

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!**



GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
in der Wohnanlage
Flurstück 934/3
für die

4-Zi.-Wohnung Nr. 15 im EG, Haus B

Miteigentumsanteil 1.051 / 10.000

sowie

Garage Nr. 55

Miteigentumsanteil 21 / 10.000



Im Klingnauer 15, 79761 Waldshut-Tiengen

Wertermittlungsstichtag:	20. August 2025
Auftraggeber:	AG Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 14/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	4-Zi.-Wohnung Nr. 15 im EG und Garage Nr. 55, Haus B
---------	--

Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025
Ortstermin:	20.08.2025
Abgeschlossen:	25.09.2025
Ausfertigung:	5 Exemplare

Wohnanlage:	14 Wohneinheiten
Lage im Objekt:	Südosten - EG
Wohnungen auf Etage EG:	4 Wohneinheiten
Art:	4 Zimmerwohnung
Wohnungsausstattung:	mittel
Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15:	1.051 / 10.000
Miteigentumsanteil Garage Nr. 55:	21 / 10.000
Mietverhältnis:	Leerstand, Eigennutzung
Hausverwaltung:	

Ursprungsbaujahr Wohnung:	1974
Wohnfläche Wohnung Nr. 15:	127,60 m ²
Zustand:	Ordnungsgemäß WC-Raum im Rohbau
Wärme:	Fußbodenheizung
Energieausweise Endenergiekennwert:	178 kWh/(m ² a)

Ursprungsbaujahr Garage:	1974
Nutzfläche Garage Nr. 55:	20 m ²
Zustand:	ordnungsgemäß
Grundstücksfläche Flurstück 934/3	2.606 m ²
Vergleichsfaktor: Verkehrswert / Wohnfläche	2.524 €/m ²

Verkehrswert:	
Miteigentumsanteil 1.051 / 10.000 - Wohnung Nr.15	307.000 €

Verkehrswert:	
Miteigentumsanteil 21 / 10.000 - Garage Nr. 55	15.000 €

Fragen des Gerichtes

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden:
Nein.

Liegt ein Energieausweis vor:

Ein Energieausweis wurde vorgelegt (siehe Ziff. 4.9).
Endenergieverbrauchskennwert: 177,9 kWh/(m²*a)

Zubehör:

Nichts 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	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
2.6	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	11
3.	BESCHREIBUNG DES GRUND- UND BODENS	12
3.1	Lagemerkmale	12
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	14
4.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE	17
4.1	Vorbemerkungen	17
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung	17
4.3	Beschreibung 4 Zi.-Wohnung Nr. 15	18
4.4	Technische Ausstattung	19
4.5	Beschreibung Garage Nr. 55	20
4.6	Bauliche Außenanlage	20
4.7	Bauzahlen	20
4.8	Baulicher Zustand	21
4.9	Energetischer Zustand	22
4.10	Drittverwertbarkeit	23
4.11	Restnutzungsdauer	23
5.	WERTERMITTLUNG	25
5.1	Vorbemerkung	25
5.2	Verfahrenswahl	25
6.	ERMITTLUNG DES BODENWERTS	26
6.1	Vorbemerkungen	26
6.2	Ermittlung des Vergleichswerts	26
6.3	Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)	26
6.4	Bodenwert im unbebauten Zustand	27
7.	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	28
7.1	Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)	28
7.2	Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	29
7.3	Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)	29
7.4	Jahresreinertrag	30
7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	30
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
7.7	Ertragswert	31
8.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	32
8.1	Vorbemerkungen	32
8.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	32
8.3	Vergleichswert	32
9.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	34
9.1	Gesetzliche Definition	34
9.2	Bemessung des Verkehrswertes	34
9.3	Plausibilität	35
9.4	Verkehrswert	36
10.	ANLAGEN	37
10.1	Liegenschaftskarte	37
10.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte	37
10.3	Gebäudepläne	38
10.4	Bilddokumentation	40

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für den folgenden Miteigentumsanteil in der Wohnanlage Flurstück 934/3 nach Aufteilungsplan:

1.051 / 10.000: Miteigentumsanteil	4-Zi.-Wohnung Nr. 15 EG, Haus B
---------------------------------------	---------------------------------

sowie an:

21 / 10.000: Miteigentumsanteil	Garage Nr. 55, Haus B
------------------------------------	-----------------------

Im Klingnauer 15, Waldshut-Tiengen zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2025

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 wurden 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 befand sich am Besichtigungstermin in temporären Leerstand. Dementsprechend waren teilweise vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die 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 Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsanwendungshinweise
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinien
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFIV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital.

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2025.

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

Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 2021.

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

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

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 515 und Nr. 535 mit Teilungserklärung und Aufteilungsplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Stadt Waldshut-Tiengen.
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Waldshut-Tiengen sowie planungsrechtliche Auskunft.
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.

Die Recherchen wurden am 12.09.2025 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 20.08.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Vertreter der Eigentümer: anwesend

Hausverwalter: anwesend

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 15 und die Garage Nr. 55 in Augenschein genommen werden.

Die in der Anlage enthaltenen 24 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt. Der anwesende Vertreter der Eigentümer hat einer Darstellung von Innenaufnahmen des Objektes 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

Nr.	Art	Miteigentumsanteil	Lage	Sondernutzungsrechte	Fläche WF / NF
15	4-Zi.-Wohnung	1.051 / 10.000	EG	./.	127,6 m ²
55	Einzelgarage	21 / 10.000	UG	./.	20,3 m ²

Wohnanlage: 14 Wohneinheiten
 Haus: B
 Straße: Im Klingnauer 15
 Flurstück: 934/3
 Gemarkung: Waldshut-Tiengen
 Stadt: Waldshut-Tiengen
 Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Es besteht kein Mietvertrag und die Wohnung wurde in Eigennutzung mit persönlichen Verhältnissen bewohnt.

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Hausverwaltung

Hausverwaltung:

Nach Angaben der Hausverwaltung beträgt das derzeit zu zahlende Hausgeld:

Hausgeld mtl.	ca.: 595 €
---------------	------------

Es besteht eine Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungsstand 30.12.2024 für das gesamte Objekt I:

Instandhaltungsrücklage für die Wohngemeinschaft:	ca.: 19.678 €
---	---------------

Für den Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15 bestand eine negative Instandhaltungsrücklage zum Abrechnungsstand 30.12.2024 aufgrund der anteiligen Terrassensanierung:

Instandhaltungsrücklage für den Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15:	ca.: -10.929 € (Negativ)
--	-----------------------------

Die Protokolle der Eigentümergemeinschaft konnten teilweise eingesehen werden. Es wurde zudem beschlossen, eine neue Hybrid-Heizungsanlage mit Luftwärmepumpe und Gastherme zu installieren, die KfW Förderunterstützung bekommt.

Die Kosten werden über eine monatliche Sonderumlage von 5 Jahren für den Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15 mit einem Betrag von 202 Euro geleistet.

Nach Angabe der Hausverwaltung stehen die Fenster im Allgemeineigentum und werden aber von den einzelnen Eigentümern selbst erneuert. Über weitere wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft ist nichts bekannt geworden.

