

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!**

Bonnhofer Str. 8
D-79805 Eggingen

Telefon: 07746 / 92 98 91

E-Mail: info@svziegler.de

Web: www.svziegler.de

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

Von der IVB Hochschule
Bodensee öffentlich
bestellbar und vereidigt
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

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

denkmalgeschützten
Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück
Flurstück 135



Rheinstraße 49
79761 Waldshut-Tiengen

Wertermittlungstichtag:	23. Oktober 2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 18/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:		Mehrfamilienwohnhaus
Wertermittlungsstichtag:		23.10.2025
Ortstermin:		23.10.2025
Abgeschlossen:		20.11.2025
Ausfertigung:		3 Exemplare
Ursprungsbaujahr:		1939
Modernisierung:		1995
Art:		Mehrfamilienhaus (Einspänner)
EG:		4,5 Zi.- Büroeinheit
OG:		4,5 Zi.- Wohneinheit
DG:		4,5 Zi.- Wohneinheit
Derzeitige Nutzung:		Eigennutzung, Leerstand
Mietverhältnis:		Keines
Bauweise:		Massivbauweise
Zustand Wohnhaus:		unsaniert / teilsaniert
Besonderheit:		Denkmalschutz
Wohnfläche /Nutzfläche:	EG:	108 m ²
Wohnfläche	OG:	119 m ²
Wohnfläche	DG:	112 m ²
Nutzfläche Garage:		14 m ²
Flurstück Nr.:		135
Grundstücksfläche:		666 m ²
Energieausweis:		keine Angaben möglich
Energieeffizient:		energetisch unsaniert
Vergleichsparameter:	Verkehrswert / Wohnfläche:	1.873 €/m ²
	Bodenwertanteil:	27 %
Verkehrswert		635.000 €

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. 4.8).

Zubehör?

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1.1 Zweck des Gutachtens.....	5
1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung	5
1.3 Grundlagen.....	6
1.4 Objektbezogene Unterlagen.....	6
1.5 Ortsbesichtigung	7
1.6 Zubehör	7
2. GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG	8
2.1 Objektbezeichnung.....	8
2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	8
2.3 Hausverwaltung.....	8
2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	13
3. BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	14
3.1 Lagemerkmale.....	14
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	16
4. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE	18
4.1 Vorbemerkungen.....	18
4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung	18
4.3 Wohnhaus	18
4.3.1 Nutzungseinheit.....	19
4.3.2 Ausstattung Einheit EG	20
4.3.3 Ausstattung Wohnung OG	20
4.3.4 Ausstattung Wohnung DG (Außenbesichtigung).....	21
4.3.5 Gebäudetechnik	21
4.4 Garage.....	22
4.5 Bauliche Außenanlage	22
4.6 Bauzahlen	22
4.7 Baulicher Zustand	24
4.8 Energetischer Zustand	25
4.9 Drittverwertbarkeit	25
4.10 Restnutzungsdauer	26
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 (§ 13 ImmoWertV).....	29
6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand	31
7. ERMITTLUNG DES SACHWERTS	32
7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)	32
7.2 Baupreisindex.....	32
7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen.....	32
7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV).....	33
7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	33
7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen.....	33
7.7 Vorläufiger Sachwert	34
7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	34
7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert	35
8. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES	36
8.1 Rohertrag (§ 31 ImmoWertV).....	36
8.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).....	37
8.3 Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV).....	37
8.4 Jahresreinertrag	38

8.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	38
8.6	Vorläufiger Ertragswert.....	39
9.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	40
9.1	Vormerkungen	40
9.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	40
9.3	Vergleichswert	40
10.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	42
10.1	Gesetzliche Definition.....	42
10.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
10.3	Sachwert.....	43
10.4	Ertragswert	43
10.5	Plausibilität Vergleichswert.....	43
10.6	Bemessung des Verkehrswertes	44
10.7	Plausibilität	44
10.8	Verkehrswert	45
11.	ANLAGEN.....	46
11.1	Liegenschaftskarte	46
11.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte.....	46
11.3	Gebäudepläne	47
11.4	Bilddokumentation	51

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, Flurstück 135, Rheinstraße 49, 79761 Waldshut-Tiengen zum Zweck der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungstichtag: 23.10.2025

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 teilweise in einem bewohnten Zustand. 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 Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

Eine Innenbesichtigung der Wohneinheit im DG des Bewertungsobjektes wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Ansonsten konnte das Objekt in Augenschein genommen werden. Für den nichtbesichtigten Wohnbereich wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
LBO:	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA:	Anwendungshinweise Immobilienwertermittlungsverordnung
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 1. Auflage 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. 1857
- 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.
- Einsicht ins Kreisarchiv
- Einsicht Denkmalschutzliste
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.
- Angaben am Ortstermin

Die Recherchen wurden am 04.11.2025 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 23.10.2025

Teilnehmer:

Bewohnender Miteigentümer: anwesend

Vertreter Miteigentümer anwesend

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden. Die Wohnungseinheit im DG konnte nicht besichtigt werden (siehe Ziff. 1.2). Es wird eine mittlere zeitgemäße Ausstattung unterstellt.

Die in der Anlage enthaltenen 25 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt. Der anwesende Miteigentümer 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

Wohnhaus

EG Wohnfläche ca.: 108 m²

OG Wohnfläche ca.: 119 m²

DG Wohnfläche ca.: 112 m²

Flurstück: 135
Straße: Rheinstraße 49
Gemarkung: Waldshut
Stadtteil: Kernstadt
Stadt: Waldshut-Tiengen
Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung:

EG: Leerstand (ehem. Praxis)

OG: Leerstand

DG: Eigennutzung (ohne Augenscheinnahme)

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: Waldshut

Blattnr.: 1857 (auszugsweise)

Lfd. Nr. 3 Flurstück 135

Gebäude und Freifläche

Rheinstraße 49

Grundstücksgröße = 666 m²

Es besteht ein Mitbenutzungsrecht an dem Ableitungskanal auf dem Flurstück 134 aus dem Jahr 1899.

Abt. I: Eigentümer:
Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Lfd. Nr. 1 Dienstbarkeit eines Abwasserleitungsrechts für das Flurstück 134 aus dem Jahr 1899.

Anmerkung

Die Dienstbarkeit wurde gegenseitig eingetragen und ist im Bestandsverzeichnis als positive Eigenschaft vermerkt. Ein Lageplan des Leitungsverlaufs wurde nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die gegenseitige Dienstbarkeit wertneutral verhält.

Lfd. Nr. 2

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet.

Anmerkung

Es besteht ein einfaches Sanierungsverfahren „Innenstadt Waldshut“. Es werden keine Ausgleichsbeiträge erhoben und ist somit als wertneutral zu betrachten.

Lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

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 Waldshut waren am 23.10.2025 auf dem Bewertungsflurstück 135 folgende Eintragungen vorhanden.

Baulast Nr. 226

Der Eigentümer Flurstück 135 verpflichtet sich zugunsten des jeweiligen Eigentümers Flurstück 136 im Falle einer Bebauung dieses Grundstückes die vorhandenen Fenster in der Grenzwand zuzumauern.

Anmerkung

Das Flurstück 136 wurde teilweise erweitert entlang der Grenze zum Bewertungsobjekt auf dem Flurstück 135. Die Fenster auf dem Bewertungsflurstück wurden teilweise zugebaut.

Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden. Die nachbarliche Grenzbebauung wird als Bestandschutz unterstellt.

Altlasten:

Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Waldshut-Tiengen sind für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster 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 eingetragen.



© Karte Landesamt für Denkmalpflege



© Landesamt für Denkmalpflege Denkmalschutz §2

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 nahezu als wertneutral behandelt und die Markttendenz berücksichtigt.

Hochwasserschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rand des Überschwemmungsbereichs HQ100 Gebiet des Rheinverlaufes.



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

Sanierungsgebiet: Es besteht ein förmliches Sanierungsgebiet „Innenstadt Waldshut“ einer Genehmigungspflicht bestimmter Rechtsvorgänge.



© Planzeichnung Sanierungsgebiet „Innenstadt Waldshut.“

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.



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

Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadt Süd“, rechtsverbindlich seit 12.06.1997.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Zul. Nutzung:	Mischgebiet
Zul. Vollgeschosse:	2
Zul. Eintragung:	Baufluchten



© Auszug B-Plan „Altstadt“

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 mit dem Bestandsschutz wird unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

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

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Waldshut sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunalen Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen sowie ein Klärwerksbeitrag für chemische Klärstufe 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.

