

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!**

Karin Ebner
Dipl.-Betriebswirtin (BA)
Dipl.-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

D-79837 St. Blasien
Immeneich 31
Tel.: 0 77 55 939 64 84
eMail: info@ebnergutachten.de

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit Carport
Hattelstraße 24
79804 Dogern

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 1 K 25/25

Zweck: Ermittlung des Verkehrswerts

Wertermittlungstichtag: 29. August 2025

Ortsbesichtigung: 29. August 2025

**Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung:**
Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 42 Seiten mit 14 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis	3
2. Auftragsituation und Problemstellung	6
3. Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
4. Lagebeschreibung	9
4.1. Lage des Ortes	9
4.2. Lage des Objekts im Ort	9
5. Grundstücksbeschreibung	10
6. Bebauung.....	11
7. Baubeschreibung und Mängel.....	13
8. Flächen.....	17
9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer	19
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
11. Bewertung.....	22
11.1. Bodenwert	22
11.2. Sachwert	23
11.3. Ertragswert	26
12. Verkehrswert	28
13. Schlussbemerkungen	28

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

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden im Wesentlichen die folgenden Begriffe verwendet. Die wichtigsten Definitionen werden deshalb kurz erläutert:

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann und ergibt sich in der Regel aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter. Individuelle Gegebenheiten (z.B. Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung) können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktors zu multiplizieren. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln. Die anzusetzende Restnutzungsdauer richtet sich in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage. Der Alterswertminderungsdauer entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Er wird ermittelt aus dem Bodenwert, dem Reinertrag, der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale und Vertragszeitpunkte aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden, soweit nicht bereits anderweitig berücksichtigt, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Brutto-Grund-Fläche, BGF

Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen.

Grundlagenverzeichnis:

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten ergeben, bleiben unberücksichtigt:

Bezeichnung	Quelle
Grundbuchauszug	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Lageplan	Staatliches Vermessungsamt
Bau- und Grundrisszeichnungen	Gemeinde Dogern
Flächenberechnungen	Flächenangaben in Grundrissplänen
Bodenrichtwerte	Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut West
Liegenschaftszinssatz	Literatur
Baurechtliche Situation	Gemeinde Dogern
Baulasten	Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dogern
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Index	Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landes- amts Baden-Württemberg

Standard-Literaturverzeichnis:

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB, Baugesetzbuch
LBO, Landesbauordnung Baden-Württemberg
WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006
ImmoWertV, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
BRW-RL, Bodenrichtwertrichtlinie
SW-RL, Sachwertrichtlinie
EW-RL, Ertragswertrichtlinie
VW-RL, Vergleichswertrichtlinie
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber/Simon, 5. Auflage
GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert

2. Auftragsituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Carport, das ca. 2012 als Fertighaus (EG und DG) auf massivem UG erstellt wurde.

Das UG liegt zur Südseite teilweise frei. Es befinden sich Wohnräume in allen drei Etagen.

Die vorliegenden Planunterlagen stimmen teilweise nicht mit dem vorgefundenen Zustand überein.

Seit der Erstellung wurden in Teilbereichen Modernisierungen vorgenommen, die jedoch auf Grund des Alters des Bewertungsobjekts noch nicht zu einer Baujahrgewichtung führen.

Die baulichen Anlagen machen augenscheinlich überwiegend einen durchschnittlich guten und gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Ausstattungsstandard und Zustand entsprechen ebenso durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich dem Baujahr. Überverbrauchsbedingte Abnutzungen oder Reparaturstau wurden, soweit nicht anders erwähnt, nicht festgestellt. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt von dem Miteigentümer Herrn _____ bewohnt.

Zwei im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten werden als nicht spürbar wertrelevant eingestuft.

Ein im Gartenbereich aufgestellter Pool mit Whirlpool befindet sich nach Auskunft der Miteigentümerin Frau _____ in ihrem Privatbesitz und fließt nicht in die Bewertung mit ein.

Die Ableitung des Verkehrswerts wird vom Ergebnis der Sachwertberechnung vorgenommen, da das Objekt am Markt nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden würde. Für einen Erwerber steht i.d.R. das Selbstbewohnen des Eigenheims im Vordergrund seiner Überlegungen.

Eine Ertragswertbetrachtung wird, soweit möglich, unterstützend vorgenommen.

Dieses Gutachten wird vom Amtsgericht Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht– bestellt, da auf Antrag eines Miteigentümers die Zwangsversteigerung, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, angeordnet wurde.

3. **Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Dogern Nr. 1454**

Das Grundbuch von Dogern wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 11.06.2025 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

Abteilung I

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

Abteilung II

Abteilung III

Baulastenverzeichnis von Dogern: keine Eintragungen

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

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Gemeinde Dogern liegt an der Hochrheinstrecke und ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbetriebe. Die Gemeinde hat insgesamt rund 2.300 Einwohner.

Dogern bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Gemeinde. Filialen von Banken und Post, öffentliche Verwaltung, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und Grundschule sind vorhanden. Es werden Freizeit- und Kulturprogramme, auch durch die örtlichen Vereine, angeboten.

Dogern ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über Bus- und Bahnlinien angeschlossen.

Dogern liegt an der mittleren, südlichen Grenze des Landkreises Waldshut-Tiengen, in ca. 4 km Entfernung zur großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen. Die Städte Basel, Lörrach und Zürich liegen in ca. 50 km Entfernung. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee, dem Elsaß und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Die Hattelstraße liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeindebebauung. Von der B 34 wird sie von Osten aus erreicht über die Haupt-, Birkingener und Oberdorfstraße. Von Westen aus erfolgt die Zufahrt über die Haupt-, Kirch- und Oberdorfstraße oder über den Albbrucker Ortsteil Kiesenbach.

Der Bereich ist geprägt durch überwiegend Wohnbebauung. Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem bis gutem Wohnwert.

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Ende der Hattelstraße in Ortsrandlage. Die Hattelstraße endet dort. Dementsprechend ist mit keinerlei Durchgangsverkehr zu rechnen

Die Entfernung zum Ortszentrum (Gemeindeverwaltung) beträgt ca. 800 m. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten sind in der näheren Umgebung (< 1 km) vorhanden. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (nächste Bushaltestelle ca. 850 m, Bahnhof Dogern ca. 650 m).

5. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbezeichnung und Größe	Flur-Stück 3139	754 m ²
Tatsächliche Nutzung	754 m ² Gebäude- und Freifläche	
Zuschnitt	Rechteck mit regelmäßigem Grenzverlauf	
Lage	westlich an der Hattelstraße, Sackgassenendlage Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden	
Ausrichtung	Nord-Süd	
Topografie	Von Nord nach Süd leicht abfallend, überwiegend auf jeweiligem Niveau eingeebnet	
Erschließung	Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon	
Bebauungsplan	Obere Hatteläcker	
Rechtsverbindlich seit	08.01.2008	
Baunutzungsschablone	allgemeines Wohngebiet (WA)	2 Vollgeschosse
	Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,6
		Offene Bauweise
Umgebungsbebauung	Überwiegend Wohnbebauung und nicht störende Kleingewerbebetriebe, Waldrand	

Störende Einflüsse waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festzustellen. Untersuchungen bezüglich Altlasten habe ich nicht unternommen. Es wird von einem lastenfreien Grundstück ausgegangen.

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Carport, das ca. 2012 in Fertigbauweise auf massivem UG erstellt wurde. Es besteht aus UG, EG und DG. Das UG liegt durch die leichte Südhanglage teilweise frei.

Der vorgefundene Zustand weicht in Teilbereichen etwas von den vorliegenden Grundrissplänen ab.

Das Wohnhaus wie von der Nordseite im EG betreten. In der Diele besteht gleich links über eine Schiebetür Zugang zum „Abstellraum“, der als Garderobe ausgebaut wurde. Danach folgt links das separate WC. Rechts vom Eingang wird offen die Küche betreten, welche offen in den Ess- und Wohnbereich übergeht. Dieser hat einen breiten, offenen Durchgang in den hinteren Dielenbereich. Dort befindet sich die Treppe ins DG und ins UG. Im Koch-, Ess- und Wohnbereich befinden sich insgesamt fünf Ausgänge, davon drei auf die West-Balkonterrasse und zwei auf die Süd-Balkonterrasse. Die beiden Balkonterrassenbereich gehen ineinander über und umlaufen das Haus über die ganze West- und Südseite. Die West-Balkonterrasse wird auch eben vom nördlichen Hausvorplatz erreicht. Auf der Westterrasse wurde ca. 2020 eine Überdachungskonstruktion mit dreiseitiger Verschlussmöglichkeit erstellt. Die Süd-Balkonterrasse ist auf den vorliegenden Planunterlagen nicht verzeichnet; es war ursprünglich eine Terrasse auf dem Niveau des unteren Gartenbereichs geplant.

Im DG erschließt der Flur ein Badezimmer und drei Schlafzimmer, davon eines mit Ankleidebereich. Der im Plan verzeichnete Durchgang vom Bad in den Ankleidebereich ist nicht vorhanden.

Das DG ist durch den hohen Kniestock (>2m) gut nutzbar.

Der flache Dachspitz ist nur über eine Deckenluke über eine Leiter zu erreichen und kann nur eingeschränkt als Speicherfläche genutzt werden.

Im UG erschließt der Flur den Heizraum, einen höherwertig ausgebauten Waschkraum („Keller“) mit Einbauschränken, ein Bad („Abst.“) und zwei Wohnräume („Gast“ und „Büro“). Die Räume im UG verfügen, außer dem Heizraum (kein Fenster) und dem Bad (Fenster zum Kellerschacht), über normale Fenster, auch wenn das Niveau des UGs ca. zur Hälfte unter dem umgebenden Außenniveau liegt.

Der Carport mit anschließendem Abstellraum ist östlich an das Wohnhaus auf EG-Niveau bis zur östlichen Grundstücksgrenze angebaut, nur nach Norden hin offen und verfügt über ein Flachdach, welches bis über den Eingangsbereich des Hauses weitergezogen wurde und diesen überdacht. Die rückwärtige Tür des Abstellraums führt zu sechs Stufen hinunter zu einer gepflasterten Fläche, zu der auch ein Treppe an der Ostseite der Süd-Balkonterrasse führt. Hier ist eine kleine Metall-Gerätehütte mit Flachdach vorhanden.

An der Westseite der Süd-Balkonterrasse führt ebenfalls eine Treppe in den unteren Gartenbereich.

Die baulichen Anlagen machen von außen und im besichtigten Innenbereich einen durchschnittlich guten, gepflegten und dem Baujahr entsprechenden Eindruck. Anzeichen für grobe Baumängel, Reparaturstau oder überverbrauchsbedingte Abnutzungen wurden, soweit nicht anders erwähnt, nicht festgestellt.

Es ist ein dem Baujahr entsprechend mittlerer bis leicht gehobener Ausstattungsstandard vorhanden. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Modernisierungen wurden im Bereich der Heizung (Teilerneuerung 2023), der Photovoltaikanlage (2015), an Teilen der Bodenbeläge (2021) und der Balkonterrassen (Beläge und Teilüberdachung 2020) vorgenommen.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll und entspricht heutigen Wohnanforderungen.

Der schmale, nördlichste Streifen des Grundstücks, der auch im Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen ist, besteht aus Rasenfläche mit nördlicher Lebendhecke und ist mit Gabionen von der ansonsten überwiegend gepflasterten, nördlichen Grundstücksfläche abgetrennt. Es sind Stellplätze angelegt und Unterteilungen/Sichtschutz mit Holzleisten an Granitsteinen, Lebendhecke und Zierbepflanzung vorhanden.

An der Westseite verläuft ein schmaler Rasenstreifen mit z.T. Baum-/Palmenbestand zum südlichen Gartenbereich. Dieser besteht überwiegend aus Rasenfläche mit etwas Baum- und Zierbewuchs.

Direkt südlich der Süd-Balkonterrasse ist auf Niveau des unteren Gartenbereichs eine Stellfläche befestigt und gepflastert, auf der der Pool mit Whirlpool aufgestellt ist und dessen Oberkante sich auf dem Niveau der Süd-Balkonterrasse befindet.

Es sind mehrfach Anschlüsse zur Gartenbewässerung installiert.

Die Bereiche unter den Balkonterrassen sind überwiegend offen. Hier befinden sich die normalen Fenster des UGs. Die Flächen sind ausgesteint bzw. mit Platten belegt, sind aber auf Grund der geringen Höhe nicht aufrecht begehbar und können nur als Abstellfläche genutzt werden.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

Es erfolgt keine Bewertung von nicht fest mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Einrichtungsgegenständen.

