Bruststein mit Gewölbekeller mit üblicher Feuchtigkeit
Innenwände:	Mauerwerk beplankt sowie Fachwerk mit Ausmauerung sowie Holzpaneelen verkleidet.
Geschossboden:	UG: Naturboden (Gewölbe) EG: Betonboden mit Aufbau OG: Holzbalkendecke mit Ausfachung und Aufbau DG: Holzbalkendecke mit Aufbau
Hauseingang:	Hauseingang nach innen versetzt mit Rahmentür und Glasausschnitt. Klingelanlage und Briefkasten vorhanden. Mehrfachsicherung vorhanden.
Treppen:	EG-OG Einläufige geschlossene Holzterappe mit Tritt- und Setzstufen mit Wandhandlauf, Brüstungsgeländer OG-DG I Einläufige geschlossene Holzterappe mit Tritt- und Setzstufen DGI - DGII Offene Wagentreppe ohne Brüstungsgeländer.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr vor 2000 mit Holzklappläden zur offenen Straße.
Belichtung:	Das Gebäude ist zweiseitig belichtet. Die Räume sind mit Fenster und Dachfenster belichtet und das Tageslicht ist für geschlossene Bebauung durchschnittlich dimensioniert.
Ausrichtung:	Wohnbereich ist nach Norden und Süden orientiert mit innenliegendem Badezimmer. Der Ausblick reicht über den Stadtgraben in die Nachbarschaft.

Nutzungseinheit

Wohnhaus

Aufteilung:	UG: Gewölbekeller EG: Flur, Gästezimmer mit Sanitärraum, Treppenhaus, Garage, Werkstatt, Technikraum, Waschräum, Lager, Terrasse OG: Flur, Küche mit Balkon, innenliegender Sanitärraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, 3 Kinderzimmer mit geschlossener Kammer DGI: Lagerräume, Hobbyraum (einfach) DG II Offener Raum
Grundriss:	Grundrissstruktur ist zweckmäßig und funktional und aus der Historie gewachsen. Die Zimmer haben teilweise unterschiedliche Ebene mit Trittstufen. Es

bestehen Schlauchflure und Durchgangszimmer (D) bei der Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Im OG besteht hinter dem Schlafzimmer eine geschlossene Kammer. Durch die tiefe Stadtmauer erscheint das EG südlich mit Terrasse als OG.

Raumhöhen ca. EG: 2,2 m (Erdgeschoss mit niedriger Raumhöhe)
OG: 2,5 m

4.3 Ausstattung

Küche:	Laminatboden, Wandfliesenspiegel im Nassbereich geringe Anzahl von Steckdosen und Anschlüsse in durchschnittlicher Ausstattung vorhanden. Wände teilweise Fachwerk mit Ausmauerung. Ausgang zum Balkon
Sanitärraum OG:	Innenliegend mit elektr. Zwangsentlüftung. Boden und Wände gefliest. Einbaudusche auf Trittstufe mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Zwei Handwaschbecken jeweils mit Mischbatterie. Wand WC mit Unterputzspülkasten. Handtuchheizkörper vorhanden. Luftkanalschacht vom Kaminofen vorhanden. Decken mit Paneelen verkleidet.
Sanitärraum EG:	Innenliegend mit Zwangsentlüftung. Boden und Wände gefliest. Einbaudusche auf Trittstufen mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Wand-WC mit Unterputzspülkasten sowie Handwaschbecken mit Mischbatterie. Decke mit Paneelen verkleidet.
Wandverkleidung:	Fachwerk mit Ausmauerung, Beplankt tapeziert und gestrichen sowie Paneelen verkleidet
Deckenverkleidung:	Paneelen verkleidet, Beplankt tapeziert und gestrichen. Styroporplatten verkleidet. Teilweise integrierte Beleuchtung
Bodenverkleidung:	Laminat, Fliesen
Zimmertüren:	Füllungstüren und Türzargen in weiser Oberfläche.
Sonst. Ausstattung:	Kaminofen Gesetzter Kaminofen mit Sichtscheibes sowie Sitzbank mit Warmluftschacht ins Badezimmer.
Balkon:	Massiver Boden mit Fliesen belegt Brüstungsgeländer mit Holzverkleidung. Überdacht durch Dachvorsprung.
Terrasse:	Hochparterre dem EG angeschlossener Bereich mit massiver Treppe in den Garten. Überdacht durch Balkon. Boden mit Polygonplatten gefliest sowie Bodenablauf. Massive Brüstung gemauert, teilweise mit Rahmenfliesen belegt.
Gewölbekeller:	Ebenerdiger Zugang von Außen. Naturboden ohne Fenster.
Waschraum:	Lager und Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss. Aufputz Leitungssysteme

Werkstatt: Massiver Raum an die Garage angeschlossen. Boden gefliest und Wände verputzt. Einfache Stromanschlüsse vorhanden.

4.4 Garage

Zuschnitt: Integrierte Garage im Gebäude mit darüberliegendem Wohnbereich. Garage mit offenem Zugang zur Werkstatt und Technikraum

Boden: Gefliest

Wände: Verputzt.

Tor: Sektionaltor

Durchfahrtshöhe: 2,10 m

Tür: Zugang zum Wohnbereich

Strom: Beleuchtung und Anschlüsse vorhanden.

Besonderheit: Montagegrube, die nicht besichtigt werden konnte. Falttür zur Kammer OG

4.5 Gebäudetechnik

Technikraum: Technikraum ohne Brandschutztür in offener Gestaltung.

Heizungssystem: Ölzentralheizung der Firma Buderus S315 aus dem Baujahr 1991.

Öltank: 3 Kunststofföltanks mit jeweils ca. 2.000 l Fassungsvermögen in Abmauerung. Das Öllager befindet sich im Durchgangsraum zum Garten. Über Füllungsstand wurde nichts bekannt.

Warmwasser: Zentraler Wasserspeicher ca. 200 l bei der Ölheizung integriert.