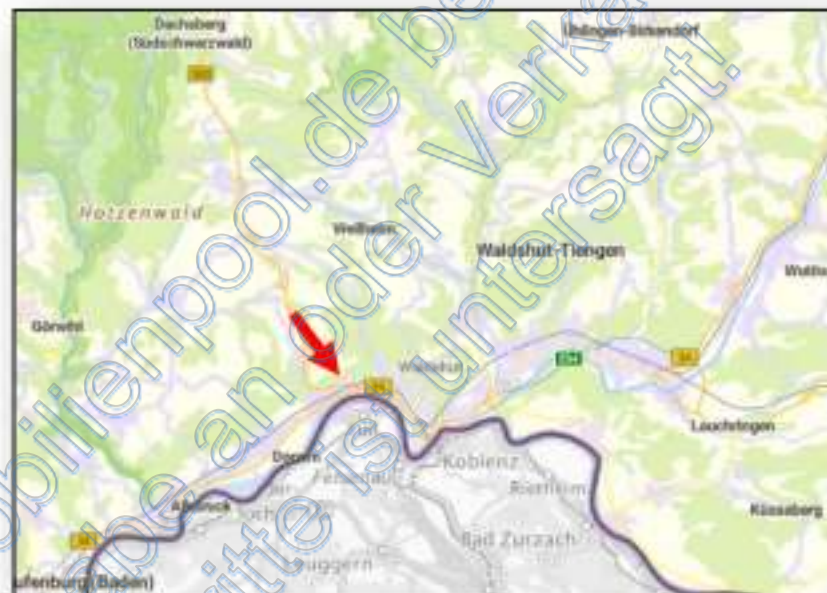
3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die 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. 25.000 Einwohner, wobei der Ausländeranteil 25 % beträgt. Das Stadtgebiet berührt die Landesgrenze zur Schweiz und ist an die Autobahn A98 über die B34 angeschlossen. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich stabil mit einem leichten Anstieg.

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



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Die Bundesstraße B34 ist die Hauptverkehrsstraße, die von Klettgau nach Rheinfelden durch die Stadt Waldshut führt sowie die abzweigende B500 nach Titisee-Neustadt. Der Fluss Rhein als Staatsgrenze verläuft südlich der Stadt. Das Atomkraftwerk Leibstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich des Stadtzentrums als Randbereich der Bebauung zum Rhein in Hanglage. Die Rheinstraße umfährt das Stadtzentrum mit Fußgängerzone und Erschließung des südlichen Stadtzentrums mit Wohngebiet. Für die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in wenigen Gehminuten eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Entfernungen:	Stadtzentrum Waldshut:	100 m
	Landesgrenze Rhein:	100 m
	Bahnhof	400 m
	Zum ÖPNV:	200 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 in wenigen Gehminuten von dem Objekt im Zentrum entfernt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung des Mittelzentrums werden. Die Belebung und der Konsumumsatz in der Stadt ist gut ausgeprägt aufgrund der zustromenden Schweizer Kaufkraft. Die Einkaufszentren mit Discountmärkten befinden sich nördlich des Stadtzentrums sowie entlang der Durchfahrtstraße zwischen der Doppelstadt.



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Entfernung:	Grundschule	200 m
	Kindertagesstätte	300 m

Einkaufsmarkt	200 m
Klinikum Hochrhein	200 m

Immissionen

Durch die Einflugschneise des Flughafens Zürich ist eine Flugzeugfrequenz bemerkbar. Durch die Nähe zum Stadtzentrum sowie Klinikum können diesbezügliche Geräuschimmissionen bemerkbar werden.

Entfernung ca.:	Flughafen Zürich	45 km
	Atom-Kraftwerk	3 km
	Bahntrasse	100 m
	Fernstraße B34	100 m

Wohnlage

Das Stadtzentrum mit der geschlossenen Bebauung wurde aus der Gründerzeit entwickelt und untersteht dem historischen Stadtkern mit Abgrenzung zum Rhein. Die Rheinstraße erschließt die südliche Kernstadt und weist mit Dienstleistung im Gesundheitsbereich und Handel eine 1b Lage aus. Die Topographie zeigt eine starke Hanglage hinter der geschlossene Stadtkernrandbebauung. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von zwei- bis dreigeschossiger Wohn- und Geschäftshausbebauung in geschlossener Bauweise. Nachbarschaftlich befindet sich eine Spitalkapelle sowie ein Pflegeheim. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen.

Lagequalität

Die Wohnlage in der Kernstadt mit südlicher Randlage neben der Fußgängerzone ist nachgefragt und als gut zu bezeichnen und zeigt sich für Dienstleistungen in 1b Lage als attraktiv und repräsentativ.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Norden über die Rheinstraße als ausgebaute und verkehrsberuhigte Straße erschlossen und ist mit Betonverbundpflaster sowie Granitpflasterabtrennung für Gehweg ausgebaut. Beleuchtung und öffentliche Parkplätze sind vorhanden. Vor dem Bewertungsobjekt ist ein Behindertenparkplatz ausgewiesen.

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 vorhanden.
Wärme:	Oberirdische Öllagerung Gasanschluss an das Gasnetz im Gebäude vorhanden.
Wärmeplanung: (KWP)	Der kommunale Wärmeplan ist ausgewiesen und über zukünftige Fernwärme wurde nichts bekannt.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit wurde nichts bekannt.

	Über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
TV:	Fernsehanschluss wird unterstellt.
Innere Erschließung:	Garage mit Stromanschluss.

Es wird unterstellt, dass das zu bewertende Objekt an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen ist. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausgebildet und es herrscht ruhiger Anwohner- und innerstädtischer Zentrumsverkehr.

Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und grenzt zweiseitig an öffentliche Straße bzw. Weg an. Südlich verläuft der Rhein.

Grundstückslänge ca.:	12 m
Grundstückstiefe:	ca. 55 m
Gelände/Topographie:	Nach Süden fallend zum Rhein. Das Untergeschoss tritt talseitig Souterrain in Erscheinung.
Grenzbebauung:	Zweiseitige Grenzbebauung als geschlossene Bauweise mit massiver Grenzwall nach Norden.
Nachbarliche Bebauung:	Grenzbebauung Wohngebäude.
Einfriedung:	Vorplatz offen, Garten und Hangbereich mit Grünpflanzen.
Flurstücksfläche:	666 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 den Hangbereich sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit durch das nahe verlaufende Gewässer 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.

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 Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise entlang des Straßenzuges (vgl. Anlagen).

4.3 Wohnhaus

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Wohnhaus, voll unterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Ursprungsbajahr:	Gründerzeit ca. 1939.
Erweiterung:	Keine.
Derzeitige Nutzung:	Wohnen, Büro Leerstand.
Bauart:	Massivbauweise, Fachwerk mit Ausmauerung.
Fundament:	Streifenfundamente.
Instandhaltung:	Zeitgemäße einfache Instandhaltung.
Modernisierung:	1995 Anbau eines Wintergartens, Fenster.
Wärmedämmung:	Bauzeittypische einfache Dämmung des Dachgeschosses als Zwischensparrendämmung wird unterstellt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Sockelfarbanstrich.
Standort/Höhenlage:	Eingang auf Zwischenebene. EG straßenseitig Hochparterre und tritt talseitig als Obergeschoss in Erscheinung.
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre.
Dachaufbauten:	Zweiseitige Schleppgauben als Frontlinie.
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Sparren und Pfetten.

	Die Konstruktion war verkleidet und nicht einsehbar. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	UG: Beton, ab EG: Mauerwerk verputzt.
Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauweise verputzt.
Geschossdecke:	UG: Betonboden, Klinkernaturboden EG: Kappendecke mit Aufbau OG/DG: Holzbalkendecke mit Aufbau
Hauseingang:	Zuwegung ebenerdig mit Betonscheibe als Vordach. Holzrahmentür mit Glasausschnitt mit durchschnittlichem Sicherheitsstandard und Einwurfbriefkasten. Wechselsprechanlage sowie Schlossfunktion vorhanden.
Nebenausgang:	Kellerausgang als Holzflügeltür führt ebenerdig in Hinterhof mit betonierter Zuwegung und Brüstungsmauer.
Treppenhaus:	Separates innenliegendes Treppenhaus erschließt die Geschosse. Seitliche Zuwegung zur Haustür. Wände im unteren Bereich als Brüstung gefliest danach Reibputz mit Anstrich.
Treppen:	UG-EG Massive Betontreppe im L-Format mit Anstrich. EG-OG: Massive Treppe im U-Format mit Natursteinbelag mit Zwischenpodest, Metallbrüstung mit Handlauf.
OG-Dachspitz:	Geschlossene Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen im U-Format mit Textilbelag sowie Holzbrüstung in Anstrich.
Dachspitz:	Ausgebauter einfacher Wohnraum.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Zweifachverglasung sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit teilweise integrierten braunen Kunststoffrollläden teilweise erneuert 1995.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist überwiegend zweiseitig belichtet. Der Ausblick reicht nach Süden über den Rhein in die Landschaft.
Belichtung:	Die Aufenthaltsräume sind durch die Historie teilweise unterdurchschnittlich tagesbelichtet.