7. Baubeschreibung und Mängel

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare oder nicht besichtigte Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde bei der Besichtigung nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können daher unvollständig sein:

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Fundament	Verm. Streifenfundament	
Umfassungswände	UG massiv, darüber Bien-Zenker-Fertighaus-Elemente	
Innenwände	Bien-Zenker-Fertighaus-Elemente	
Geschossdecken	Bien-Zenker-Fertighaus-Elemente	
Kellerdecke	Beton	
Treppen	Metalltreppen mit Holzstufen	
Fenster	Kunststofffenster, 3-fach-Isolierverglasung, überwiegend Lamellen oder Rollos, z.T. im UG elektrisch	
Fußböden	Überwiegend Kombination aus großformatigen Fliesen und Vinyl (2021), vereinzelt Laminat	

Sanitärinstallationen	<p><u>UG</u> Bad mit Dusche, Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Waschbecken</p> <p><u>EG</u> Separates WC mit Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Waschtisch</p> <p><u>DG</u> Bad mit begehbare Dusche, Hänge-WC, Unterputzspülkasten, freistehender Wanne, Doppelwaschtisch</p>	
Elektroinstallationen	<p>Ausreichende bis leicht überdurchschnittliche, dem Baujahr und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung</p> <p>Photovoltaikanlage mit Speicher (2015), Einspeisung und Eigennutzung</p>	
Wandbehandlung	Überwiegend Glatzstrich, in Sanitärräumen teilweise Fliesen (großformatig)	
Decken	Überwiegend Glatzstrich, teilweise mit integrierter Beleuchtung	
Türen und Zargen	Holztüren mit Holzzargen, weiß beschichtet	
Heiztechnische Anlage	Proxon Luft-Luft-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung, Teilerneuerung 2023	
Außenansicht	Verputzt, gestrichen, Sockel/UG farblich abgesetzt	

Dachkonstruktion	Holzdach, flaches Satteldach ohne Dachaufbauten	
Dacheindeckung	Betonziegel	
Dachrinnen und Fallrohre	Zinkblech	
Sonstiges	<p>Umlaufende West- und Süd- Balkonterrasse mit WPC-Belag (2020) und Teil-überdachung (2020) in Alukonstruktion mit zweiseitig Vollglasschiebetüren, Kunststoffseitenrollos und aufstellbaren Eindeckungselementen</p> <p>Angebauter Carport, dreiseitig umschlossen, mit Flachdach, übergehend in Eingangsüberdachung, anschließender Geräte-raum mit rückwärtigem Ausgang, teilweise Holzverschalung</p> <p>Gerätehütte in Metallkonstruktion mit Alublechverschalung</p>	Holzteile z.T. mit leichtem Anstrichbedarf

Von Immobilienportal.de bereitgestellt -
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Außenanlagen	<p>Nördlicher Grundstücksbereich, Zufahrt, Zugang, Stellplätze überwiegend mit Platten-/Pflasterbelag,</p> <p>Abtrennungen/Sichtschutz/Umzäunungen mit Gabionen, Granitstelen mit Holz-Zwischenverkleidung und Lebendhecken,</p> <p>abgeteilter Grünstreifen an der Nordgrenze,</p> <p>Rasenfläche an der Südseite,</p> <p>z.T. Zierbeete, Baum-, Busch- und Zierbepflanzung,</p> <p>mit Granitstelen eingefasster Mülltonnenbereich,</p> <p>drei Metall-Außentreppen,</p> <p>Aufstellpool mit Schwimm- und Whirlpoolbereich, Abdeckung elektrisch,</p> <p>mehrfach Wasseranschlüsse zur Gartenbewässerung</p>	<p>Nach Auskunft von Frau _____ in ihrem Privatbesitz</p>
--------------	--	---

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es wird von einer dem Baujahr entsprechenden Energetik ausgegangen.

Untersuchungen bezüglich des Vorhandenseins kontaminierter Baustoffe habe ich nicht unternommen. Anzeichen für Hausschwammbefall waren soweit einsehbar augenscheinlich nicht festzustellen. Es wird von einer lastenfreien Bebauung ausgegangen.

8. Flächen

Die Flächenangaben wurden überwiegend aus den überlassenen Unterlagen entnommen. Teilbereiche wurden überschlägig ermittelt bzw. abgeleitet und auf Plausibilität hin überprüft. Offensichtliche Rechenfehler wurden korrigiert. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

EFH			
Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
UG	8,09	12,465	100,84 m ²
EG	8,17	12,545	102,49 m ²
DG	8,17	12,545	102,49 m ²
Summe BGF EFH			305,82 m²

Carport mit Abstellraum			
Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte			
Grundrissebene	Länge	Breite	BGF
EG	7,48	4,005	29,96 m ²

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

Wohnflächen			
<i>Maße/Flächen aus Unterlagen Bauakte, z.T. abgeleitet</i>			
UG			
"Büro"			33,67 m ²
Flur			8,05 m ²
"Gast"			14,85 m ²
Bad "Abst."			4,10 m ²
Wohnfläche UG			60,67 m²
EG			
Diele			6,87 m ²
Kochen			15,92 m ²
Wohnen			50,47 m ²
WC			3,16 m ²
Abst.			4,13 m ²
Balkon-Terrasse West, z.T. überdacht 50% ca.	8,805	2,46	10,83 m ²
Balkon-Terrasse Süd 25% ca.	2,50	10,63	6,64 m ²
Wohnfläche EG			98,02 m²
DG			
Flur			7,52 m ²
Kind			14,91 m ²
Bad/WC			15,04 m ²
Ankl.			8,00 m ²
Schlafen			14,91 m ²
Kind			17,36 m ²
Wohnfläche DG			77,74 m²
Wohnfläche UG			60,67 m ²
Wohnfläche EG			98,02 m ²
Wohnfläche DG			77,74 m ²
Summe Wohnfläche			236,43 m²

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Das Gebäude lässt sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher in gewichteter Anlehnung an den Gebäudekatalog NHK 2010 Typ 1.01/1.31 Einfamilienhaus, freistehend.

