

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Mathias Ziegler

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



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

Bonndorfer Str. 8
D-79805 Eggingen

Fon: 07746 / 929 891

Fax: 07746 / 929 892

E-Mail: info@svziegler.de

GUTACHTEN

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

unsaniertem
Einfamilienwohnhaus mit Garage
bebaute Grundstück
Flurstück 2356



Alois-Eckert-Weg 18
79774 Albrück - OT Buch

Wertermittlungsstichtag:	07. Oktober 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 23/ 24

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt:	Einfamilienhaus mit Garage
Wertermittlungsstichtag	07.10.2024
Ortstermine	07.10.2024
Abgeschlossen	17.10.2024
Ausfertigung	3 Exemplare
Ursprungsbaujahr	1968
Derzeitige Nutzung	längerer Leerstand
Bauweise	Fertighaus
Zustand	teilweise Abbruch, einfach, unsaniert
Wohnfläche UG (EG Abbruch)	52 m ²
Nutzfläche UG (Garage)	28 m ²
Flurstück	2356
Grundstücksfläche	1.115 m ²
Besonderheit	Freischneiden des Grundstück
Dienstbarkeit	Grd. Ab. II Lfd. Nr. 3 Leitungsrecht: 3.800,- €
Verkehrswert	114.000 €

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.2 VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	4
1.3 GRUNDLAGEN	5
1.4 OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN	5
1.5 ORTSBESICHTIGUNG	6
1.6 ZUBEHÖR	6
2. Gegenstand der Wertermittlung	7
2.1 OBJEKTBEZEICHNUNG	7
2.2 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	7
2.3 OBJEKTVERWALTUNG	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
3.2.1 Erschließungszustand	13
3.2.2 Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse	14
3.2.3 Bodenbeschaffenheit	15
4. Beschreibung der baulichen Anlage	16
4.1 VORBEMERKUNGEN	16
4.2 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
4.3 NUTZUNGSEINHEIT	17
4.4 AUSSTATTUNG	17
4.5 GEBÄUDETECHNIK	18
4.6 GARAGE	18
4.7 BAULICHE AUBENANLAGE	18
4.8 BAUAHLEN	19
4.9 BAULICHER ZUSTAND	20
4.10 DRITTVERWERTBARKEIT	21
4.11 ENERGETISCHER ZUSTAND	22
4.12 RESTNUTZUNGSDAUER	22
5. WERTERMITTLUNG	25
5.1 VORBEMERKUNG	25
5.2 VERFAHRENSWAHL	25
6. Ermittlung des Bodenwerts	26
6.1 VORBEMERKUNGEN	26
6.2 ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS	26
6.3 BODENRICHTWERT (§ 13 IMMOWERTV)	26
6.4 BODENWERT IM UNBEBAUTEN ZUSTAND	27
7. Ermittlung des Sachwerts	28
7.1 ALLGEMEINES (§ 35 FF. IMMOWERTV)	28
7.2 BAUPREISINDEX	28
7.3 HERSTELLUNGSWERT BAULICHER ANLAGEN	28
7.4 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR (§ 38 IMMOWERTV)	29
7.5 VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	29
7.6 WERT BAULICHER AUBENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN	29
7.7 VORLÄUFIGER SACHWERT	30
7.8 OBJEKTSPEZIFISCHER ANGEPASSTER SACHWERTANPASSUNGSFAKTOR	30
7.9 VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	30
7.10 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG)	31
7.11 SACHWERT	31
8. Ermittlung des Verkehrswerts	33
8.1 GESETZLICHE DEFINITION	33
8.2 LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	33
8.3 PLAUSIBILITÄT	35
8.3.1 Vergleichswert	35
8.3.2 Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung	35
8.3.3 Plausibilität	35
8.4 BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES	35
8.5 ANSCHEINSTATBESTAND WEGEN FEHLENDER INNENBESICHTIGUNG	36
8.6 VERKEHRSWERT	37
9. Anlagen	38
9.1 LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.2 LUFTBILD MIT LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.3 GEBÄUDEPLÄNE	39
9.4 BILDDOKUMENTATION	42

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Flurstück 2356, Alois-Eckert-Weg 18 in 79774 Albrück Ortsteil Buch zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2024

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

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

Das Bewertungsobjekt war am Besichtigungstermin nicht in Nutzung und über Jahrzehnte im Leerstand. Das Grundstück ist vernachlässigt und extrem verwachsen. 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 Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurden am Ortstermin nicht unterstützt und eine positive Mitwirkung unterlassen. Folglich konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden (vgl. Ziff. 8.5).

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

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

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

Auszug wesentlicher Literatur

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

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2024.

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

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

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

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

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 216
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-West sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenebuch der Gemeinde Albrück
- Auszüge aus der Bauakte sowie planungsrechtliche Auskunft
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen

Die Recherchen wurden am 10.10.2024 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 07.10.2024

Teilnehmer

Eigentümer: ./.

Gläubigerin: ./.

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

Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage
000000000000000000

Flurstück: 2356
Straße: Alois-Eckert-Weg 18
Gemarkung: Buch
Gemeinde: Albruck
Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Objekt befindet sich nach Auskunft der Gemeinde seit Jahrzehnten im Leerstand und wurde vernachlässigt.

Derzeitige Nutzung: Leerstand

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

2.3 Objektverwaltung

Es wurden keine Informationen über Neben- und Verbrauchskosten oder sonstigen Kosten bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Buch
Blattnr.: 216 (auszugsweise)
Lfd. Nr. 1 Flurstück 2356
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße = 1.115 m²

Es wurden keine positive Grunddienstbarkeiten bekannt.

