

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!**

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 29
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 4639
Salpeterweg 6, 79798 Jestetten

Eigentumswohnung Nr. B10 im 2. Obergeschoss
Kellerraum B 10
PKW-Garage Stellplatz Nr. A 30

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 30/ 23



Ausfertigung Digital

INHALTSVERZEICHNIS

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	6
I.5	Flurstücke	6
I.6	Wertermittlungsstichtag	6
I.7	Ortsbesichtigungen	7
I.8	Unterlagen	8
I.9	Quellenverzeichnis	8
I.10	Bewertungsgrundsätze	10
II	Beschreibung des Objektes	
II.1	Beschreibung des Grundstückes	11
II.1.1	Allgemeine Angaben	11
II.1.1.1	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	11
II.1.2	Grundstücksmerkmale	12
II.1.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
II.1.2.2	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	12
II.1.3	Lagemerkmale	13
II.1.4	Außenanlagen	14
II.1.5	Sonstige Angaben	16
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	15
II.1.5.2	Angaben der Hausverwaltung	17
II.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	18
II.2.1	Wohnung Nr. B10 im 2. Obergeschoss	18
II.2.1.1	Zweckbestimmung	18
II.2.1.2	Bauart	18
II.2.1.3	Baujahr / Alter	18
II.2.1.4	Rohbau	19
II.2.1.5	Ausbau	20
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	21
	Alter/Instandhaltung	21
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	22
II.2.1.7	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	24

III	Wertermittlung	
III.1	Ermittlung des Bodenwertes	26
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	26
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	26
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	27
III.2	Ermittlung des Sachwertes	28
III.2.1	Vorbemerkung	28
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	33
III.2.2.1	Wohnung Nr. B 10 im 2. OG	33
	Volumen/Flächen	33
	Wertminderung wegen Alters	33
	Besonders zu bewertende Bauteile	33
	Berechnung des Gebäudesachwertes	33
III.2.3	Ermittlung des Wertes der Außenanlagen	34
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	34
III.3	Ertragswertverfahren	35
III.4	Ermittlung der Gebäuderohrerträge	36
III.4.1	Wohnung Nr. B 10 im 2. Obergeschoss	36
III.4.2	Ermittlung des Gebäuderohrertrags Wohnung	37
III.4.3	Summe Gebäuderohrerträge	37
III.5	Ermittlung des Ertragswertes	38
III.5.1	Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes	38
III.5.2.1	Wohnung Nr. B10 im 2. Obergeschoss	38
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	38
	Erläuterung des Barwertfaktors (Vervielfältiger)	40
	Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. B 10 im 2. OG	41
III.5.2.2	Ertragswert des Grundstückes	41
III.6	Ermittlung des Verkehrswertes	42
III.6.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	42
III.6.2	Zusammenstellung der Werte	42
III.6.3	Begründung des Verkehrswertes	43
III.6.4	Verkehrswert/ Marktwert	43

Anlagen

I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 30/23
Wertermittlungsstichtag:	12.02.2025
Objektort:	79798 Jestetten Salpeterweg 6
Objekttyp:	Eigentumswohnung 2. Obergeschoss Diele, Bad, Küche, Wohnen-Essen, Schlafen
Flurstück-Nr.	4639
Grundstücksgröße: Flst.-Nr. 4639	3.331 m²
Wohnfläche ca.	52,34 m²
Nutzfläche Keller ca.	10,50 m²
Baujahr fiktiv	ca. 1982
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	37 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus linear	50 %
Marktanpassungszuschlag	0 €
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten	1.300 €
Bodenwert:	rund 16.660 €
Grundstückssachwert:	rund 84.925 €
Modifizierter Grundstücksertragswert:	rund 135.350 €
Gesamt- Verkehrswert (Marktwert):	rund 135.000 €

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 30/23 vom 28.11.2024

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 28. November 2024, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

Hier: Grundbuch von Jestetten Blatt Nr. 29

Wohnungseigentum 202,8/10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Flst.-Nr. 4639, Gebäude- und Freifläche
mit 3.331 m², Salpeterweg 4/6 verbunden mit dem
Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. B10
bezeichneten Wohneinheit im II. Obergeschoss im Haus B und dem
mit Nr. B10 bezeichneten Keller.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das
Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. A 30.