NHK Typ 1.01/1.31	Standardstufe					Wägungs- anteil	Standardstufe des Objekts
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1		23	0,92
Dächer			0,5	0,5		15	0,53
Außentüren und Fenster			0,2	0,8		11	0,42
Innenwände und Türen			1			11	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,33
Fußböden			0,5	0,5		5	0,18
Sanitäreinrichtungen				1		9	0,36
Heizung					1	9	0,45
Sonstige technische Ausstattung				0,5	0,5	6	0,27
							3,78

Kostenkennwerte für Gebäudeart	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
NHK Typ 1.01/1.31	704 €/m ² BGF	781 €/m ² BGF	899 €/m ² BGF	1.080 €/m ² BGF	1.354 €/m ² BGF

Außenwände	248 €/m ² BGF
Dächer	148 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	115 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	99 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	99 €/m ² BGF
Fußböden	49 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	97 €/m ² BGF
Heizung	122 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	73 €/m ² BGF
Kostenkennwert (gewogen)	1.051 €/m² BGF

Gemäß der ImmoWertV ist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Das Baujahr des Objekts ist 2012. In vielen Bereichen entspricht der Ausstattungsstandard noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen in Teilbereichen vorgenommen, was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung der Bäder	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe	20	3

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 67 Jahren, was der üblichen Restnutzungsdauer entspricht.

ursprüngliches Baujahr	2012
Wertermittlungsjahr	2025
ursprüngliches Gebäudealter	13
Standardstufe	3,78
übliche Gesamtnutzungsdauer	80
übliche RND	67
Modernisierungsgrad	3
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	67
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2012

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beziehen sich im Besonderen auf wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abweichenden Qualitätszustand (z.B. Baumängel, -schäden, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, besondere Energetik), abweichende Ertrags- oder Nutzungslage, wirtschaftliche Überalterung, Altlasten u.ä.. Sie sind, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt liegen keine gesondert zu bewertenden Merkmale vor, bzw. sie sind an anderer Stelle berücksichtigt.

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

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Dogern wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut West mit € 175,- /m² im Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2025 ermittelt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans.

Grundstückgröße und Bebauung bewegen sich im Rahmen der Umgebung. Auf Grund des Fehlens weiterer wertbeeinflussender Faktoren wird der Bodenrichtwert der Berechnung des Bodenwerts zu Grunde gelegt.

Das Grundstück ist im Grundbuch mit zwei Dienstbarkeiten belastet. Dabei handelt es sich um ein Erdgashausanschlussrecht für die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgung AG und ein Oberflächenwasserableitungsrecht für die Gemeinde Dogern. Beide Dienstbarkeiten werden als nicht spürbar wertrelevant eingestuft.

Der Bodenwert berechnet sich demnach wie folgt:

Flurstück	Größe	BRW	Bodenwert
3139	754 m ²	175,00 €	131.950,00 €
Bodenwert			131.950,00 €

11.2. Sachwert

Die Berechnung des Sachwerts der baulichen Anlage erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungsqualifizierung (Punkt 9). Hierbei sind die Baunebenkosten in den NHK 2010 in normalem Ausmaß beinhaltet. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Bei den nicht erfassten Bauteilen handelt es sich um die Balkonterrassen und die Eingangsüberdachung, die nicht durch die BGF erfasst sind, sowie die Teilüberdachung der West-Balkonterrasse und die Gerätehütte, welche mit einem Zeitwert berücksichtigt werden.

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

Die SW-RL sieht vor, dass von den örtlichen Gutachterausschüssen Sachwertfaktoren (typ-spezifisch) ermittelt werden, mit denen der vorläufige Sachwert an die regionalen Wertverhältnisse angepasst werden kann. Dies fand besonders im ländlichen Raum meist auf Grund eines Mangels an Geschäftsfällen und/oder personeller Qualifikation häufig nicht statt. Die ab April 2021 gebildeten, überkommunalen gemeinsamen Gutachterschüsse befinden sich datentechnisch z.T. noch im Aufbau und können bisher nur bedingt Daten liefern. Da die in der SW-RL vorgeschlagene, ersatzweise Heranziehung von Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten meist ebenso ausscheidet, bleibt wie im vorliegenden Fall nur die sachverständige Schätzung der Marktanpassung an die regionalen Wertverhältnisse.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem guten Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es weist einen guten bis leicht überdurchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Ebenso liegt es in einer ruhigen Wohnlage.

Es handelt sich um einen nachgefragten Objekttyp, wobei die Fertigbau-Eigenschaft einen leicht dämpfenden Effekt hat. Zudem befindet sich das Objekt in einem höheren Preissegment.

Einen Zuschlag in Höhe von 5% auf den Sachwert halte ich in der Summe für marktkonform.

Vorbereitung Carport mit Geräteraum

NHK 2010; in Anlehnung an Typ 14.1	
Wertermittlungsjahr	2025
Baujahr/gewichtetes Baujahr	2012
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	67

Normalherstellungskosten 2000/m²	400,00 €
Korrekturfaktoren für NHK	0%
= angepasste NHK	400,00 €
x Index 2010 = 100	186,50%
= NHK zum WE-Stichtag	746,00 €

x BGF	29,96 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage	22.350,16 €
+ Außenanlagen, pauschal	0,00 €
Zwischensumme	22.350,16 €
kein Garagentor	-4.000,00 €
Gesamtherstellungskosten	18.350,16 €
Alterswertminderung linear	16% -2.981,90 €
Sachwert der baulichen Anlage	15.368,26 €

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

Sachwertberechnung

NHK Typ	1.01/1.31	
Wertermittlungsjahr		2025
ursprüngliches Baujahr		2012
fiktives Baujahr		2012
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		80
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)		67

Kostenkennwert (gewogen)		1.050,86 €
Korrekturfaktoren für Kostenkennwert		0%
= angepasste NHK		1.050,86 €
x Index 2010 = 100		186,50%
= NHK zum WE-Stichtag		1.959,85 €

x BGF		305,82 m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlage		599.361,33 €
+ Außenanlagen, pauschal	8%	47.948,91 €
Zwischensumme		647.310,24 €
+ Baunebenkosten	0%	0,00 €
Gesamtherstellungskosten		647.310,24 €
Alterswertminderung linear	16%	-105.187,91 €
Sachwert Zwischensumme		542.122,33 €
+ Zeitwert Carport		15.368,26 €
+ nicht erfasste Bauteile		31.288,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		588.778,59 €
+ Bodenwert		131.950,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks		720.728,59 €
+/- Marktanpassung	5%	36.036,43 €
Marktangepasster Sachwert		756.765,02 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0,00 €
Sachwert zum Wertermittlungstichtag		756.765,02 €

11.3. Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches Ertragswertobjekt. Die Ertragswertbetrachtung wird ergänzend durchgeführt.