Abt. I: Eigentümer
Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen (siehe auch Ziff. 8.2)
Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Brunnenableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flurstück 327/2 (Eintragung: 1895)

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Anlage und Benutzung eines Lagerplatzes) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flurstück 2303 (Eintragung: 1905)

Lfd. Nr. 3 Beränkt persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für Badenwerk AG Karlsruhe (Eintragung 1967)

Lfd. Nr. 4 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.

2.5 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Im Baulastenbuch der Gemeinde Albruck waren am 07. Oktober 2024 keine Einträge auf dem Bewertungsgrundstück Flurstück 2356 vorhanden.

Es wurden keine positiven Baulasten für das Bewertungsobjekt bekannt.

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.

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

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

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

Bebauungsplan:

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

Bauordnungsrecht: Es wurde eine Baugenehmigung am 23.01.1967 erteilt für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage.

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 § 3 ImmoWertV als baureifes Land klassifiziert.

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Gemeinde Albrück 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.

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

3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Gemeinde Albruck liegt mit ihren Ortsteilen südlich im Landkreis Waldshut-Tiengen mit 167.000 Einwohnern, südlich des Schwarzwaldes an der Mündung der Alb in den Hochrhein. Albruck grenzt an die Schweizer Landesgrenze an und hat mit seinen umliegenden Ortsteilen ca. 7.650 Einwohner. Der Ausländeranteil beträgt ca. 11 %. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung weist bis zum Jahr 2030 in der Region eine Erweiterung von ca. 1 % aus

Entfernungen ca.:	Stadt Laufenburg	15 km
	Autobahnanschluss A98	13 km
	Kreisstadt Waldshut-Tiengen	10 km
	Staatsgebiet Schweiz	6 km

Lage örtlich

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Gemeindeteil Buch im nördlichen Gemeindebereich und östlich des Albtals, am Fuße der Schwarzwaldlage auf einer Höhe von ca. 500 m und hat ca. 1.500 Einwohner. Die Landstraße nach Görwihl erschließt die Kreisstraße als Ortsdurchfahrt von Buch. Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich der Kreisstraße und wird über die Straße „Alois-Eckert-Weg“ als Sackgasse erschlossen. Für den Personennahverkehr befinden sich in einigen Gehminuten erreichbar eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Entfernungen ca.:	Gemeindezentrum	4 km
	Ortszentrum	300 m
	ÖPNV	200 m

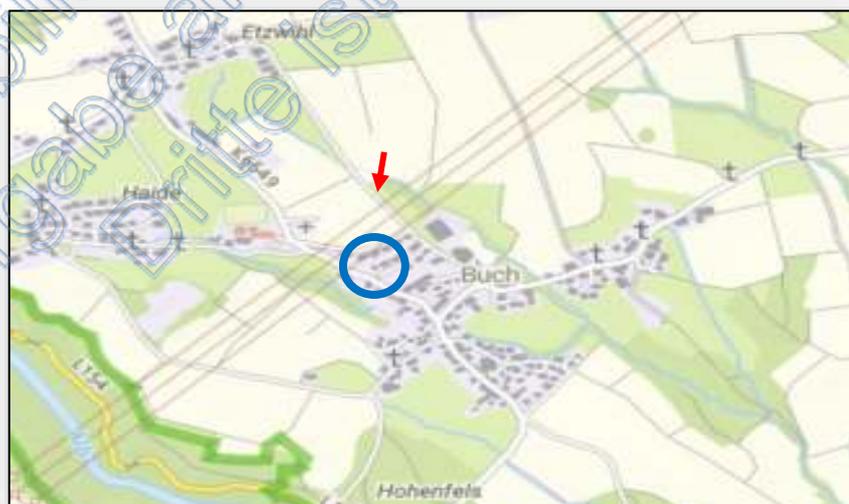


© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in der Gemeinde verteilt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der naheliegenden Kreisstadt Waldshut gedeckt werden. Im Ort befindet sich ein Kita und eine Grundschule.

Entfernungen ca.:	Discounter	4 km
	Grundschule:	300 m
	Kita:	300 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

Immissionen

Der nächstgelegene Großraumflughafen ist Zürich (Schweiz), wodurch die Flugzeugfrequenz teilweise bemerkbar ist. Durch die talseitige

Kreisstraße als Ortsdurchfahrt können Verkehrsimmissionen auftreten. Nördlich des Grundstücks verläuft eine überregionale Hochspannungsleitung

Entfernung ca.:	Flughafen Zürich	40 km
	Ortsdurchfahrt	50 m
	Hochspannungsleitung	12 m



© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

Wohnlage

Das Wohngebiet hat sich aus den sechziger Jahren entwickelt und wurde stetig erweitert. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt von überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnungsbebauung in Eigenheimcharakter mit ortsüblicher Durchgrünung. Das Bewertungsobjekt liegt am Randgebiet der Bebauung und befindet sich seit längerer Zeit im Leerstand und wurde vernachlässigt. Somit entstand eine völlig verwachsene undurchsichtige Oase. Die Entwicklung des Wohngebietes ist nahezu abgeschlossen.