I.3 Eigentümer

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen

Grundbuchamt von Jestetten

Grundbuch	Band	Blatt
-----------	------	-------

Jestetten		29
-----------	--	----

I.5 Flurstücke

Katasteramt :

Gemarkung : Jestetten

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
------	-----------	---------	----------------------

	4639	Gebäude- und Freifläche	3.331 m ²
--	------	-------------------------	----------------------

Größe der Flurstücke insgesamt:	3.331 m ²
---------------------------------	----------------------

I.6 Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025

Wertermittlungstichtag ist gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

I.6.1 Qualitätsstichtag: 12.02.2025

Gemäß § 4 Abs.1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.
Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungstichtag.

I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 16.01.2025 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 12.02.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- XXXX

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Es konnten alle Räumlichkeiten in Augenschein genommen werden.

Anmerkung des Sachverständigen:

Die vorhandenen Gebäudepläne wurden mit dem Ausbauzustand vor Ort verglichen. Hierbei wurde festgestellt, dass der Ist-Zustand weitestgehend mit den Plänen übereinstimmt. Entsprechende Änderungen sind in den Anlagen dieses Gutachtens gekennzeichnet.

Von Immobilienpost.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 Hausverwaltung)

8.2 Lageplan M. 1 : 1000

8.3 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen

Grundbuchauszüge - soweit erforderlich

8.4 Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung,
Abgeschlossenheitsbescheinigung

8.5 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)

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 Gemeindeverlag, 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	§§ 36 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 § 6 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 vorzugsweise anzuwenden.

Bei Eigentumswohnungen oder -Nutzungseinheiten hat sich als beste Methode zur Wertermittlung der Vergleich mit ähnlichen Objekten herausgestellt. (Vergleichswertverfahren) Sofern keine ausreichenden Vergleichsobjekte vorhanden sind, wird ein "modifizierter" Sach-oder Ertragswert unter Berücksichtigung der Eigenschaft "Eigentumsanteil" ermittelt. Dieses Verfahren wird im vorliegenden Gutachten ebenfalls angewendet.

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.

II Beschreibung des Objektes

II.1 Beschreibung des Grundstückes

II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 3331 ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage bebaut.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Haus B im 2. Obergeschoss.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss.

Die Loggia wurde zu einem Zimmer ausgebaut.

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 29

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen
vom 07.07.2023 (1K 30/23)
Eingetragen (VSW022/369/2023) vom 19.07.2023. |
|---|---|---|

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeinde Jestetten sind im Baulastenverzeichnis für das Flurstücke 612/1 keine Baulasten eingetragen.

Eintragungen in Abt. III

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

II.1.2 Grundstücksmerkmale

Die Bebauung besteht aus einer Wohnanlage mit insgesamt 2 Mehrfamilienhäusern. Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Gebäude Haus B mit 15 Wohneinheiten.

Die einzelnen Wohnungen sind in Miteigentumsanteile nach WEG aufgeteilt. Die Erschließung mit Wasser, Eltr, Abwasser, Antenne, Telefon, ist durch öffentliche Einrichtungen gesichert und vorhanden.

Es handelt sich um ein 4- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnung Nr. B 10 liegt im 2. Obergeschoss auf der Süd- und Nordseite. Im Kellergeschoss befindet sich Technikraum, Nebenräume, sowie der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Auf der Westseite ist das Gebäude an das Nachbargebäude angebaut.

II.1.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, besteht ein Bebauungsplan, mit der Bezeichnung „Bivang-Schwerze-Vorgaß“ rechtskräftig seit 26.07.1972.