Aufgrund der älteren Wohnanlage mit dem baujahrstypischen Zustand besteht ein wirtschaftliches Risiko von zukünftigen weiteren Sonderumlagen.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Tiengen

Blattnr.: 515

Lfd. Nr. 1 1.051 / 10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 934/3 Gebäude- u. Freifläche, Im Klingnauer 15, 17, verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan an der Wohnung 15 im Haus B.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Grundstücksfläche: 2.606 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Lfd. Nr. 4 Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Blattnr.: 535

Lfd. Nr. 1 21 / 10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 934/3 Gebäude- u. Freifläche, Im Klingnauer 15, 17 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 55 bezeichneten Garage Haus B.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Grundstücksfläche: 2.606 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:

Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Teilungserklärung: (Auszug)
Der westliche Grundstücksteil der Teilungserklärung wurde nicht bebaut und das Grundstück neu gebildet. Somit wurden die Miteigentumsanteile am Haus B verändert.

Zum Sondereigentum gehören Fußbodenbeläge und bei Teileigentum die Garagentüren.

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 Tiengen waren am 20.08.2025 auf dem Bewertungsflurstück 934/3 keine Eintragungen vorhanden.

Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Altlasten: Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Waldshut-Tiengen sind für das Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.

Hochwasserschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet.



© HQ 100 Überflutungsflächen, www.udo.lubw.de, 2025

Denkmalschutz: Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste geführt. Somit wird zum Wertermittlungstichtag kein Denkmalschutz unterstellt.

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan:
Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.



© Flächennutzungsplan Auszug, www.geoportal-raumordnung-bw.de , 2025.

Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Mittleren Berg – Unterberg 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 31.10.1985.



© Bebauungsplan Auszug, Im Mittleren Berg – Unterberg, 2025

Planungsrechtliche Festsetzungen (Auszug):

zul. Nutzung:	reines Wohngebiet WR
zul. Vollgeschosse:	V
zul. Grundflächenzahl:	0,4
zul. Geschossflächenzahl:	1,1
zul. Bauweise:	Terrassenhäuser

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 Waldshut-Tiengen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunalen Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - 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.

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

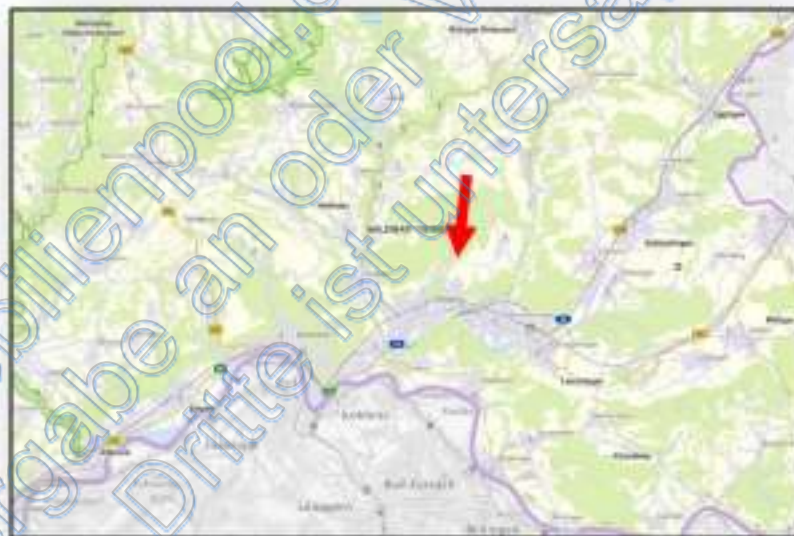
3. Beschreibung des Grund- und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen als Doppelstadt bildet ein regionales Mittelzentrum des Südschwarzwaldes und des Hochrheins. Der Standort an der deutsch-schweizerischen Grenze zwischen den Zentren Basel, Schaffhausen und Singen hat ein Pendlerverhalten von 3 zu 1. Die Kreisstadt hat mit ihren Ortsteilen ca. 25.400 Einwohner, wobei der Ausländeranteil 23 % beträgt. Das Stadtgebiet berührt die Landesgrenze zur Schweiz und ist an die Autobahn A98 über die B34 angeschlossen. Die Bundesstraße B34 ist die Hauptverkehrsstraße, die von Klettgau nach Rheinfelden durch die Stadt Waldshut-Tiengen führt. In der Stadt Tiengen besteht regionaler Anschluss an die Deutschen Bahn auf der Strecke Basel – Singen. Die Wutach als Zufluss zum Rhein als Staatsgrenze verläuft südlich der Stadt. Das Atomkraftwerk Leibstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Stadt Waldshut.

Entfernungen ca:	Singen	60 km
	Schaffhausen	40 km
	Basel	54 km
	Autobahnanschluss A98	44 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separaten Wohngebiet am nördlichen Stadtrandbereich von Waldshut-Tiengen und wird von der Alpenblickstraße erschlossen. Die Bahnlinie grenzt das Wohngebiet nach Norden ein. Für die Verkehrsanbindung am öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen ca:	Stadtzentrum Tiengen:	400 m
	zum ÖPNV:	50 m

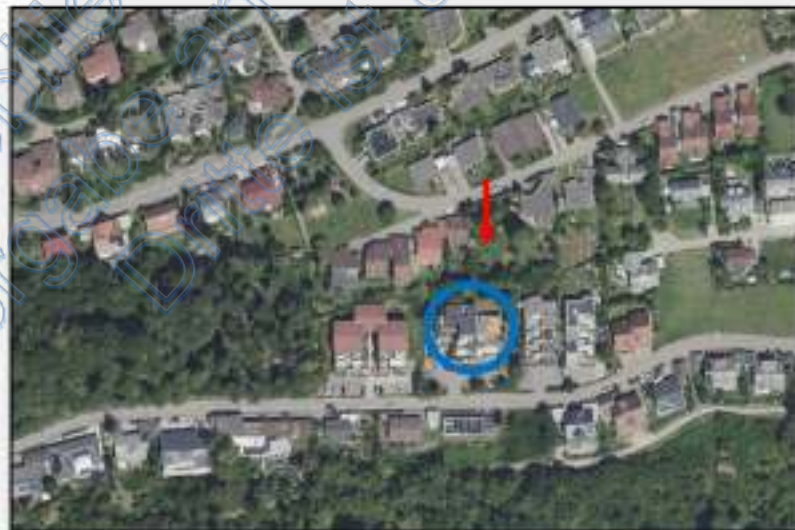


© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend im Stadtteil Tiengen. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung Kreisstadt Waldshut-Tiengen gedeckt werden.

Entfernung:	Grundschule	500 m
	Kita	200 m
	Einkaufsmarkt	700 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Immissionen

Durch leichte Hanglage des Wohngebietes und der tieferliegenden vorbeiführenden Bahntrasse Basel – Ulm können Verkehrsimmissionen auftreten. Die Stadt liegt in der Einflugschneise des Flughafen Zürichs.

Entfernung:	Flughafen Zürich	25 km
	Bundesstraße B34	500 m
	Bahntrasse	180 m

Wohnlage

Die Wohnlage zeigt sich als reines Wohngebiet und wurde in der Nachkriegszeit entwickelt und hat einen geschlossenen Charakter. Die Umgebung des Bewertungsobjektes zeigt sich durch die Hanglage überwiegend als mehrgeschossige Terrassenhäuser stufenförmig zurückversetzt sowie Wohnbebauung in Hanglage mit überwiegendem Eigenheimcharakter in offener Bauweise mit üblicher Durchgrünung. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen.

