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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Armin GUT
Diplom-Ingenieur (FH)

Diplom Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Am Bohlwald 9
78176 Blumberg

Tel: +49(0)771-9203203
Fax: +49(0)771-13063
Mobil: +49(0)171-9738411
armin.gut@architekt-gut.de

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das bebaute Grundstück Blatt 105
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 154
Sonnhalde 11, 79771 Klettgau,
Ortsteil Weisweil

Wohngebäude als Grenzbebauung

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 28/ 25



Ausfertigung Digital

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I.0	**Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse**	**4**
I	**Auftrag und Vorbemerkungen**	
I.1	Adresse des Auftraggebers	5
I.2	Art und Zweck des Gutachtens	5
I.3	Eigentümer	5
I.4	Amtsgericht / Grundbuchamt	5
I.5	Flurstücke	6
I.6	Wertermittlungsstichtag	6
I.7	Ortsbesichtigungen	6
I.8	Unterlagen	7
I.9	Quellenverzeichnis	7
I.10	Bewertungsgrundsätze	9
II	**Beschreibung des Objektes**	
II.1	**Beschreibung des Grundstückes**	**10**
II.1.1	Allgemeine Angaben	10
II.1.1.1	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	10
II.1.2	Grundstücksmerkmale	11
II.1.2.1	Entwicklungszustand	11
II.1.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
II.1.2.3	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	12
II.1.3	Lagemerkmale	13
II.1.4	Außenanlagen	15
II.1.5	Sonstige Angaben	15
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	15
II.2	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**17**
II.2.1	**Einfamilienhaus als Grenzbebbauung**	17
II.2.1.1	Zweckbestimmung	17
II.2.1.2	Bauart	17
II.2.1.3	Baujahr / Alter	17
II.2.1.4	Rohbau	18
II.2.1.5	Ausbau	19
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	20
	Alter/Instandhaltung	20
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	21

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

III Wertermittlung

III.1	**Ermittlung des Bodenwertes**	**22**
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	22
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	23
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	24
III.2	**Ermittlung des Sachwertes**	**25**
III.2.1	Vorbemerkung	25
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	28
III.2.2.1	Einfamilienhaus	28
	Volumen/Flächen	28
	Wertminderung wegen Alters	28
	Berechnung des Gebäudesachwertes	28
III.2.3	Sachwert des Grundstückes	29
III.3	**Ermittlung der Gebäuderoherträge**	**30**
III.3.1	Einfamilienwohnhaus	30
	Erläuterung der Gebäuderoherträge	30
	Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen	30
III.4	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**31**
III.4.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	31
III.4.2	Zusammenstellung der Werte	31
III.4.3	Begründung des Verkehrswertes	32
III.4.4	Verkehrswert/ Marktwert	33

Anlagen

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

I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:		1 K 28/25
Wertermittlungsstichtag:		16.12.2025
Objektort:		79771 Klettgau-Weisweil Sonnhalde 11
Objekttyp:		Wohnhaus/ Grenzbebauung
Flurstück-Nr. 154, Gebäude- und Freifläche		154
Grundstücksgröße, Hausgrundstück		823 m²
Wohnfläche ca.		48,42 m²
Nutzfläche Wohnhaus ca.		51,80 m²
Baujahr Wohnhaus fiktiv	ca.	1955
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		10 Jahre
Alterswertminderung linear		88 %
Marktanpassungsabschlag		6.527 €
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten		0 €
Bodenwert Hausgrundstück	rund	43.475 €
Grundstückssachwert:	rund	65.272 €
Modifizierter Grundstückssachwert	**rund**	**58.745 €**
Verkehrswert (Marktwert): Einfamilienwohnhaus	**rund**	**59.000 €**

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

I Auftrag und Vorbemerkungen

I.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 23
D-79761 Waldshut-Tiengen

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ : 1 K 28/25 vom 07.10.2025

Das Amtsgericht Waldshut-Tiengen hat mich auf Grund des nachfolgend aufgeführten Beschlusses beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstatten:

Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 07. Oktober 2025, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Weisweil Blatt Nr. 105

Einfamilienwohnhaus
auf dem Grundstück Flst.-Nr. 154,
Sonnhalde 11, 79771 Klettgau-Weisweil
Gebäude- und Freifläche mit 823 m².

I.3 Eigentümer

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen
Grundbuchamt von Weisweil

Grundbuch	Band	Blatt
Weisweil		105

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

I.5 Flurstücke

Katasteramt :
Gemarkung : Weisweil

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m²
	154	Gebäude- und Freifläche	823 m²
Größe der Flurstücke insgesamt:			823 m²

I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 16.12.2025
Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

I.6.1 Qualitätsstichtag: 16.12.2025

Gemäß § 2 Abs.1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 28.10.2025 zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen.
Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 16.12.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- Ortsbesichtigung erfolgte allein durch den Sachverständigen
Ein Zugang zum Gebäude wurde dem Sachverständigen nicht gewährt.