Die Positionen für Mietausfallwagnis, Instandhaltung und Verwaltung sind der II. Berechnungsverordnung, bzw. der Betriebskostenverordnung entnommen und ggf. an die Marktverhältnisse angepasst. Das Mietausfallwagnis wird mit einer „im-Hundert-Rechnung“ berechnet. Nebenkosten, die gemäß II. Berechnungsverordnung/Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig sind, bleiben unberücksichtigt.

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes erfolgt aufgrund der Erfahrung, dass Objekte der vorliegenden Art in der Region mit durchschnittlich 2,25 % verzinst werden.

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag von den einem Mit-eigentümer bewohnt. Der verwendete Mietansatz ist unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als der Charakteristik und der Größe des Objekts als marktüblich anzusehen.

Dies stützt sich auf eigene Erfahrungen und Recherchen, sowie auf Auskünfte von renommierten Immobilienmaklern und Hausverwaltern in der Region. Ein allseits anerkannter Mietspiegel liegt für Dogern nicht vor.

Von immobilienpool.de über Vorkaufsrecht
Weitergabe an Ober
Dritte ist untersagt

Ertragswertbetrachtung

Erträge			
	Größe	Mietpreis/m²	Miete/p.a.
Summe Wohnfläche	236,43	8,50 €	24.115,86 €
Rohertrag			24.115,86 €
Bewirtschaftungskosten			Kosten p.a.
Instandhaltung			
Summe Wohnfläche	236,43	13,80 €	3.262,73 €
Carport	1,00	80,00 €	80,00 €
Objektverwaltung			250,00 €
Mietausfallwagnis 2%			472,86 €
Bodenwertverzinsung	2,25%	131.950,00 €	2.968,88 €
Gesamtkosten			7.034,47 €
Reinertrag			17.081,39 €
Wertermittlungsjahr	2025		
fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr)	2012		
Gesamtnutzungsdauer	80		
modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND)	67		
Liegenschaftszinssatz	2,25%		
Vervielfältiger	34,44		
Wert der baulichen Anlage			588.283,07 €
Bodenwert			131.950,00 €
vorläufiger Ertragswert			720.233,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0,00 €
Ertragswert			720.233,07 €

12. Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts wähle ich das Ergebnis der Sachwertmethode, da das Objekt am Markt eher unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt werden würde.

Den Verkehrswert schätze ich unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen, der Fakten, der Ausstattung, des derzeitigen Unterhaltungszustandes, der möglichen Nutzung des Gebäudes, der örtlichen Lage und der Lage auf dem Grundstücksmarkt für

Einfamilienhaus mit Carport Hattelstraße 24, 79804 Dogern
zum 29. August 2025
auf € 757.000,-
in Worten: Siebenhundertsiebenundfünfzigtausend EURO

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 29.08.2025 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber wird nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

St. Blasien, 29.10.2025

Karin Ebner

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

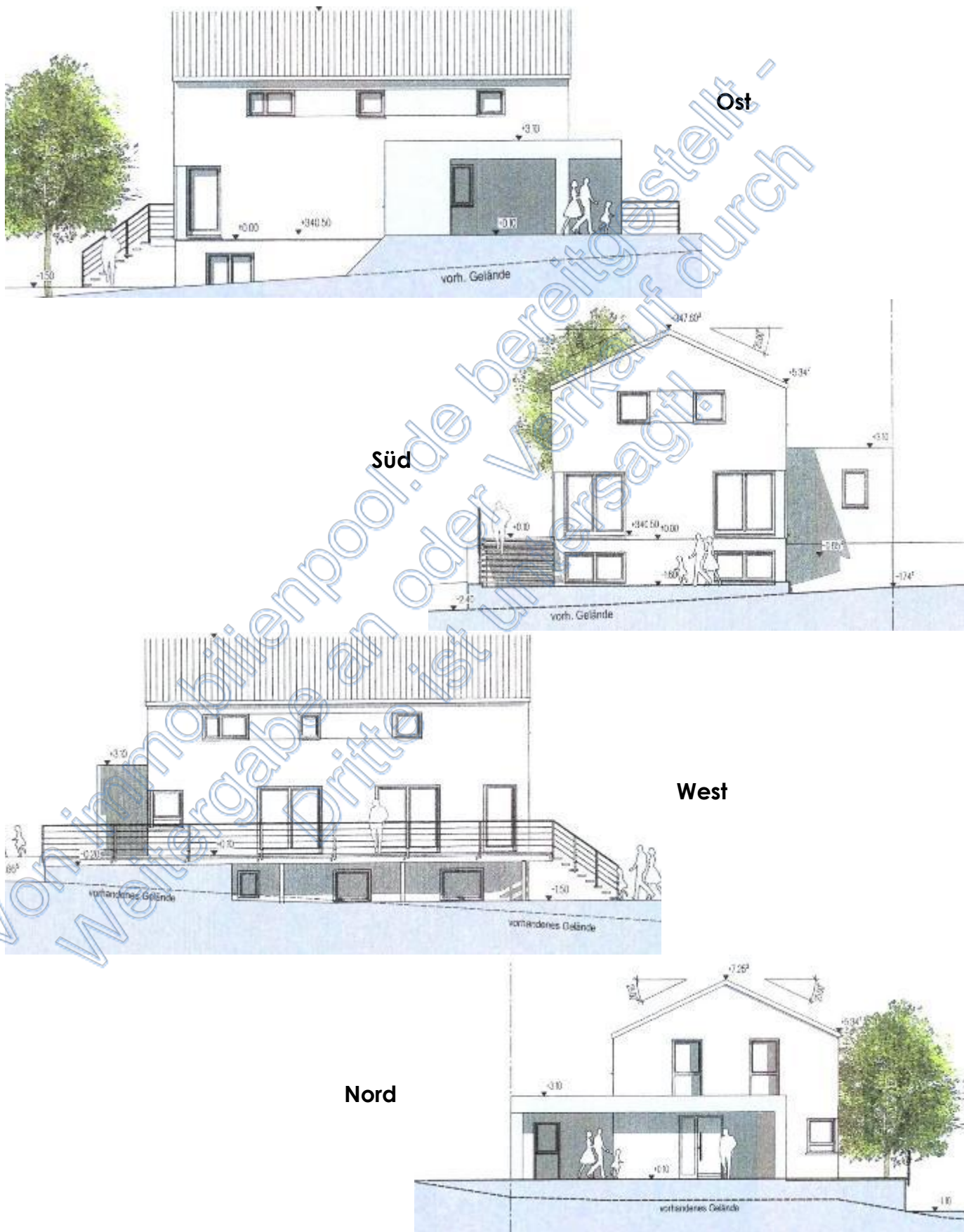
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