4.3.1 Nutzungseinheit

Wohnhaus

Aufteilung:

UG: Flur, Öllager, Technikraum, Waschraum, Lageräume. Kellerraum mit Kellerausgang.

EG: 4,5 – Zimmereinheit (ehem. Büro)

Flur, Küche, Arbeitszimmer, Zimmer, Zimmer, Zimmer mit Durchgang, Zimmer innenliegender Abstellraum. WC-Räume außerhalb der Einheit auf Zwischenflur.

OG: 4,5 - Zimmerwohnung

Flur, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer mit Zugang Balkon, Wohnzimmer mit Zugang Balkon, Zimmer mit Wintergarten.

DG: 4,5 - Zimmerwohnung (Außenbesichtigung)

Flur, Küche mit Essbereich, Abstellraum, 4 Zimmer, Balkon.

Dachspitz Offenes Zimmer.

Grundriss: Die bestehende Grundrissstruktur entspricht der Historie mit teilweise gefangenem Raum und kleiner Badezimmersgrößen. Die WC-Anlagen außerhalb der Einheit auf dem Zwischenflur weisen veraltete Wohnstrukturen auf.

4.3.2 Ausstattung Einheit EG

Wohnungseingang: Holzabschluss mit Seitenteil und Füllungstüren. Entspricht heutigem einfachen Stand an Schließtechnik und Schallschutz.

Küche: Boden mit PVC-Belag. Wandfliesenspiegel im Arbeitsbereich. Anschlüsse als Teeküche vorhanden. Geringe Anzahl an Stromauslässe.

WC-Raum: Außerhalb der geschlossenen Einheit auf Zwischenebenen aufgeteilt in zwei Räume. Durchgang mit geringer lichter Raumhöhe. Boden mit PVC. Stand-WC mit Druckspülung und Handwaschbecken mit Wasseranschluss.

Boden: Überwiegend E-Strich ohne Belag.

Wandverkleidung: Tapeziert und gestrichen.

Deckenverkleidung: Tapeziert und gestrichen.

Sonstige Ausstattung: Erhöhte lichte Raumhöhe von ca. 2,75 m. Erschließungsleitungen teilweise Aufputz mit Anstrich.

4.3.3 Ausstattung Wohnung OG

Wohnungseingang: Holzabschluss mit Füllungstüren. Entspricht heutigem einfachen Stand an Schließtechnik und Schallschutz.

Küche: Boden mit Parkett, Wände im Arbeitsbereich grün gefliest. Wände mit Holzbrüstung danach tapeziert und gestrichen. Anschlüsse vorhanden mit geringer Anzahl von Stromauslässen. Die Küche ist zweiseitig belichtet.

Badezimmer: Boden und Wände vergangenheitsmodern gefliest. Badewanne sowie Dusche auf Trittstufe mit Mischbatterie und Duschvorrichtung, Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Mischbatterie.

Balkon: Massiver Boden mit Fliesenbelag. Metallbrüstungsgeländer mit Holzschutz. Teilweise überdacht durch darüberliegenden Balkon. Markise vorhanden. Verlauf entlang der Hausfront mit Abtrennung eines Wintergartens. Zugang über mehrere Räume, teilweise mit Flügeltür. Licht und Stromanschluss vorhanden.

Wintergarten: Zugang über Wohnbereich mit Fenstertür. Wintergarten als Kaltraum mit Schiebetür zum Balkon sowie Dachverglasung. Rahmenkonstruktion mit Fensteröffnungen.

Aufenthaltsräume:
Bodenbelag: Parkett.

Wandverkleidung:	Tapeziert und gestrichen.
Deckenverkleidung:	Tapeziert und gestrichen, Holzpanellendecke.
Zimmertüren:	Füllungstüren teilweise mit Glasausschnitt und Tüorzargen in Holznachbildung.
Sonstige Ausstattung:	Holzeinbauschränk im Flur Lichte Raumhöhe ca. 2,55 m

4.3.4 Ausstattung Wohnung DG (Außenbesichtigung)

Wohnungseingang:	Weise Rahmentür mit Tüorzarge.
Besonderheit:	Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung des bewohnenden Miteigentümers konnte die Wohnung nicht in Augenschein genommen werden. Es wird von einem üblichen mittleren Zustand der Wohnung bezogen auf das Baujahr und die Angaben am Ortstermin ausgegangen.
Küche:	Keine Angaben möglich
Badezimmer:	Keine Angaben möglich
Balkon:	Keine Angaben möglich
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Keine Angaben möglich
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich
Sonstige Ausstattung:	Keine Angaben möglich

4.3.5 Gebäudetechnik

Technikraum:	Abtrennung mit Metalltür.
Heizung:	Ölzentralheizung der Firma aus dem Jahr 1990.
Öllager:	Oberirdisches Öllager in Abmauerung von Metalltanks. Zudem befinden sich zwei Kunststofftanks im Flurbereich ohne Abmauerung, die sich derzeit in Betrieb befinden.
Warmwasser:	Zentraler Warmwasserspeicher.
Wärmeabgabe:	Radiatoren Rippenheizkörper.
Trinkwasser:	Frischwasseranschluss vorhanden.
Abwasser:	Anschluss an öffentliches Abwasserentsorgungssystem. Über Rückstauklappe wurde nichts bekannt.
Waschtechnik:	Anschlüsse im Kellerraum mit Wandabluft.
Schornstein:	Schornstein vorhanden. Funktion und Zulassung von Seiten des Schornsteinfegers wird unterstellt.
Elektro:	Elektroinstallation unter Putz. In den Räumen sind unterdurchschnittliche Anzahl Licht- und Stromauslässe vorhanden. Die Einheiten haben separate Stromzähler und Sicherungseinheiten ohne FI-Schutzschalter sind vorhanden.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden.
Brandschutz:	Keine Feuermelder ersichtlich.

4.4 Garage

Art:	Der Garagenstellplatz ist im Gebäude integriert mit geringer lichter Höhe und beengten Verhältnissen. Interner Zugang zum Flur.
Modernisierung:	Keine
Derzeitige Nutzung:	Einstellplatz
Tor:	Elektrisches Holzflügelort
Elektro:	Anschluss vorhanden
Zufahrt:	Gepflasterte Verkehrsfläche eben zum Straßenniveau.

4.5 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Vorplatz:	Gebäudefassade verläuft als Grenz wand zur Straße.
Hinterhof:	Massiver Treppenabgang mit Brüstungsgeländer von der EG-Einheit in den Garten. Kellerausgang mit Brüstungswand. Es bestehen Gebäudewände an den Grenzen.
Freifläche:	Plateau mit einem Brüstungsgeländer und einfachen Treppenstufen im Hang zur Grundstücksgrenze. Hang mit Sträuchern bewachsen und nicht einsehbar.