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Die Bewertung erfolgte nach Außenbesichtigung und Aktenlage.

Anmerkung des Sachverständigen:

Im Archiv der Gemeinde Klettgau waren keine Planunterlagen vorhanden.
Im Hinblick auf die nur geringen vorhandenen Unterlagen wurde beim Ortstermin ein komplett überschlägiges Aufmaß des Außenbereiches soweit möglich vorgenommen. Im Detail können Abweichungen bestehen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass sich die Räumlichkeiten teilweise schiefwinklig darstellen.

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

I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Gemeinde sind keine vorhanden.)

8.2 Lageplan M. 1: 1000

8.3 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen

Grundbuchauszüge - soweit erforderlich

8.4 Eigenes Aufmaß und Aufzeichnungen als Ergänzung zu den vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen

I.9 Quellenverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN :

[1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl. I, S.639). Diese Verordnung tritt am 01.Juli 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I, S. 2209), geändert am 18.08.1997, (BGBL.I, S.2081) außer Kraft.

[2] Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 , in der Neufassung vom 01.März 2006, BAnz.Nr. 108a vom 10.Juni 2006 sowie Berichtigung: BAnz.Nr. 121 vom 1.Juli2006, S. 4798

[3] Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) innerhalb dem Bau-und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18.08 1997 (BGBl. S. 2081) sowie in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

[4] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils anzuwendenden Fassung, zuletzt geändert zur BauNVO 90 vom 23.01.1990, BGBl. S. 127) und durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. IS.466)

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

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

[1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), unter Berücksichtigung der ImmoWertV, jeweils in der aktuellen Fassung.

[2] Freise/, Merkblatt für die Ermittlung von Grundstückswerten Stuttgart, Deutscher Stadtverlag, aktuelle Fassung

[3] Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage

[4] Sprengnetter, Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen

[5] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle

[6] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

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

I.10 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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.

Der Verkehrswert (Marktwert) sollte nach den marktüblich anerkannten Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWert V (Immobilienwertermittlungs-Verordnung) ermittelt werden.

Diese werden behandelt in:

Vergleichswertverfahren	§§ 24 und 26
Ertragswertverfahren	§§ 27 bis 34
Sachwertverfahren	§§ 35 bis 39

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung zu ermitteln und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Herstellungskosten zu schätzen.

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke bzw. der Bodenwertanteil bebauter Grundstücke ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach § 8 Abs.1 ImmoWertV nach der Art des Wert-Ermittlungsobjektes, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Es liegt dabei im sachverständigen Ermessen des Gutachters zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren sollte angewendet werden für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind oder bei Objekten, die am Markt üblicherweise nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Sofern jedoch die Bausubstanz für den Wert des Grundstücks maßgebend ist, - vorwiegend bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern ist das Sachwertverfahren anzuwenden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahren zu ermitteln, unabhängig davon, ob diese überwiegend eigen genutzt werden oder auch teilweise vermietet sind.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu würdigen.

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

II Beschreibung des Objektes

II.1 Beschreibung des Grundstückes

II.1.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück welches unbewohnt ist. Das Grundstück weist eine ausgeprägte Hanglage auf und fällt von der Nordseite zur Südseite deutlich ab. Durch diese Geländesituation präsentiert sich das Gebäude an der Südseite zweigeschossig, während es an der Nordseite eingeschossig in Erscheinung tritt.

Das Gebäude ist auf der Westseite an das Nachbargebäude angebaut, so dass die Ostseite als Freifläche zur Verfügung steht.

II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbucheinträge: Abt. II

Nach Einsicht in das Grundbuch bestehen in Abteilung II des Grundbuches weitere Eintragungen. Die Bewertung erfolgt zuerst im lastenfreien Zustand.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten und im Grundbuchverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

Eintragungen in Abt. II : Blatt 105

4 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen
vom 26.05.2025 (1 K 28/25). Eingetragen am 02.06.2025

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeinde Klettgau
sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

II.1.2 Grundstücksmerkmale

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem Einfamilienwohnhaus welches an das Nachbargebäude auf der Grenze angebaut ist. Die technische Erschließung ist vollständig gewährleistet. Versorgung und Entsorgung erfolgen über öffentliche Einrichtungen; vorhanden sind Anschlüsse für Wasser, Elektrizität, Abwasser, Telefon usw.