Lagequalität

Die ländliche Wohnlage am Bebauungsrand zur tieferliegenden Ortsdurchfahrt ist als gut und nachgefragt zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

3.2.1 Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird von Süden über die Straße Alois-Eckert-Weg als Sackgasse ohne Wendehammer erschlossen. Die Straße ist asphaltiert und endausgebaut ohne Gehweg sowie mit Straßenbeleuchtung ausgebildet. Westlich verläuft vertiefend die Ortsdurchfahrt als Kreisstraße mit Anböschung.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
---------	--

Abwasser:	Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz wird unterstellt. Ein Kontrollschacht auf dem Grundstück war nicht ersichtlich.
Strom:	Ein Stromanschluss auf dem Grundstück besteht über eine Oberleitung mit Mast und führt zum Nachbargrundstück. Über Zählerschrank sowie Unterverteilung und Sicherungseinheiten wurde nichts bekannt.
Wärme:	Über eine Gasanschluss wurde nichts bekannt.
Wärmeplanung: (KWP)	Es wurde für den Ortsteil Buch noch keinen kommunale Wärmeplanung bekannt.
Kommunikation:	Es wird ein Kommunikationsanschluss unterstellt. Über Datengeschwindigkeit sowie über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
TV:	Keine Satellitenanlage erkennbar.
Innere Erschließung:	Nichts bekannt geworden.

Über die Funktionalität der bestehenden Objektanschlüsse sowie unterirdische Leitungsverläufe wurde nichts bekannt. Es wird empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nicht ausgebildet und es herrscht ruhiger Anwohnerverkehr.

3.2.2 Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist einseitig trapezförmig geschnitten und liegt zweiseitig an öffentlicher Straße an.

Grundstücksbreite:	ca. 20 m (Südseite Sackgasse) ca. 39 m (Westseite Ortsdurchfahrt)
Grundstückstiefe:	ca. 33 m
Gelände/Topographie:	Hanglage nach Nordwesten ansteigend, so dass UG ebenerdig in Erscheinung tritt.
Grenzbebauung:	Keine
Nachbar. Grenzbebauung:	Grenzgarage auf Flst. 2356/1
Einfriedung:	Grünhecke verwachsen
Flurstücksfläche:	1.115 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafte unterirdische Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Daraus resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen. Es wird ein ortsüblicher Baugrund unterstellt.

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

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende 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 Fertighaus als Einfamilienwohnhaus mit massivem Untergeschoss mit integrierter Garage (vgl. Anlagen).

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, vollunterkellert, und das Dach ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut (lt. Bauakte).
Ursprungsbaujahr:	1968
Derzeitige Nutzung:	Längerer Leerstand, unbewohnt
Erweiterung:	Keine
Modernisierung:	Augenscheinlich unsaniert. Ansonsten keine Angaben möglich.
Bauart:	Kellergeschoss: Massivbauweise Erdgeschoss: Fertigbauweise
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer, einfacher Wärmedämmungsstandard.
Außenansicht:	Putzfassade mit Anstrich; EG mit einseitige Eterni- platteverkleidung bis Giebel, die möglicherweise Asbest beinhalten. Es wird diesbezüglich empfoh- len ggf. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Standort/Höhenlage:	EG: ebenerdig auf Sockelebene oberhalb Straßenniveau UG: Ebenerdig nach Süden
Dach:	Satteldach und Ziegeleindeckung sowie einfache Entwässerung über Fallrohre.
Dachaufbauten:	Keine
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion als Satteldach, ansonsten keine Angaben möglich.
Umfassungswände:	Ständerbauweise mit HWL-Platten und Eternitplatten (Asbest).
Untergeschoss:	Mauerwerk, Stahlbeton
Innenwände:	Keine Angaben möglich.
Raumhöhe:	UG: Geschosshöhe 2,60 m lt. Bauakte
Geschossboden:	UG: Einfacher Betonboden EG: Betonboden mit Auflage DG: Holzbalken mit Auflage
Hauseingang (EG):	Podeststufe mit Brüstungsgeländer. Hauseingang als Holzrahmentür mit Seitenteil, Klingelanlage und Beleuchtung vorhanden.
Eingang Balkon:	Zuwegung über massive Betontreppe mit Brüstungsgeländer.
Treppen: UG-DG:	Keine Angaben möglich.
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung sowie integrierte Kunststoffrollläden.
Belichtung:	Der Wohnbereich ist allseitig belichtet.
Ausrichtung:	Wohnbereich ist nach Süden orientiert.

4.3 Nutzungseinheit

Aufteilung:	UG: Diele, Küche, Bastelzimmer, Dusche, Vorraum, Keller und Garage EG: Windfang, Diele, Küche, Wohnen, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Balkon DG: Keine Angaben möglich
Grundriss:	Grundrissstruktur ist funktional und aus der Historie eines Einfamilienhauses entwickelt. Der Wohnbereich hat eine zweckmäßige durchschnittliche Raumaufteilung.

4.4 Ausstattung

Wohnhaus:

Eingang:	
Küche EG:	Keine Angaben möglich
Badezimmer EG:	Keine Angaben möglich
Aufenthaltsräume:	
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Bodenverkleidung:	Keine Angaben möglich

Zimmertüren:	Keine Angaben möglich
Balkon:	Betonscheibe mit Brüstungsgeländer und Treppenabgang.
Sonst. Ausstattung:	Keine Angaben möglich

Einheit UG:

Küche:	Keine Angaben möglich
Dusche:	Keine Angaben möglich
Bastelraum:	Keine Angaben möglich
Raumhöhe:	Keine Angaben möglich
Wandverkleidung:	Keine Angaben möglich
Deckenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Bodenverkleidung:	Keine Angaben möglich
Zimmertüren:	Keine Angaben möglich
Terrasse UG:	Überdacht durch Balkon.