Wärmeabgabe: Radiatoren

Zusatzheizung: Kachelofen im Wohnbereich OG

Trinkwasser: Frischwasseranschluss vorhanden.

Schornstein: 2 separate Schornsteine mit jeweiligem Kaminzug vorhanden. Über Abgasverhalten und Auflagen des Schornsteinfegers wurde nichts bekannt.

Elektro: Installationsleitungen unter Putz; Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe in einfachster Ausstattung und geringer Anzahl von Steckdosen vorhanden.

Kommunikation: Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit und Leitungsverlauf der Räume wurde nichts bekannt. Breitbandanschluss in der Garage eingeführt ohne Anschluss. Fernsehanschluss über Kabelverbindung.

Brandschutz: Stationäre Rauchmelder

4.6 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse: Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Zisterne:	Lt. Angabe 5.000 l Fassungsvermögen mit Kontrollschacht.
Stützmauer:	Massive Betonstützmauer für Plateau sowie Betonstufen als Gartentreppe

4.7 Stellplatz Flurstück 317

Art:	Offener Stellplatz ohne Einfassung asphaltiert
Lage:	Marktplatz Rathaus, gegenüber Bewertungsobjekt
Zuschnitt:	Unregelmäßig durch Zerstückelung
Tiefe ca:	6 m
Breite ca:	2,6 m

4.8 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde teilweise durch Kontrollmaße im Wohnbereich vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind zudem den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus ermittelt. Die Angaben wurden lediglich auf Plausibilität überprüft und sind für Anwendungen außerhalb der Wertermittlung nicht geeignet. Die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
	Wohnhaus		
EG:	Flur		14,34
	Gästezimmer		15,15
	Sanitärraum		4,73
	Terrasse	4,0 x 2,5 x 0,25	2,50
	Summe		36,72
OG:	Flur		6,19
	Wohnzimmer		20,57
	Bad		9,00
	Küche (D)		16,96
	Schlafzimmer (D)		30,21
	Kinderzimmer		16,24
	Kinderzimmer (D)		14,16
	Kinderzimmer		13,08
	Kammer		12,18
	Balkon	7,0 x 1,5 x 0,25	2,63
	Summe		141,22
	Summe gesamt		rd. 178 m²

Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde teilweise durch Kontrollmaße vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich
--------------------	--

Wohnhaus	auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche unter Beachtung der DIN 277, von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
	Technikraum		23,99
	Waschraum		17,34
	Lager		5,27
	Werkstatt		20,57
	Garage		28,42
	Gewölbekeller		20,00
	DG I Lager offen		131,67
	DG II Lager offen		68,00
	Summe		315,26
Summe gesamt		rd. 315 m²	

Bruttogrundfläche: (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) beträgt		
Wohnhaus			
UG:	5,0 x 6,0	=	30,0
EG:	15,12 x 11,36	=	171,76
OG:	15,12 x 11,36	=	171,76
DG:	15,12 x 11,36	=	171,76
			545,28
Summe		rd.	545 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche unter Berücksichtigung ggf. von Keller- und Dachgeschoss.		
Wohnhaus			
EG:	15,12 x 11,36	=	171,8
OG	15,12 x 11,36	=	171,8
Summe			343,6
WGFZ:	343,6 m ² / 571 m ²		0,60

4.9 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte historische Gebäude befindet sich in einem baujahrestypischen überwiegend ordentlichen Zustand. Die Grundrisstruktur ist aus der Historie gewachsen und Modernisierungen wurden in

Epochen durchgeführt. Die beiden Dachgeschossebenen sind nicht ausgebaut. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Holzbalken im Geschossbereich mit Holzwurmlöcher
-	Stromdosen im Rohbauzustand im Bereich Balkon
-	Brüstung Terrasse mit fehlenden Enderbeiten
-	Technikraum ohne Metalltür
-	Vereinzelt Putzabplatzungen und untergeordnete Putzrisse
Besonderer Unterhaltungsrückstau	
-	Keine wesentlichen bekannt geworden

Die Kosten für die Zustandsbesonderheiten und bauliche Beeinträchtigungen werden ggf. nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß unter Betrachtung des unsanierten Objektes berücksichtigt. Es wurden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen hinsichtlich möglicher Ursachen für die Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt.

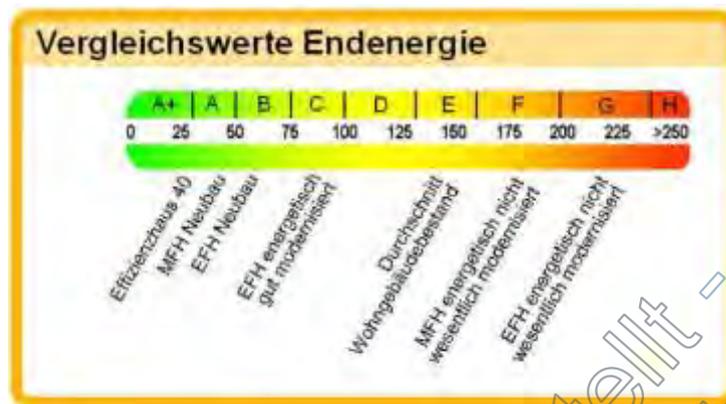
Das äußere Erscheinungsbild ist ortsüblich. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und funktional und entspricht schwer heutigen modernen Wohnansprüchen. Die Anzahl übergeordneter Zimmer mit Durchgangsräumen in Bezug einer Wohneinheit bedürfen kreativen Nutzungskonzepten. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand wird soweit erkennbar als zeitgemäß eingeschätzt. Zusammenfassend kann von einer einfachen bis mittleren Ausstattung entsprechend dem fiktiven Baujahr ausgegangen werden.