II.1.2.1 Entwicklungszustand

1. Übergeordnete planungsrechtliche Einordnung

Für die Bewertung ist das Grundstück nach § 34 bzw. § 35 BauGB sowie nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Klettgau einzuordnen. Maßgeblich sind die jeweils geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die tatsächliche städtebauliche Situation.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klettgau ist ein Teil des Grundstücks als **Wohnbaufläche** dargestellt. Dieser Bereich ist als Bauland anzusprechen und grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Der **östliche Grundstücksbereich** wird im Flächennutzungsplan dem **Außenbereich** zugeordnet. Für diesen Bereich gelten die planungsrechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB, wonach eine Bebauung nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist.

3. Baulandstatus und Erschließung

Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Teil des Grundstücks ist **voll erschlossen**. Die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Antennenanlage) stehen zur Verfügung und sichern die Nutzung als Baugrund.

II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem sich das Grundstück befinden, besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gegeben, wenn sich die Objekte nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Für das Bewertungsgebiet ist ein Bodenrichtwert durch den **Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost** ausgewiesen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke im Bereich der Gemeinde Klettgau.

Die Gemeinde hat bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen ist.

Hinsichtlich der Anschlussbeiträge teilt die Gemeinde Klettgau mit, dass die **Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage ordnungsgemäß abgerechnet wurden**. Es bestehen **keine Beitragsrückstände**. Für die bislang zulässige bauliche Nutzung sind damit **keine weiteren Beitragspflichten** zu erwarten, soweit diese nach geltendem Recht bereits entstanden sein konnten.

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

II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden-Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Die Gemeinde Klettgau ist verkehrstechnisch über die B 34 gut angebunden.

Bahnverkehr:

Bahnhof Erzingen - Hochrhein Bahnstrecke von Basel über Waldshut-Tiengen und Schaffhausen nach Singen.

Busverkehr:

Die Buslinie Waldshut-Erzingen der Südbaden Bus GmbH erschließt auch den Ortsteil Weisweil.

Entfernungen

Klettgau Rathaus	ca. 3 km
Kreisstadt Waldshut	ca. 24 km

Gebietslage (Makrolage)

Die Gemeinde Klettgau liegt im Süden des Bundeslandes Baden-Württemberg im Landkreis Waldshut und gehört zur Region Südlicher Schwarzwald. Sie befindet sich unmittelbar an der Grenze zur Schweiz, wodurch grenzüberschreitende Wirtschafts- und Pendlerbeziehungen bestehen.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich im Klettgau, einer landschaftlich geprägten Talebene zwischen den Höhenzügen des Randen und der Hochrheinregion. Die Höhenlage des Gemeindegebiets liegt etwa zwischen 390 m und 670 m über Normalnull.

Die Gemeinde gliedert sich in die sieben Ortsteile Erzingen, Grießen, Geißlingen, Bühl, Rechberg, Weisweil und Riedern am Sand. Diese bilden zusammen eine überwiegend ländlich geprägte Siedlungsstruktur mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

3.2 Mikrolage Ortsteil Weisweil

Der Ortsteil Weisweil (Klettgau) liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Klettgau im Landkreis Waldshut nahe der Grenze zur Schweiz. Die Ortslage ist überwiegend dörflich geprägt und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern aus.

Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit angrenzenden Gärten sowie teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand. Gewerbliche Nutzungen sind nur vereinzelt vorhanden und beschränken sich überwiegend auf kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Grundversorgungseinrichtungen (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung) befinden sich überwiegend im nahegelegenen Hauptort Erzingen oder in benachbarten Gemeinden. Der Ortsteil selbst verfügt über eine eher begrenzte infrastrukturelle Ausstattung, wie sie für kleinere ländliche Ortsteile typisch ist.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anschluss an die überregional wichtige Bundesstraße 34 im Hochrheintal. Über diese bestehen Verbindungen zu den umliegenden Städten sowie in Richtung der Schweiz. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich im Ortsteil Erzingen mit Anschluss an die Strecke in Richtung Schaffhausen und Waldshut-Tiengen.

Insgesamt ist die Mikrolage durch eine **ruhige, ländliche Wohnlage mit landschaftlich reizvoller Umgebung** geprägt. Die Nähe zur Schweiz sowie zu den regionalen Versorgungszentren wirkt sich positiv auf die Wohnattraktivität aus.

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

II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Vorflächen des Grundstücks sind mit Betonpflaster befestigt.

Das Grundstück ist überwiegend mit starken Sträuchern, Hecken und Büschen bewachsen und weist einen **verwilderten Zustand** auf. Eine Rodung bzw. Rückschnittmaßnahmen sind erforderlich, um eine geordnete Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

II.1.5 Sonstige Angaben

II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter:	kein Mieter, das Gebäude wird nicht bewohnt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen :	bestehen keine nach Auskunft der Gemeinde und Überprüfung der überlassenen Unterlagen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt ist kein Denkmalschutz eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.
Umweltschädigende Substanzen:	Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Verfüllungen usw. nicht berücksichtigt. Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort oberflächig keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Laut Auskunft der Gemeinde sind keine Eintragungen vorhanden.
Bodenbeschaffenheit:	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit des Grundstückes liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit gehören nicht zum üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen oder

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

durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine augenscheinlichen Hinweise auf einen nicht tragfähigen Untergrund festgestellt werden. Für die Zwecke der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung Energieausweis:

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für Neubauten sowie für Bestandsgebäude eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises. Dieser ist bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung vorzulegen.