4.5 Gebäudetechnik

Technikraum:	Keine Angaben möglich
Heizungssystem:	Keine Angaben möglich
Warmwasser:	Keine Angaben möglich
Wärmeabgabe:	Keine Angaben möglich
Trinkwasser:	Keine Angaben möglich
Schornstein:	Zweikaminzug vorhanden. Über Auflage des Schornsteinfegers wurde nichts bekannt.
Elektro Wohnen:	Keine Angaben möglich
Kommunikation:	Keine Angaben möglich
Brandschutz:	Keine Angaben möglich.

4.6 Garage

Gebäudeart:	Massive Garage im Gebäude mit internem Zugang
Tor:	Kipptor
Standort/Höhenlage:	Leicht oberhalb Straßenniveau
Boden:	Keine Angaben möglich
Zustand:	Keine Angaben möglich
Strom:	Keine Angaben möglich

4.7 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse:	Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Objekt. Über dem Zustand durch den langen Leerstand sowie dem Leitungsverlauf zum Objekt wurde nichts bekannt.
Zufahrt:	Verwachsen und verwittert
Freifläche:	Verwachsen

4.8 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden verifiziert. Die Flächenangaben sind für Zwecke außerhalb der Wertermittlung nicht geeignet. Die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
EG:	Küche		10,07
	Wohnraum		21,44
	Essen		9,62
	Schlafen		16,35
	Kind		14,17
	Bad		5,98
	Windfang		2,41
	Diele		8,71
	Balkon		12,13
	Summe		100,88
UG	Diele		11,53
	Küche		8,35
	Dusche		4,62
	Bastelzimmer		18,39
	Vorraum		9,12
	Summe:		52,01
	<i>Summe gesamt</i>		<i>152,89</i>
	Summe gesamt	rd.	153 m²
Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohnhaus:	UG:		9,84
Garage:	UG:		17,82
	Summe		27,66
	Summe gesamt	rd.	28 m²
Bruttogrundfläche (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität		

überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) beträgt:	
Wohnhaus	
UG:	$11,22 \times 8,99 + 1,62 \times 3,50 = 106,5$
EG:	Rückbau
DG:	Rückbau
106,5	
Summe	rd. 107 m²

Bruttorauminhalt: (BRI)	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den Katasterunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Der Bruttorauminhalt nach DIN 277 (2005) beträgt:		
Wohnhaus (Fertighaus)	EG: $11,34 \times 9,01 \text{ m}^2 \times 2,71 \text{ m} +$		
	DG: $11,34 \times 9,01 \text{ m}^2 \times 2,37 / 2 \text{ m}$	=	398,0
			398,0
	Summe		rd. 398 m³

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Aufgrund des wirtschaftlich veralteten Fertighauses mit dem wertermittlungstechnischen Teilrückbau wird keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für Wertverhältnisse ermittelt, da keine Vergleichsfaktoren bekannt geworden sind.
---	---

4.9 Baulicher Zustand

Das in Fertigbauweise erstellte Wohnhaus befindet sich in einem von Außen ersichtlichen desolaten einfachen und unsanierten baujahrstypischer Zustand. Das Fertigwohnhaus aus den 60ziger Jahre ist mit Materialien verbaut, deren wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten sind und teilweise eine Belastung darstellen. Das Haus ist seit Jahrzehnten unbewohnt. Über den inneren Zustand wurde nichts bekannt. Die Generalsanierung des Fertighauses mit der erforderlichen energetischen Maßnahme und Asbestbeseitigung übersteigt die Restnutzungsdauer des Wohnhauses.

Das in Massivbauweise erstellte Untergeschoss ist in der Grundrissgestaltung zweckmäßig und funktional und nach Süden orientiert. Der bauliche Ausbauzustand ist nicht bekannt. Feuchtigkeitsspuren an verschiedenen Stellen befindet sich am Objekt. Das massive Untergeschoss bedarf einer grundlegenden Sanierung.

Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Asbest Fassadenplatten mit Schwarzfärbung an mehreren Bereichen
-	Aufsteigende Feuchtigkeit, Fassade mit Rissbildung, Verkleidung mit Öffnung
-	Verwachsenen Eingangszustände

	- Ausbauzustand soweit von Außen ersichtlich veraltet
Besonderer Unterhaltungsrückstau	
	- Wirtschaftliche Überalterung, Fertighaus ohne Keller bedarf der Freilegung.
	- Belichtung des Grundstück von pflanzlichen Überwucherungen und Verwachsungen

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

Das äußere Erscheinungsbild ist öffentlich nicht wahrnehmbar und zurückhaltend und das Objekt ist teilweise wirtschaftlich überaltert und in einem völligen unsanierten Zustand. An dem Gebäude wurden in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Baumaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Das massive Untergeschoss bedarf einer grundlegenden Sanierung bis zum Rohbau. Eine Liquidation des aufstehenden Fertighauses wäre wirtschaftlich, da Marktteilnehmer die attraktive Südhanglage mit modernem Wohnen verbinden. Die bestehende Bausubstanz dient als Grundlage kreativer Entwicklung und das aufstehende Fertighaus befindet sich im wirtschaftlich überalterten Zustand.

4.10 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt in attraktiver Südhanglage mit Fernblick und verbindet das Wohngebiet mit der tieferliegenden Ortsdurchfahrt. Die Gemeinde dient als Einzugsgebiet umliegender Städte. Die gute Lage mit der bestehenden Grundstücksgröße lässt eine Nachfrage für Wohnen erkennen.