Lagequalität


Die Wohnlage am nördlichen Stadtrand ist abgeschieden und als gut zu bezeichnen und zeigt Fernblickeigenschaften.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Süden über die Straße „Im Klingnauer“ als ausgebaut asphaltierte Straße mit zweiseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung erschlossen.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt. Kontrollschacht im Grundstück nicht ersichtlich.
Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch Erdkabel vorhanden.
Wärme:	Gasanschluss an das öffentliche Gasnetz vorhanden.
Wärmeplanung: (KWP)	 <p>© Auszug Wärmeplan Stadt Waldshut-Tiengen</p> <p>Über einen Wärmenetzanschluss (Fernwärme) wurde nichts bekannt.</p>

Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt. Über einen Breitbandanschluss wurde nichts bekannt
TV:	Satellitenanlagen als Wandmontage an der Terrasse.
Innere Erschließung:	Die Garage ist mit Strom erschlossen. Eine Zuordnung zur Wohnung wird unterstellt.

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 örtlicher verkehrsberuhigter Anwohnerverkehr.

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten. Das Wohnhausgrundstück verläuft rechtwinklig entlang dem Gebäudebestand und ist einseitig an eine öffentliche Straße angebunden.

Grundstücksbreite:	ca. 52 m
Grundstückstiefe:	ca. 52 m und 46 m
Gelände/Topographie:	Nach Süden fallend
Grenzbebauung:	Garagengebäude mit einseitiger naher Grenzwall
Nachbarliche Bebauung:	keine
Einfriedung:	Offener Vorgarten, Gartenbereich mit Grünhecke
Flurstücksfläche:	2.606 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremddablagerungen, 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 Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Gleiches gilt hinsichtlich des Grundwasserniveaus bzw. dessen mögliche Veränderungen. Rutschungen und Setzungen auf dem Grundstück durch die Hanglage sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit wurden nicht bekannt.

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 eine Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten und 12 Einzelgaragen. In der Erdgeschossstage befinden sich 4 Wohneinheiten.

Gebäudeart:	Viergeschossiges Wohngebäude als Terrassengebäude mit stufenförmig zurückversetzten Gebäudeteilen mit vorgelagerter großzügiger Dachterrasse. Das Gebäude ist mit Garagen teilunterkellert.
Ursprungsbajahr:	1974
Geschosslage:	EG
Bauart:	Massivbauweise
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich sowie Kieselbetonplattenverkleidung.
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung
Modernisierung:	Die Heizungsanlage wird mit einer hybriden Wärmepumpe mit Gasheizung im Herbst 2025 erneuert. Der Auftrag ist lt. Angabe der Hausverwaltung vergeben.
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard. Flachdach mit Terrasse mit gedämmter Geschossdecke.
Standort/Höhenlage:	Hauseingang auf Ebenen UG. EG zeigt sich hangseitig als Obergeschoss.
Dach:	Flachdach mit Dachterrasse stufenförmig versetzt. Das Dach war nicht einsehbar. Entwässerung über Fallrohre.
Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Massivbauweise. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.

Umfassungswände:	Mauerwerk 0,30 m verputzt
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauweise verputzt.
Geschosdecke:	Stahlbetondecke mit Estrich
Hauseingang:	Der Eingang liegt zurückversetzt zwischen den Garagen mit den Dachterrassen des EG. Podeststufe mit Klinkerfliesen und Vordach als konstruktiv begrüntes Flachdach. Holzrahmentür mit Glasausschnitt und Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage. Klingel- u. Sprechanlage sowie Beleuchtung vorhanden. Der Hauseingang befindet sich auf ebenerdiger Zwischenebene.
Nebeneingang:	Keiner.
Treppenhaus:	Das Treppenhaus als Schlauchflur mit geradlinigen massiven Treppen mit Kunststeinbelag und Brüstungsgeländer mit Holzhandlauf. Die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus machen einen gepflegten Eindruck.
Gemeinschaftsräume:	- Eingezäunter Trockenraum - Hobbyraum mit Abstellmöglichkeit

4.3 Beschreibung 4 Zi.-Wohnung Nr. 15

Wohnung

Aufteilung:	Windfang, Diele (Vorrat), Flur, Ess-/Wohnzimmer, Dachterrasse, Küche, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Schafzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Abstellraum.
Grundriss:	Zuschnitt ist zweckmäßig und zeitgemäß mit kleiner Küche und separatem WC-Raum zum Bad. Die Sanitärräume sind innenliegend. Diele im Zentrum geräumig erweitert. Der Abstellraum dient als HWR. Große vorliegende Dachterrasse.
Modernisierung:	Fenster und Fenstertüren Dachterrasse abgedichtet mit neuem Kunststeinbelag
Wohnungseingang:	Wohnungseingangstür besteht aus einer furnierten Holzrahmentür mit Holztürzargen, veralteter Sicherheitsstandard.
Lage:	EG (1. OG), Süd- und Ostseite
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzverglasung sowie Dreh- und Kippbeschlägen lt. Angabe aus dem Jahr 2024. Fenstertüren zum Balkon sowie Schiebetür. Integrierte Jalousien mit Handkurbel.
Dachterrasse:	Großzügige Dachterrasse nach Süden orientiert mit vorgelagertem Pflanzentrog. Boden mit neuem Kunststeinbelag und Bodenablauf. Markise und Beleuchtung sowie Außenwasseranschluss vorhanden.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist zweiseitig belichtet. Der Wohnbereich ist nach Süden orientiert. Der Ausblick reicht in die Nachbarschaft sowie in die Ferne.

Belichtung:	Der Wohnbereich ist gut, ansonsten sind die Aufenthaltsräume durchschnittlich tagesbelichtet.
Küche:	Boden mit Fliesenbelag. Wände im Arbeitsbereich mit Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich mit durchschnittlicher Anzahl an Stromauslässen. Durchbruch für Abluft und Anschlüsse vorhanden.
Badezimmer:	Innenliegend mit Zwangsentlüftung. Boden und Wände bauzeittypisch gefliest. Decken mit Holzpaneelen verkleidet. Einbaubadewanne mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Wand-WC mit integriertem Spülkasten und Handwaschbecken mit Mischbatterie. Fugenbild verbraucht.
Gäste WC-Raum:	Innenliegend mit Zwangsentlüftung. Anschlüsse für WC, Dusche und Handwaschbecken ersichtlich. Ansonsten Rohbauzustand.
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Fliesen.
Wandverkleidung:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Deckenverkleidung:	Verputzt, tapeziert und gestrichen teilweise mit Holzpaneelen verkleidet.
Zimmertüren:	Füllungstüren und Türzargen in Holznachbildung
Sonstige Ausstattung:	Wasseruhren vorhanden.
Abstellraum	Innenliegender Abstellraum innerhalb der Abgeschlossenheit.