4.10 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) stellt an Neubauten und an Bestandsgebäuden hohe Ansprüche bezüglich der energetischen Qualität. Im Zuge eines Grundstücksverkaufs ist den Käufern ein Nachweis über die energetische Qualität des Gebäudes in Form eines Energieausweises vorzulegen. Für das zu bewertende Wohnhaus wurde kein Energieausweis (Auszug) bekannt.

Es besteht eine zentrale Ölheizung aus dem Jahr 1991. Nach dem GEG besteht eine Austauschpflicht mit Ausnahmen für alte Heizkessel nach 30 Jahren und wäre somit auszutauschen. Zudem ist ab 2026 ein Einbau einer Ölheizung nur noch nur Auflage erlaubt. Die Fenster wurde in den neunziger Jahren erneuert.

Nach der Anlage des GEG ergeben sich folgende Zonierungen nach den Energieeffizienzklassen von Wohngebäude:



Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich in einem energetischen nicht wesentlichen Zustand im Bereich der Zone E-F befindet.

4.11 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt im gewachsenen Altstadtkerengebiet neben dem Rathaus und Marktplatz. Die ländliche Kleinstadt dient als Einzugsgebiet umliegender Städte. Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen in familiären Strukturen ist erkennbar. Das innenliegende Treppenhaus lässt eine Aufteilung von Wohnraum nicht erkennen. Durch die große Anzahl von Räumen und Nutzfläche besteht kreatives Entwicklungspotential gerade in den Dachgeschosebene. Dazu bedarf es erheblichen Investitionen. Eine Projektentwicklung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeit noch leichten nachfragenden Vermarktungslage des Gesamtobjektes von Einfamilienhaus im unteren Immobiliensegment auszugehen.

4.12 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach der ImmoWertV sachverständig zu ermitteln und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes unter Betrachtung der Gesamtnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlichen vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Für das Bewertungsobjekt wird von folgender wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 ausgegangen:

Wohnhaus	Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
----------	---------------------------	----------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches fiktives Baualter in bezug der Gesamtnutzungsdauer durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt.

Ursprungsbaujahr	Anno	1600
Baualter (Fiktiv)	$1940 \times 70 + 1976 \times 20 + 1990 \times 10$	1952
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr $2022 - 1952 =$	70

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Berücksichtigung des Modernisierungsgrads erstreckt sich auf max. 70 % Restnutzungsdauer in Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer. Kernsanierte Objekte können abweichend bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzung betragen.

Relatives Alter	$(\text{Alter} / \text{GND}) \times 100 \%$	87 %
-----------------	---	------

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer aus dem Modell der ImmoWertV (Anlage 2) ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	7,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

≤ 1	Punkte	=	nicht modernisiert
4	Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13	Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18	Punkte	=	umfassend modernisiert

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Anhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht. Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
7,0	0,5575	1,2193	1,0283

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 31$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:

31 Jahre

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

5. Wertermittlung

5.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei bestimmt sich der Wert nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Die Bewertungsliteratur nennt für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke drei normierte Verfahren, das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Die Charakteristik eines zu bewertenden Objektes bestimmt dabei der Bewertungslehre zufolge das Erfordernis, das eine oder andere Verfahren vorzuziehen und anzuwenden.

Während neben unbebauten Grundstücken in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zumeist auch üblicherweise Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, wird für die Einschätzung von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken nach den anerkannten Regeln der Bewertungslehre der Verkehrswert auf der Basis des substanzgestützten Sachwertverfahrens ermittelt.

Bei gewerblich genutzten Immobilien und/oder Mehrfamilienhäusern sowie üblicherweise ausschließlich unter Anlagegesichtspunkten am Markt nachgefragten und gehandelten Objekten vor dem Hintergrund steuerlicher Gesichtspunkte sowie Kapitalverzinsung, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Während das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und das Ertragswertverfahren auf dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag basiert, stützt sich das Vergleichswertverfahren auf die Kaufpreise von Vergleichsobjekten, bei unbebauten Grundstücken ggf. auch auf geeignete Bodenrichtwerte.

5.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption des historischen Wohnhauses ist vorrangig auf Eigennutzung ausgelegt und substanzorientiert und richtet sich auf familienorientierte Konzepte. Die Ertragsorientierung des Wohnhauses mit der möglichen Vermietung zur Kapitalvermehrung wäre denkbar, aber als untergeordnet anzusehen und bleibt außer Betracht. Das Vergleichswertverfahren kann nur als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden. Im vorliegenden Fall ist nur eine sehr beschränkte Anzahl von dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden. Diese geringe Auswahl würde zu einem statistisch nicht mehr fundierten und daher nicht aussagekräftigen Vergleichswert führen.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Vorbemerkungen

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind die Kaufpreise solcher Grundstücke zu betrachten, die hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaft hinreichend übereinstimmen.

6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren des Bodenwertes wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Ausreichend vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung waren aktuell nicht vorhanden und damit als Vergleichsbasis nicht geeignet.

6.3 Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV)

Der gemeinschaftliche Gutachterausschuss Waldshut Ost für die Stadt Stühlingen hat den Bodenrichtwert für baureifes Land im Bereich des Bewertungsobjektes erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 01.01.2022 festgestellt:

Zone 67500720		
Wohnbaufläche	01.01.2022	95 €/m ²
Fläche		580 m ²
Richtwertgrundstück		

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	
--	--

<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht ausgewiesen. WGFZ für das Bewertungsobjektes weist mit 0,6 einen ortsüblichen Faktor aus.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der Abweichung der Flächengröße zum Richtwertgrundstück beträgt 0,98 bzw. 2% und ist somit in der Wertigkeit des Richtwertes.	./.
<u>Lage:</u> Für die Lage mit südwestlicher Ausrichtung liegt im durchschnittlichen Bereich der Richtwertzone worauf sich der Richtwert bezieht.	./.
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Die separate Stellplatzfläche dient als wirtschaftliche Einheit der Wohnbebauung. Eine separate Verwertung ist durch die bestehende Garage im Bewertungsobjekt gegeben und baurechtlichen sowie grundbuchrechtlichen Verpflichtungen wurden nicht bekannt. Somit wird der Richtwert zugrunde gelegt. Durch die beengten Verhältnisse im Stadtkern besteht eine höhere Nachfrage was mit einem Aufschlag von 25 % (1,25 Faktor) berücksichtigt wird.	1,25