9. Änderung „Bivang-Schwerze-Vorgaß“ seit 23.05.1998. Das Gebiet ist als WR (Reines Wohngebiet) entsprechend BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungsziffern gemäß §§ 19,20 BauNVO betragen :

Zahl der Vollgeschosse (Z)	IV
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke gem. § 5 Abs. 2. Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche ausgewiesen.

II.1.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Der Bodenrichtwert für dieses Gebiet ist vom gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost für die Gemeinde Jestetten für erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke ausgewiesen.

Unabhängig hiervon wurde durch die Gemeinde ebenfalls bestätigt, dass das Grundstück an das öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen ist.

Die Gemeinde Jestetten hat die Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage abgerechnet. Rückstände bestehen keine, daher entsteht für die Anschlussbeiträge keine weitere Beitragspflicht, soweit sie bis heute angefallen sind.

II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden- Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Anbindungen über die A 81, Stuttgart-Singen,
Richtung Schaffhausen, Zollabfertigung "Bietingen"
Rheinfall Neuhausen Richtung Zürich

Bahnverkehr:

Anbindungen mit der Bahn, Direktverbindungen mit dem
InterCity und der Regionalbahn.
Der Bahnhof Jestetten liegt an der SBB-Strecke
Schaffhausen-Zürich
Zugverbindungen von Jestetten nach Singen und Waldshut.

Busverkehr:

Die Buslinie Waldshut-Tiengen der Südbaden Bus GmbH
ist verkehrstechnisch ebenfalls angebunden.

Entfernungen

Rathaus Jestetten	ca. 450 m
Kreisstadt Waldshut	ca. 34 km

Flughafen

Flughafen Zürich	ca. 36 km
Flughafen Stuttgart	ca. 175 km
Flughafen Basel Mulhouse	ca. 90 km

Gebietslage (Makrolage)

Die Gemeinde Jestetten liegt im Kreis Waldshut-Tiengen im äußersten Süden Baden-Württembergs am Hochrhein etwa 6 km vom Rheinfall entfernt. Die Gemeinde ist von ihrer geographischen Lage her einmalig in Deutschland, sie liegt zusammen mit den Gemeinden Dettighofen und Lotstetten im Jestetter

Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen und nur über die B 27 von Deutschland direkt zu erreichen ist.

Die Gemeinde Jestetten mit den Ortsteilen Jestetten und Altenburg liegt auf einer Stufe des zum Rhein abfallenden Südrandes.

Öffentliche Einrichtungen, Banken, Grund- Haupt- und Realschule Kindergarten sowie Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Sportanlagen usw. sind vorhanden und leicht erreichbar vom Objekt.

Die Gemeinde Jestetten zählt ca. 5.100 Einwohner.

Für Urlauber bietet sich das Wutachtal an mit Ausflugsmöglichkeiten in den nahen Hochschwarzwald, an den Bodensee oder auch in die nahe gelegene Schweiz mit Rheinfall Schaffhausen, Stein am Rhein und weiteren Zielen bis zu den höher gelegenen Alpenregionen.

Ortslage (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt liegt zentral in Jestetten im Salpeterweg.

II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Vorplätze, Hauseingangsbereich und die Garagenzufahrt, sind mit Betonpflaster befestigt.

II.1.5 Sonstige Angaben

II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter: XXXX
XXXX
XXXX

Verwalter: Hausverwaltung

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 den Salpeterweg 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, Ver-
füllungen usw. nicht berücksichtigt.

Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort
oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.

Bodenbeschaffenheit: Informationen über die spezifische
Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen
nicht vor. Die Durchführung technischer
Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich
der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen
außerhalb des üblichen Umfangs einer
Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige
wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung
nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen
durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der
Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei

Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten sowie an Bestandsgebäude gesetzliche Verpflichtungen. Der Energieausweis wird Pflicht für alle Gebäude, wenn sie vermietet, verkauft oder verpachtet werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen als Energieverbrauchsausweis vorgelegt. Der Energieverbrauch liegt im Bereich E bis F Mehrfamilienhaus. Der Energieverbrauch liegt im Durchschnittlichen bis energetischen nicht wesentlich modernisierten Bereich.