4.4 Technische Ausstattung

Heizung:	Derzeit noch eine Gaszentralheizung. Nach Angabe der Hausverwaltung wird im Herbst 2025 die Heizungsanlage erneuert. Es soll eine hybride Luftwärmepumpe mit Gasheizung installiert werden. Die Finanzierung erfolgt als monatliche Sonderumlage über die nächsten 5 Jahre. Siehe Ziff. 2.3 und 7.6.
Warmwasser:	Zentraler Warmwasserspeicher an der Heizung. Warmwasseruhr in der Wohnung vorhanden
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung mit Heizkreislauf
Trinkwasser:	Frischwasseranschluss vorhanden. Wasseruhr in der Wohnung vorhanden
Abwasser:	Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
Waschmaschine:	Anschluss im Abstellraum
Schornstein:	Gebäudeschornstein verläuft außerhalb der Wohnung. Über Funktion und Zulassung von Seiten des Schornsteinfegers wurde nichts bekannt.
Elektro:	Elektroinstallation unter Putz. In den Räumen sind eine durchschnittliche Anzahl an Licht- und Stromauslässen vorhanden. Sicherungseinheiten im zeitgemäßen Zustand mit FI-Schaltung.
Kommunikation:	Fernsehanschluss und Telefonanschluss sind vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt.

Breitband: Über einen Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
 Brandschutz: Stationäre Rauchmelder nicht ersichtlich.

4.5 Beschreibung Garage Nr. 55

Art: Einzelgarage im Gebäudekomplex integriert.
 Baujahr: 1973
 Modernisierung: Keine
 Tor: Holzkiptor
 Elektro: Stromanschluss vorhanden. Eine Schaltungsverbindung zur Wohnung wird unterstellt.
 Zufahrt: Asphaltierte Vorplatzfläche oberhalb Straßenniveau.
 Einstellplatz: Offene Fläche
 Boden: Betonboden
 Wände: Dreiseitige massive Wände. Einseitige offene Wand mit Maschendraht eingezäunt und Faserplatten als Sichtschutz.
 Besonderheit: Materialien zur Entsorgung stehen in der Garage.

4.6 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse: Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
 Vorplatz: Asphaltiert als Zufahrt mit Entwässerung.
 Stellplatz: Zwei gemeinschaftliche Stellplätze markiert.
 Freifläche: Begrünt und mit Ziersträuchern bepflanzt.

4.7 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Es wird ggf. empfohlen, ein genaues Aufmaß vornehmen zu lassen. Die Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohnung Nr. 15:	Eingang	Innenliegend	3,31
	Diele (Vorrat)	Innenliegend offen	11,41
	Abstellraum	Innenliegend	8,19
	Wohnen	Süden	25,20
	Küche	Süden	9,40
	Flur	Innenliegend	6,36
	Sanitär WC	Innenliegend	3,71
	Kind	Süden	12,75
	Kind	Osten	8,61
	Badezimmer	Innenliegend	4,15
	Schlafzimmer	Osten	16,89
	Terrasse	Süden	17,64
	Summe		127,62
	Summe Wohnhaus		rd. 127,6 m²

Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Garage Nr. 55	Einstellplatz		20,3
	Summe		20,3
	Summe gesamt		rd. 20,3 m²

Grundflächenzahl (GRZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die Grundfläche des Objektes wurde graphisch ermittelt durch Katasterangaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und der überbauten Grundfläche.		
	Überbaute Fläche (graphisch)	=	1.061
	Summe		1.061
	GRZ:	1.061 m² / 2.606 m²	0,41

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Der Gutachterausschuss weist keine Umrechnungskoeffizienten für WGFZ aus. Die baurechtliche Legalität der Terrassenwohnungen wird unterstellt.		
---	--	--	--

4.8 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen ordnungsgemäßen Zustand. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
Gemeinschaftseigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Offene Folienabdichtung Garagen neben Objekt - Farbunterschiede Fassade <p>Die Kosten werden über die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft berücksichtigt.</p>
Wohnung Nr. 15	<ul style="list-style-type: none"> - Rohbauzustand des innenliegenden Sanitär-raums. - Defekte Fliegengitter - Verbrauchtes Fugenbild Badezimmer - Wasseranschluss ohne Verkleidung
Garage Nr. 55	- Keine Wesentlichen erkennbar
Besondere Unterhaltungsumstände:	
Gemeinschaftseigentum	- Keine Wesentlichen erkennbar
Wohnung Nr. 15	- Keine Wesentlichen erkennbar

Garage Nr. 55	- Entsorgung von Unrat (Farben, Baumaterial)
---------------	--

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

Das äußere Erscheinungsbild ist ortsüblich im Wohngebiet. Das Terrassenhaus schmiegt sich dem Hanggelände an und macht einen gepflegten Eindruck. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und nutzbar und entspricht mittleren Wohnansprüchen. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand ist baujahrsentsprechend teilsaniert. Zusammenfassend kann von einer mittleren Ausstattung entsprechend dem Baujahr ausgegangen werden.

4.9 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten und an Bestandsgebäude hohe Ansprüche bezüglich der energetischen Qualität. Durch Anforderungen nach §48 GEG können erweiterte Investitionskosten anfallen. Im Zuge eines Grundstücksverkaufs ist den Käufern ein Nachweis über die energetische Qualität des Gebäudes in Form eines Energieausweises vorzulegen.

Es besteht eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994, die erneuert werden soll. Die Fenster wurden zwischenzeitlich in der Wohnung erneuert.

Für das zu bewertende Wohnhaus liegt ein Energieausweis mit Gültigkeit 25.03.2035 vor.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:



© Energieausweis Hausverwaltung

Endenergieverbrauch	=	178 kWh/(m ² *a)
---------------------	---	-----------------------------

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Orts-termin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit noch in einem energetisch unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

4.10 Drittverwertbarkeit

Die bebaute Wohnanlage liegt am nahen Stadtrandgebiet des Unterbergs in gewachsenen Wohnstrukturen. Das Umfeld der Wohnanlage ist intakt. Das Objekt wird überwiegend von Eigentümern bewohnt. Eine derzeitige Nachfrage von Wohnungen mittleren Alters in Stadtrandlage ist vorhanden.

4.11 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 vorläufiges fiktives Baualter zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten Jahre nicht berücksichtigt.

Baualter (fiktiv)	1974	1974
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2025 - 1974 =	51

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,75

Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe	20	8,5

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
8,5	0,4830	1,0635	0,9953

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 41$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus =	41 Jahre
------------------------------------	-----------------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Garage

Durch die statische Verbindung teilt die Garage das Schicksal der Wohnung.

Restnutzungsdauer (RND) Garage =	41 Jahre
----------------------------------	-----------------

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 Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab.

Während unbebaute Grundstücke in Übereinstimmung mit der Bewertungslehre und entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption der Eigentumswohnung ist auf eine Renditeerzielung ausgelegt und vorrangig ertragsorientiert zur Kapitalvermehrung. Das Vergleichswertverfahren kann unterstützend 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 (§§ 40-43 ImmoWertV). 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 (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss Waldshut-Ost hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt:

Zonen Nr.	68880700	01.01.2023
	Bodenrichtwert	297 €/m ²
	Art der Nutzung	WR
	Grundflächenzahl	0,4



© Auszug Boris BW - Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Waldshut-Ost wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 noch nicht beschlossen und die ausgewiesene Bodenrichtwerte vom 01.01.2023 haben ihre Gültigkeit. Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde keine wesentlichen Veränderung seitens des Gutachterausschuss festgestellt.