Für das Bewertungsobjekt wurde dem Sachverständigen kein Energieausweis vorgelegt. Aufgrund des Alters des Einfamilienhauses sowie des fehlenden Nachweises wesentlicher Modernisierungen ist der Energieverbrauch des Gebäudes nach Einschätzung des Sachverständigen voraussichtlich im Bereich der Energieeffizienzklasse G bis H anzusiedeln. Einfamileinhaus nicht wesentlich modernisiert.

BEMERKUNGEN ZUM ZUSTAND DER BAULICHEN ANLAGEN:

a) Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen Bauteilen sind nicht berücksichtigt. Es wurden auch keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Heizung, Elektroanlage usw.) vorgenommen.
b) Ebenso wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder Tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen -sofern dies im Gutachten nicht besonders dargestellt wird.

c) Andere Rechte und Belastungen, die im Gutachten nicht aufgeführt sind, wurden vom Auftraggeber nicht angegeben oder waren nicht Gegenstand des Auftrages und sind bei der Bewertung daher auch nicht berücksichtigt.

d) Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Auflagen oder sonstige Bestimmungen -einschließlich Genehmigungen wurde nicht geprüft. Dabei wird unterstellt, dass die Nutzung und der Bestand der baulichen Anlagen genehmigt sind.

e) Soweit bei der Gebäudebeschreibung einzelne Bauteile oder Ausstattungsmerkmale durch Augenschein nicht zu erkennen sind, werden diese der Baubeschreibung sowie anderen Unterlagen entnommen oder nach Angaben und Auskünften von Beteiligten dargestellt.

Von Immobilienportal.de übertragen gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

II.2.1 Einfamilienhaus als Grenzbebauung

II.2.1.1 Zweckbestimmung

Einfamilienhaus mit Untergeschoss und Dachgeschoss.

- Untergeschoss,

- in Hang eingebaut,

- Dachgeschoss,

- Wohnräume.

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]
Untergeschoss		51,80
Dachgeschoss	48,42	
Summe Wohnfläche	**48,42**	
Summe Nutzfläche		**51,80**

Aufstellung siehe Seite 30

II.2.1.2 Bauart

Einfamilienwohnhaus in massiver Konstruktion

II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1920

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

II.2.1.4 Rohbau

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tag der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand des Bewertungsobjektes.

Es werden sowohl die wesentlichen Bauteile des gesamten Gebäudes als auch – soweit erforderlich – Angaben zu einzelnen Nutzungseinheiten, einschließlich Innenausbau gemacht. Soweit einzelne Bauteile nicht sichtbar waren, beruhen die Angaben auf vorliegenden Bauakten, sonstigen Unterlagen oder auf baujahrtypischen Ausführungen.

Die Gebäude sowie die Außenanlagen werden ausschließlich in dem Umfang beschrieben, der für die Herleitung des Verkehrswertes erforderlich ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung dargestellt.

Da das Gebäude nur von außen besichtigt werden konnte, wurden die Angaben, soweit möglich, durch Unterlagen oder bauzeittypische Standards ergänzt.

Fundamente:	-	Einzel- und Streifenfundamente Beton, Bruchstein.
Bodenplatte:	-	Stahlbeton
Kellerwände: Außenwände	-	Stahlbeton- Bruchsteinwände
Innenwände	-	Mauerwerk
Kellerdecke:	-	Hohlkörperdecke
Außenwände:	-	Mauerwerk, Bruchstein, Holz
Innenwände:	-	Mauerwerk, Holz
Dachkonstruktion:	-	Holz Satteldach
Dacheindeckung:	-	Tonfalz Ziegel
Fallrohre, Rinnen:	-	Zink gestrichen

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

II.2.1.5 Ausbau

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes war nicht möglich**.** Aus diesem Grund wird bei der Baubeschreibung von einer baujahrtypischen Ausführung der nicht einsehbaren Bauteile ausgegangen.

Hinsichtlich der Ausstattung wird mangels detaillierter Erkenntnisse von einer einfachen bis mittleren Ausstattungsqualität ausgegangen.