4.6 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. Die Wohnfläche, in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
EG:	Küche	straßenseitig	9,2
	Zimmer	straßenseitig	20,0
	Flur	innenliegend	9,1
	Abstellraum	innenliegend	2,1
	Zimmer	hofseitig	24,1
	Zimmer	gefangen	16,7
	Zimmer	hofseitig	16,9
	WC Raum	Außerhalb Einheit	5,1
	WC Raum	Außerhalb Einheit	4,5
			107,7
	Summe	rd.	108
OG:	Flur	innenliegend	22,9
	Wohnbereich	straßenseitig	16,0
	Bad	straßenseitig	6,9
	Küche	straßenseitig	15,0
	Schlafzimmer	hofseitig	16,1

	Zimmer	hofseitig	16,7
	Zimmer	hofseitig	16,9
	Wintergarten		4,0
	Balkon		4,0
			118,5
	Summe	rd.	119
DG:	Flur	innenliegend	7,8
	Zimmer	straßenseitig	19,9
	Bad	straßenseitig	15,2
	Küche	straßenseitig	16,1
	Abstellraum	innenliegend	3,2
	Schlafzimmer	hofseitig	15,9
	Zimmer	hofseitig	17,5
	Zimmer	hofseitig	12,3
	Balkon		4,0
			111,9
	Summe	rd.	112
	Summe Wohnhaus	rd.	339 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, von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
	Waschraum		22,8
	Lagerraum		13,8
	Technikraum	mit Abmauerung	7,7
	Lager		8,8
	Lager	mit Ausgang	7,5
	Öllager		4,3
	Dachspitz		24,0
	Garage		14,2
	Summe		103,1
	Summe gesamt	rd.	103 m²

Bruttogrundfläche (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Garage ist im Wohnhaus integriert. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) betragen:		
	Wohnhaus		
	UG:	$12,06 \times 12,40 + 2,10 \times 4,12$	= 158,2
	EG:	$12,06 \times 12,40 + 2,10 \times 4,12$	= 158,2
	OG:	$12,06 \times 12,40$	= 149,5
	DG:	$12,06 \times 12,40$	= 149,5
			615,4
	Summe	rd.	615 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. ausgebauten Keller- und Dachgeschosses.		
	Wohnhaus		
	EG:	158,2	= 158,2
	OG:	149,5	= 149,5
	DG:	149,5 x 0,75	= 112,1
	Summe		419,8
	WGFZ:	419,8 m ² / 336 m ²	1,2

4.7 Baulicher Zustand

Das in konventioneller Bauweise erstellte Wohnhaus, befindet sich in einem von ersichtlichem überwiegend unsaniertem und ordnungsgemäßem einfachem Zustand.

Anlässlich des Ortstermins von außen war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Senkrechte und diagonale Wandrisse an mehreren Bereichen, teilweise an der Grenzwand zum Flurstück 134.
-	Kamin mit Versottung im Bereich des Dachspitzes.
Besonderer Unterhaltungsrückstau:	
-	Defekter Öltank in Abmauerung bedarf der Entsorgung.

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. Es wird ggf. empfohlen bezüglich der Wandrisse tiefergehende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Das äußere Erscheinungsbild ist als zurückhaltend einzustufen. Das Ensemble der Objekte zeigt sich als Abgrenzung des Stadtkerns. Der Grundrisszuschnitt kann als zweckmäßig und flexibel nutzbar bezeichnet werden. Somit werden mittlere Wohnansprüchen zugrunde gelegt. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand zeigen sich im EG und OG als einfach bis mittel und teilweise überaltert. Zusammenfassend kann von einer einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen werden.

Da eine Besichtigung der Wohneinheit DG nur von außen möglich war und der überwiegende Bereich besichtigt werden konnte wird die Innenausstattung im Gutachten als mittlerer zeitgemäßer Wohnungsausbauzustand unterstellt.

4.8 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. Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis bekannt.

Es besteht eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1990. Die Fenster wurden teilweise zwischenzeitlich im Jahr 1995 erneuert.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:

© Bandtacho Musterenergieausweis, 2025.

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Orts-termin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit in einem energetischen Zustand im Bereich der Zone F-G befindet.

4.9 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt im nachgefragten Wohngebiet am Stadtkern von Waldshut mit gewachsenen Wohnstrukturen und Fernblick in die Schweiz. Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen und Dienstleistung ist gegeben. Durch die separaten gleichrangigen Wohnungen und Einheiten ist das Objekt flexibel nutzbar im Bereich von Vermietung bis zum Generationshaus. Eine Aufteilung in Miteigentumsanteile wäre denkbar.

Der gute Lagestatus des Wohngebietes in 1b Lage zeigt sich in der Wertigkeit des Bodenwertniveaus. Der derzeitige Immobilienmarkt mit Entzug des Vertrauens durch bestehende Zinserwartung wendet sich derzeit von hochpreisigen Investitionen ab.

Durch die Einbettung zwischen zwei höherliegenden sowie tieferverbauten Objekten zeigt sich ein Entwicklungspotential durch mögliche Aufstockung beziehungsweise eine Erweiterung zum Rhein.

Ebenso besteht ein Bedarf im Bereich der allgemeinen und energetischen Revitalisierung des überwiegend unsanierten Objektes. Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeitigen Marktgängigkeit unter der Betrachtung von Investitionen auszugehen.

4.10 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.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches vorläufiges fiktives Baualter durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt. Dabei werden die Modernisierungen der letzten Jahre nicht berücksichtigt.

Baualter (fiktiv)		1970
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2025 - 1970 =	55

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	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe	20	4,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

Punkte	Modernisierungsgrad
--------	---------------------

0 bis 1	=	nicht modernisiert
2 bis 5	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20	=	umfassend modernisiert

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

Modernisierungspunkte	a	b	c
4,0	0,7300	1,5770	1,1133

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 30$$

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:	30 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 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 des Mehrfamilienhauses mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten ist auf eine Renditeerzielung ausgelegt und vorrangig ertragsorientiert zur Kapitalvermehrung. Das auf Eigennutzung ausgerichtete und substanzorientierte Sachwertverfahren kann nur untergeordnet und theoretisch betrachtet werden aufgrund eingeschränkter qualifizierter Marktdaten.

Das Vergleichswertverfahren kann als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden, da im vorliegenden Fall nur eine eingeschränkte Datenqualität von vergleichbaren Objekten vorhanden war.

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:

Waldshut		01.01.2023
68900710	Gemischte Baufläche	506 €/m ²
	Private Grünflächen	126 €/m ²
Rheingebiet:	Wohnbaufläche	73 €/m ²
68903050	Freizeitgartenfläche	18,20 €/m ²
	Grünland	0,80 €/m ²



© Auszug Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Abweichung vom Bodenrichtwert

<p><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.</p>	3 %
<p><u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.</p>	./.
<p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> Es wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für die Richtwertzone ausgewiesen. Durch die Zonierung des Baulandes ergibt sich eine WGFZ von 1,2 (siehe Ziff. 4.6) und ist für geschlossenen Stadtkernbebauung als ortsüblich zu bemessen.</p>	./.
<p><u>Größe und Zuschnitt:</u> Das Grundstück zeigt unterschiedliche Nutzungsbereiche, was durch die Bodenrichtwertzone abgegrenzt wurde. Die folgenden Nutzungszonen wurden graphisch bestimmt.</p> <div data-bbox="536 871 1096 1375" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">© LGL, www.lgl-bw.de, 2025</p> <p>Somit ergeben sich folgende Wertzonen:</p> <p>Baulandbereich: 330 m² Privates Grünland: 666 m² - 330 m² = 336 m²</p>	
<p><u>Lage:</u> Das private Grünland befindet sich in steiler Hanglage und ist eingeschränkt nutzbar. Die Wertigkeit von privaten Grünflächen wurden mit 25 % (= 18,20 € / 73 €) der Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Hanglage mit der dadurch verbundenen Eigenschaft wird ein Ansatz von 15 % als sachgerecht betrachtet. 73 € * 0,15 = 11,-- €.</p>	11 €
<p><u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.</p>	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das Flurstück 135

Baulandbereich:	330 m ² x 506 €/m ²	=	166.980,-- €
Private Grünfläche	336 m ² x 11 €/m ²	=	3.696,-- €
			170.676,-- €

Bodenwert Flurstück 135	rd. 170.676,-- €
--------------------------------	-------------------------

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

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	1,895
---	-------

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 inkl. 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).