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Für die zeitliche Fortschreitung der Wertverhältnisse aus der Kaufpreisentwicklung vom 01.01.23 bis zum Wertermittlungsstichtag wird eine Anpassung von 3 % berücksichtigt.	3 %
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für die Richtwertzone ausgewiesen. Die Grundflächenzahl von 0,41 entspricht nahezu dem Bewertungsgrundstück.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone. Die Grundstücksgröße liegt in der Bandbreite üblicher Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau.	./.
<u>Lage:</u> Die zonierte massive Geschosslage weist den gleichen Bodenrichtwert aus wie die umliegenden Zonen mit Einfamilienhausbebauung mit üblicher Durchgrünung. Bodenwerte von massivem Geschosswohnungsbau werden hochpreisiger gehandelt, so dass es einen Zuschlag von 7 % (= 1,07 Faktor) auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert bedarf.	7%
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.
Summe	10 %
Umrechnungsfaktor	1,10

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das gesamte Flurstück 934/3:

$2.606 \text{ m}^2 \times 297,-- \text{ €} \times 1,10$	=	851.380,-- €
---	---	--------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Nr. 15:

$851.380,-- \text{ €} \times 1.051/10.000$	=	89.480,-- €
--	---	-------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Garage Nr.55:

$851.380,-- \text{ €} \times 21/10.000$	=	1.788,-- €
---	---	------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Wohnung Nr. 15	=	89.480,-- €
--	---	--------------------

Anteiliger Bodenwert des Miteigentumsanteils Garage Nr. 55	=	1.788,-- €
---	---	-------------------

7. Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§§ 31 bis 34 ImmoWertV).

7.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Wohnen

Beim Ertragswertverfahren ist von der nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Miete auszugehen. Die Betriebskosten werden heute in der Regel vom Mieter gesondert erbracht. Die angesetzten Mieten sind deshalb sogenannte Nettokaltmieten.

Örtlichen Bestandsmieten/ Angebotsmieten

Auskünfte von Bestandsmieten im Eigentumswechsel vom Gutachterausschuss sowie Auskünften der regionalen Wohnbaugesellschaften und Hausverwaltungen zeigen folgende Bandbreite bei massivem Geschosswohnungsbau im Bereich der Jahre 1970 - 1980 in ländlichen Stadtgebiet:

Wohnungen (MFH)	Ø BW	Anz
110 m ² - 140 m ² :	7,00 - 9,50 €/m ²	5

Im Bereich von veröffentlichten Angebotsmietdaten von Immobilienportalen sowie Marktrecherchen von IVD wurde für Waldshut-Tiengen eine Mietspanne in folgender Bandbreite eruiert.

Veröffentlichte Angebotsmieten zur Plausibilisierung:

Wohnung: 100 - 150 m ²	8,00 €/m ² – 10,50 €/m ²
-----------------------------------	--

Die Bandbreite der allgemeinen Mietansätze weisen durchschnittliche und übliche Merkmale aus. Durch die Lage als Terrassenhaus und Wohnungsgröße sowie der allgemein beschriebenen Ausstattung des Bewertungsobjektes für Objekte in Tiengen wird eine marktübliche erzielbare Miete im leicht oberen Durchschnittsbereich (1,03) dieser Bandbreiten als marktüblich angesehen. Dabei werden die recherchierten Mietdaten dem qualifizierten Mietspiegel der Umgebung doppelt gewichtet aufgrund der Qualität der Daten.

Örtliche marktübliche Ertrag: $((7,00 + 9,50)/2 * 2 + (8,00 + 10,50)/2) / 3 * 1,03 =$	8,84 €/m ²
--	-----------------------

Der Garagenstellplatz wird mit ortsüblichen Ansätzen beurteilt.

Tatsächliche Mietverhältnisse

Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Aufgrund des Auftragszwecks wird von einer marktüblichen Miete ausgegangen

Marktüblich erzielbare Erträge:

Gebäude	Mietfläche (WF/NF)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung Nr. 15	127,6 m ²	8,84	1.128,--	13.536,-- €
Σ Monatlich			1.128,--	
Σ Jahresrohertrag:				13.536,-- €

Garagen Nr. 55	20,3 m ²	P.	70,--	840,-- €
Σ Monatlich			70,--	
Σ Jahresrohertrag:				840,-- €

7.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten, die nicht als sogenannte Neben- und Umlagekosten neben der Miete berechnet bzw. nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, werden unter Anlehnung an die in der Literatur verbreiteten Ansicht sowie unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV berücksichtigt. Somit ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

	Wohnung Nr. 15	Garage Nr. 55
Verwaltungskosten Wohnung	429,-- €	
Garagen Einstellplatz		47,-- €
Mietausfallwagnis 2 %	271,-- €	17,-- €
Instandhaltungskosten Wohnfläche unter Berücksichtigung 127,6 m ² x (14,0 €/m ²)	1.786,-- €	
Einstellplätze:		106,-- €
Summe:	2.486,-- €	170,-- €
Summe Bewirtschaftungskosten (18 % des Rohertrages)		2.656,-- €

7.3 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig von Art, Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft. Somit handelt es sich um eine dynamisch sich ändernde Größe und dient dem allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §21 ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gehalten, auf der Grundlage von geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln, die von Vergleichsdaten abzuleiten. Der Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost (WO) weist derzeit keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen aus.

Der benachbarte Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar-Kreis (SBK) als auch Hegau-Hochrhein (HH) teilen folgende Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen über 11 Wohneinheiten mit. Dabei ist die Modellkonformität bezogen auf 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV zu berücksichtigen.

Liegenschaftszinssätze		
	HH	SBK
Eigentumswohnung (110-140 m ²)	Ø 2,0 1,04 – 2,91 %	Ø 2,4 1,5 – 3,2 %

Die bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse sind am örtlichen Grundstücksmarkt zur Zeit als nachfragend einzustufen.

Anpassungskriterien der Einflussfaktoren innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite:

Anpassungsfaktoren:		
Alter, Restnutzungsdauer	mittel	2,1 %
Lagemerkmale Zentrum Gebiet	gut	1,9 %
Lage im Objekt	mittel	2,2 %
Mietnachfrage Bonität	attraktiv	1,8 %
Inst. Rücklagen Wohnung Nr. 15	wirt. Risiko	3,0 %
Energetischer Standard	teilmodernisiert	2,4 %
Marktgängigkeit Nachfrage	gut	2,0 %
Mittelwert		2,20 %

Die sich daraus ergebende zukünftige wirtschaftliche Entwicklungserwartung von Ertragsverhältnissen lassen im Hinblick auf Standort und Qualität der zu bewertenden Wohnung Nr.15 einen Liegenschaftszinssatz von 2,20 % für marktkonform errichten. Für Garagenstellplätze werden übliche Liegenschaftszinssätze im Bereich von 3,5 % berücksichtigt.