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.

II.1.5.2 Angaben der Hausverwaltung

Hausgeld, Nebenkosten:

Eine aktuelle Nebenkostenabrechnung liegt für das Jahr 2023 vor. Bei den Nebenkosten, Hausgeld wird in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten unterschieden. Die nicht umlagefähigen Kosten hat der Eigentümer einer Eigentumswohnung zu tragen. Die umlagefähigen Kosten werden im Falle einer Vermietung auf den Mieter umgelegt.

Die umlagefähigen Kosten betrugen für das Jahr 2023 insgesamt:

Abrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023	jährlich EUR	monatlich EUR
davon umlagefähig Wohnung	1.711,77	142,65

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 01.02.2024 für die WEG 176.122,19 EUR.

Der Rücklagenstand für den PKW-Stellplatz betrug zum 01.02.2024; 1.259,44 EUR.

Der Rücklagenstand für die Wohnung B10 und den Stellplatz ergibt sich aus Anteil Wohnung 1.057,77 EUR und den Anteil des PKW-Stellplatzes 89,96 EUR zu Gesamt 1.147,73 EUR.

II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

II.2.1 Mehrfamilienwohnhaus/ Eigentumswohnung Wohnung Nr. B 10

II.2.1.1 Zweckbestimmung

Mehrfamilienhaus mit zwei Mehrfamilienhäusern.

Im Haus B 15 Wohneinheiten.

Wohnhaus mit Untergeschoss, Erdgeschoss,

1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Hinweis: Eine Aufteilung der Nutzungseinheiten in Wohnungseigentum oder Teileigentum entsprechend § 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist gegeben.

Hier: **Wohnung Nr. B10 im 2. Obergeschoss.**

Eigentumswohnung gemäß Aufteilungsplan und Grundbuch als 2 Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss.

Diele, Bad, Küche, Wohnen-Essen, Schlafen

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]
2. Obergeschoss	52,34	
Untergeschoss		10,50
Summe Wohnfläche Summe Nutzfläche	52,34	10,50

Aufstellung siehe Seite 37

II.2.1.2 Bauart

Massives Gebäude in Ziegelmauerwerk, Keller massiv in Stahlbeton.

II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1971

II.2.1.4 Rohbau

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjektes.

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung werden sowohl Bauteile des gesamten Gebäudes, soweit erforderlich, als auch bezogen auf evtl. Nutzungseinheiten - auch beim Innenausbau- dargestellt. Soweit einzelne Bauteile nicht zu erkennen sind, werden Angaben aus Bauakten, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Wertermittlung notwendig ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung beschrieben.

Fundamente:	-	Streifen- Einzelfundamente Stahlbeton Sowie Stahlbetonbodenplatte
Kellerwände:	-	Außenwände Stahlbeton
	-	Innenwände Mauerwerk,
Kellerdecke:	-	Stahlbetonmassivdecke
Außenwände:	-	Ziegelmauerwerk 30 cm
Innenwände:	-	Mauerwerk 11,5 – 24 cm
Geschossdecken:	-	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	-	Stahlbetontreppen mit Kunststein belegt
Dachkonstruktion:	-	Flachdach mit Mansarde
Dacheindeckung:	-	Blech und Bitumenabdichtung
Fallrohre, Rinnen:	-	Kupfer
Besondere Bauteile -	-	Eingangsüberdachung