Außenfassade:	-	Holzfassade und Putzfassade
Innenwände:	-	Tapeten
Decken:	-	Raufaser, Holz
Fußbodenbeläge:	-	Laminat, Teppich, PVC
Türen / Tore:	-	Türen mit Zargen
Fenster / Läden:	-	Holzfenster Doppelverglasung
	-	Hauseingang Holz einfach
	-	Fensterbänke Außen Aluminium
Elektr. Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	einfache Hausinstallation
Heizung:	-	konnte nicht festgestellt werden
Sonstiges:	-	Sitzplätze Außen verbraucht.

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

II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltungszustand

Gesamtobjekt:

Das Gebäude befindet sich in einem sehr einfachen, sanierungsbedürftigen und insgesamt vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es ist erkennbar, dass das Objekt seit längerem nicht mehr bewohnt wird. Entsprechend zeigen sich deutliche Gebrauchsspuren sowie ein allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Außenbereich:

Die vorhandenen Holzfenster zeigen einen verbrauchten Zustand und sind erneuerungsbedürftig.

Das Grundstück ist vollständig mit Sträuchern, Hecken und Buschwerk verwildert. Eine Rodung bzw. umfassende Freilegung der Außenflächen ist notwendig, um eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege wieder zu ermöglichen.

Energetischer Zustand
Der energetische Standard des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen moderner Wohngebäude und genügt auch nicht den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Dies betrifft insbesondere die Fassade sowie die insgesamt fehlende energetische Modernisierung.

Auswirkungen auf die Wertermittlung
Sämtliche feststellbaren Instandhaltungsrückstände, erkennbare Gebrauchsabnutzungen sowie offensichtliche Sanierungsbedarfe werden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt, entweder über:

- die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV,
- die Bewirtschaftungskosten,
- die Instandhaltungskosten, oder
- gesonderte wertmindernde Ansätze.

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

Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 80 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 4 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Bauliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
Minderung durch unterlassene Instandhaltung	-10 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	10 Jahre

Der Sachverständige setzt 10 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

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

III Wertermittlung

III.1 Ermittlung des Bodenwertes

III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Gemäß den Allgemeinen Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), §§ 13–16, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24–25 ImmoWertV zu ermitteln. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsgrundstücke.

Stehen entsprechende Vergleichswerte nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung, können gemäß § 16 ImmoWertV Bodenrichtwerte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse herangezogen werden. Diese müssen den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und wertbeeinflussende Merkmale wie:

- Lage,
- Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand,
- Grundstückszuschnitt und Topographie

angemessen berücksichtigen.

Für die vorliegende Grundstücksbewertung werden die durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Diese sind für die Wertzone des Bewertungsgrundstücks als ausreichend bestimmt im Sinne der ImmoWertV anzusehen.

Nach Mitteilung der Geschäftsstelle werden für das Bewertungsgebiet im Ortsteil Weisweil zum 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

- **69,00 EUR/m²** (ebf = erschließungsbeitragsfrei).
- **17,00 EUR/m²** für private Grünflächen

Dieser Richtwert bildet die Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung.

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

III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Wertbeeinflussende Merkmale und Anpassungen gemäß § 16 ImmoWertV

Gemäß § 16 Abs. 1–5 ImmoWertV können bei der Ableitung des Bodenwertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, sofern zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück Abweichungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Lage, Zuschnitt, Topografie oder Erschließung bestehen.

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichsgrundstücke zur Verfügung. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost festgelegten Bodenrichtwerte. Zusätzlich werden die Lage innerhalb des Baugebiets, die verkehrliche Anbindung sowie die zulässige Nutzung des Grundstücks berücksichtigt.

Es ist allgemein festzustellen, dass der Bodenwert maßgeblich vom Maß der baulichen Nutzung beeinflusst wird. Während in städtischen oder stadtnahen Bereichen aufgrund hoher Nachfrage deutliche Differenzen auftreten können, sind solche Schwankungen in ländlichen Gebieten mit ausreichendem Baulandangebot weniger ausgeprägt.

Unabhängig davon werden im Rahmen der gutachterlichen Bewertung nachfolgende wertbeeinflussende Hauptmerkmale geprüft und berücksichtigt:

- Lage innerhalb der Wohnlage, Ausrichtung und Mikrolage,
- Größe, Zuschnitt, Topografie, Straßenlage, Baugrund und innere Erschließung,
- Erreichbarkeit fußläufig und per PKW einschließlich Stellplatzsituation,
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere:
  - GRZ – Grundflächenzahl
  - GFZ – Geschossflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (Wohnen)

Als Ausgangswert wird der durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück herangezogen:

- **a) Grundstück Flst. Nr. 154:** 69,00 EUR/m² (ebf)

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

Teilflächenbewertung

Für einen Teilbereich des Grundstücks, auf der Ostseite welcher sich nach § 35 BauGB im Außenbereich befindet und nur eingeschränkt nutzbar erscheint, wird gutachterlich der Bodenwert für private Grünflächen angesetzt, da dieser Bereich hinsichtlich Lage, Nutzbarkeit und Erschließung wertmindernde Abweichungen aufweist.