7.4 Jahresreinertrag

	Wohnung Nr. 15	Garagen Nr. 55
Jahresrohertrag	13.536,-- €	840,-- €
abzügl. Bewirtschaftungskosten	2.486,-- €	170,-- €
Jahresreinertrag	11.050,-- €	670,-- €
abzügl. Verzinsung des Bodenwertanteils		
2,20 % x 89.480 €	./. 1.969,-- €	
3,50 % x 1.788 €		./. 63,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	9.081,-- €	607,-- €

7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Ausgehend vom Baujahr des Bewertungsobjektes wird die beschriebene Restnutzungsdauer (siehe Ziff. 4.11) von 41 Jahren in Ansatz gebracht. Bei einem Liegenschaftszins für Wohnungen von 2,20 % und für die Garage mit dem Risiko von Instandhaltung von 3,50 % beträgt der Vervielfältiger (V) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente:

$$V = \frac{1}{\frac{q-1}{q^n-1} + p} = 26,83 / 21,60$$

p = Liegenschaftszins / 100

q = Zinsfaktor 1+p

n = Restnutzungsdauer

Daraus errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage:

Gebäudeertragswert	Wohnung Nr.15	Garage Nr. 55
26,83 x 9.081,-- €	243.643,-- €	
21,60 x 607,-- €		13.111,-- €

7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: <u>Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15</u> Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.8 beschrieben, wird pauschal in Ansatz gebracht:	∕ 15.000,-- €
<u>Miteigentumsanteil Garage Nr. 55</u> Besonderer Unterhaltungsumstand von Unrat	∕ 300,-- €
Sonderumlage der Wohngemeinschaft: Die Hausgemeinschaft hat für die zu erneuernde Heizungsanlage eine Sonderumlage in Form einer monatlichen Zahlung auf 5 Jahre für den Miteigentumsanteil Nr.15 von 202 Euro beschlossen. Somit erfolgt ein Barwert zum Wertermittlungsstichtag durch Diskontierung Abzinsungsfaktor bei 5 Jahren und 2,2 % = 0,897 Barwert (202 € x 12 x 5) x 0,897 = 10.871€	∕ 10.871,-- €
Summe Wohnung Nr. 15	∕ 25.871,-- €
Summe Garage Nr. 55	∕ 300,-- €

7.7 Ertragswert

Wohnung Nr. 15	
Bodenwert Miteigentumsanteil	89.480,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	243.643,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	∕ 25.871,-- €
Ertragswert	307.252,-- €

Ertragswert: Miteigentumsanteil Wohnung Nr. 15 307.252,-- €

Garage Nr. 55	
Bodenwert Miteigentumsanteil	1.788,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	13.111,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	∕ 300,-- €
Ertragswert	14.599,-- €

Ertragswert: Miteigentumsanteil Garage Nr. 55 14.599,-- €

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 Baujahrsklassen, Sanierungszustand und Ausstattungsstandard unterstellt.

8.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Waldshut-Ost wurden folgende Kauffälle von Wohnungen mittleren Alters in ländlicher Stadtlage bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie die Garagen und Stellplätze bereinigt.

Nr	Lage Engen	Art ETW	Ursprungsbaujahr	Wohnfläche gesamt	Vergleichspreis
1	Im Klingnauer	3 Zi.	1993	98 m ²	253.000 €
2	Im Klingnauer	5 Zi.	1980	170 m ²	435.000 €
3	Im Klingnauer	4 Zi.	1978	114 m ²	289.000 €

Kaufpreise anonymisiert

8.3 Vergleichswert

Objektspezifische Anpassung Wohnung Nr. 15

Der Verkaufsfall Im Klingnauer (1) wird aufgrund des Baujahres mit den veröffentlichten Korrekturfaktoren von 0,94 angepasst.

Der Verkaufsfall Im Klingnauer (2) wird aufgrund der Wohnflächengröße mit den veröffentlichten Korrekturfaktoren von 1,03 angepasst.

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpassung		
1	Im Klingnauer	253.000 € / 98 m ²	x 0,94	=	2.427,-- €/m ²
2	Im Klingnauer	435.000 € / 170 m ²	x 1,03	=	2.636,-- €/m ²
3	Im Klingnauer	289.000 € / 114 m ²	x 1,00	=	2.535,-- €/m ²
Auszug Kaufpreissammlung:					Ø 2.533,-- €/m ²

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

Im Klingnauer 15	127,6 m ² x 2.533 €/m ²	=	323.211,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	/.		25.871,-- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 15	=	297.340,-- €
-------------------------------	---	--------------

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl vergleichbarer Objekte bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Vergleichspreis 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 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Ertragswert des Miteigentumsanteils 1.051/10.000 Wohnung Nr. 15	307.252,-- €
Vergleichswert des Miteigentumsanteils 1.051/10.000 Wohnung Nr. 15	297.340,-- €
Ertragswert des Miteigentumsanteils 21/10.000 Garage Nr. 55	14.599,-- €

Der Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten nach dem Ertragswert zu bemessen. Der Vergleichswert wurde aus Kaufpreisen ermittelt. Die Abweichung der ermittelten Werte beträgt ca. 3 % und zeigt die Wertigkeit des Objektes. Die plausible Bandbreite der Marktrecherche begründet den vorrangigen Ertragswert.

Verkehrswert: Grdb. 515 Miteigentumsanteil 1.051/10.000 Wohnung Nr. 15	307.000 €
Verkehrswert: Grdb. 535 Miteigentumsanteil 21/10.000 Garage Nr. 55	15.000 €
Summe Verkehrswert Wohnung Nr. 15 und Garage Nr. 55	322.000 €

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Marktgängigkeit erwarten, da sich Rahmenbedingungen derzeit eintrüben. Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die 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 ohne spekulative Elemente am Wertermittlungsstichtag abgeleitet.

9.3 Plausibilität

Marktdatenrecherche

Nach Auskünften von regionalen Maklern werden derzeit Eigentumswohnungen in der Altersklasse 1965 - 1980 nachgefragt unter der Betrachtung der energetischen Modernisierung. Für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen über 6 Einheiten wurden folgende Merkmale mit indirekten Vergleichsdaten bekannt mit Berücksichtigung von Einstellplätzen.

Lage	Baujahr Fiktiv	Zustand	Wohnfläche	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
Waldshut-Tiengen Geschosswohnung	1965 - 1980	mittel	≥ 110 m ²	2.200 €/m ² - 2.700 €/m ²

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich mit Garage:

Wohnung Nr.15 mit Garage Nr. 55	1974	mittel	127,6 m ²	2.524 €/m ²
------------------------------------	------	--------	----------------------	------------------------

Bodenwertanteil:	Bodenwert / Verkehrswert
(89.480 + 1.788) € / (307.000 + 15.000) € = 0,283	= 28,3 %

Die Plausibilität des indirekten Vergleichspreises zeigt als Anhaltspunkt beim erweiterten Streuungsmaß die Wertigkeit des Objektes.

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

9.4 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 20. August 2025 für die

Grundbuch 515 Miteigentumsanteil 1.051/10.000 am Flurstück 934/3 4-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 15 EG auf 307.000 € (dreihundertsiebentausend Euro)
--

Grundbuch 535 Miteigentumsanteil 21/10.000 am Flurstück 934/3 Garagenstellplatz Nr. 55 auf 15.000 € (fünfzehntausend Euro)

Im Klingnauer 15, 79761 Waldshut-Tiengen

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.

