

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)
für das mit einem

Einfamilienhaus mit Garagengebäude

bebaute Grundstück
Flurstück 1663/8



Dorfstraße 12
79807 Lottstetten

Wertermittlungsstichtag:	24. November 2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 22/25

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:		Einfamilienhaus mit Garagengebäude
Wertermittlungsstichtag:		24.11.2025
Ortstermin:		24.11.2025
Abgeschlossen:		11.12.2025
Ausfertigung:		3 Exemplare
Ursprungsbaupjahr:		2010
Art:		Einfamilienhaus
Derzeitige Nutzung:		Eigennutzung
Mietverhältnis:		Keine bekannt geworden
Bauweise:		Massivbauweise/Fertigbauweise
Zustand Wohnhaus:		Keine Angaben möglich
Wohnfläche Wohnhaus:		188 m ²
Nutzfläche		117 m ²
Flurstück Nr.:		1663/8
Grundstücksfläche:		779 m ²
Energieausweis:	Endenergiebedarf:	unbekannt
Vergleichsparameter:		
Verkehrswert / Wohnfläche:		3.410 €/m ²
Bodenwertanteil:		16 %
Sicherheitsabschlag durch fehlende Innenbesichtigung		5 %
Verkehrswert:		609.000 €
Einfamilienhaus mit Garagengebäude		
Zeitwert Grunddienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 1:		3.200,-- €

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.).

Aufgrund der fehlenden positiven Mitwirkung der Eigentümer konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	Zweck des Gutachtens	4
1.2	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	4
1.3	Grundlagen	5
1.4	Objektbezogene Unterlagen	5
1.5	Ortsbesichtigung	6
1.6	Zubehör	6
2.	GEGENSTAND DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.1	Objektbezeichnung	7
2.2	Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	7
2.3	Hausverwaltung	7
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
2.6	Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück.....	10
3.	BESCHREIBUNG DES GRUND UND BODENS	11
3.1	Lagemerkmale	11
3.2	Beschaffenheitsmerkmale	13
4.	BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE.....	16
4.1	Vorbemerkungen.....	16
4.2	Allgemeine Gebäudebeschreibung.....	16
4.3	Gebäudetechnik.....	17
4.4	Garagengebäude	18
4.5	Bauliche Außenanlage	18
4.6	Bauzahlen.....	18
4.7	Baulicher Zustand	20
4.8	Energetischer Zustand	20
4.9	Drittverwertbarkeit	21
4.10	Restnutzungsdauer	21
5.	WERTERMITTLUNG.....	23
5.1	Vorbemerkung.....	23
5.2	Verfahrenswahl	23
6.	ERMITTLUNG DES BODENWERTS.....	24
6.1	Vorbemerkungen.....	24
6.2	Ermittlung des Vergleichswerts	24
6.3	Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)	24
6.4	Bodenwert im unbebauten Zustand	25
7.	ERMITTLUNG DES SACHWERTS.....	26
7.1	Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV).....	26
7.2	Baupreisindex	26
7.3	Herstellungswert baulicher Anlagen	26
7.4	Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	27
7.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen.....	27
7.6	Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen.....	27
7.7	Vorläufiger Sachwert	28
7.8	Objektspezifischer angepasster Sachwertfaktor	28
7.9	Vorläufiger marktangepasster Sachwert	29
8.	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES	30
8.1	Vorbemerkungen.....	30
8.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	30
8.3	Objektspezifische Anpassung	30
8.4	Vergleichswert.....	31
9.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS	32
9.1	Gesetzliche Definition.....	32
9.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	32
9.3	Sachwert Flurstück 1663/8	32
9.4	Lasten und Beschränkungen.....	32
9.5	Bemessung des Verkehrswertes	33
9.6	Plausibilität.....	33
9.7	Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung.....	34
9.8	Verkehrswert.....	35
10.	ANLAGEN.....	36
10.1	Liegenschaftskarte	36
10.2	Luftbild mit Liegenschaftskarte	36
10.3	Gebäudepläne.....	37
10.4	Bilddokumentation.....	41

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus mit Garagengebäude bebaute Grundstück, Flurstück 1663/8, Dorfstraße 12 in 79807 Lottstetten zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 24.11.2025

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 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 **nach Augenschein von außen** in Nutzung. Dementsprechend waren vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die teilweise die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen.

Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die vorgelegten Gebäudepläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Auskunft der Bauverwaltung sind keine qualitativ besseren Pläne vorhanden.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes sowie eine Grundstücksbetretung wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 9.7).

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
WoFlV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

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. 1070
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Gemeinde Lottstetten.
- Auszüge aus der Bauakte der Gemeinde Lottstetten sowie planungsrechtliche Auskunft.
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen.

Die Recherchen wurden am 06.12.2025 beendet

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 24.11.2025

Teilnehmer:

Eigentümer: ./.

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt nur von außen in Augenschein genommen werden. Die in der Anlage enthaltenen 9 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt.

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

Einfamilienhaus mit vier Garagen

Wohnfläche ca.:	188 m ²
Nutzfläche ca.:	117 m ²
Flurstück:	1663/8
Straße:	Dorfstraße 12
Ortsteil:	Nack
Gemarkung:	Lottstetten
Gemeinde:	Lottstetten
Landkreis:	Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung:

Wohnhaus: Eigennutzung

Garage: Eigennutzung

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Hausverwaltung

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

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch:	Lottstetten
Blattnr.:	1070 (auszugsweise)
Lfd. Nr. 1	Flurstück 1663/8
	Gebäude und Freifläche
	Dorfstraße 12
	Grundstücksgröße = 779 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I:

Eigentümer:

Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II:

Lasten u. Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1

Kanalleitungsrecht für die Gemeinde Lottstetten.

Lfd. Nr. 2

Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Lottstetten.

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 Gemeinde Lottstetten waren am 24.11.2025 auf dem Bewertungsflurstück 1663/8 keine Eintragungen vorhanden.

Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Altlasten:

Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen beim Landratsamt 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 gemischte Baufläche ausgewiesen.



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

Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenacker“, rechtsverbindlich 01.06.2001



© Auszug B-Plan „Herrenacker “

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Zul. Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Zul. Grundflächenzahl:	0,4
Zul. Geschossfläche:	0,5
Zul. Geschoss	I
Zul. Bauweise:	offen

Textliche Festsetzungen:

Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnung zulässig.
Die gekennzeichneten Fläche mit LR-Kanal sind nicht bebaubar.