Ein Abbruch des Fertighauses (EG und DG) und damit verbunden einen Neuaufbau von Wohnbebauung ist dem bestehenden Konzept vorzuziehen. Ebenfalls wäre eine völlige Liquidation mit kreativer Neuausrichtung des Grundstücks im Bereich von Bauträger und Investorenprojekte denkbar.

Eine Revitalisierung des bestehenden Objektes ist zwar technisch möglich, übersteigt aber bei Weitem mit der energetischen Betrachtung die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus und unterliegt persönlichen Verhältnissen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird eine Teilliquidation mit kreativer Neuausrichtung als Investorenobjekt wertbasierend bevorzugt, da Projektentwicklung mit Neuausrichtung eine massive Bebauung bei ortsüblicher GFZ die Kalkulation der Liquidation in sich trägt.

Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeit nachfragenden Vermarktungslage im unteren Immobiliensegment

auszugehen und von einem wertbasierendem Abbruch der Bausubstanz des Fertighauses mit Sanierung zum Rohbau des UG ausgegangen werden kann.

4.11 Energetischer Zustand

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

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

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich in einem energetischen nicht modernisierten Zustand im Bereich der Zone H befindet. Aufgrund des Objektzustandes mit dem generellen Revitalisierungsbedarf wird eine energetische Entwicklung und Neuausrichtung unterstellt.

4.12 Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des aufstehenden Fertighauses ist überschritten. Eine Revitalisierung des Bestandes unterliegt persönlichen Verhältnisse.

Das massive Untergeschoss bedarf der grundlegenden Revitalisierung und wird mit dem Baujahr bezogen auf die übliche Gesamtnutzungsdauern in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Für das Bewertungsobjekt wird von folgender wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ausgegangen:

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

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein rechnerisches vorläufiges Baujahr zugrunde gelegt.

Baujahr		1968
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2024 – 1968 =	56

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,0

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

Sodann wird mit diesem Modernisierungsgrad die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) gemäß der Anlage 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung des rechnerischen Gebäudealters und damit die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt:

GND- Alter = RND ergibt:	80 Jahre - 56 Jahre	24 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		24 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 (Wertermittlungsstichtag). Dabei bestimmt sich der Wert nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

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

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

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 substanzorientierten Sachwertverfahrens in Verbindung mit dem Liquidationsverfahrens abgeleitet. Die Konzeption des seit Jahrzehnten unsanierten und einfachen Wohnhauses in älterer Fertigbauweise ist vorrangig auf Eigennutzung ausgelegt und richtet sich mit der Neuausrichtung auf familienorientierte Konzepte. Die Ertragsorientierung des Wohnhauses mit der möglichen Vermietung wäre zur Kapitalvermehrung denkbar, aber als untergeordnet anzusehen und bleibt außer Betracht.

Das Vergleichswertverfahren kann nur als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden. Im vorliegenden Fall ist nur eine sehr beschränkte Anzahl von dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden. Diese geringe Auswahl würde zu einem statistisch nicht mehr fundierten und daher nicht aussagekräftigen Vergleichswert führen.

Durch eine zukunftsorientierte Kaufentscheidung wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr durch Angebot und Nachfrage von moderner Wohnqualität außerhalb von persönlichen Verhältnissen bestimmt.

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 abgabenrechtlichem 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 (WO) hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone für Richtwertgrundstücke erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt:

Buch	Zone 69931009	01.01.2023
	Wohnbaufläche	90 €/m ²
	Private Grünfläche	22,5 €/m ²

Ableitung vom Bodenrichtwert zum Bewertungsgrundstück

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Es waren keine wesentlichen Veränderungen der Bodenrichtwerte von der Kaufpreisentwicklung seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag festzustellen.	
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Lage:</u> Die Lage an dem Wohnbebauungsrand mit vorbeiführender tieferliegender Ortsdurchfahrt begründet einen Abschlag von 5 % (0,95 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert.	0,95
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen erkennbar.	

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das Flurstück 2356

Bodenwert:	90 €/m ² x 0,95	=	86,-- €
Bauland	1.115 m ² x 86 €/m ²	=	95.890,-- €
Bodenwert Flurstück 2356		rd.	95.890,-- €

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 Gewerbe (2010=100) als Anpassungsfaktor für das Basisjahr 2010	1,836
--	-------

7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen

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

Wohnhaus Typ 1.23 UG							
Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m ²)					Anteil Kostenkennwert (€/m ²)
		1	2	3	4	5	
		920	1025	1180	1420	1775	
Außenwände	23 %		1,0				236
Dach	15 %		1,0				154
Fenster u. Außentüren	11 %		1,0				113
Innenwände, -türen	11 %		1,0				113
Deckenkonstr. Treppen	11 %		1,0				113
Fußböden	5 %		1,0				51
Sanitärreinrichtung	9 %		1,0				92
Heizung	9 %		1,0				92
Sonst. techn. Ausstattung	6 %		1,0				62

Summe Kostenkennwert:	1.026 €/m²
gemittelte Standardstufe:	2,0

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK	1.026 €/m ²
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex:	1,836
- Regionalfaktor GUA	./.
- Wägungsanteil Rohbau	0,5
1.026 €/m ² x 1,836 x 0,5	942 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	942 €/m²

Wohnhaus UG	
BGF 107 m ² x 942 €/m ²	100.794,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	
Balkon mit Außentreppe	3.000,-- €
Herstellungswert Wohnhaus UG	103.794,-- €

7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Alters:

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: 24 / GND: 80 = 0,300	
Wohnhaus: 0,300 x 103.794 €	31.138,-- €

7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudesachwert:	31.138,-- €
Sonstige Objekte	./.
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	31.138,-- €

7.6 Wert baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, Freisitze ggf. Stützmauern und Wege- und Hofraumbefestigungen, sowie Zisternen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Alterswertminderung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändiger Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Die Außenanlage ist verwachsen. Der Rohbauzustand mit der Schotterung der Zuwegungen und unterstellten Anschlussverbindung begründen einen Ansatz von 2 % für das Objekt.