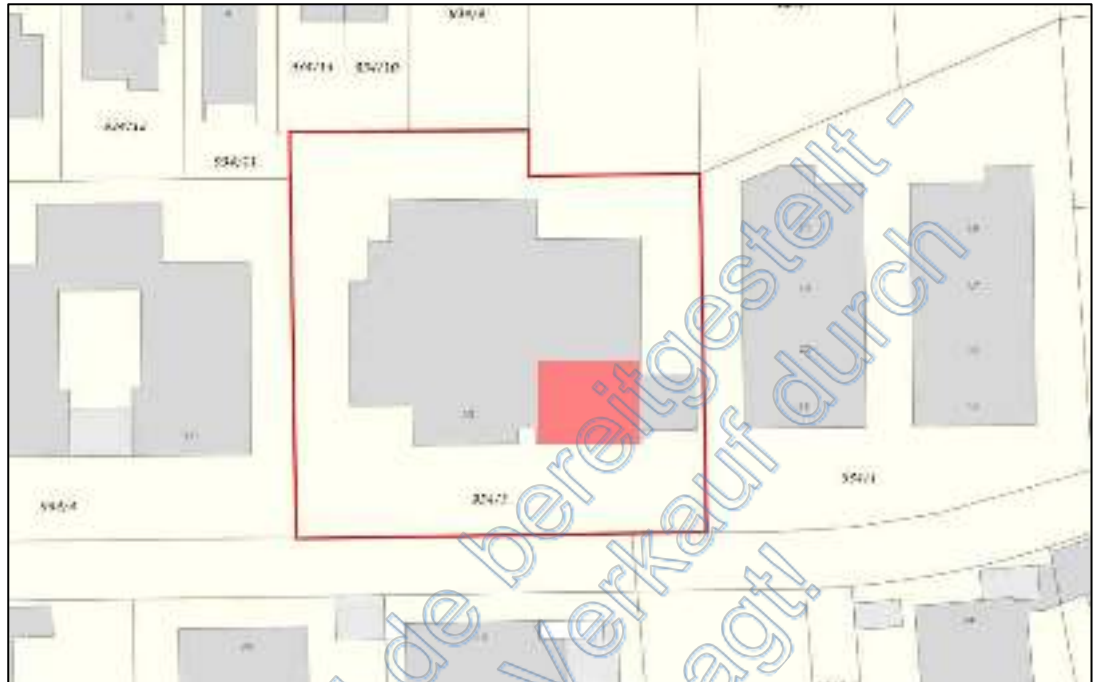
aufgestellt: Eggingen, den 25. September 2025