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 Gemeinde Lottstetten sind derzeit keine Erschließungsbeiträge sowie kommunale 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.

3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Gemeinde Lottstetten liegt im südöstlichen Landkreises Waldshut-Tiengen mit 167.000 Einwohnern. Er gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg und grenzt an die Schweizer Kantone Schaffhausen, Zürich und Aargau an. Die Gemeinde liegt zusammen mit den Gemeinden Jestetten und Dettighofen im so genannten Jestetter Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen und nur über eine Straße von Deutschland direkt zu erreichen ist. Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen befindet sich westlich. Die nächstliegende Stadt ist Schaffhausen. Der nächste deutsche Autobahnanschluss befindet sich mit der A81 in Bietingen und in Schaffhausen für die N4. Der Bahnanschluss in Lottstetten wird nur von der Schweizerischen Bundesbahn SBB bedient. Der Flughafen Zürich als internationales Drehkreuz befindet sich in 27 km Entfernung. Der öffentliche Personennahverkehr erschließt die Gemeinde mit den umliegenden Zentren. Der Ausländeranteil beträgt 27 %

Entfernungen ca:	Oberzentrum Waldshut	40 km
	Oberzentrum Schaffhausen	10 km
	Staatsgrenze Schweiz	1 km
	Autobahnanschluss A81	23 km



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Lage örtlich

Lottstetten hat ca. 2.500 Einwohner und das zu bewertende Objekt befindet sich südlich der Kerngemeinde im Ortsteil Nack mit ca. 200 Einwohner. Die Gemeinde hat mit der Bundesstraße B27 eine Ortsumfahrung zwischen der zweiseitigen Schweizer Staatsgrenze. Die Landstraße L 165A erschließt den Ortsteil Nack. Die Dorfstraße führt ins Ortszentrum. Die Einkaufszentren befinden sich östlich der Ortsumfahrung im neu errichteten Gewerbegebiet. Eine Bushaltestelle für den Anschluss zum öffentlichen Personennahverkehr befindet sich nahe am Bewertungsobjekt im Ortszentrum.

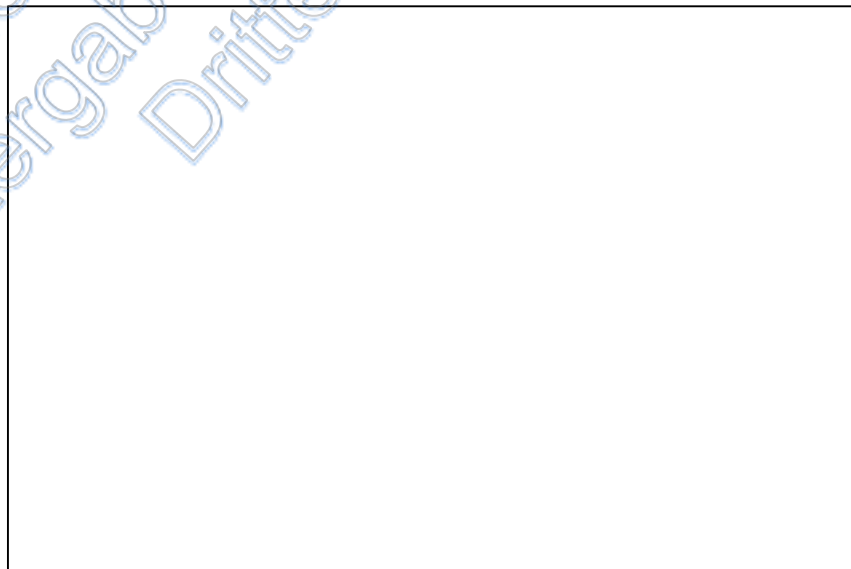
Entfernungen ca:	Lottstetten	3 km
	Bahnhof	3 km
	Ortszentrum	300 m
	Haltestelle ÖPNV	300 m



© 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 der Kerngemeinde. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in den nahegelegenen Mittelzentren der Städte Waldshut und Schaffhausen gedeckt werden. Der Konsumumsatz in der Gemeinde ist überdimensional ausgeprägt aufgrund der zuströmenden Schweizer Kaufkraft. Die Einkaufszentren mit Discountmärkten befinden entlang der Ortsdurchfahrt.



© LGL, www.lgl-bw.de, 2025.

Entfernung ca:	Grundschule	3 km
	Kita	3 km
	Einkaufsmärkte	3 km

Immissionen

Durch die Einflugschneise des Flughafens Zürich ist eine Flugzeugfrequenz bemerkbar.

Entfernung ca.:	Flughafen Zürich	25 km
-----------------	------------------	-------

Wohnlage

Das Wohngebiet Herrenacker entstand im Übergang des letzten Jahrhunderts und wurde als Nachverdichtung aus dem gewachsenen Ortskern entwickelt. Das neuzeitige Wohngebiet zeigt sich als allgemeines Wohngebiet in Südhanglage. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von eingeschossiger Wohnhausbebauung mit Eigenheimcharakter in offener Bauweise und mit Durchgrünung. Die Entwicklung im Wohngebiet Herrenacker ist so gut wie abgeschlossen.

**Lagequalität**

Die Wohnlage im Wohngebiet ist als ländlich und gut zu bezeichnen.

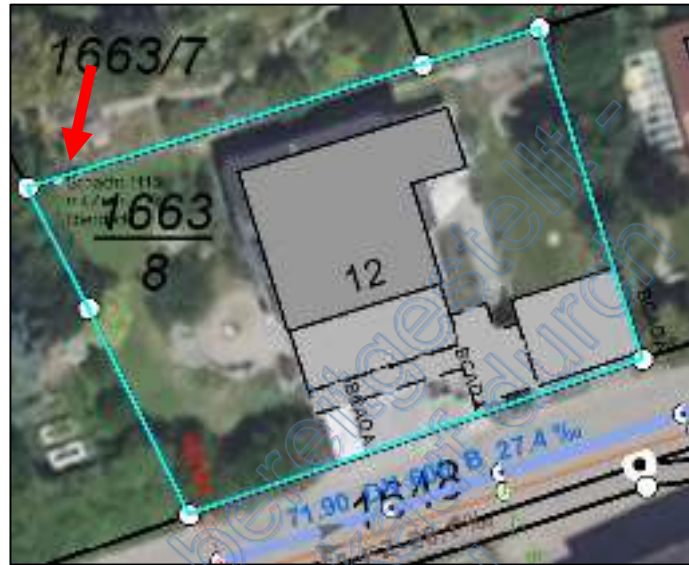
3.2 Beschaffenheitsmerkmale**Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird von Süden über die asphaltierte endausgebaute Dorfstraße mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung erschlossen.