Zeitwert baulicher Außenlagen: 2 % x 31.138 €	623,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	623,-- €

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	95.890,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	31.138,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	623,-- €
Vorläufiger Sachwert	127.651,-- €

7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertanpassungsfaktor

Der Verkehrswert soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Grundstücksmarkt wird überwiegend von normalen Käufern und Verkäufern durch Angebot und Nachfrage gestaltet. Die Gutachterausschüsse des Landkreises Waldshut Ost sowie West veröffentlichen derzeit noch keine Sachwertfaktoren. Der Gutachterausschuss weist derzeit keine Sachwertfaktoren aus. Nach direkter Auskunft des benachbarten Gutachterausschusses südwestlicher Schwarzwald Baar Kreis (SSB) werden Grundstücke mit älteren bebauten Fertighäusern mit starkem Investitionsbedarf in einer Bandbreiten von 1,0 - 1,2 bezogen auf die Lage des Grundstückes über dem Sachwert ausgewiesen.

Besonderer Umstand	
Üblicherweise werden Wohnhäuser nach Ihrer Art und Zustand beurteilt. Durch den Umstand des stillstehenden Rohbaus wurde das substanzorientierte Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Somit wird ein negativer Sachwertfaktor von 0,90 als Grundlage bestimmt.	0,9
Die Südhanglage mit Fernsicht lässt einen positiven Lagefaktor erkennen und begünstigt das Objekt. Kaufinteressenten vergleichen Objekte mit freien Grundstücken und der Entwicklung der eigenen Vorstellung von persönlicher Kreativität.	1,2

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

Sachwertfaktor: $(0,9 + 1,2)/2$	1,05
---------------------------------	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	127.651,-- €
Sachwertanpassungsfaktor 127.651 € x 1,05	134.034,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	134.034,-- €

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

<p>Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Das Objekt war am Ortstermin nicht zugänglich und weist einen erheblichen Verwitterungszustand auf. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahme nur von außen stattfinden. Zudem war am Ortstermin ersichtlich, dass sich das Objekt länger Zeit im Stillstand befindet und sich erhebliche Wasserschäden durch Witterungseinflüsse zeigen. Die Durchdringung der Feuchtigkeit ohne Schutz zeigt sich in verschiedenen Bereichen durch Schwarzverfärbung sowie Ausblühung. Zudem war das Dach nicht einsehbar. Das Objekt bedarf einen Rückbau in Teilbereichen (siehe Freilegung).</p>	./.
<p>Besonderer Unterhaltungsrückstau Das Grundstück ist gesamtheitlich pflanzlich überwuchert und verwachsen. Diesbezüglich bedarf es der Freiräumung und Entsorgung des Grünschnittes. Die Wertminderung aufgrund des besonderen Unterhaltungsrückstau wird pauschal in Ansatz gebracht:</p>	./. 1.500- €
<p>Freilegung Fertighaus ab Erdgeschoss: Das Wohnhaus ist unbewohnt und es besteht keine Wartezeit der Liquidation. Nach Auskunft örtlicher Abbruchunternehmer werden bei älteren Fertighäusern in Ständerbauweise mit geringer technischer Ausstattung und teilweise mit Eternit-Asbest belasteten Material als Schadstoffe unter 25 % Anteil mit Abbruchkosten von 35 € bis 70 € pro m³ Brutto-rauminhalt einschließlich der Entsorgung veranschlagt. Freilegung Wohnhaus EG/DG: 398 m³ x 55 €/m³ = 21.890 € Der Rückbau der Untergeschosses wird im Zusammenhang mit der Freilegung betrachten und mit 100 €/m² bezogen auf die Wohnfläche UG berücksichtigt. 52,01 m² x 100 € = 5201,-- € Aufgrund der Marktsituation, dass Käufer teilweise die Abrisskosten derzeit bei Erwerb solcher Grundstücke übernehmen wird eine Marktanpassung auf die Freilegung berücksichtigt. Die Marktanpassung wird mit dem wirtschaftlichen Risiko bei älteren Fertighäusern auf 0,7 gewählt: (21.890 € + 5201 €) x 0,7 = 18.964 €</p>	./. 18.964 €
<p>Summe</p>	./. 20.464 €

7.11 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	134.034,-- €
---------------------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	/.	20.464,-- €
Sachwert		113.570,-- €
Sachwert	rd.	113.570,-- €

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

8. Ermittlung des Verkehrswerts

8.1 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.“

8.2 Lasten und Beschränkungen

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

Grundbuch Nr. 216 Abt II Ltd Nr. 1

Brunnenableitungsrecht für den Eigentümer Flurstück 327

Das Brunnenableitungsrecht wurde im Jahr 1895 eingetragen. Das Flurstück 327 befindet sich nicht in der Umgebung des Bewertungsgrundstück. Am Ortsvergleich war keine Brunnenableitung erkennbar. Somit wird das Recht als wertneutral betrachtet.