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

Der Bodenwert, abgeleitet aus dem Bodenrichtwert, wird unter Berücksichtigung der Abweichung festgestellt auf:

Für das Flurstück 325

Bauland	571 x 95 €/m ² x	54.245,-- €
---------	-----------------------------	-------------

Bodenwert Flurstück 325 **54.000,-- €**

Für das Flurstück 317

Bauland	21 x 95 €/m ² x 1,25	2.494,-- €
---------	---------------------------------	------------

Bodenwert Flurstück 317 **2.500,-- €**

7. Ermittlung des Sachwerts

7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver und technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie Außenanlage. Dabei wird der vorläufige Sachwert durch Sachwertfaktoren einer Marktanpassung zugeführt und besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt.

7.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt aktuell zum Wertermittlungsstichtag für Wohnhäuser (2010=100) als Anpassungsfaktor für das Basisjahr 2010	1,678
---	-------

7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt über die Normalherstellungskosten (NHK 2010) nach ImmoWertV Anlage 4. Die nachfolgend angesetzten Kosten beziehen sich auf ihren entsprechenden Ausstattungsstandard incl. Baunebenkosten und MwSt. unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Die Herstellungskosten für besondere Bauteile, die bei der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt wurden, werden überschlägig geschätzt. Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bsp. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

2.32 Reihenhaus EG, OG nicht ausgebautes DG

Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m ²)					Anteil Kostenkennwert (€/m ²)
		1	2	3	4	5	
		580	645	745	895	1120	
Außenwände	23 %		0,5	0,5			160
Dach	15 %		0,2	0,8			109
Fenster u. Außentüren	11 %		0,1	0,9			81
Innenwände, -türen	11 %		0,3	0,7			79
Deckenkonstr. Treppen	11 %		0,3	0,7			79
Fußböden	5 %			1,0			37
Sanitärreinrichtung	9 %		0,15	0,85			66
Heizung	9 %		0,2	0,8			65
Sonst. techn. Ausstattung	6 %		0,5	0,5			41

Summe Kostenkennwert:	717 €/m²
gemittelte Standardstufe :	2,72

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK	717 €/m ²
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex:	1,678
- Regionalfaktor GUA	1,00
- Zusätzliche Dachspitzebene	1,08
- Abschlag Erdgeschoss teilausbau	0,90
717 €/m ² x 1,678 x 1,08 x 0,90	1.169 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	1.169 €/m²

Wohnhaus	
BGF 545 m ² x 1.169 €/m ²	637.105,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	
Kaminofen mit Sitzbank	6.000,-- €
Balkon	3.000,-- €
Herstellungswert Wohnhaus	646.105,-- €

7.4 Wertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Alters:

Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), wie unter Ziff. 4.12 ermittelt, in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgende lineare Abschreibung:	
(GND-RND) / GND x 100	
Hieraus ergeben sich folgende Korrekturfaktoren:	
Wohnhaus: GND: 80 / RND: 31 = 0,6125	
Wohnhaus: 61,25 % x 646.105,-- €	395.739,-- €

7.5 Wert der baulichen Anlagen

Herstellungswert Wohnhaus	646.105,-- €
Wertminderung des Wohnhauses wegen Alters	./.
Wert bauliche Anlagen	250.366,-- €
Wert aller baulichen Anlagen	250.366,-- €

7.6 Wert baulicher Außenanlage und sonstigen Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, Freisitze ggf. Stützmauern und Wege- und Hofraumbefestigungen, Zisternen, Brunnen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Abschreibung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändiger Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Der einfache Außenzustand ist funktional und begründet einen geringen Ansatz von 3 %.

Zeitwert baulicher Außenlagen: 3 % x 250.366 €	7.511,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	7.511,-- €

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert (gesamt)	54.245,-- €
Wert der baulichen Anlagen	250.366,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	7.511,-- €
Vorläufiger Sachwert	313.122,-- €

7.8 Sachwertanpassungsfaktor

Der Verkehrswert soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Grundstücksmarkt wird überwiegend von normalen Käufern und Verkäufern durch Angebot und Nachfrage gesteuert. Der Gutachterausschuss Waldshut West für die Stadt Stühlingen weist derzeit keine Sachwertfaktoren aus. Nach Auskunft des benachbarten Gutachterausschusses Hegau-Hochrhein in Singen (GHH) sowie südwestlicher Schwarzwald Baar Kreis (GSSB) sind folgende Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Aktueller Marktbericht		
Vorläufige Sachwerte	GHH	GSSB
200-350 T€	0,8 - 1,3	0,8 - 1,3
	Ø 1,15	Ø 1,10

Anpassungskriterien der Einflussfaktoren

Ausgangslage:	1,125
Lage Die Lage in beengten Altstadtkern mit beengten Grundstücksverhältnissen umgeben von historischen Objekten lassen eine Orientierung im unteren Bereich erwarten.	0,95
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer mit 39 % der GND von historischen Gebäuden läßt eine schwache Nachfrage im Marktverhalten erwarten und zieht Investition nach sich. Somit erfolgt eine Orientierung im unteren Bereich.	0,90
Wirtschaftliches Risiko Die erhöhte Nutzfläche im Objekt bedarf der Instandhaltung. Zudem erschwert der Denkmalschutz die persönliche Kreativität und erhöht die Instandhaltung.	0,75
Marktsituation Bezogen auf das Bodenwertniveau zeigt sich eine noch leichte Nachfrage durch Kaufinteressenten im unteren Segment des Immobilienmarktes an	

der Grenze zur Schweiz. Somit erfolgt eine Orientierung im untern Durchschnittsbereich.	1,00
---	------