Versorgungsanlagen:

Frischwasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Über den Leitungsverlauf zum Gebäude wurde nichts bekannt.

Es besteht ein Schacht Nr. 1115 im Bereich des Leitungsrechtes an der Grundstücksgrenze zu Flurstück 1663/7.



© Auszug Bestandsplan Gemeinde Lottstetten

Strom:	Anschluss an das Stromnetz vorhanden.
Wärme:	Keine Angaben möglich.
Wärmeplanung: (KWP)	Für die Gemeinde Lottstetten im Konvoi benachbarter Gemeinden besteht ein kommunaler Wärmeplan. Über einen Wärmenetzanschluss (Fernwärme) wurde nichts bekannt.
Kommunikation:	Telefonanschluss wird unterstellt. Über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
TV:	Keine Angaben möglich
Innere Erschließung:	Stromanschluss in dem Garagengebäude 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 die öffentliche Straße angebunden.

Grundstücksbreite:	ca. 33 m
Grundstückstiefe:	ca. 24 m

Gelände/Topographie:	Südhanglage, so dass das Untergeschoss (Garagen) zur Straße ebenerdig in Erscheinung tritt und es Stützmauern bedarf.
Grenzbebauung:	Garagen zum Flurstück 1633/9
Nachbarliche Bebauung:	keine
Einfriedung:	Stützmauer, Brüstung sowie Grünhecken
Flurstücksfläche:	779 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, 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 sowie Quellaustritte und damit verbundene Feuchtigkeit durch die leichte Hanglage 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

Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden. Die Baubeschreibung erfolgt dadurch nach vorliegender Aktenlage und Augenscheinnahme von außen.

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 Einfamilienhaus mit Garagengebäude (vgl. Anlagen).

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, vollunterkellert und das Dachgeschoss ist teilweise offen zum Erdgeschoss
Baujahr:	2010
Derzeitige Nutzung:	Wohnen als offene Einheit
Bauart:	UG: Massivbauweise EG: Leichtbauweise (Holzständerbauweise)
Fundament:	Bodenplatte
Instandhaltung:	Keine Angaben möglich
Modernisierung:	Keine Angaben möglich
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer guter Wärmeschutz durch Wärmedämmverbundsystem. Dach mit Aufsparrendämmung.
Außenansicht:	Putzfassade mit Farbanstrich
Standort/Höhenlage:	UG auf einseitiger EG-Höhe mit Terrasse und zusätzlich eine Geschosshöhe auf Straßenniveau.
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung. Entwässerung über Fallrohre sowie eingeschossiges Flachdach begrünt.
Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Satteldach als Holzdachkonstruktion mit Sparren und Firstpfetten. Die Konstruktion war verkleidet

	und nicht einsehbar. Es wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.
Umfassungswände:	Mauerwerk sowie Holzschalung mit Zusatzdämmung 60 mm. Fertigteilwänden
Innenwände:	Fertigteilwände in Holzkonstruktion. Ansonsten keine Angaben möglich
Geschossdecke:	Stahlbeton mit Aufbau
Hauseingang:	Die Grundstückszuwegung erfolgt auf Straßenniveau. Abtrennung mit Holzlattenwand zwischen den Garagen. Wechselsprechanlage, Briefkasten und Beleuchtung vorhanden.
Außentreppe:	Gebäudezuwegung über massive Treppe mit Natursteinbelag entlang Garagenwand.
Treppen:	Keine Angaben möglich
Fenster:	Keine Angaben möglich
Balkon:	Keine Angaben möglich
Terrasse:	Keine Angaben möglich
Ausrichtung:	Der Wohnbereich ist nach Süden orientiert. Der Ausblick reicht über die Nachbarschaft und in die Landschaft.
Belichtung:	Das Wohngebäude ist allseitig belichtet und großzügig mit Tageslicht durchflutet.

Nutzungseinheit

Wohnhaus

Aufteilung:	UG: Diele, Büroraum, Sanitärraum, HWR mit Technik, Küche, Wohnbereich mit Terrasse EG: Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, Schlafzimmer, Terrasse
Grundriss:	Grundrissstruktur ist zeitgemäß und entspricht modernem gehobenen Wohnbereich mit offenem Dachstuhl.

Ausstattung

Küche:	Keine Angaben möglich
Sanitäreinheit EG:	Keine Angaben möglich
Hauswirtschaft:	Keine Angaben möglich
Badezimmer:	Keine Angaben möglich
Saunaraum:	Keine Angaben möglich
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Keine Angaben möglich
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Dachschräge:	Keine Angaben möglich
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich
Sonst. Ausstattung:	Solaranlage mit 4 Kollektoren auf dem Satteldach als Aufständermontage. Ansonsten keine Angaben möglich

4.3 Gebäudetechnik

Heizung:	Heizkessel mit Holzfeuerung
Warmwasser:	Keine Angaben möglich
Zusatzheizung:	Solarkollektoren als Dachmontage
Wärmeabgabe:	Keine Angaben möglich

Trinkwasser:	Keine Angaben möglich
Abwasser:	Keine Angaben möglich
Regenwasser:	Keine Angaben möglich
Waschmaschine:	Keine Angaben möglich
Schornstein:	Vorhanden
	Ansonsten keine Angaben möglich
Elektro:	Keine Angaben möglich
Kommunikation:	Keine Angaben möglich
Breitband:	Keine Angaben möglich
Alarmanlage:	Keine Angaben möglich
Brandschutz:	Keine Angaben möglich

4.4 Garagengebäude

Art:	Drei Einzelgaragen mit Zwischendurchgang und straßenlängsseitigem Garagenteil.
Besonderheit:	- Im Bauantrag wurde der hintere Bereich als <u>nicht</u> unterkellert beschrieben. Dieser Zustand wird der Wertermittlung unterstellt. - Zudem wurde das Objekt um den straßenlängsseitigen Garagenteil erweitert.
Baujahr:	2010
Tor:	Sektionaleinzeltore
Elektro:	Keine Angaben möglich
Zufahrt:	Geschotterte Zufahrtsfläche mit Natursteineinfassung. Teilweise überdacht mit Betonscheiben auf Stahlstütze mit Brüstungsgeländer. Vorplatzfläche ebenerdig zum Straßenniveau.
Einstellplatz:	Keine Angaben möglich
Boden:	Keine Angaben möglich

4.5 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
Vorplatz:	Zuwegung mit Naturstein eingefasst.
Stellplatz:	Offene Fläche als gefangene Parkfläche vor Garage.
Böschung:	Naturstein mit Betonstützwand sowie Metallzaun.
Zisterne:	Unterirdisch, Fassungsvermögen 9 cbm.
Freifläche:	Gärtnerisch gestaltet.