Diese Splittung trägt den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten und den erschließungsbedingten Einschränkungen der betreffenden Teilfläche angemessen Rechnung.

III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m²	Wert EUR/m²	Wert EUR
Flst.-Nr. 154	567	69,00	39.123,00
Teilfläche Ostseite	256	17,00	4.352,00
Bodenwert insgesamt:			**43.475,00**

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

III.2 Ermittlung des Sachwertes

III.2.1 Vorbemerkung

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens § 35 ImmoWertV wird der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen nach Herstellungskosten getrennt vom Bodenwert § 40 ImmoWertV ermittelt.

Der Bodenwert und die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Die Herstellungskosten der Gebäude wird aus der Größe des Bruttorauminhaltes oder der entsprechenden Flächeneinheit und Erfahrungswerten über die Normalherstellungskosten je Bezugseinheit in Werten eines Basisjahres bzw. zum Zeitpunkt der Bewertung einschließlich der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten ermittelt. Erforderlichenfalls werden diese Werte mit entsprechenden Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - Preisindizes für Bauwerke- beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung für dieses Objekt:

Basis NHK 2010 = 100 entspricht Quartal 4 / 2025 = 183,7

Ferner sind Wertminderungen wegen Alters, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Die Berechnung des umbauten Raumes (BRI) oder der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach den Angaben in den Baugesuchs Unterlagen. Ergänzende Maßaufnahmen wurden soweit erforderlich vor Ort durchgeführt.

Ausgangswerte:

a)	Umbauter Raum	DIN 277 (1950) oder
	Bruttorauminhalt (BRI)	DIN 277 (2005)
	Brutto-Grundfläche (BGF)	DIN 277 (2005)

b) Normalherstellungskosten § 36 Absatz 2 (ohne Baunebenkosten)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard Sie werden nach Erfahrungssätzen sowie in Anlehnung an geeignete Indexreihen unter Berücksichtigung der regionalen Differenzierung bezogen auf das festgelegte Basisjahr angenommen mit:

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

2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:

a) Regionaler Korrekturfaktor (der Länder)	Faktor
Baden-Württemberg Ausgangswerte :	1,00

b) Ortsspezifischer Korrekturfaktor (Ortsgrösse)	Faktor
Orte bis 50.000 Einwohner	0,90-0,95
Ort von 50.000 - 500.000 Einwohner	0,95-1,05

c) Konjunkturschwankungen	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,05
für gute konjunkturelle Lage	1,03
für mittlere konjunkturelle Lage	1,00
für schlechte konjunkturelle Lage	0,97
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,95

d) Modifizierung für vorhandenes Objekt	Faktor
a= 1,00 * b= 0,98 * c= 1,03 = 1,00	1,00

daraus ergibt sich, dass die Normalherstellungskosten (NHK) mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors in das Gutachten zu übernehmen sind.

Typenbezeichnung: Einfamilienwohnhaus mit Untergeschoss, Dachgeschoss

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1955

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 1 -3; einfach

1.1.	Richtwert	Wohnhaus	740,00 - 945,00 EUR/m²
	Wert für Gutachten	ermittelt	740,00 EUR/ m²
	./. Faktor 1,00	ca.	00,00 EUR/ m²
	Modifizierte Herstellungskosten gerundet:		**740,00 EUR/ m²**

Weitere Quellen: "Kleiber-Simon "
"Gebäudekosten" Baukostenberatungsdienst der Architektenkammer Baden-Württemberg

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

c) Baunebenkosten (§ 36 Abs.2 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlage sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderung und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten NHK 2010 mit ca. 17 % der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

d) Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 4 Absatz 3) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

e) Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als übliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es häufig durch Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Gesamt- und Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führt zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

f) Gesamtnutzungsdauer (GND) (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist dabei stets die übliche Gesamtnutzungsdauer zu verstehen, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Dabei geht es - wie auch bezüglich der Restnutzungsdauer - stets nur um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes kommt es also nicht an.

g) Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Für die Außenanlagen, die nicht vom Bodenwert miterfasst sind, werden einschließlich der Altersminderung entsprechend § 38 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen 0 % angenommen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

III.2.2.1 Einfamilienhaus

Volumen/ Flächen

Bezeichnung	Berechnung			Größe
Untergeschoss	9,000	*	6,00	54,00
	5,500	*	2,00	11,00
	3,250	*	1,25	4,06
Dachgeschoss	9,000	*	6,00	54,00
	3,250	*	3,25	10,56
Brutto-Grundfläche [m²]				**133,63**

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Alter (fiktiv) : 70 Jahre
Restnutzungsdauer : 10 Jahre
Alterswertminderung (Linear) : 88,0 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungsstichtag: 16.12.2025