Die zukünftige Entwicklungserwartung von Wertverhältnissen ergeben daraus folgenden Sachwertfaktor aufgrund der Lage am Grundstücksmarkt:

Sachwertfaktor: $(0,95 + 0,90 + 0,75 + 1,00) / 4$	0,90
---	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	313.122,-- €
Sachwertanpassungsfaktor (siehe Ziff. 7.8)	
313.122 € x 0,90	281.810,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	281.810,-- €

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

8. Ermittlung des Vergleichswertes

8.1 Vorbemerkungen

Für die Ermittlung des Vergleichswertes werden Kaufpreise zum zeitnahen Bewertungsstichtag herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Die Vergleichsmerkmale berufen sich auf das Verhältnis des Kaufpreises zur Wohnfläche. Dabei werden vergleichbare Merkmale wie Art und Maß sowie Baujahresklassen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard unterstellt.

8.2 Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise

Aus der Kaufpreissammlung der umliegenden Gutachterausschüsse wurden folgende Kauffälle mit historischen Gebäuden bekannt:

Lage	Art	Ursprungs baujahr	Wohnflä- che gesamt	Größe Flurstück	Vergleichspreis
Tiengen	1 Fam	1800	125 m ²	65 m ²	157.000 €
Leipferdingen	1 Fam	1850	215 m ²	397 m ²	335.000 €
Blumberg	2 Fam	1820	165 m ²	487 m ²	289.000 €

Kaufpreise anonymisiert

Vergleichswert

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche:

Der Kaufpreis aus Tiengen stammt aus dem Jahr 2020 und bedarf einem zeitlichen Anpassungsfaktor von 1,05. Die anderen Kaufpreise sind aus dem Jahr 2022

Tiengen	157.000 € / 125 m ²	x 1,05	=	1.319 €/m ²
Leipferdingen	335.000 € / 215 m ²	x 1,0	=	1.558 €/m ²
Blumberg	289.000 € / 165 m ²	x 1,0	=	1.752 €/m ²
Auszug Kaufpreissammlung:				Ø 1.543 €/m ²

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Stühlingen, Gerberstr. 21	178 m ² x 1.543 €/m ²	=	274.654 €
Vorläufiger Vergleichswert			274.654 €

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich.

8.3 Plausibilität

Für ältere kernstadtnahe Wohnhäuser wurden nach eigener Recherche und Angaben der Gutachterausschüsse folgende Merkmale mit indirekte Vergleichstendenzen bekannt:

Baujahr Fiktiv	Grundstücksfläche	Zustand	Wohnfläche Gesamt	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
Vor 1900	Ø 400 m ²	ordnungsgemäß	150-240 m ²	1150 €/m ² - 1.810 €/m ²

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich:

Vor 1900	571 m ²	ordnungsgemäß	178 m	1.545 €/m ²
----------	--------------------	---------------	-------	------------------------

Der Vergleichspreis ohne Berücksichtigung von besonderen Zustandsbesonderheiten kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt für eine Plausibilität herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

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

9. Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

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

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.9 beschrieben, wird pauschal in Ansatz gebracht:	./.	5.000,-- €
Besonderer Unterhaltungsrückstau Keine wesentlichen erkennbar		
Summe	./.	5.000,-- €

9.3 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	281.810,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Sachwert	276.810,-- €
Sachwert	277.000,-- €

9.4 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	274.654,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Vergleichswert	269.654,-- €
Sachwert	270.000,-- €

9.5 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes	277.000,-- €
Vergleichswert des Grundstückes	270.000,-- €

Der unbelastete Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter Prägung des eigengenutzten Sachwertwertes bemessen und angepasst gerundet.

Verkehrswert:	275.000,-- €
---------------	--------------

Die Plausibilität des Vergleichswerts zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem unteren nachgefragten Segment befindet. Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leichte Marktgängigkeit erwarten.

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine noch attraktive Marktgängigkeit erwarten. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Besonderen sind nicht abschließend bestimmbar. Die derzeitigen Einschätzungen der aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Vertrauens getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Der Marktwert wurde nach den Grundsätzen der Wertermittlung am Wertermittlungsstichtag abgeleitet ohne spekulative Elemente. Mögliche Folgewirkung auf dem Grundstücksmarkt können derzeit nicht abgesehen werden und bedürfen ggf. einer Aktualisierung.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

9.6 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgenannten Kriterien und der wertbestimmenden Faktoren bestimme ich unter dem Vorbehalt des **unbelasteten** Grundstückes den

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 17. Oktober 2022 für:

Gerberstr. 21 Markplatz, 79780 Stühlingen

Grundbuch 546 Lfd. Nr. 2 Reihenmittelhaus mit Garage bebaute Grundstück Flurstück 325 auf <u>275.000 €</u> (zweihundertfünfsiebzigttausend Euro)
--

Grundbuch 546 Id. Nr. 1 Stellplatzfläche Flurstück 317 auf <u>2.500 €</u> (zweitausendfünfhundert Euro)
--

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Eggingen, den 6. Dezember 2022



Dipl. Ing. (FH) Mathias Ziegler
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