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. 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:		
UG:	Diele		7,69
	Büro		16,43

EG:	Sanitärraum		9,14
	HWR mit Technik		21,97
	Küche		10,20
	Wohnen		42,55
	Terrasse	10,8 x 5,3 x 0,25	14,31
			122,29
	Diele		5,77
	Schlafzimmer		19,78
	Schlafzimmer		19,72
	Badezimmer		9,68
	Dachterrasse	10,8 x 4,0 x 0,25	10,80
			65,75
	Summe gesamt		188,04
	Summe Wohnhaus	rd.	188 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. Über Teilflächen im DG wurde nichts bekannt. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohngebäude:	Keine Angaben möglich		./.
Garagengebäude:	3 Einstellplätze		84,04
	Einstellplatz (Lager)	6,3 x 5,3	33,39
	Summe		117,43
	Summe gesamt	rd.	117 m²

Bruttogrund- fläche (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen 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) beträgt:			
	Wohnhaus			
	UG	$10,83 \times 11,14 + 4,44 \times 3,75$	=	137,3
	EG:	$6,77 \times 10,83$	=	73,3
	DG:	$6,77 \times 10,83$	=	73,3
				283,9
	Summe			rd. 284 m²
	Garagengebäude			
	UG:	$8,93 \times 10,42 + 6,8 \times 5,8$	=	132,5
				132,5
	Summe			rd. 133 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 Dachgeschossen.			
Wohnhaus			
UG		=	137,3
EG:		=	73,3
DG:	offen	=	./.
Summe			210,6
WGFZ: 210,6 m ² / 779 m ² 0,27			

4.7 Baulicher Zustand

Das in konventioneller sowie Fertigbauweise erstellte Wohnhaus mit Garagen befindet sich in einem **von außen** ersichtlichem modernem und zeitgemäßem Zustand.

Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Keine wesentlichen erkennbar
Besonderer Unterhaltungsrückstau	
-	Keine wesentlichen erkennbar

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 ansprechend und durch die Topographie oberhalb der Straße schwer einsehbar. Der Grundrisszuschnitt ist zeitgemäß und attraktiv und entspricht hochwertigen modernen Wohnansprüchen. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand ist neuzeitig und durchschnittlich zu betrachten. Zusammenfassend kann von einer guten Ausstattung entsprechend dem Baujahr ausgegangen werden.

Da nur eine Besichtigung von außen ohne Grundstücksbetretung möglich war, kann die Innenausstattung und der genaue Zustand nicht beurteilt werden. Hierfür wird ein Sicherheitsabschlag im Gutachten ausgewiesen (siehe Ziff. 9.7 des Gutachtens).

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.

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

© Bandtacho Musterenergieausweis, 2025.

Nach dem Bauantrag besteht eine Holzheizung und die Solarkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung. Das Objekt hat eine außen angebrachte Wärmedämmung und die Fenster sind aus dem Jahr 2010. Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit in einem gut modernisierten energetischen Zustand im Bereich der Zone B-C befindet.

4.9 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt im Teilort Nack von Lottstetten und ist nahezu umringt von Schweizer Hoheitsgebiet in ländlicher Lage mit durchschnittlicher Infrastruktur. Das Umfeld ist intakt und die Wohnstruktur neuzeitiger Wohnhäuser im Wohngebiet ist zeitgemäß modern. Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen in familiären Strukturen ist gegeben.

Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeit guten Vermarktungslage von neuwertigen Objekten 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
Garagen	Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches fiktives Baualter zugrunde gelegt.

Baualter	2010
----------	------

Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungstichtag – fiktives Baujahr 2025 - 2010 =	15
--------------------------------	--	----

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	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,5
Summe	20	15,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

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

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

Modernisierungspunkte	a	b	c
15,0	0,2780	0,6170	0,9485

© Auszug ImmoWertV Anlage 1 Tabelle 3 interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 67$$

Restnutzungsdauer (RND) Einfamilienhaus:	67 Jahre
--	-----------------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Garagengebäude

Aufgrund der Entwicklung des Objektes mit verbundenen und aufeinander bauenden Bereichen wird eine gemeinschaftliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer begründet.:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) Garagengebäude	67 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 Sachwertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption des Einfamilienhauses mit Garagenobjekt ist vorrangig auf Eigennutzung ausgelegt und substanzorientiert und richtet sich auf familienorientierte Konzepte. Die Ertragsorientierung des Wohnhauses mit der möglichen Vermietung wäre zur Kapitalvermehrung denkbar, aber aufgrund fehlender Marktdaten spekulativ und als untergeordnet anzusehen und bleibt außer Betracht.

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 nördlicher Landkreis Tuttlingen hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt:

Zonen Nr.	69550490	01.01.2023
	Bodenrichtwert	97 €/m ²
	Art der Nutzung	Gemischte Baufläche
	Größe Richtwertgrundstück	./.
	Private Grünfläche	24 €/m ²



© Auszug Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2023

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Für die zeitliche Fortschreibung der Wertverhältnisse aus der Kaufpreisentwicklung vom 01.01.23 bis zum Wertermittlungsstichtag wird eine Anpassung von 3 % berücksichtigt.	1,03
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Das Bewertungsobjekt liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan von allgemeinem Wohnen mit GFZ bestimmter Nutzung. In der Gemeinde Lottstetten werden Bodenrichtwerte für Wohnbaufläche bis 238 €/m ² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche im Ortsteil Nack wird mit 119 €/m ² veröffentlicht. Somit wird der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche des Ortsteils unterstellt.	119 €/m ²
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Der Zuschnitt entspricht dem üblichen Zuschnitt der Zone.	./.
<u>Lage:</u> Die Lage mit Südausrichtung im Ortsrandbereich wird mit einem Aufschlag von 10 % (= 1,10 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert als sachgerecht in Ansatz gebracht	1,10
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das Flurstück 1663/8

Anpassung:	119 €/m ² x 1,03 x 1,10	=	135,-- €
Bauland:	779 m ² x 135,-- €	=	105.165,-- €

Bodenwert Flurstück 1663/8	105.165,-- €
-----------------------------------	---------------------

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 zum Wertermittlungstichtag aktuell 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).