II.2.1.5 Ausbau

Außenfassade:	-	Putz gestrichen,
Innenwände:	-	Raufaser und Putz.
	-	Bad Fliesen
	-	Treppenhauswände verputzt
	-	Untergeschoss Wände gestrichen.
Decken:	-	Raufaser gestrichen
	-	Treppenhaus Anstrich
	-	Untergeschoss Anstrich
Fußbodenbeläge:	-	Fliesen neuwertig.
	-	Treppenhaus Kunststein Fliesen.
Keller	-	Betonboden
Türen / Tore:	-	Stahlzargen mit Holztürblatt
Fenster / Läden:	-	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	-	Hauseingangselement Aluminium
	-	Fensterbänke Außen Betonwerkstein schräg
Elektr. Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Installation:	-	einfache Hausinstallation
Sanit.-Einrichtung:	-	Bad
		WC-Anlage, Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	-	Öl-Zentralheizung Baujahr 2000
		Heizkörper mit Thermostatventilen
Sonstiges:	-	Kellerraum, Abstellraum
	-	Wasch- und Trockenraum

II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Wohnanlage, Gesamtanwesen:

Bei der Objektaufnahme befanden sich, das Dach und die Gemeinschaftsräume in einem normal unterhaltenen Zustand.

Das Gebäude ist dem Alter entsprechend ordentlich unterhalten.

Außenbereich:

Die Außenfassade besteht aus Putzflächen und ist gut unterhalten, und mit 30 cm Ziegelmauerwerk in einem einfachen Wärmedämmstandard.

Beschaffenheit der Wohnung:

Der Innenbereich der Wohnung wurde ca. 2018 komplett saniert und stellt sich daher in einem sehr guten Zustand dar.

Der Energetische Standard des Gebäudes entspricht bei weitem nicht den Anforderungen an heutige moderne Gebäude. Dies betrifft die Fassade.

Die Öl-Zentral-Heizungsanlage von 2000 ist veraltet und müsste entsprechend den aktuellen Vorschriften, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung ausgetauscht werden. Außerdem entspricht Sie nicht den heutigen Vorgaben an Erneuerbare Energien nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Soweit Instandhaltungsrückstände ersichtlich sind oder Gebrauchsabnutzungen zu erkennen sind, wird dies bei der Alterswertminderung gemäß 23 ImmoWertV, den Bewirtschaftungskosten, den Instandhaltungskosten oder als einzelner Wert berücksichtigt.

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
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	37 Jahre
ermittelt	37 Jahre

Der Sachverständige setzt 37 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

Nebenrechnung

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Siehe hierzu auch Anlage 4 der Sachwertrichtlinie

Modernisierungselemente	max. Punkte	gesetzte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl		6

Aufgrund des Modernisierungsstandard ergibt sich für das Gebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Baujahr von 1971 eine Restnutzungsdauer von 37 Jahren mit einem fiktiven Baujahr von 1980.

Drittverwendbarkeit im engeren Sinn:

Das Gebäude ist zu Wohnzwecken konzipiert. Für die Nutzung zu Wohnzwecken hat das Gebäude eine gute Drittverwendbarkeit im engeren Sinn.

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten zu vermieten

Vermarktbarkeit:

Die Nachfragesituation in Jestetten lässt auf eine gute Vermarktbarkeit von Wohnungen schließen.

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

II.2.1.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zusätzlich sind Umstände zu berücksichtigen, welche den Verkehrswert beeinflussen und im laufenden Verfahren noch nicht berücksichtigt sind. Darunter fallen insbesondere: wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäßer Grundriss, architektonische Gestaltung, unzeitgemäße Raumhöhe oder Raumaufteilung, Baumängel und Bauschäden, von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Leerstand, Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch.

Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist im Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung)
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Reparatur und Instandsetzungsaufwendungen am Gebäude:

Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäude Instandhaltungsrückstände auf. Zur dauerhaften Sicherung der Bewohnbarkeit sind laufend Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich, die in den letzten Jahren zurückgestellt wurden, und nicht durchgeführt wurden.

Die Kosten werden sachverständigt geschätzt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt.