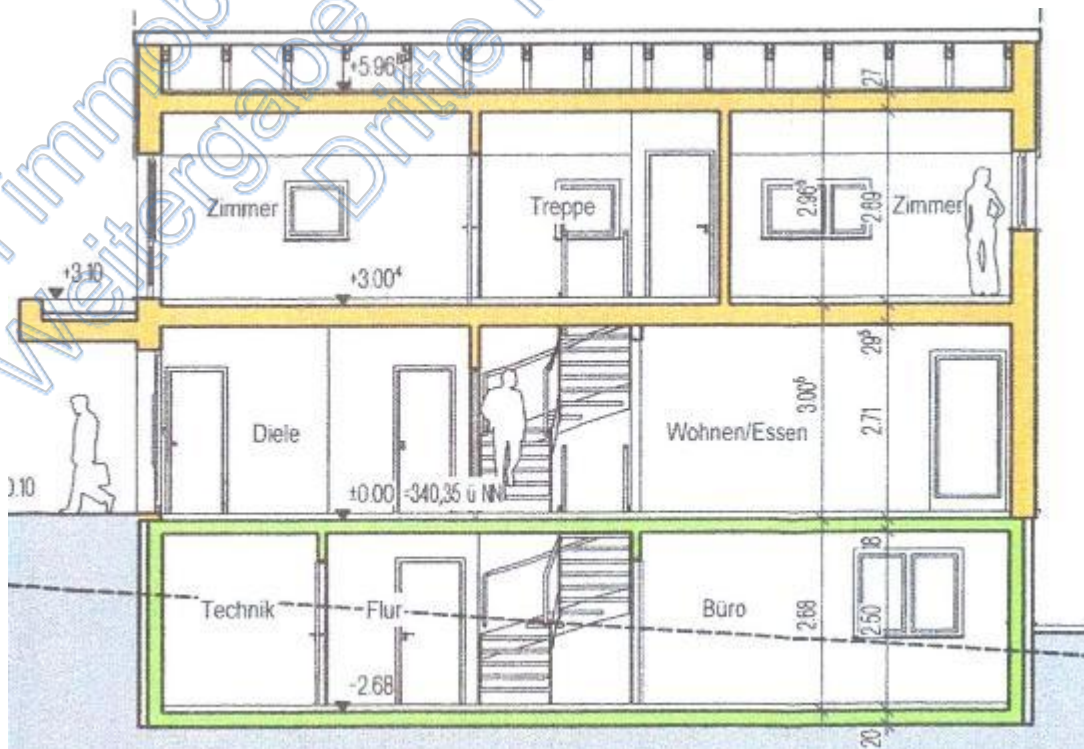
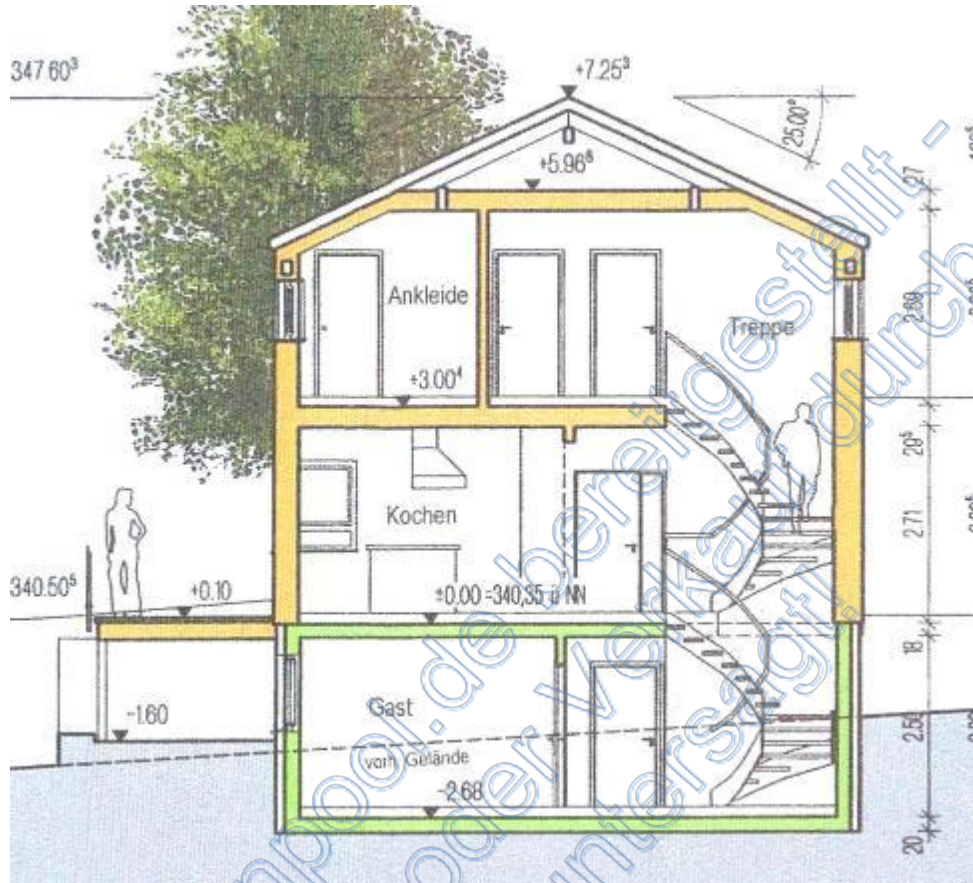
Bewertungsobjekt