Einfamilienhaus UG ausgebaut, EG, nicht ausgebautes DG (Typ 1.32)							
Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m²)					Anteil Kostenkennwert (€/m²)
		1	2	3	4	5	
		620	690	790	955	1190	
Außenwände	23 %			0,5	0,5		201
Dach	15 %			0,2	0,8		138
Fenster u. Außentüren	11 %			0,2	0,8		101
Innenwände, -türen	11 %			0,2	0,8		101
Deckenkonstr. Treppen	11 %			0,4	0,6		98
Fußböden	5 %			0,4	0,6		44
Sanitärreinrichtung	9 %			0,2	0,8		83
Heizung	9 %			0,2	0,8		83
Sonst. Ausstattung	6 %			1,0			48

Summe Kostenkennwert:	897 €/m²
Gemittelte Standardstufe:	3,65

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK	897 €/m ²
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex:	1,895
- Abschlag Fertigbauweise	0,96
- Abschlag für Kniestock unter 1,0 m, o. Zugang	0,90
- Regionalfaktor GUA	1,0
897 €/m ² x 1,895 x 0,96 x 0,90 x 1,0	1.469 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	1.469 €/m²

Wohnhaus	
BGF 284 m ² x 1.469 €/m ²	417.196,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind	
Dachterrasse mit Brüstung	20.000,-- €
Terrassenüberdachung Stahldachkonstruktion	10.000,-- €
Herstellungswert Wohnhaus	447.196,-- €

Garagengebäude (Standardstufe 4)	
BGF 133 m ² x 485 €/m ² x 1,895	122.237,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind	
Vordach, Durchgang, Paketabstellraum	5.000,-- €
Herstellungswert Garage	127.237,-- €

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 folgende lineares Verhältnis des Altersminderungsfaktors (AWMF):	
$AWMF = RND / GND$	
Hieraus ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:	
Wohnhaus:	RND: 67 / GND: 80 = 0,8375
Garage	RND: 67 / GND: 80 = 0,8375
Wohnhaus:	0,8375 x 447.196 €
Garagengebäude	0,8375 x 127.237 €
	374.527,-- €
	106.561,-- €

7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudesachwert Wohnhaus:	374.527,-- €
Gebäudesachwert Garage	106.561,-- €
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	481.088,-- €

7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Vorplätze, Zufahrten und Wege sowie Einfriedungen, Außenterrassen, überdachte Freisitze ggf. Stützmauern, Natursteinböschungen, Wege- und

Hofraumbefestigungen und Zisterne berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Abschreibung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändigster Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt.

Zur Straße besteht eine massive Stützwand mit Brüstungsgeländer. Die Zuwegung zum Objekt ist mit einer massiven Außentreppe gestaltet. Die Betonbrüstung zur Garage fasst die großzügige Terrasse und begründen einen oberen üblichen Ansatz von 5 % bezogen auf das Objekt.

Zeitwert baulicher Außenlagen: 5 % x 481.088 €	24.054,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	24.054,-- €

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert Flurstück 1663/8	105.165,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	481.088,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	24.054,-- €
Vorläufiger Sachwert 1663/8	610.307,-- €

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 freistehende Einfamilienhäuser wurde folgende Faktoren bekannt:

Marktbericht SSB 2025		
Vorläufige Sachwerte		SAP
500.000 bis 650.000		0,85 - 1,15

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. Der Gutachterausschuss nördlicher Landkreis Tuttlingen veröffentlicht derzeit folgende Sachwertfaktoren:

Objektspezifische Anpassungskriterien

Ausgangslage:	0,85 - 1,15
Lagemerkmal Die Gemeinde am Schweizer Grenzgebiet im gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil mit Eigenheimcharakter lassen eine Orientierung im oberen durchschnittlichen Bereich erkennen.	1,12
Objektive Ausstrahlung Das Erscheinungsbild ist ortsüblich und ansprechend. Das Objekt zeigt sich als modern und zeitgemäß mit großzügigen Terrassenflächen nach Süden.	1,05

Energetischer Zustand Energetisch modernisierte Wohnhäuser werden am Immobilienmarkt attraktiv betrachtet. Das Objekt ist energetisch aus dem Baujahr im zeitgemäßen Zustand. Die fortschreibenden gesetzlichen Vorgaben des GEG wirken zunehmend belastend aus, was sich auf die Anfangsinvestition überträgt.	1,05
Marktsituation Die derzeitigen Marktgeschehnisse trüben sich durch spürbare Zinsen und steigende Baupreise erheblich ein. Dabei ist der aktuelle Zeitabschnitt bezogen auf die Marktdaten zu berücksichtigen. Neuzeitige Objekte werden mit direktem Neubau von Verwirklichung von eigenen kreativen Vorstellungen verglichen und dadurch mit Abschlägen gehandelt. Die Nachfrage zeigt sich zunehmend leicht beruhigend, wobei ein Nachfragebedarf von neuwertigen Objekten besteht.	0,98

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

Sachwertfaktor: $(1,12 + 1,05 + 1,05 + 0,98) / 4$	1,05
---	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	610.307,-- €
Sachwertanpassungsfaktor (siehe Ziff. 7.8)	
610.307 € x 1,05	640.822,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	640.822,-- €

8. Ermittlung des Vergleichswertes

8.1 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.

8.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vergleichspreise (§25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie eigenem Datenmaterial wurden folgende Kauffälle von neuzeitigen Wohnhäusern bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Objekte waren als zeitgemäß deklariert.