10. Anlagen

10.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de

10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

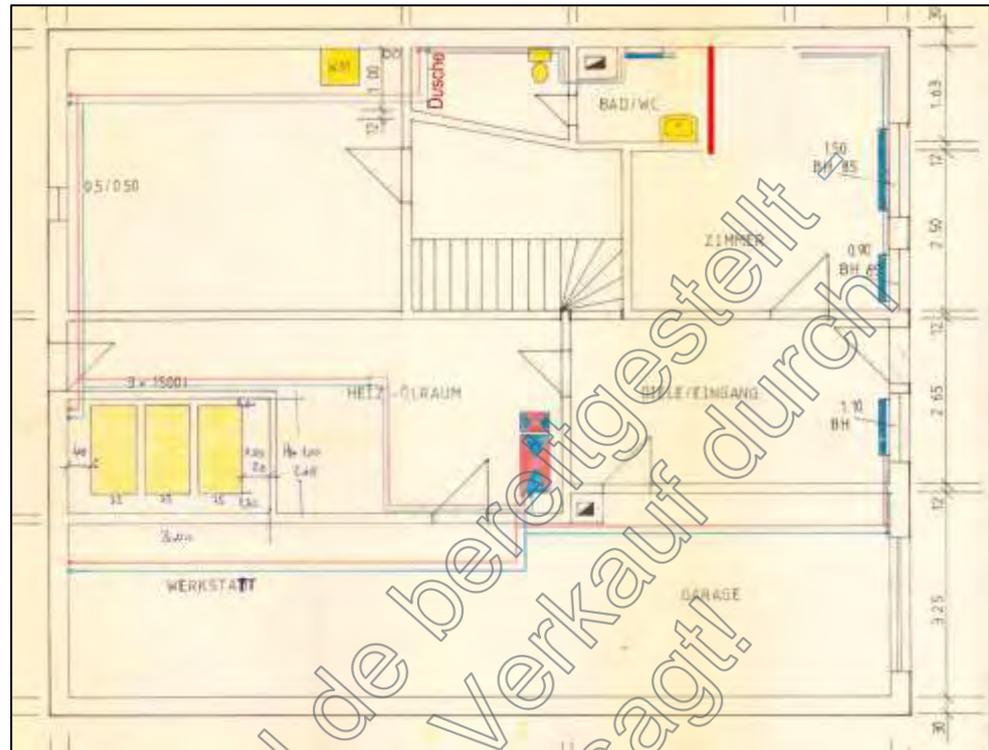


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de

10.3 Gebäudepläne

Wohnhaus – EG

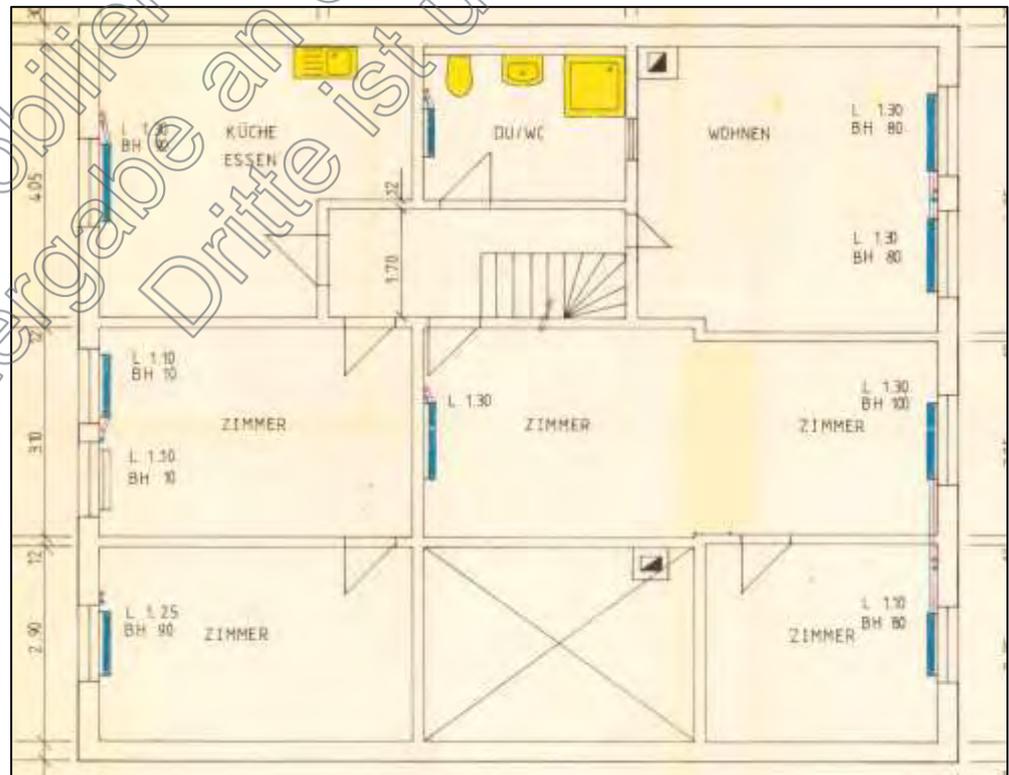


Unmaßstäblich- (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

skizzenhafte Aktualisierung in Rot

Wohnhaus – OG

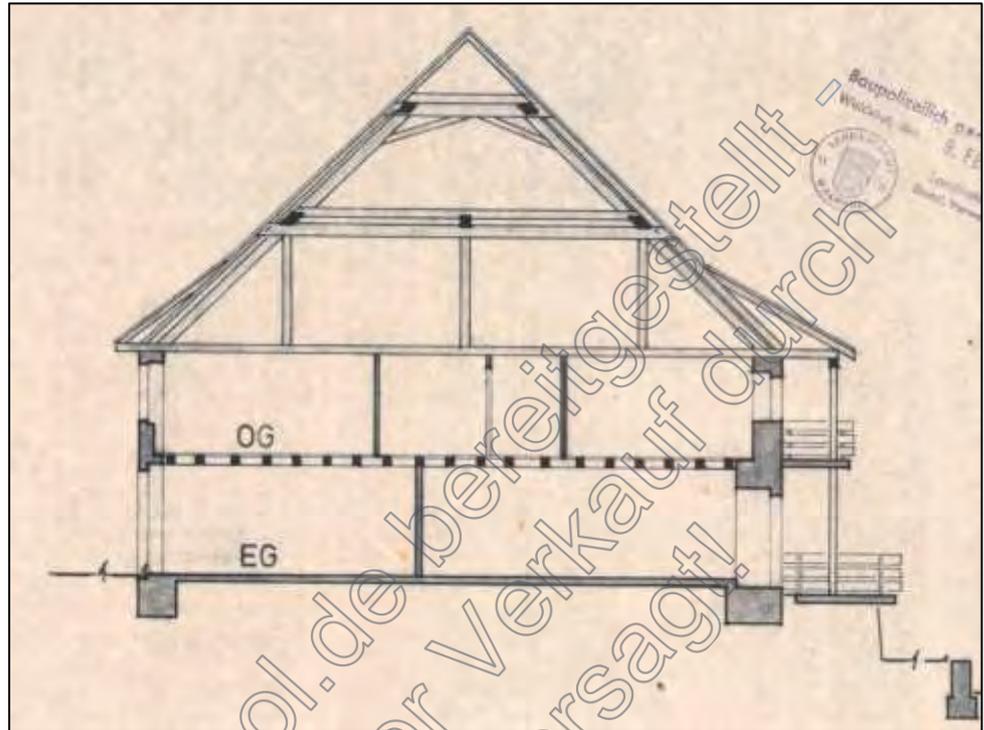


Unmaßstäblich- (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

skizzenhafte Aktualisierung

Gebäudeschnitt



Unmaßstäblich- (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