Mehrfamilienhäuser Typ bis zu 6 WE 4.1							
Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m ²)					Anteil Kostenkennwert (€/m ²)
		1	2	3	4	5	
				825	985	1190	
Außenwände	23 %			1,0			190
Dach	15 %			1,0			124
Fenster u. Außentüren	11 %			0,7	0,3		96
Innenwände, -türen	11 %			0,7	0,3		96
Deckenkonstr. Treppen	11 %			0,7	0,3		96
Fußböden	5 %			0,3	0,7		47
Sanitärreinrichtung	9 %			0,7	0,3		79
Heizung	9 %			1,0			74
Sonst. Ausstattung	6 %			0,7	0,3		52

Summe Kostenkennwert:	854 €/m ²
Gemittelte Standardstufe:	3,25

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK	854 €/m ²
-------------------------------	----------------------

Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex	1,895
- Korrekturfaktor Einspanner	1,05
- Korrekturfaktor Wohnungsgröße	0,92
- Korrekturfaktor Garage im Gebäude	0,98
- Regionalfaktor GUA	1,0
854 €/m ² x 1,895 x 1,05 x 0,92 x 0,98	1.532 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	1.532 €/m²

Wohnhaus	
BGF 615 m ² x 1.532 €/m ²	942.180,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	
Wintergarten Balkon auf Stützen, Außentreppe	35.000,-- €
Zweiseitige Dachgauben	22.000,-- €
Herstellungswert Mehrfamilienhaus mit Garage	999.180,-- €

7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Alters:

Die Garage teilt das Schicksal des Wohnhauses. Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), wie unter Ziff. 4.10 ermittelt, in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgendes lineares Verhältnis des Altersminderungsfaktors (AWMF):	
$AWMF = RND / GND$	
Hieraus ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:	
Wohnhaus: RND: 30 / GND: 80 = 0,3750	
Wohnhaus: 0,3750 x 999.180 €	374.693,-- €

7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudesachwert Wohnhaus:	374.693,-- €
Sonstige Bauliche Anlagen:	./.
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	374.693,-- €

7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, einfach überdachte Freisitze ggf. Stützmauern und Wege- und Hofraumbefestigungen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Abschreibung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändigste Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Der naturbelassene Gartenbereich sowie die Wegführung zum Wohnhaus sind funktional und begründen einen unteren üblichen Ansatz von 3 % bezogen auf das Objekt.

Zeitwert baulicher Außenanlagen: 2 % x 374.693 €	7.494,-- €
---	------------

Wert der baulichen Außenanlagen	7.494,-- €
--	-------------------

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	170.676,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	374.693,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	7.494,-- €
Vorläufiger Sachwert	552.863,-- €

7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor

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 gestaltet. Nach Auskunft des gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Waldshut-Ost sowie der benachbarte Gutachterausschuss Südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis (SSB) in Donaueschingen mit dem aktuellen Marktbericht für geschlossene Stadtwohnhäuser in Zentrumsanlagen wurde folgende Faktoren bekannt:

Marktbericht SSB		
Vorläufige Sachwerte		SAP
450.000 bis 550.000		0,90 - 1,40

Somit wird folgende Anpassung berücksichtigt.

Objektspezifische Anpassungskriterien

Ausgangslage:	0,9 - 1,30
Lagemerkmal Die Zentrumsanlage am Stadtrand mit dem Ausblick über den Rhein in die Schweiz zeigt eine Orientierung im oberen Bereich.	1,30
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Das denkmalgeschützte Objekt zeigt sich überwiegend als unsaniertes Wohnhaus mit einfacher bis mittlerer Ausstattung angelehnt an die historische Grundrissstruktur und bedarf einer Revitalisierung mit erheblichen Investitionen.	1,05
Objektive Ausstrahlung Das Erscheinungsbild ist stadttüblich und zeigt sich leicht zurückhaltend zwischen massiver eingebetteter Bebauung.	1,15
Energetischer Zustand Der energetische Zustand von Wohnhäusern wird am Immobilienmarkt zunehmend kritisch betrachtet. Die gesetzlichen Vorgaben des GEG wirken zunehmend belastend, was sich auf die Anfangsinvestition überträgt und die Kaufpreiserwartung dämpft. Das Objekt ist energetisch mit Fenstern und	

Ölzentralheizung nicht modernisiert ohne erneuerbare Energien.	0,95
Marktsituation Die derzeitigen Marktgeschehnisse unterliegen spürbaren Zinsen und steigenden Baupreisen. Dabei ist der Zeitabschnitt bezogen auf die aktuell Marktdaten zu berücksichtigen. Die Nachfrage zeigt sich stabil. Bevorzugte Lagen können einen Nachfragebedarf vorweisen.	1,20

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

Sachwertfaktor: $(1,30 + 1,05 + 1,15 + 0,95 + 1,20) / 5$	1,13
--	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	552.863,-- €
Sachwertanpassungsfaktor (siehe Ziff. 7.8)	
552.863 € x 1,13	624.735,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	624.735,-- €

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

8. 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).

8.1 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. Für die Stadt Waldshut - Tiengen besteht derzeit kein qualifizierter Mietspiegel.

Nach Auskünften der regionalen Wohnbaugesellschaften und der Hausverwaltungen sowie des regionalen Mieterbundes und eigener Mietdatenbank lässt sich der erzielbare Rohertrag mit grundstücksmarktgerechten Ansätzen für das Objekt im Bereich des Bewertungsobjektes in folgender Bandbreite darstellen:

Regionale Informationen von Makler, Hausverwalter, Verbände:

Wohnungen Stadtnah einfach – mittel	
90 m ² - 125 m ²	8,00 €/m ² – 10,50 €/m ²

Auskünfte von Bestandsmieten im Eigentumswechsel vom Gutachterausschuss sowie der benachbarte Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar-Kreis (SSB) zeigt sich im Durchschnitt bei einer Anzahl von fünf Verträgen:

Wohnungen	Mittelzentren	Ø SSB
90 m ² - 125 m ² :	Stadtkern	8,85 €/m ²

Im Bereich von veröffentlichten Mietdaten im Internet (KI=Künstliche algorithmische Intelligenz) von Immobilienportalen sowie Marktrecherchen von IVD wurde für Waldshut und Umgebung eine Mietspanne in folgender Bandbreite eruiert:

Veröffentlichte Mieten Internet (KI) zur Plausibilität:

Wohnung: ab 100 m ² :	9,00 €/m ² – 14,00 €/m ²
----------------------------------	--

Die Bandbreite der allgemeinen Mietansätze weist durchschnittliche und übliche Merkmale aus. Durch die Lage im Stadtkerngebiet und die Wohnungsgröße sowie der allgemein beschriebenen Ausstattung wird eine angepasste ortsüblich erzielbare Miete in diesem Streuungsmaß als marktüblich angesehen. Dabei wird die doppelte Gewichtung auf die Bestandsmieten der Gutachterausschüsse aufgrund der Qualität der Daten berücksichtigt.

Die leerstehende Einheit im EG ist für Dienstleistungen und Büro geeignet und ausgelegt. Durch den Einzugsbereich der bevorzugten Stadtkernlage für Dienstleistungen wird aufgrund der Ausstattung ein leicht erhöhter Ansatz von 9,5 €/m² betrachtet.

Wohnhaus bis 3 WE

Örtlicher marktüblicher Ertrag: ((8,85) x 2 + (8,00+10,50) x 1) / 2:	8,98 €/m ²
---	-----------------------

Objektspezifische Anpassung der ortsüblichen Miete

Die Wohnung im DG war nicht zugänglich. Nach Auskünften am Ortstermin ist davon auszugehen, dass ein mittlerer Ausstattungsstandard besteht. Somit wird die ortsübliche Miete unterstellt.

Die Wohnung im OG war im einfachen bis mittleren Ausbauzustand mit unsaniertem Bad. Somit wird ein leicht unterdurchschnittlicher Zustand mit 10 % berücksichtigt und ergibt: 8,98 €/m² x 0,90 = 8,08.

Tatsächliche Miete

Die Einheit im EG und die Wohnung im OG befinden sich im temporären Leerstand. Die Wohnung im DG wird eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare Erträge:

Gebäude	Mietfläche WF/NF	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einheit EG	108 m ²	9,50	1026,--	12.312,-- €
Wohnung OG	119 m ²	8,08	962,--	11.544,-- €
Wohnung DG	112 m ²	8,98	1006,--	12.072,-- €
Garage		Paus.	70,--	840,-- €
Σ Summe	339 m ²			
Σ Monatlich			3.064,--	
Σ Jahresrohertrag				36.768,-- €

8.2 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 verbreitete Ansicht sowie unter Berücksichtigung der Anlage 3 ImmoWertV berücksichtigt. Somit ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten 3 Einheiten	1.287,-- €
Garage	46,-- €
Mietausfallwagnis 2 %	735,-- €
Instandhaltungskosten erhöht durch Denkmalschutz und Historie Wohnfläche unter Berücksichtigung (108 m ² + 119 m ² + 112 m ²) x (16,0 €/m ²)	5.424,-- €
Garage	106,-- €
Summe Gesamt-Bewirtschaftungskosten (21 % des Rohertrages)	7.598,-- €

8.3 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 den allgemeinen Wertverhältnissen gemäß §21 ImmoWertV. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gehalten, auf der Grundlage von geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlungen Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und von Vergleichsdaten abzuleiten.