Nr	Lage	Art unsaniert	Ursprungs- baujahr vor	Wohn- fläche gesamt	Größe Flurstück	Vergleichs- preis
1	Lottstetten	EFH	1995	271 m ²	1167 m ²	735.000 €
2	Jestetten	EFH	2007	176 m ²	756 m ²	645.000 €
3	Jestetten	EFH	2006	220 m ²	825 m ²	825.000 €

Kaufpreise anonymisiert

8.3 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	Wohnflächenanpassung	1,04	
	Baujahrangepassung	1,05	1,09
2	Keine wesentlichen erkennbar	./.	1,00
3	Kaufpreis aus dem Jahr 2022	1,04	1,04

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpas- sung		
1	Lottstetten	735.000 € / 271 m ²	x 1,09	=	2.956,-- €/m ²
2	Jestetten	645.000 € / 176 m ²	x 1,00	=	3.664,-- €/m ²
3	Jestetten	825.000 € / 220 m ²	x 1,04	=	3.900,-- €/m ²
	Auszug Kaufpreissammlung:			Ø	3.507,-- €/m ²

8.4 Vergleichswert

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

Dorfstr. 12	188 m ² x 3.507 €/m ²	=	659.316,-- €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		=	./.
Vergleichswert Flurstück 1668/3		=	659.316,-- €

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!

9. Ermittlung des Verkehrswerts

9.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

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

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen:	
Flurstück 1663/8	
keine wesentlichen bekannt geworden.	./.

9.3 Sachwert Flurstück 1663/8

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	640.822,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Keine Angaben möglich	./.
Sachwert	640.822,-- €

Sachwert Flurstück 1663/8	640.822,-- €
----------------------------------	---------------------

9.4 Lasten und Beschränkungen

Aufgrund des Auftragszwecks werden Lasten Abt. II Grundbuch separat ausgewiesen und nicht dem unbelasteten Verkehrswert unterstellt

Grundbuch Nr. 1070 Abt II Lfd. Nr. 1 Kanalleitungsrecht für die Gemeinde Lottstetten. (Eintragung 1986) Im Bebauungsplan der Gemeinde ist ein Leitungsrecht ausgewiesen in einer Breite von 4 m und verläuft am westlichen Grundstücksrand.	
	
© Auszug Bebauungsplan	

Der wirtschaftliche Nachteil ist als gering zu betrachten. Die Flächen beträgt 96 m ² (4 m x 24 m) und liegt außerhalb des Bau-fensters am westlichen Grundstücksrand. Durch den unterirdi-schen Verlauf sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten und die Fläche dient der baurechtlichen Grundlagen und wird als Grünfläche genutzt. Somit wird in Anbetracht des geringen wirt-schaftlichen Risikos über die belastete Fläche 25 % des ermittel-ten Bodenwerts in Ansatz gebracht. (96 m ² x 135 €/m ² x 0,25 = 3.240 € gerundet = 3.200 €	3.200,-- €
Grundbuch Nr. 1070 Abt II Lfd. Nr. 2 Auflassungsvormerkung zur Sicherung des bedingten Rücküber-tragungsanspruch für die Gemeinde Lottstetten. Das Grundstück ist bebaut und die Eintragung ist wertneutral.	./.
Zeitwert Grunddienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 1:	3.200,-- €

9.5 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert Flurstück 1663/8 (siehe Ziff. 9.3)	640.822,-- €
Vergleichswert Flurstück 1663/8 (siehe Ziff. 8.4)	659.128,-- €

Der unbelastete Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergeb-nis der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beste-henden Gepflogenheiten unter Prägung des eigengenutzten Sachwertwertes so-wie des Bodenwertes bemessen und angepasst gerundet.

Verkehrswert Flurstück 1663/8	641.000,-- €
--------------------------------------	---------------------

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

9.6 Plausibilität

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Verkehrswert / Wohnfläche:

Dorfstraße 12	641.000 € / 188 m ²	=	3.410,-- €
---------------	--------------------------------	---	------------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

105.165 € / 641.000 €	= 0,164	=	16 %
-----------------------	---------	---	------

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Markt-gängigkeit erwarten, da sich die Rahmenbedingungen derzeit eintrüben. Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerech-ten Wertansätzen ermittelt. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die Einschätzungen der aktuellen Wert-verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Ver-trauens getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicher-heit. Der Marktwert 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.

9.7 Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung und Grundstücksbetretung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahme nur von außen stattfinden. Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt und mit einer guten Ausstattung baujahrstypischer Objekte bewertet. Aufgrund der Außenbesichtigung und dem beschriebenen Risiko wird ein Sicherheitsabschlag von 5 % vorgenommen, der die Varianz der Ungenauigkeit der daraus entstandenen Einschätzungsfaktoren in seinem Risiko für mögliche Erwerber durch das Streuungsmaß berücksichtigt.

Flurstück 1663/8

640.822,-- € x (1 - 0,05)	=	608.781,-- €
	Gerundet	= 609.000,-- €

9.8 Verkehrswert

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

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 24. November 2025 für das mit einem

Einfamilienhaus mit Garagengebäude bebaute Grundstück Flurstück 1663/8 Dorfstraße 12, 79807 Lottstetten auf
<u>609.000,-- €</u> (sechshundertneuntausend 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 11. Dezember 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