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

10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Gerberstraße – Historische Altstadt (Bild 1)



Ansicht: Gerberstraße (Bild 2)



Ansicht: Südwesten (Bild 3)



Ansicht: Nordwest Stadtgraben (Bild 4)



Ansicht: Südwestansicht Zugang Stadtgraben (Bild 5)



Ansicht: Hauseingang Garagenzufahrt (Bild 6)



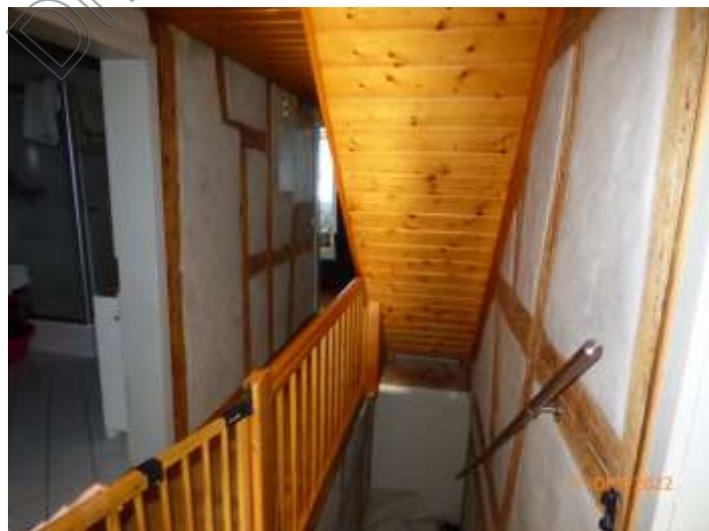
Ansicht: Flur Eingang (Bild 7)



Ansicht: Sanitär EG (Bild 8)



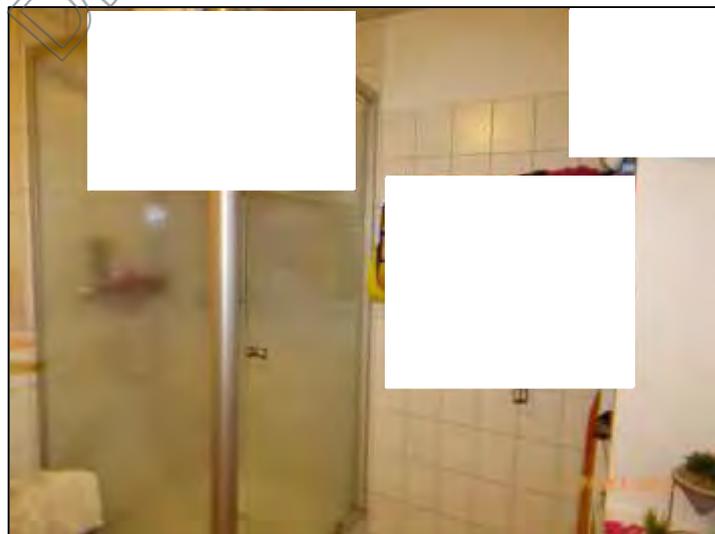
Sanitär EG (Bild 9)



Ansicht: Treppenbereich EG-OG-DG (Bild 10)



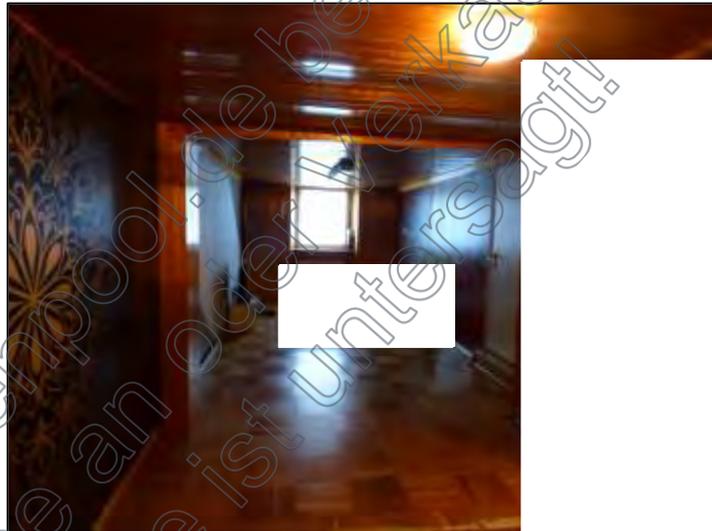
Ansicht: Kaminofen (Bild12)