B-Plan

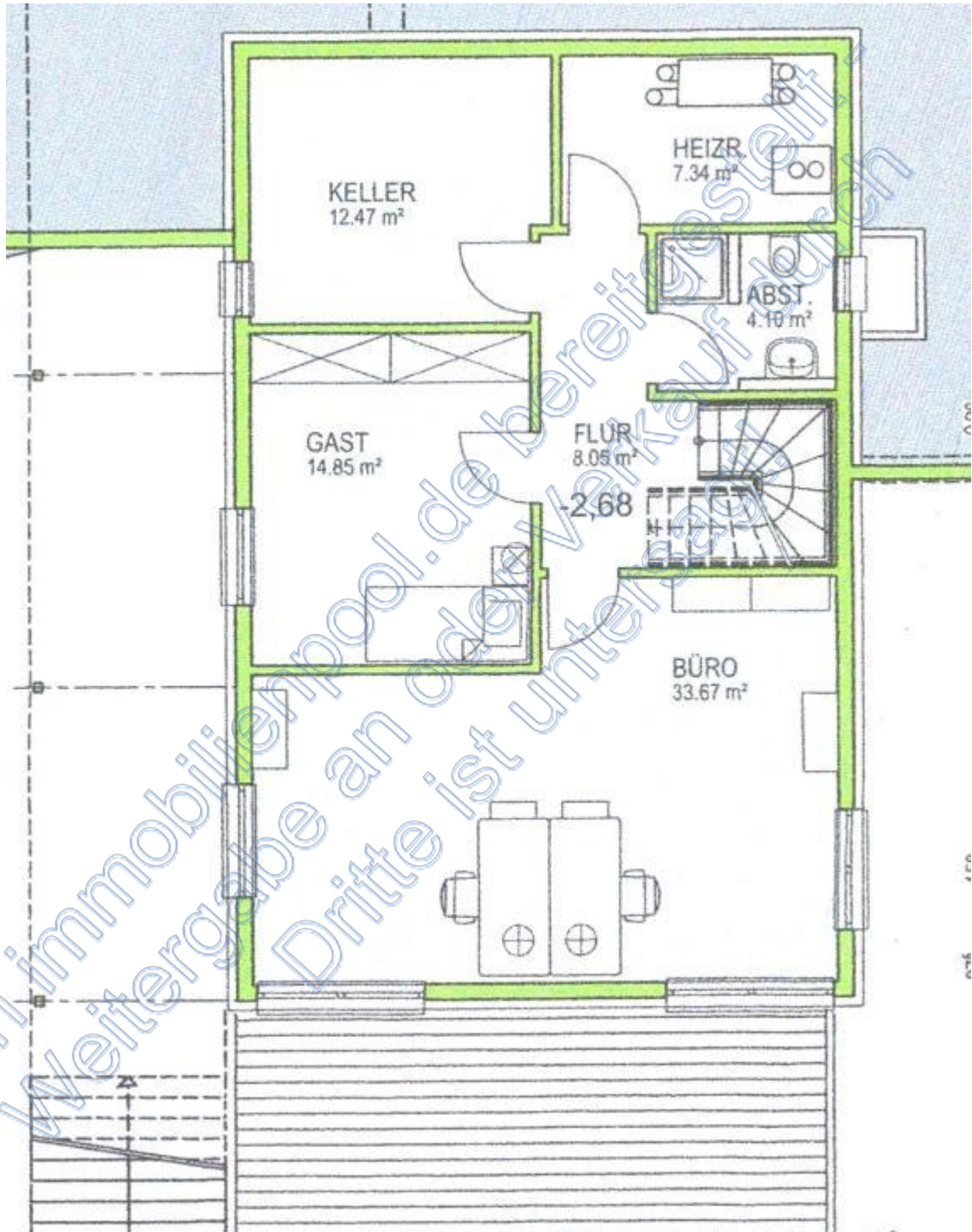
Ansichten
z.T. abweichend, u.a. Süd-Balkonterrasse fehlt



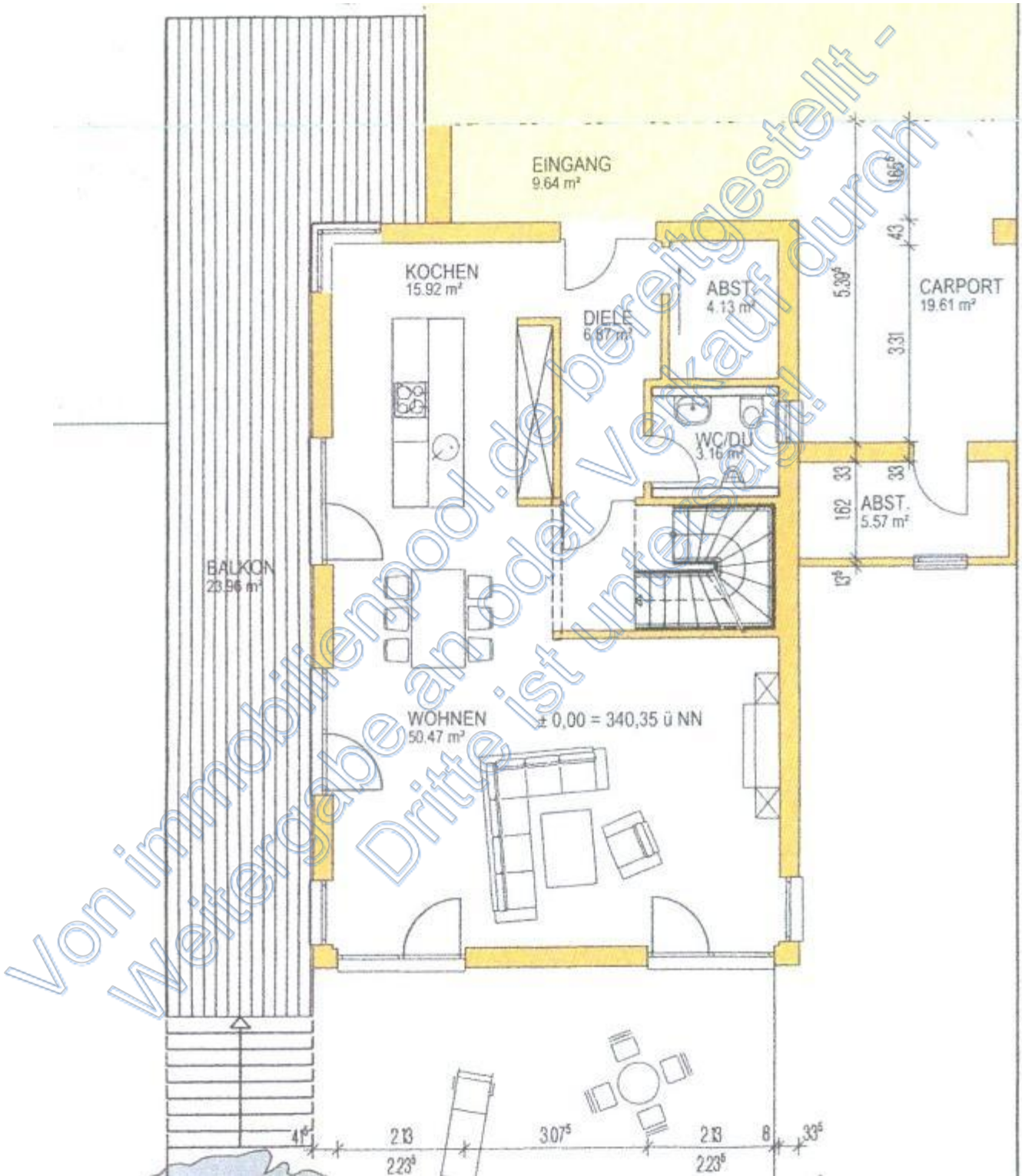
Schnitte
z.T. abweichend, u.a. Süd-Balkonterrasse fehlt