Die Gutachterausschüsse des Landkreis WT weisen derzeit keine Liegenschaftszinssätze aus. Der benachbarte Gutachterausschuss südwestlicher Schwarzwald-Baar Kreis (SSB) weist aktuell folgende Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen für Wohnhäuser in Zentrumslagen aus.

Liegenschaftszinssätze	
	SSB
Wohnhäuser	Ø 2,8 1,8 – 4,0 %

Die bestehenden allgemeinen Wertverhältnisse sind am örtlichen Grundstücksmarkt zurzeit noch nachfragend einzustufen.

Objektspezifische Anpassungsfaktoren:		
Alter, Sanierungszustand, RND	gedämpft	4,0 %
Lage Stadtkern	sehr gut	2,0 %
Energetischer Zustand	rückständig	3,8 %
Mietnachfrage Umfeld	attraktiv	2,0 %
Marktgängigkeit Risiko	durchschnittlich	2,7 %
Mittelwert: Σ/N		2,90 %

Die sich daraus ergebende zukünftige wirtschaftliche Entwicklungserwartung von Ertragsverhältnissen lassen im Hinblick auf Standort und Qualität der zu bewertenden Immobilie einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für marktkonform erachten. Die Garage teilt in der ertragsorientierten Bewertungsbetrachtung das Schicksal des Wohnhauses.

Objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz:	2,90 %
--	---------------

8.4 Jahresreinertrag

Jahresrohertrag		36.768,-- €
abzügl. Bewirtschaftungskosten		7.598,-- €
Jahresreinertrag		29.170,-- €
abzügl. Verzinsung des Baulandanteils 2,90 % x 166.980 €	%	4.842,-- €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		24.328,-- €

8.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Ausgehend vom Baujahr des Bewertungsobjektes wird die beschriebene Restnutzungsdauer (siehe Ziff. 4.10) von 30 Jahren in Ansatz gebracht. Die Garage teilt das Schicksal des Wohnhauses in der Ertragsbetrachtung. Bei einem Liegenschaftszins von 2,90 % beträgt der Vervielfältiger (V) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente:

$$V = \frac{1}{0,029} = 19,86$$

$$\frac{q-1}{q^n-1} + p$$

p = Liegenschaftszins / 100

q = Zinsfaktor 1+p

n = Restnutzungsdauer

Daraus errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage:

Gebäudeertragswert Wohnhaus 19,86 x 24.328,-- €	483.154,-- €
Summe Gebäudeertragswert	483.154,-- €

8.6 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert (s. Ziff. 6.4)	170.676,-- €
Ertragswert der baulichen Anlage	483.154,-- €
Vorläufiger Ertragswert	653.830,-- €

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

9. Ermittlung des Vergleichswertes

9.1 Vormerkungen

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.

9.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise (§25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung sowie eigener Datenbank wurden folgende Kauffälle von älteren teilsanierten Wohnhäusern in Zentrumslagen bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Objekte waren als unsaniert deklariert.

Nr	Lage	Art teilsaniert	Ursprungsbaujahr	Wohnfläche gesamt	Größe Flurstück	Vergleichspreis
1	Waldshut	MFH	1925	286 m ²	523 m ²	505.000 €
2	Tiengen	MFH	vor 1900	345 m ²	454 m ²	653.000 €

Kaufpreise anonymisiert

Objektspezifische Anpassung

Die Anpassungsfaktoren für die Wohnungsgröße und dem Alter wurde den Veröffentlichungen aus Kleiber (besondere Immobilienarten V, RN 74 ff.) entnommen. Die zeitliche Anpassung wurde mit dem Preisindex für Wohngebäude (Statistisches Landesamt BW) berücksichtigt.

Nr.	Art der Anpassung	Faktor	Anpassung
1	- Kaufpreise aus dem Jahr 2022	1,03	
	- Wohnfläche: 286 m ²	0,98	1,01
2	- Baujahr Historie vor 1900	1,02	1,02

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpassung	
1	Waldshut	505.000 € / 286 m ²	x 1,01	= 1.783,-- €/m ²
2	Tiengen	653.000 € / 345 m ²	x 1,02	= 1.931,-- €/m ²
	Auszug Kaufpreissammlung:		Ø	1.857,-- €/m ²

9.3 Vergleichswert

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

Rheinstraße 49	339 m ² x 1.857 €/m ²	=	629.523,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	∕		15.494,-- €
Vergleichswert		=	614.029,-- €

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten 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!

10. Ermittlung des Verkehrswertes

10.1 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.“

10.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<p>Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.7 beschrieben, wird unter Berücksichtigung der Notwendigkeit des unsanierten Objektes in der Betrachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer pauschal in Ansatz gebracht:</p>	<p>7.000,-- €</p>
<p>Besonderer Unterhaltungsrückstau: Defekte Öltanks in Abmauerung bedarf der Entsorgung</p> <div data-bbox="437 1016 1080 1496" data-label="Image"> </div> <p>Öltank außer Betrieb</p>	<p>1.000,-- €</p>
<p>Besonderer energetischer Zustand: Die zentrale Ölheizung ist über nahezu 30 Jahre alt und genießt Bestandsschutz. Nach GEG besteht eine Austauschpflicht und somit ein wirtschaftliches Risiko. Daher steht eine energetische Sanierung der Heizungsanlage unmittelbar im Fokus. Die derzeitige Wertminderung steht in Anhängigkeit mit dem Mehrwert der Modernisierung mit erneuerbaren Energien nach GEG.</p> <p>Aktuelle Marktteilnehmer berücksichtigen diesen Umstand mit direkten Abschlägen beim Erwerb. Unter Betrachtung der Wartezeit durch Abzinsung sowie staatliche</p>	

Fördermittel von Energieanlagen wird eine pauschale Wertminderung der zeitnahen gesetzlichen Investition von 2 % des reinen Gebäudesachwertes berücksichtigt. $374.693 \text{ €} \times 0,02 = 7.494 \text{ €}$	∕	7.494 €
Summe	∕	15.494,-- €

10.3 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert		624.735,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	/.	15.494,-- €
Sachwert		609.241,-- €
Sachwert		rd. 609.241,-- €

10.4 Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert		653.830,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	/.	15.494,-- €
Ertragswert		638.336,-- €
Ertragswert		rd. 638.336,-- €

10.5 Plausibilität Vergleichswert

Für ältere Wohnhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten wurden nach eigener Recherche und Angaben der umliegenden Gutachterausschüsse folgende Merkmale mit indirekten Vergleichstendenzen bekannt:

Baujahr Ursprung	Grundstücksfläche	Zustand	Wohnfläche Gesamt	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
Vor 1940	∅ 500 m ²	teilsaniert	190-350 m ²	1750 €/m ² - 2150 €/m ²

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen:

1939	666 m ²	teilsaniert	339 m ²	1.926 €/m ²
------	--------------------	-------------	--------------------	------------------------

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Plausibilität ohne Berücksichtigung von besonderen Zustandsbesonderheiten kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

10.6 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes (siehe Ziff. 10.3)	609.241,-- €
Ertragswert des Grundstückes (siehe Ziff. 10.4)	638.336,-- €
Vergleichswert des Grundstückes (siehe Ziff. 9.3)	614.029,-- €

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 renditeorientierten Ertragswertes bemessen und angepasst durch die Sachwertorientierung abgerundet.

Unbelasteter Verkehrswert	635.000,-- €
----------------------------------	---------------------

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die Plausibilität des Vergleichswerts zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem nachgefragten Segment befindet, was auch das Verhältnis des Bodenwertanteils zeigt.

10.7 Plausibilität

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Kaufpreis / Wohnfläche:

Rheinstraße 49	635.000 € / 339 m ²	=	1.873,-- €
----------------	--------------------------------	---	------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

170.676 € / 635.000 €	= 0,269	=	27 %
-----------------------	---------	---	------

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 Verkehrswert wurde nach den Grundsätzen der Wertermittlung am Wertermittlungsstichtag abgeleitet ohne spekulative Elemente. Mögliche Folgewirkungen auf dem Grundstücksmarkt können derzeit nicht abgesehen werden und bedürfen ggf. einer Aktualisierung.

10.8 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 23. Oktober 2025 für das mit einem unsanierten

denkmalgeschützten
Mehrfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück
Flurstück 135

auf

635.000,-- €

(sechshundertfünfunddreißigtausend 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.