Baupreisindex: 183,7
Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.-kosten 2025 EUR
Brutto Grundfläche	133,62 m²	740,00	1.359,38	181.640,00 EUR
Summe				181.640,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag				181.640,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 88,0 %				159.843,00 EUR
Sachwert Wohnhaus				**21.797,00 EUR**

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

III.2.3 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungs-kosten 2025	Sachwert 2025
Einfamilienhaus	181.640,00 EUR	21.797,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	181.640,00 EUR	21.797,00 EUR
Bodenwert		43.475,00 EUR
Sachwert des Grundstücks		**65.272,00 EUR**

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

III.3 Ermittlung der Gebäuderoherträge

III.3.1 Einfamilienwohnhaus

Erläuterung der Gebäuderoherträge

Wird nicht ermittelt, da hier das Sachwertverfahren angewendet wurde. Bei derartigen Gebäuden liegt der Ertragswert jeweils unter dem zu erzielender Verkehrswert und ist hier nicht anzuwenden.

Die nachfolgend aufgeführten Wohn- und Nutzflächen dienen zur orientierenden Darstellung des Gesamtobjekts.

Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

Mieteinheit: Nutzfläche Untergeschoss
(wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung			Fläche/m²
	9,00 *	6,000 *	0,750	40,50
	5,50 *	2,000 *	0,750	8,25
	3,25 *	1,250 *	0,750	3,05
Nutzfläche Untergeschoss [m²]				**51,80**

Mieteinheit: Wohnfläche Dachgeschoss
(wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung			Fläche/m²
	9,00 *	6,000 *	0,750	40,50
	3,25 *	3,250 *	0,750	7,92
Wohnfläche Dachgeschoss [m²]				**48,42**

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

III.4 Ermittlung des Verkehrswertes

III.4.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

Für die Beurteilung des Verkehrswertes gilt gleichbleibend die Definition des § 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.

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wird - wie bereits bei der Darstellung der Bewertungsgrundsätze erläutert- der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertes (§ 35 Absatz 1 – 4 ImmoWertV) bewertet.

III.4.2 Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	**:**	**43.475,00 EUR**
Grundstückssachwert	**:**	**65.272,00 EUR**

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

III.4.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Sachwertes (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert wird die Marktlage des Immobilienmarktes durch einen Marktanpassungsfaktor berücksichtigt. Dieser Faktor dient der Anpassung des ermittelten Sachwertes an die aktuellen Marktgegebenheiten und an die nachgefragte Lagequalität.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost weist derzeit keine gesonderten Sachwertfaktoren für die Gemeinde Klettgau aus. Für die Bewertung wird daher auf eigene Marktkenntnisse, Erfahrungswerte sowie auf weiterführende Datenbestände und Fachliteratur zurückgegriffen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich **von außen in einem sehr schlechten Zustand**. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte wird der Marktanpassungsfaktor fachgerecht festgelegt:

- Lage auf dem Grundstücksmarkt der Gemeinde Klettgau,
- Zustand und Unterhaltungsrückstände des Gebäudes,
- eventuelle Baumängel oder Bauschäden,
- der eingeschränkte Informationsstand aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, der ein **Restrisiko** verbleiben lässt,
- Ausbaustandard und energetischer Zustand des Gebäudes.

Auf Basis dieser **Gesamtbetrachtung** wird der **Marktanpassungsfaktor für das Bewertungsobjekt auf 0,90** festgelegt. Dieser Wert berücksichtigt sowohl die **örtlichen Marktgegebenheiten** als auch den **objektbezogenen Minderwert** und ist nach Einschätzung des Sachverständigen **marktkonform und sachgerecht**.

Vorläufiger Sachwert Hausgrundstück vor Marktanpassung		65.272,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,90	-	6.527,00 EUR
Vorläufiger Grundstückssachwert nach Marktanpassung Ohne Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale (boG)		58.745,00 EUR
Nach üblicher Rundung		**59.000,00 EUR**

Vorinformation, noch nicht bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

III.4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Einfamilienhaus unter der Anschrift:

Sonnhalde 11, 79771 Klettgau-Weisweil wird zum Stichtag 16. Dezember 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

59.000,00 €

_____Euro____ (i.W.) neunundfünfzigtausend ermittelt.

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 11.03.2025



_____
Dipl.Ing.(FH) ARMIN GUT, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.

Das vorstehende Gutachten umfasst 34. Seiten und 6. Anlagen.