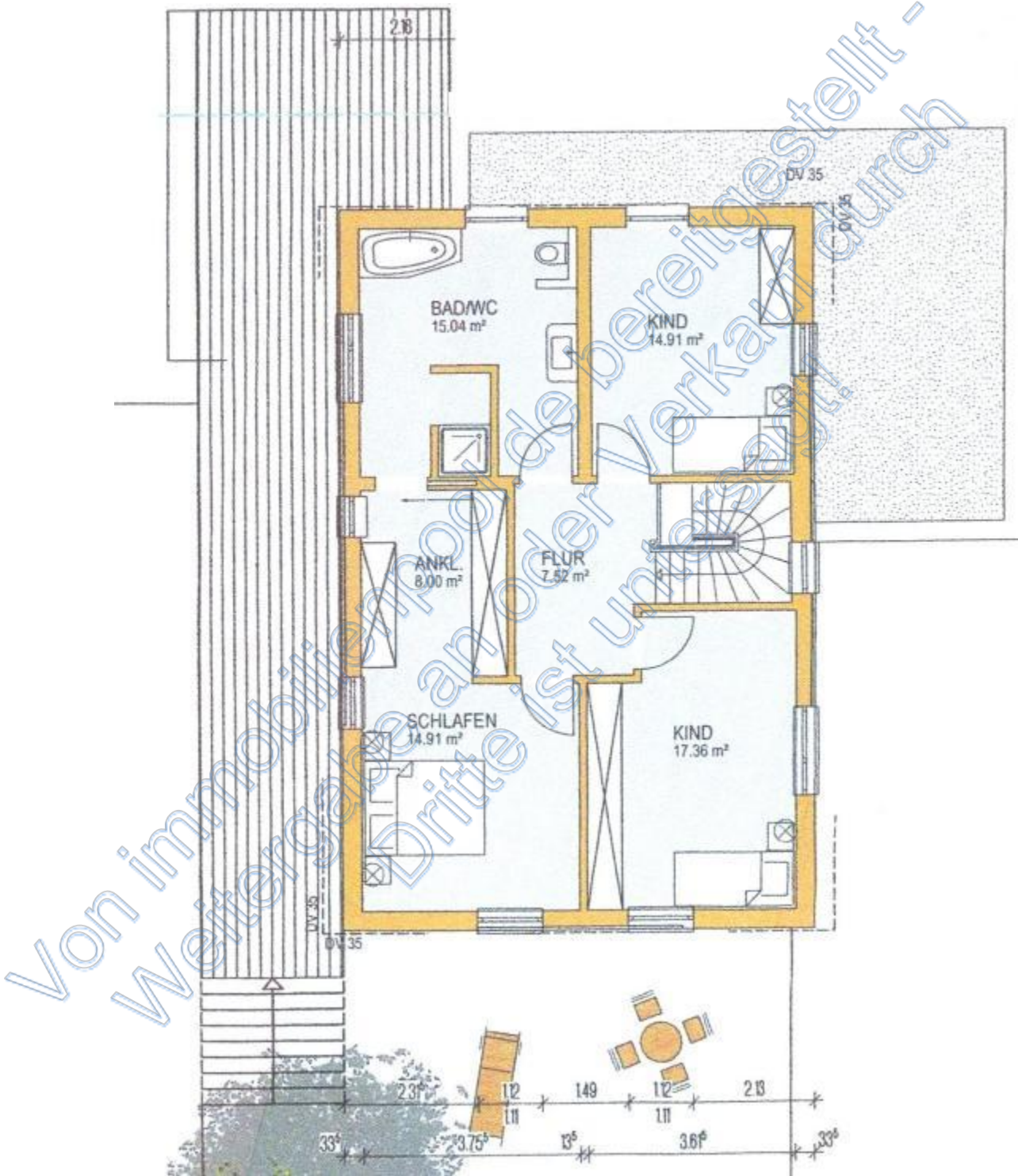
Grundriss UG
z.T. abweichend, u.a. Süd-Balkonterrasse fehlt



Grundriss EG
z.T. abweichend, u.a. Süd-Balkonterrasse fehlt



Grundriss DG
z.T. abweichend, u.a. Süd-Balkonterrasse fehlt





Ansicht Süd



Ansicht Nord

Teilansichten nördlicher Bereich



Carport

Geräteraum





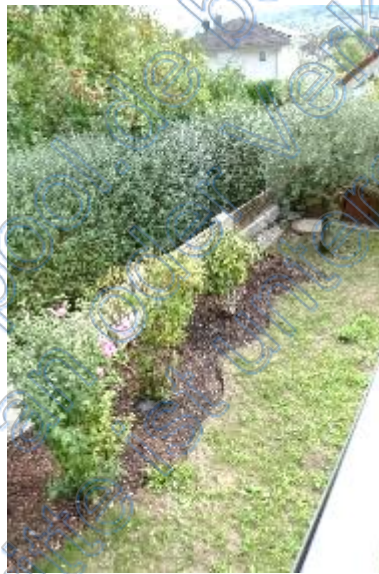
West-Balkonterrasse



Süd-Balkonterrasse



Östlicher Abgang



südlicher Gartenbereich



westliche Treppen
und Gerätehütte



Bereich unter West-Balkonterrasse



Bereich unter Süd-Balkonterrasse

EG-Teilansichten

Diele



Treppenhaus

Küche-Essbereich



Sep. WC

Wohnbereich

DG-Teilansichten



Dachspitz



UG-Teilansichten



Bad („Abst.“)



Waschraum („Keller“)



Heizraum



„Gast“