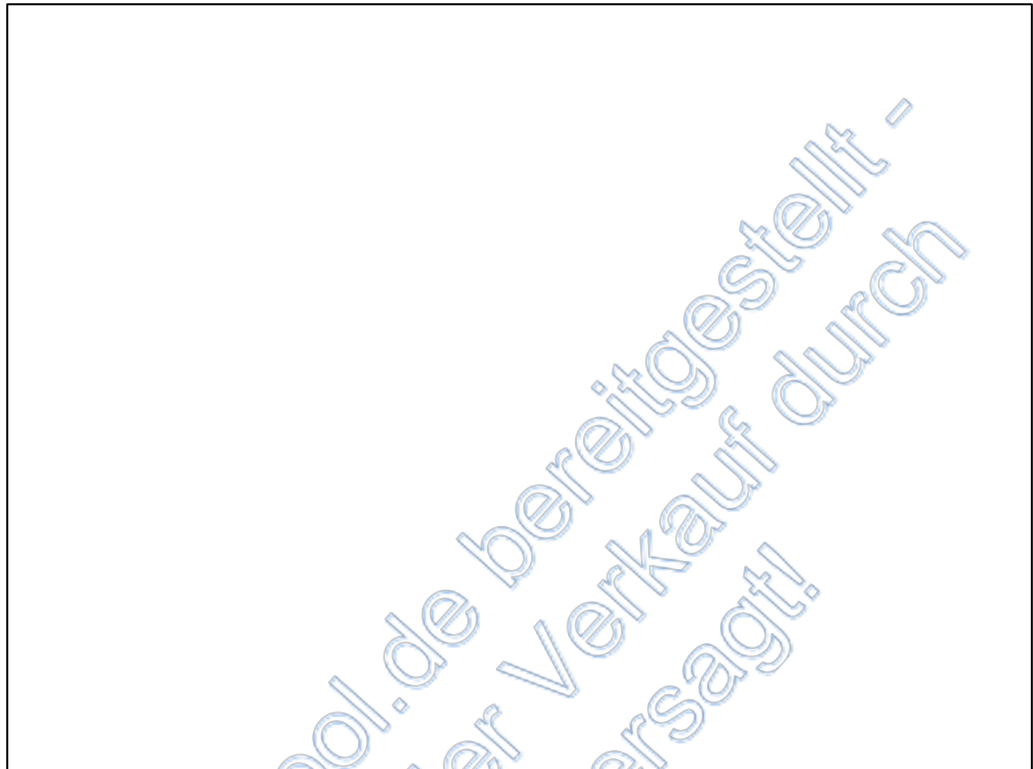
aufgestellt: Eggingen, den 20. November 2025



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

11. Anlagen

11.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

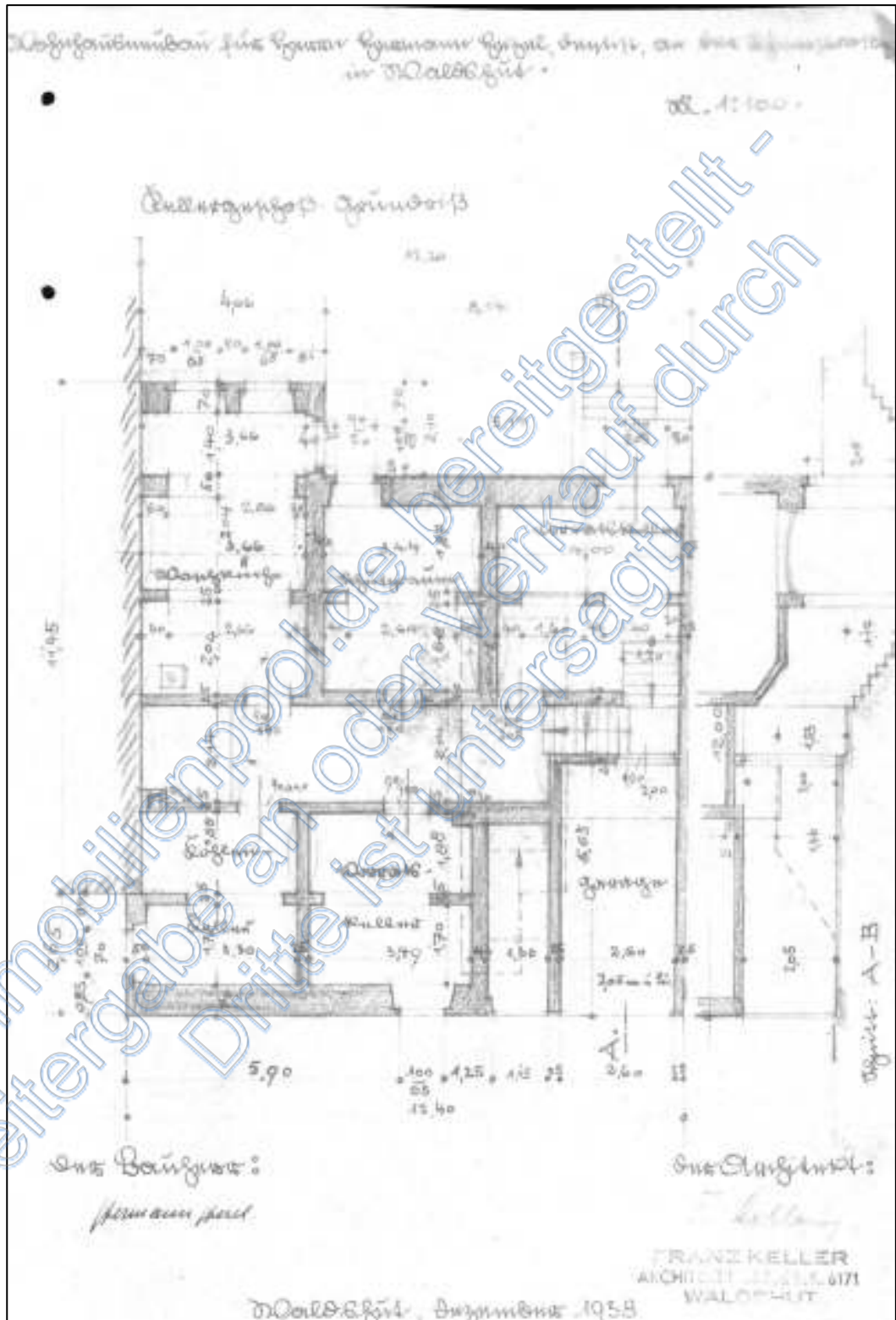
11.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