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, 2025

10.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

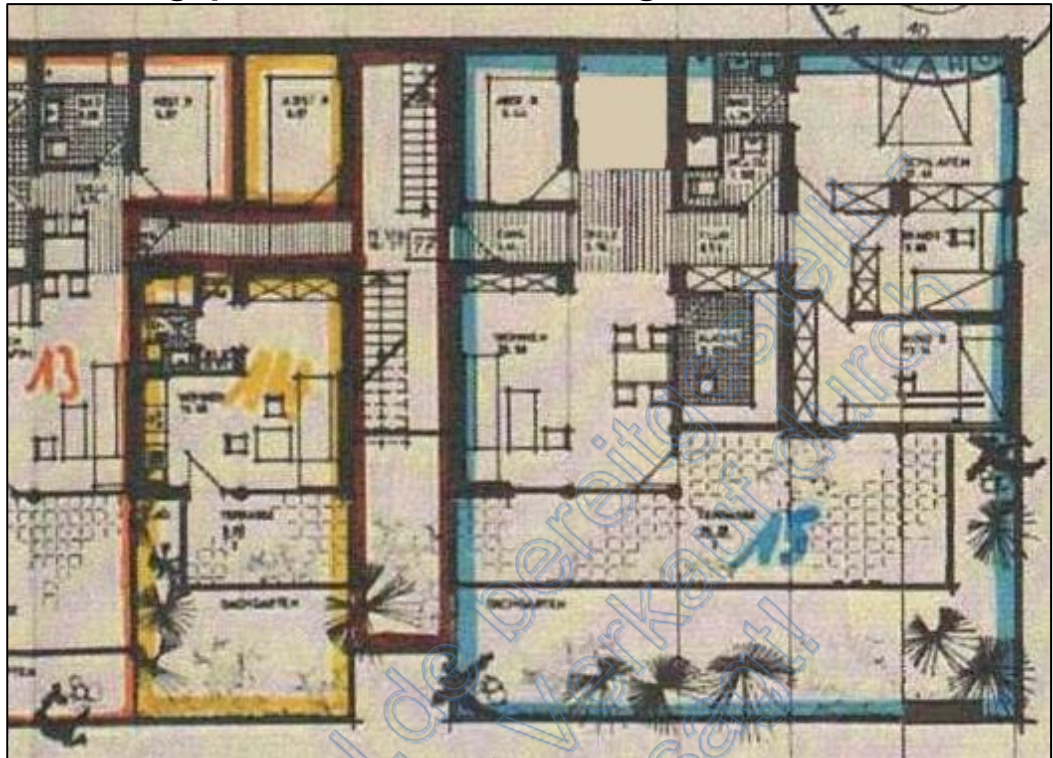


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

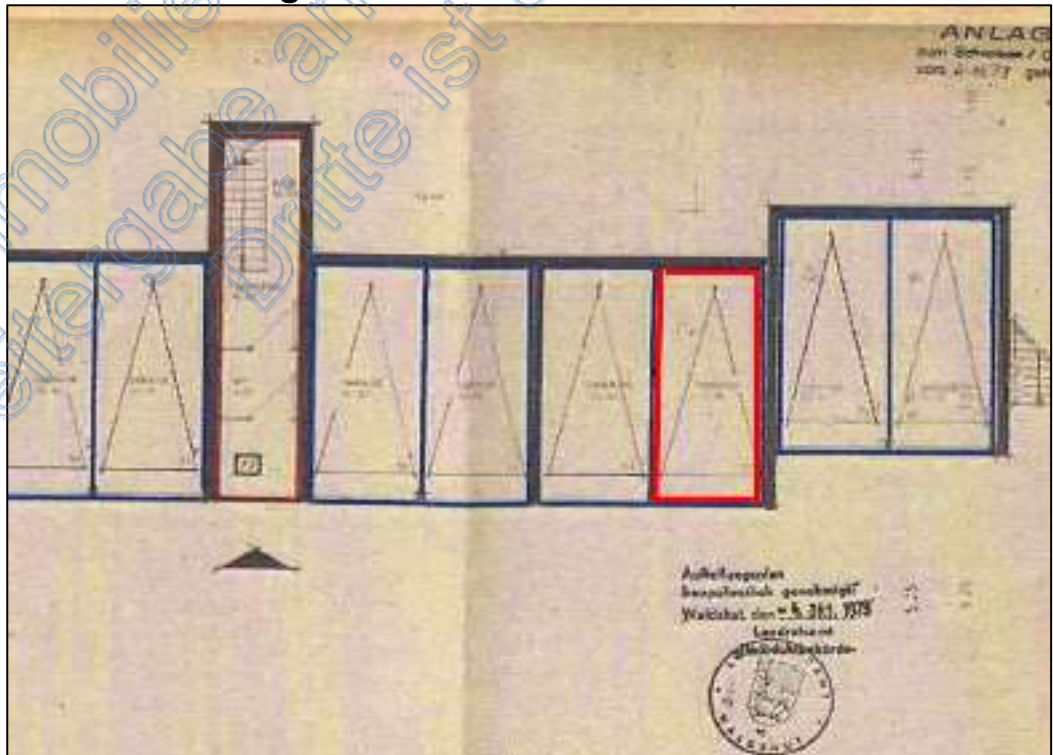
10.3 Gebäudepläne

Aufteilungsplan Grundriss Wohnung Nr. 15



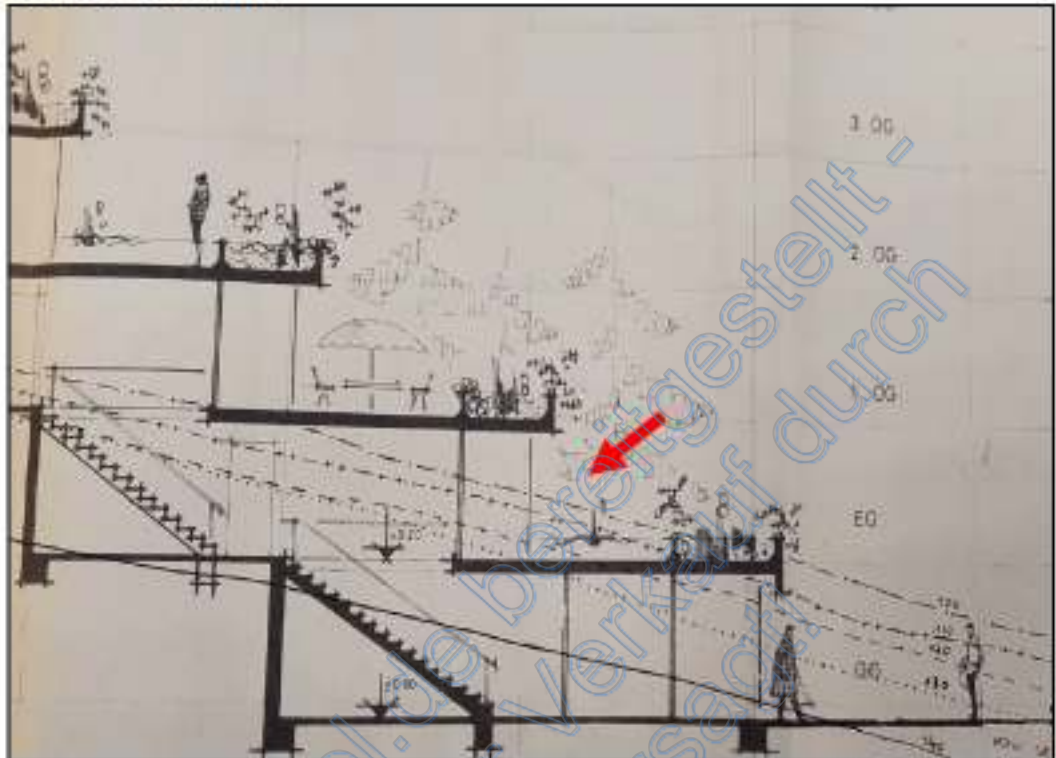
© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Grau Unmaßstäblich - (digitalisiert)
 Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss Garage Nr. 55



© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot Unmaßstäblich - (digitalisiert)
 Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Gebäudeschnitt



© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot
Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oad/Verkauf durch
Dritte ist untersagt

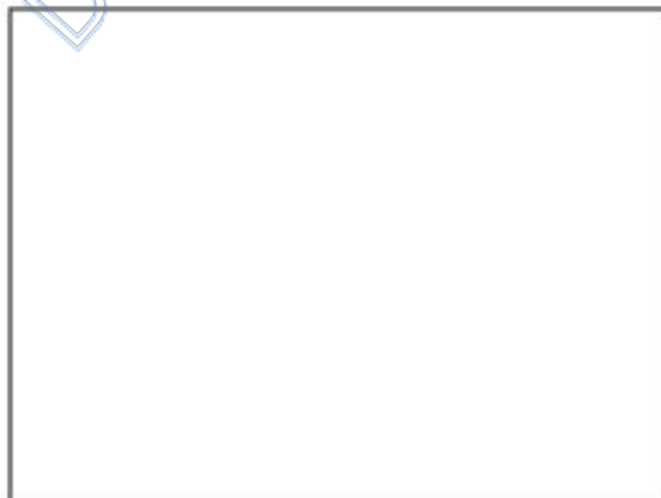
10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Südseite (Bild 1)



Ansicht: Ostseite (Bild 2)



Ansicht: Vorplatz (Bild 3)



Ansicht: Südseite Hauseingang (Bild 4)



Ansicht: Hauseingang (Bild 5)



Ansicht: Treppenhaus (Bild 6)



Ansicht: Wohnungseingang Nr. 15 (Bild 7)



Ansicht: Wohn- / Esszimmer (Bild 8)



Ansicht: Wohnzimmer, Zugang Dachterrasse (Bild 9)



Ansicht: Dachterrasse (Bild10)



Ansicht: Dachterrasse (Bild 11)



Ansicht: Dachterrasse (Bild 12)



Ansicht: Küche (Bild 13)



Ansicht: Zimmer (Bild 14)



Ansicht: Zimmer (Bild 15)



Ansicht: Zimmer (Bild 16)



Ansicht: Badezimmer (Bild 17)



Ansicht: Gäste-WC Rohbau (Bild 18)



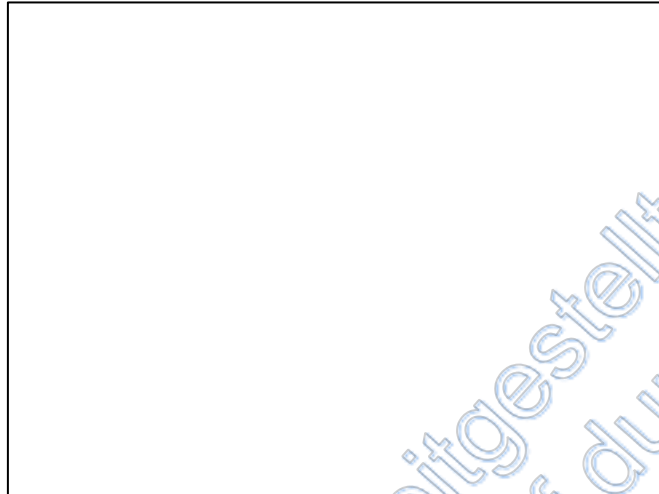
Ansicht: Vorratsraum (Bild 19)



Ansicht: Stromzähler (Bild 20)



Ansicht: Trockenraum (Bild 21)



Ansicht: allgemeiner Abstellraum (Bild 22)



Ansicht: Garage (Bild 23)



Ansicht: Garage (Bild 24)