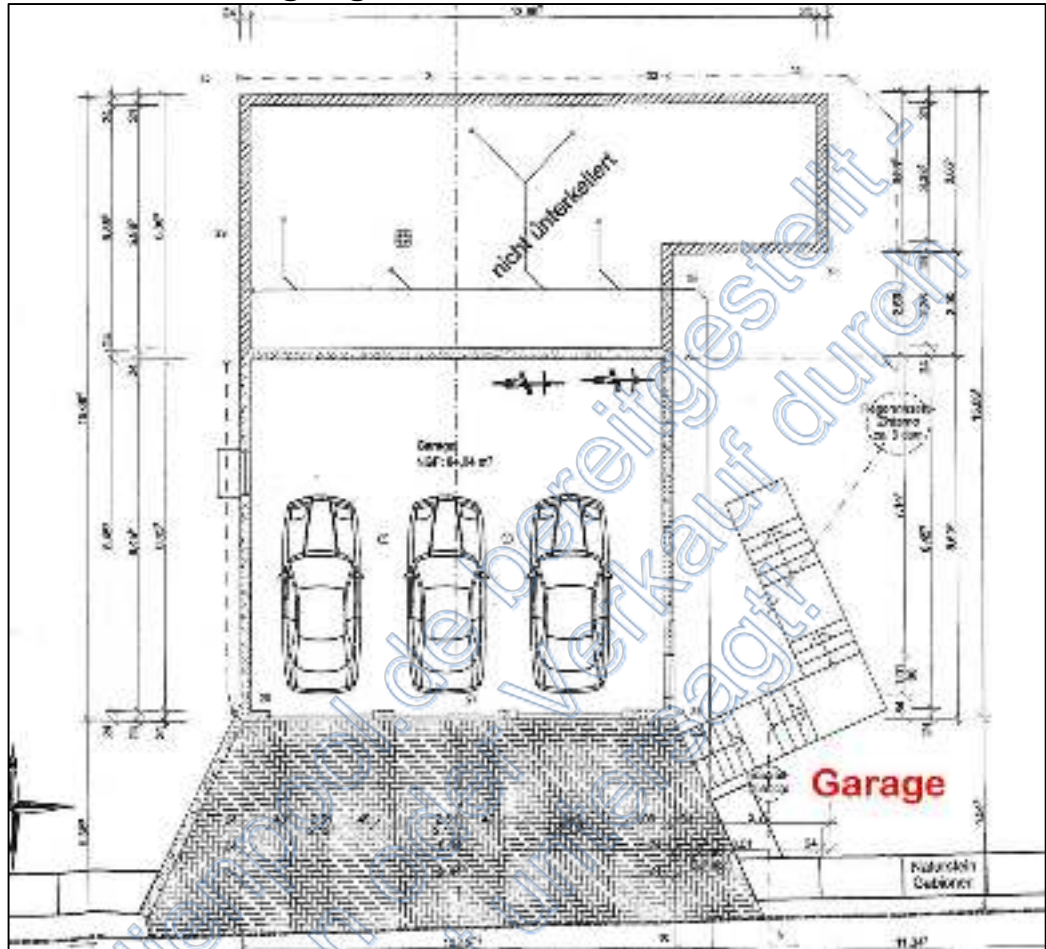


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2025

10.3 Gebäudepläne

Grundriss Garagengebäude

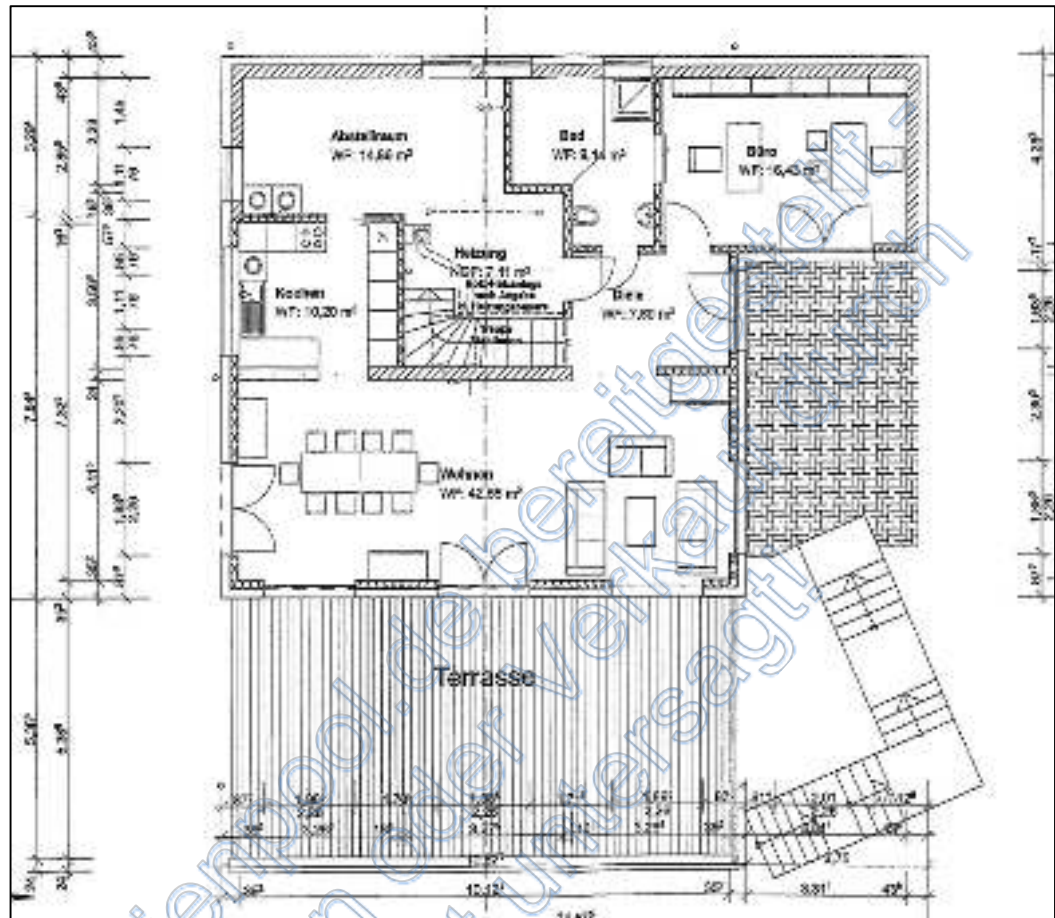


© Planauszug Bauakte, skizzenhafte Ergänzung in Rot

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

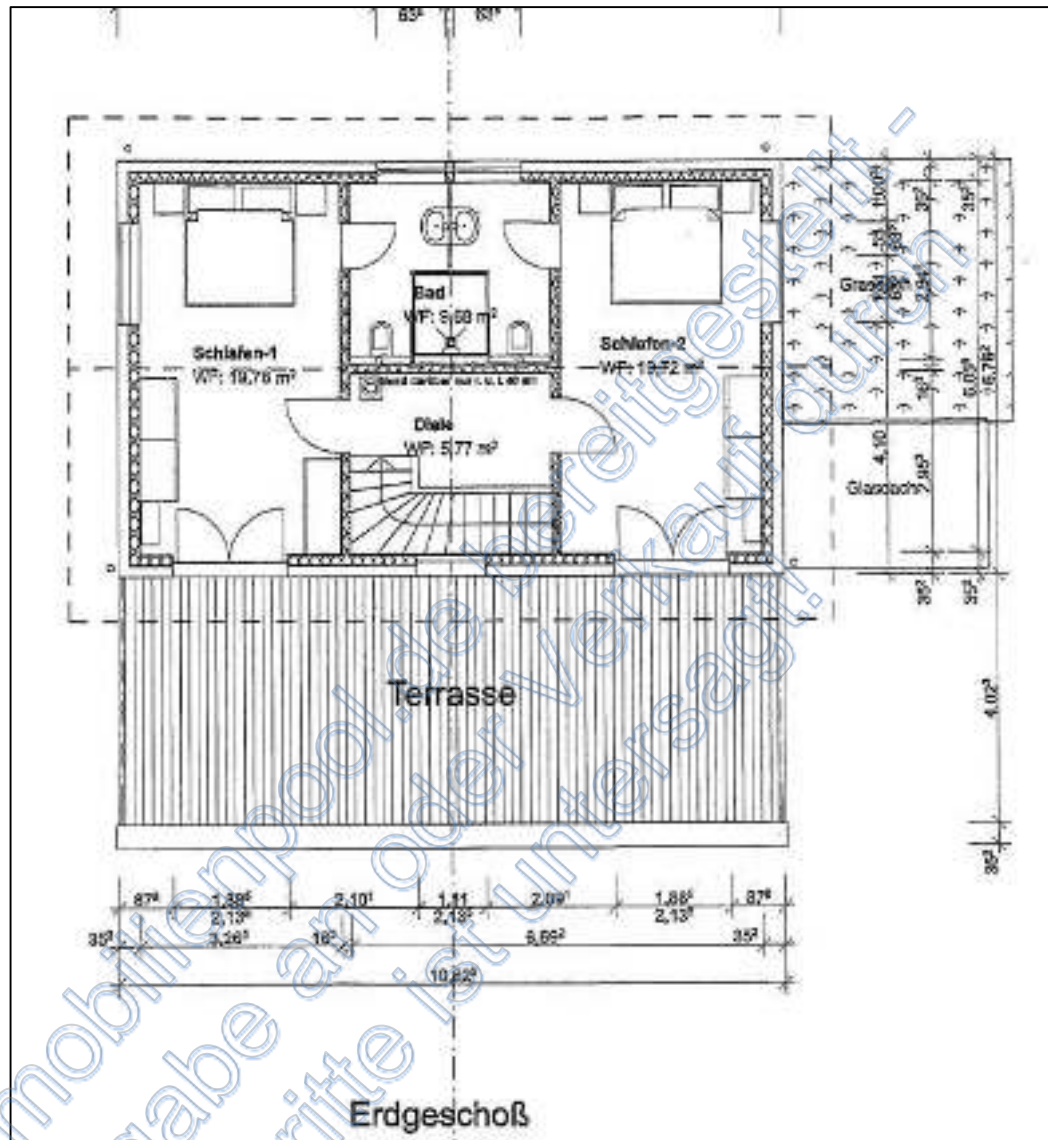
Grundriss UG



© Planauszug Bauakte,

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

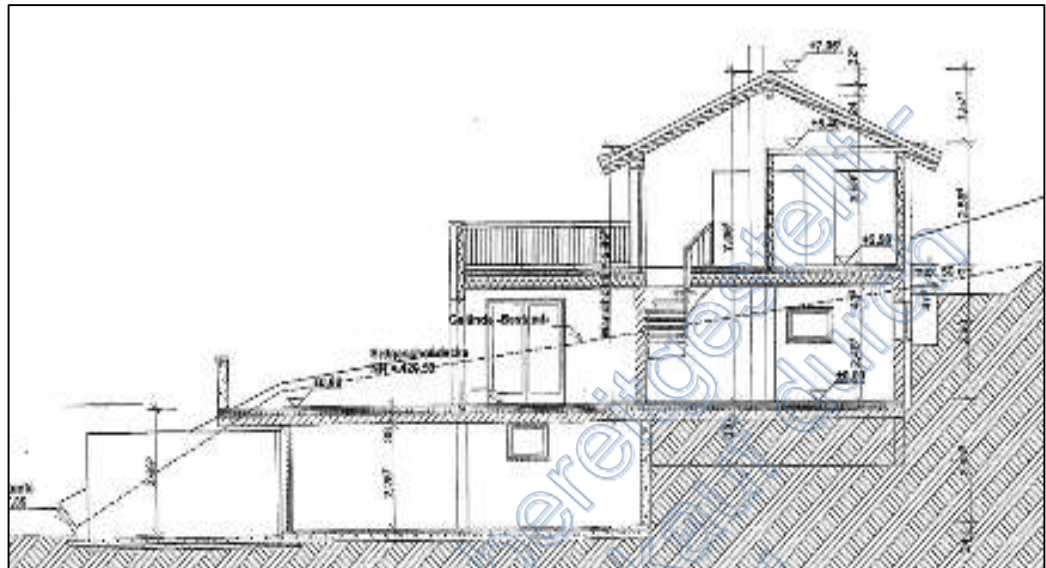
Grundriss EG

© Planauszug Bauakte,

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Gebäudeschnitt Wohnhaus