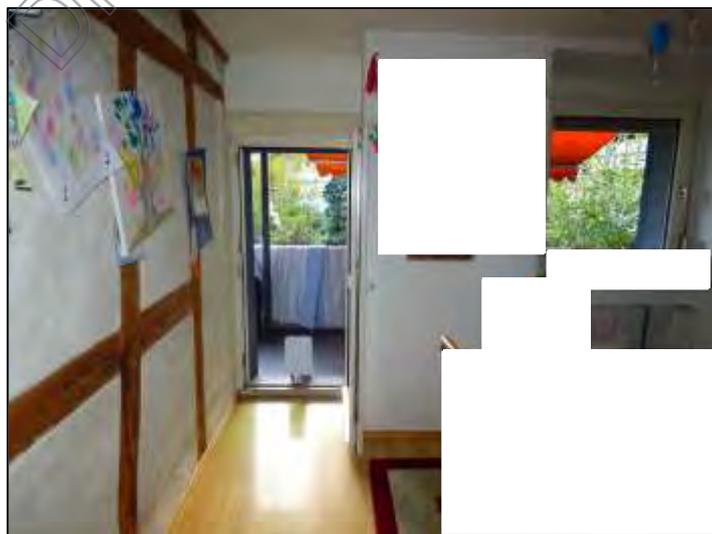
Ansicht: Badzimmer Luftschacht (Bild 13)



Ansicht: Badezimmer (Bild 14)



Ansicht: Zimmer (Bild 15)



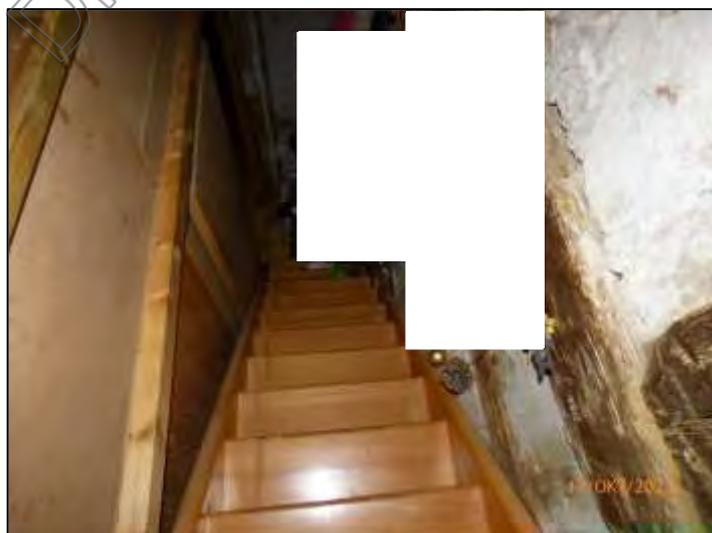
Ansicht: Küche mit Ausgang Balkon (Bild 16)



Ansicht: Balkon (Bild 17)



Ansicht: Ausblick Balkon (Bild 18)



Ansicht: Zugang Dachgeschoss (Bild 19)



Ansicht: Dachgeschoss nicht ausgebaut (Bild 20)



Ansicht: Zugang Kammer (Bild 21)



Ansicht: Dachspitz (Bild 22)



Ansicht: Heiztechnik mit Warmwasser (Bild 23)



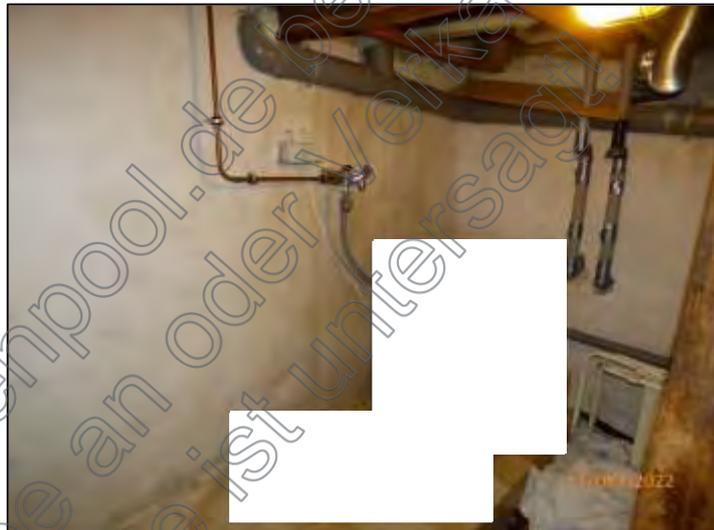
Ansicht: Öllager in Abmauerung Ausgang Terrasse (Bild 24)



Ansicht: Terrasse (Bild 25)



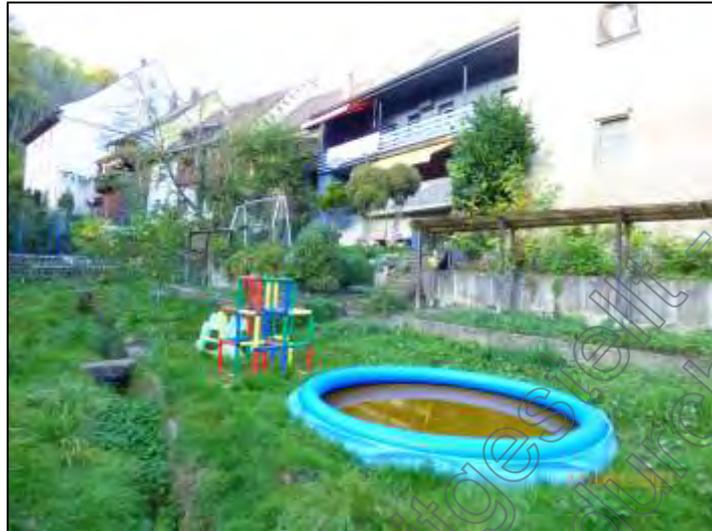
Ansicht: Terrasse Hochparterre, Grenzfenster Nachbar (Bild 26)



Ansicht: Waschraum (Bild 27)



Ansicht: Holzbalkendeck (Bild 28)



Ansicht: Stadtgraben, Bachlauf (Bild 29)



Ansicht: Garage mit Grube (Bild 30)



Ansicht: Stellplatzfläche - Flurstück 317 (Bild 31)