11.3 Gebäudepläne

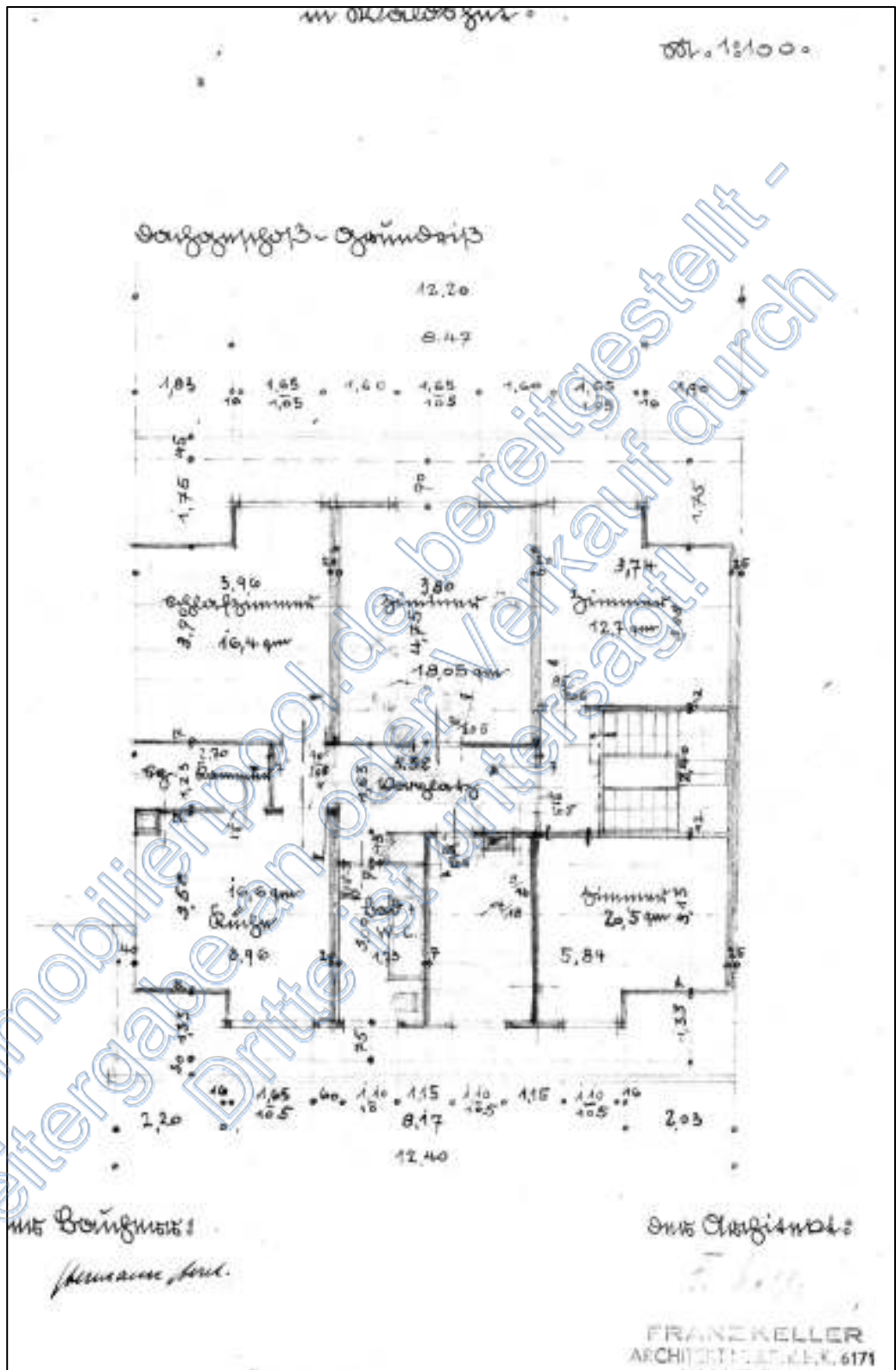
Grundriss UG



© Unmaßstäblich (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss DG

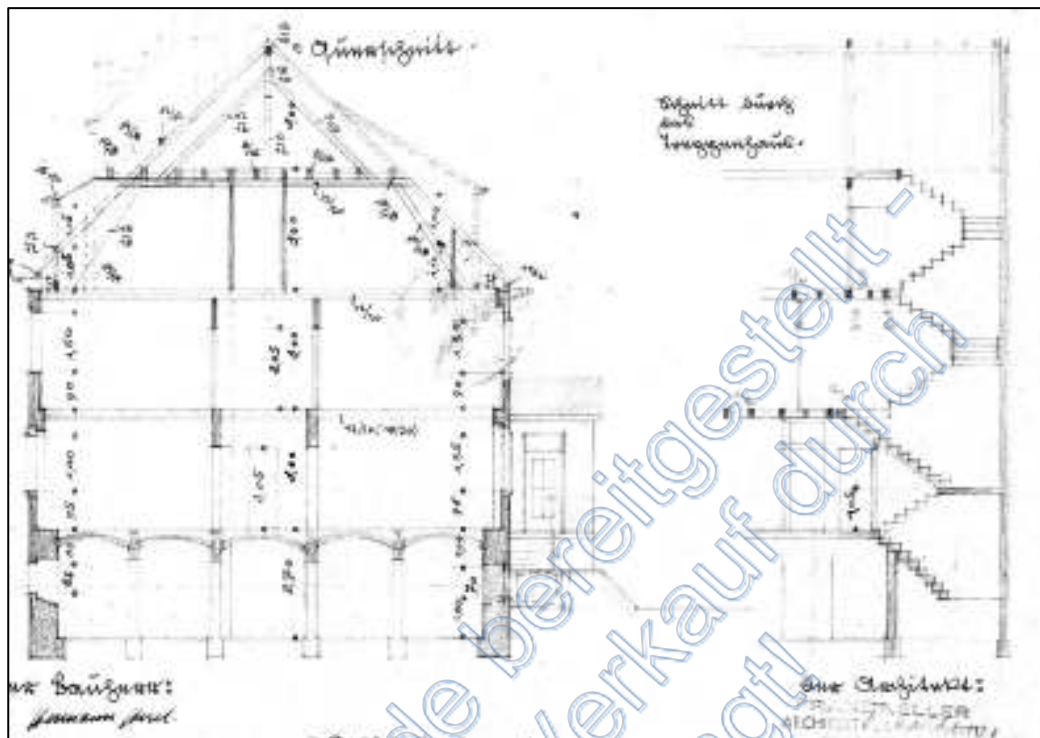


© Unmaßstäblich (digitalisiert)

Außenbesichtigung, keine Angaben möglich

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Gebäudeschnitt



© Unmaßstäblich (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

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

11.4 Bilddokumentation



Ansicht: Nordansicht - Straßenfrontseite (Bild 1)



Ansicht: Rheinstraße Zuwegung (Bild 2)



Ansicht: Südseite, Balkone, Wintergarten, Ausgänge (Bild 3)



Ansicht: Hanglage private Grünfläche (Bild 4)



Ansicht: Hauseingang, Garageneinfahrt (Bild 5)



Ansicht: Treppenhaus Eingang Einheit EG (Bild 6)



Ansicht: Einheit EG - Flur (Bild 7)



Ansicht: Einheit EG - Zimmer (Bild 8)



Ansicht: Einheit EG - Teeküche (Bild 9)



Ansicht: WC-Raum auf Zwischenebene (Bild 10)



Ansicht: Wohnung OG – Flur (Bild 11)

Ansicht: Wohnung OG – Wohnbereich (Bild 12)



Ansicht: Wohnung OG - Badezimmer (Bild 13)



Ansicht: Wohnung OG – Badezimmer (Bild 14)



Ansicht: Wohnung OG - Küche (Bild 15)

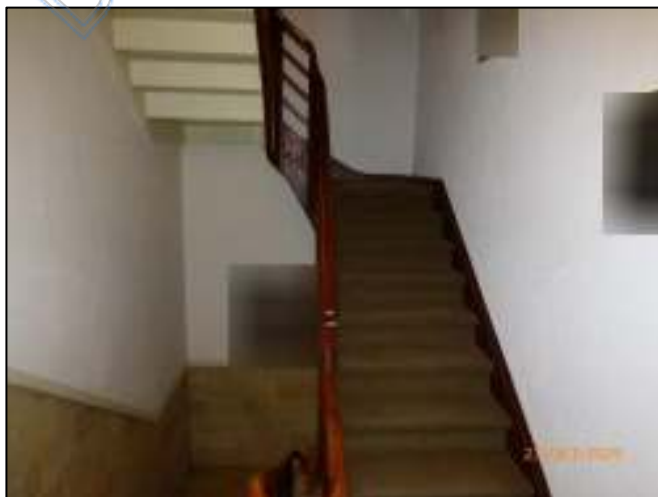
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oader Verkauf durch
Dritter ist untersagt!



Ansicht: Wohnung OG – Wintergarten, Balkon Ausblick (Bild 16)



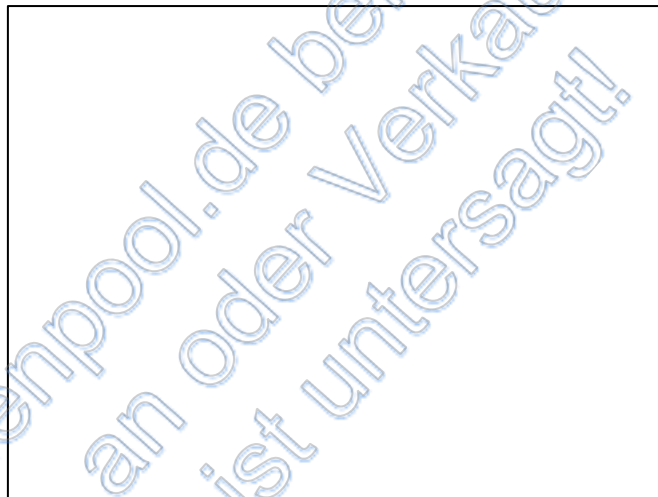
Ansicht: Wohnung OG – Wintergarten, Balkon Ausblick (Bild 17)



Ansicht: Treppenhaus DG (Bild 18)



Ansicht: Wohnung DG (keine Innenbesichtigung) (Bild 19)



Ansicht: Waschraum UG (Bild 20)



Ansicht: Ölzentralheizung (Bild 21)



Öltank (Bild 22)



Ansicht: Garagenraum (Bild 23)



Ansicht: Rissbildung Grenzwand (Bild 23)



Ansicht: Rissbildung (Bild 24)