© Planauszug Bauakte,

Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

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

10.4 Bilddokumentation



Ansicht: Südosten - Dorfstraße (Bild 1)



Ansicht: Südwesten – Dorfstraße (Bild 2)



Ansicht: Westseite (Bild 3)



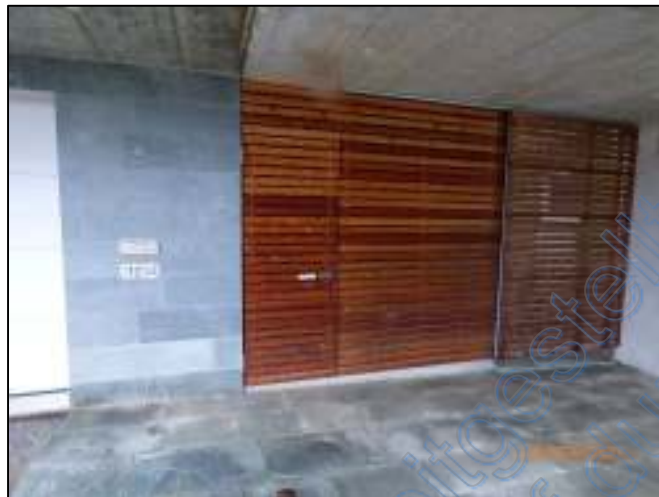
Ansicht: Südseite, Terrassenbrüstungen (Bild 4)



Ansicht: Südostseite - Hauseingang (Bild 5)



Ansicht: Grundstückszugang (Bild 6)



Ansicht: Objektzugang (Bild 7)



Ansicht: Garagenobjekt (Bild 8)



Ansicht: Stützmauer (Bild 9)