Grundbuch Nr. 216 Abt II Ltd Nr. 2

Anlage und Benutzung eines Lagerplatzes für den Eigentümer Flurstück 2303

Das Recht für Anlage und Benutzung eines Lagerplatzes wurde im Jahr 1905 eingetragen. Das Flurstück 2303 dient der Etwihler Straße als Kreisstraße K6549. Am Ortsvergleich war kein Lagerplatz und Anlage ersichtlich und eine Stützmauer zur Straße (Anlage Bild 4) als Abgrenzung zum Bewertungsobjekt vorhanden. Im Lageplan der Baugenehmigung von 1967 waren keine Lagerplätze erfasst.

Somit wird das Recht als wertneutral betrachtet.

Grundbuch Nr. 216 Abt II Lfd Nr. 3**Stromleitungsrecht für Badenwerk AG Karlsruhe**

Das Badenwerk ist berechtigt auf dem Grundstück 1/2 Leitungsmast zu errichten. Bei der Ortsbegehung wurde ein Leitungsmast auf dem Bewertungsgrundstück ersichtlich, der das Bewertungsgrundstück sowie die Nachbargrundstücken mit einem Oberleitungsstromnetz erschließt.



Der wirtschaftliche Nachteil ist als noch gering zu betrachten. Die Leitung mit Mast dient auch der Selbstversorgung. Die Leitung verläuft über das Grundstück. Die Fläche betrifft das Bauland und bei einer 3 m Leitungsbreite ergibt sich eine Fläche von ca. $25,0 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 75 \text{ m}^2$ und entspricht 6 % des Baulandes. Es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Somit wird in Anbetracht des geringen wirtschaftlichen Risiko über die belastete Fläche 43 % des ermittelten Bodenwerts in Ansatz gebracht.

$95.890,- \text{ €} \times 0,04 = 3.836,- \text{ €}$ Gerundet = 3.800,- €

Zeitwert beschr. pers. Dienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 3: = 3.800 €

8.3 Plausibilität

8.3.1 Vergleichswert

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 Ausstattungstandard unterstellt.

8.3.2 Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung

Aus der Kaufpreissammlung der umliegenden Gutachterausschüsse wurden keine Kauffälle von älteren Fertighäusern mit Teilliquidation bekannt.

Aufgrund der sehr speziellen Gegebenheit in Verbindung vergleichbaren Objekten bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich.

8.3.3 Plausibilität

Die ermittelten Daten des Bewertungsobjekts ergeben folgenden Vergleich:

1968	1.115 m ²	einfach unsaniert	52 m ²	2.192 €/m ²
------	----------------------	----------------------	-------------------	------------------------

Der Teilabriss und die geringe Wohnfläche im UG verzerren die Darstellung. Der Vergleichsfaktor kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt für eine Plausibilität herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

8.4 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes (siehe Ziff. 7.12)	113.570,-- €
--	--------------

Der unbelastete Verkehrswert dieses Wertermittlungsobjektes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter Prägung des eigengenutzten Sachwertwertes bemessen und angepasst gerundet.

Unbelastete Verkehrswert	114.000,-- €
---------------------------------	---------------------

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die Plausibilität des Vergleichswertes zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem unteren nachgefragten Segment befindet. Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine Marktgängigkeit mit Bedarf der Teilrevitalisierung erwarten.

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine zunehmend anspannende Marktgängigkeit erwarten. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Besonderen sind nicht abschließend bestimmbar. Die derzeitigen Einschätzungen der aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Vertrauens getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Der Marktwert wurde nach den Grundsätzen der Wertermittlung am Wertermittlungstichtag abgeleitet ohne spekulative Elemente. Mögliche Folgewirkungen auf dem Grundstücksmarkt können derzeit nicht abgesehen werden und bedürfen ggf. einer Aktualisierung.

8.5 Anscheinstatbestand wegen fehlender Innenbesichtigung

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war und eine positive Mitwirkung nicht stattgefunden hat, konnte eine Augenscheinnahme nur von außen stattfinden. Die Innenausstattung wurde daraufhin nach Aktenlage beurteilt. Aufgrund der Beurteilung als wirtschaftliches überaltertes Objekt mit Teilliquidation und Rückbau wird kein Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