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

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen		Anlage
a)	Übersichts-Stadtplan der Stadt über www.geoport.de lizenziert	2
b)	6 Farbfotos ca. 11 * 9 cm	3
c)	Lageplan des Grundstücks über www.geoport.de lizenziert	1
d)	Grundrisse, Schnitt, Ansichten teilweise mit kleinen Abweichungen zum Ist-Zustand, verkleinert	-
Gesamt:		6

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

CityBasics

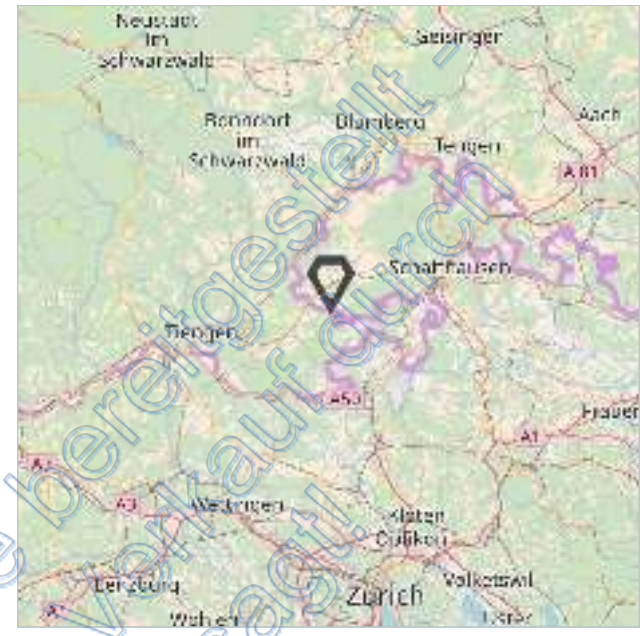
79771 Klettgau, Sonnhalde 11

Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	174.391 (7.649)
Fläche	1.131,00 km²
Bevölkerungsdichte	154 EW/km²
PLZ-Bereich	79771
Gemeindeschlüssel	08337062

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

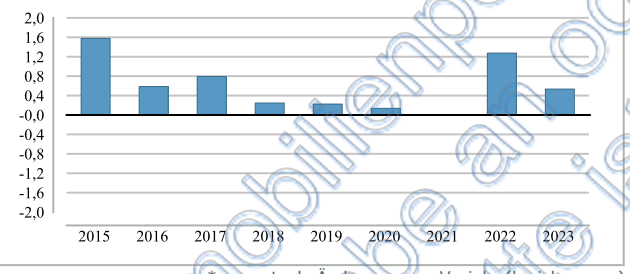
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	5.551.636 €
Arbeitslosenquote (2)	4,30 %
Erwerbstätige (3)	69.200

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



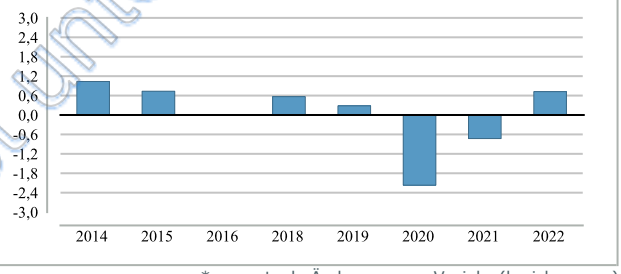
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



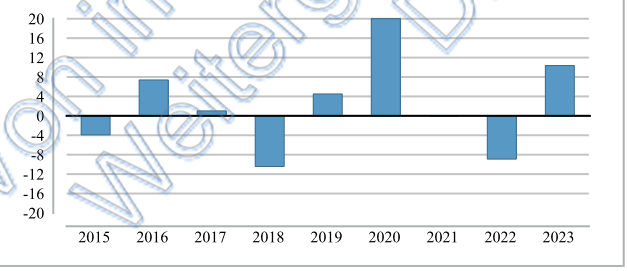
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



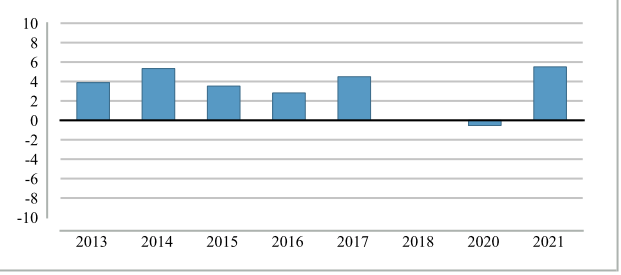
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende: fallend; Tendenz fallend; gleich bleibend; Tendenz steigend; steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04113534 vom 15.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Stadtplan 1:20.000

79771 Klettgau, Sonnhalde 11



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Armin GUT
Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 1

Ansicht Süd



Bild 2

Ansicht West



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

Armin GUT
Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 3

Ansicht Ost



Bild 4

Ansicht Ost



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

Armin GUT
Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 5

Ansicht
Grundstück



Bild 6

Ansicht Grundstück
Von Straße



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Veröffentlichung Dritten untersagt!

Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79771 Klettgau, Sonnhalde 11



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2026

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04113534 vom 15.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026