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

9. Anlagen

9.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

9.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

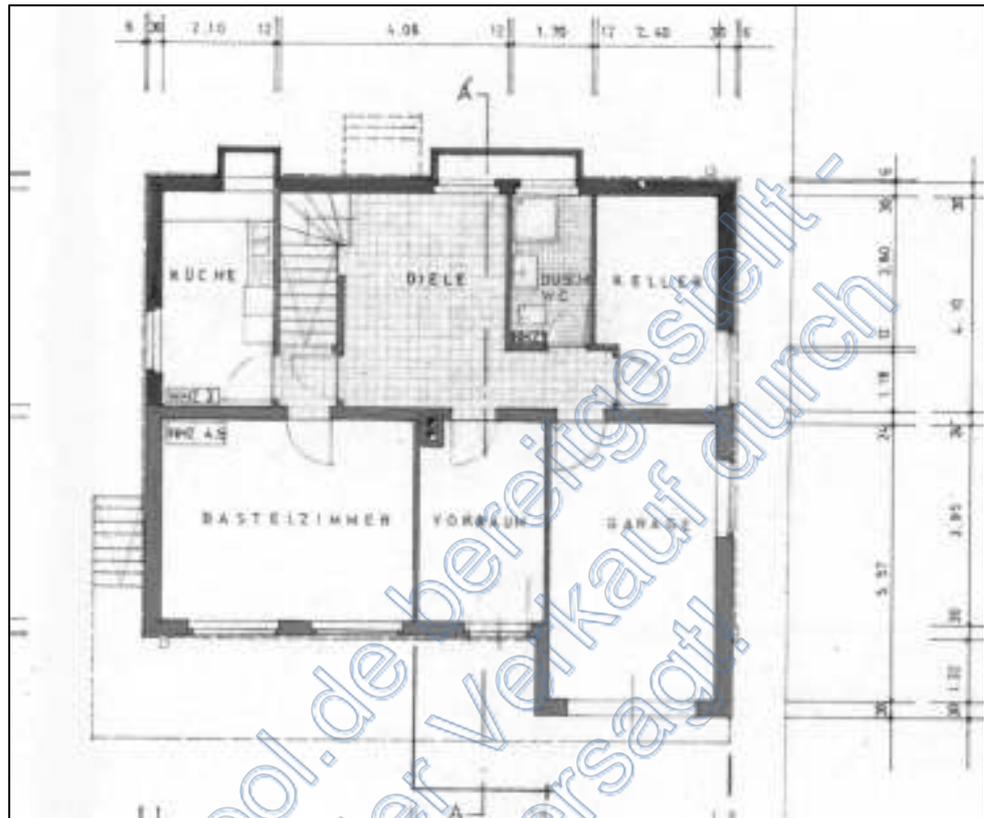


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

9.3 Gebäudepläne

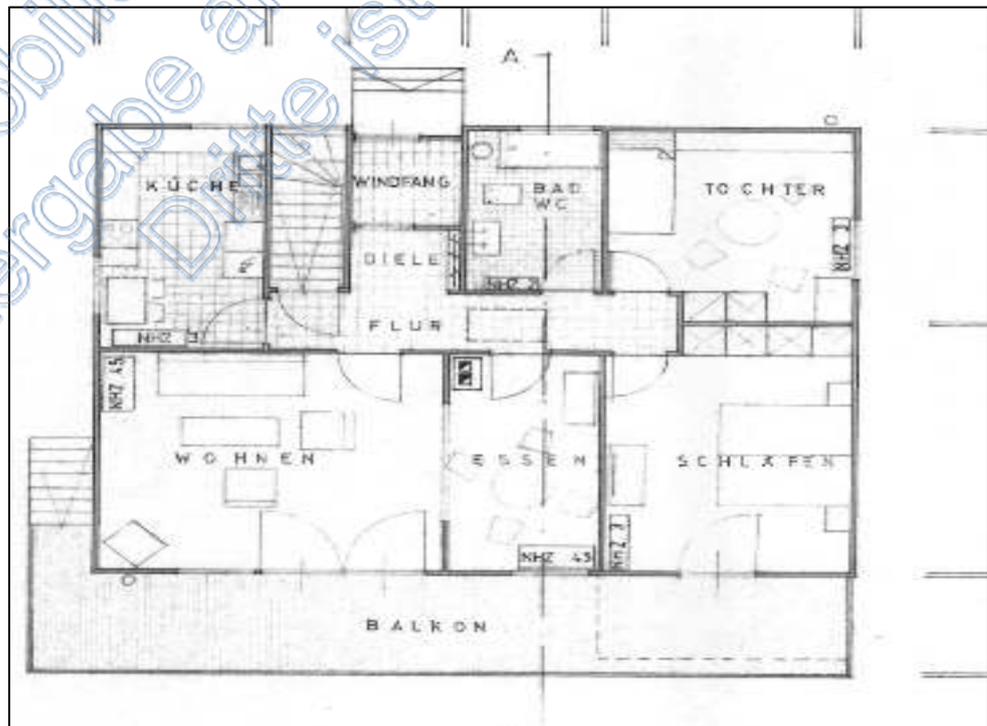
Grundriss UG



© Auszug Bauakte Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss EG



© Auszug Bauakte Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Ansichten



© Auszug Bauakte

Unmaßstäblich- (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

9.4 Bilddokumentation



Ansicht: Südseite Zuwegung Alois- Eckert Weg (Bild 1)



Ansicht: Alois-Eckert-Weg (Bild 2)



Ansicht: Nordansicht (Bild 3)



Ansicht: Westansicht Ortsdurchfahrt Anböschung erhöht (Bild 4)



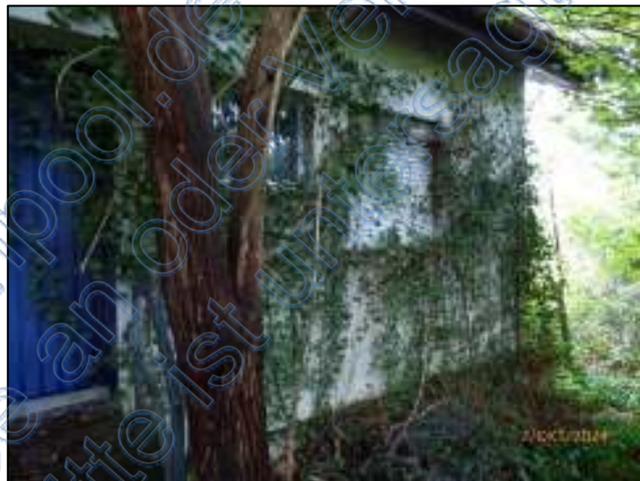
Ansicht: Südansicht Balkon, Garage (Bild 5)



Ansicht: Westansicht, Fassadenverkleidung , Zugang Balkon (Bild 6)



Ansicht: Feuchtigkeit (Bild 7)



Ansicht: Nordseite (Bild 8)



Ansicht: Hauseingang (Bild 9)