I. Diese Zusammenstellung stellt die Kosten dar, welche die Heizungsanlage betrifft.

Zusammenstellung	EUR
1. Austausch der Heizungsanlage mit Anteil Erneuerbarer Energien	76.000,00 €
2. Öllager Technikraum Malerarbeiten, Bodenbeläge etc.	2.500,00 €
Gesamte Reparaturkosten geschätzt	78.500,00 €

Der Austausch der Heizungsanlage fließt bereits heute in die Preiskalkulation des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein. Die Kosten sind daher auf die Restnutzungsdauer der Heizungsanlage abzuzinsen.
Abzinsungsfaktor bei 4 % und 5 Jahren = 0,8219

Abzinsung auf den den Stichtag Restnutzungsdauer Heizungsanlage:

$$78.500 \text{ EUR} * 0,8219 * 202,8/10.000 = 1.308 = \text{ca. } 1.300 \text{ EUR}$$

Anmerkung zu den Reparatur und Instandsetzungskosten

Im Gutachten werden die Kosten zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation angesetzt. Die im Gutachten angesetzten Reparatur- und Instandsetzungskosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der am Gebäude vorgefundenen Bauschäden und Mängel.

Die Kosten für Reparatur- und Instandsetzung bezieht sich auf die unterstellte Restnutzungsdauer des Gebäudes und entspricht dem Zustand vergleichbarer Gebäude.

Tatsächliche Aufwendungen dürften höher ausfallen, bei der Bewertung wird jedoch lediglich ein Wertansatz gewählt welcher einen "ordnungsgemäßer Normalzustand" der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der vorgenommenen Alterswertminderung darstellt.

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

III Wertermittlung

III.1 Ermittlung des Bodenwertes

III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Nach den "Allgemeinen Vorschriften" der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV § 13, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Neben oder anstelle von Vergleichswerten können auch Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der jeweiligen Stadt oder Gemeinde herangezogen werden.

Diese sollten allerdings entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung usw. hinreichend bestimmt sein. (Wertbeeinflussenden Merkmalen).

Dieser Grundstücksbewertung liegen die vom gemeinsamen Gutachterausschuss (Landkreis Waldshut Ost) für die Gemeinde Jestetten ermittelten Bodenrichtwerte für diese Wertzone zugrunde.

Nach Angaben der Geschäftsstelle werden für dieses Gebiet in Jestetten 245,00 EUR/m² (ebf, erschließungsbeitragsfrei) als Richtwert zum 01.01.2023 ausgewiesen.

III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Aufgrund von Abweichungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, Lagemerkmale, Zuordnung oder Grundstückszuschnitt usw. gegenüber den Richtwertgrundstücken können Zu- oder Abschläge entsprechend § 16 Abs. 1 - 5 ImmoWertV vorgenommen werden.

Im vorliegenden Falle sind keine Vergleichsgrundstücke vorhanden. Es wird daher von den Grundstückswerten ausgegangen, die in der Bodenrichtwertkarte verzeichnet sind. Ferner wird die Lage entsprechend der zulässigen Nutzung, Verkehrslage und Lage innerhalb des Baugebietes berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass der Bodenwert eines Grundstückes stark vom Maß der baulichen Nutzung abhängig ist. Dies ist in ländlichen Gebieten, in denen kein Baulandmangel herrscht, weniger stark zu verzeichnen als in städtischen oder stadtnahen Bereichen, in denen das Bauland stets knapp ist.

Unabhängig davon werden bei der Ermittlung sehr wohl nachfolgende Hauptmerkmale in Bezug auf den Bodenrichtwert berücksichtigt:

- Lage des Grundstücks innerhalb der Wohn- oder Geschäftslage und der Himmelsrichtung

- Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Straßenlage, Baugrund, innere Erschließung usw.
- Erreichbarkeit fußläufig und mit PKW und Parkraum
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten zur Nutzung des Grundstücks mit

- . GRZ Grundflächenzahl
- . GFZ Geschossflächenzahl
- . G Anzahl der Geschosse und deren Erschließung
- . Art und Maß der Bebauung mit Objektnutzung

Als Ausgangswerte setze ich daher sachverständig fest für:

a) Grundstück Flst. Nr. 4639 245,00 EUR/m²

Nachfolgend wird der Miteigentumsanteil an den Grundstücken entsprechend dem Grundbuch berechnet:

Grundbuch von Jestetten Blatt 29

202,8/10.000 von 3.331 m², Flst. 3331
Wohnung Nr. B10 67,55 m²

III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m ²	Wert EUR/m ²	Wert EUR
Anteil Blatt 29			
Wohnung Nr. B10	68	245,00	16.660,00
Rest Fläche	3.263		
Bodenwert insgesamt:			16.660,00

III.2 Ermittlung des Sachwertes

III.2.1 Vorbemerkung

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens § 21 ImmoWertV wird der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen nach Herstellungskosten getrennt vom Bodenwert § 16 ImmoWertV ermittelt.

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

Die Gebäudeherstellungskosten 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 Wertermittlungstichtag 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 3 / 2024 = 180,7

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 Baugesuchsunterlagen. 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) | Durchschnittliche Herstellungskosten § 36 Absatz 2 | |

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungstichtag nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten NHK),

und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

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: Mehrfamilienwohnhaus. 15 Wohnungen,
 3- geschossig, Unterkellert, Flachdach
 Wohnungsgröße 52 m²

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1980

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3 -5; einfach- mittel

1.1. Richtwert Wohnhaus 765,00 - 915,00 EUR/m²

Wert für Gutachten ermittelt 772,00 EUR/ m²
 ./ . Faktor 1,00 ca. 00,00 EUR/ m²

Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 770,00 EUR/ m²

Nebenrechnung NHK

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhaus Typ 4.2	Standardstufe			
		3	4	5
		765,00	915,00	1.105,00

Bauteil	Gewicht	Standardstufe			
			3	4	5
Außenwände	23		100		
Dach	15		100		
Fenster und Außentüren	11		100		
Innenwände- und Türen	11		100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100		
Fußböden	5			100	
Sanitäreinrichtungen	9		100		
Heizung	9		100		
Sonstige technische Ausstattung	6		100		

(Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	€/m ² BGF
Außenwände	23 % * 1 * (765)	175,95	€/m ²
Dach	15 % * 1 * (765)	114,75	€/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (765)	84,15	€/m ²
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (765)	84,15	€/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (765)	84,15	€/m ²
Fußböden	5 % * 1 * (915)	45,75	€/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (765)	68,85	€/m ²
Heizung	9 % * 1 * (765)	68,85	€/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (765)	45,90	€/m ²

772,50 €/m² BGF

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

c) Baunebenkosten

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. 19 % 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 (Wertermittlungstichtag) 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 5 % angenommen.

BAUWERTANTEIL:

Die Sachwertermittlung bei Eigentumsanteilen wird hier nach dem Bauwertanteil ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem ermittelten Bauwert entsprechend der Anteile und Lage der Nutzungseinheit innerhalb des Gebäudes sowie entsprechenden Zu- oder Abschlägen für Ausstattung, Bauzustand usw.

Wenn die Anteile nach 10.000 entsprechend der Wohn- und Nutzflächen nahezu gleichmäßig aufgeteilt sind kann die Brutto Grundfläche mit der Wohnflächen und dem Nutzflächenfaktor ermittelt werden. Die Höhe des Nutzflächenfaktors hängt insbesondere von der Anzahl der Geschosse, Unterkellerung und des Dachgeschossausbaus ab.

Umrechnung von Wohnfläche (WF) und Nutzflächenfaktor (NFK)
zu "Brutto Grundfläche (BGF)"

Wohnfläche Wohnung Nr. B 10 = 52,34 m²

Nutzflächenfaktor 3 Geschosse, Flachdach
Nutzflächenfaktor (NFK) 1,71

Wohnung 52,34 m² (WF) * 1,71 = 89,50 m² (BGF)

III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

III.2.2.1 Wohnung Nr. B10; 2.Obergeschoss

Volumen/ Flächen Wohnung Nr. B10

Bezeichnung	Berechnung	Größe
Anteil Wohnung Nr. B10		89,50

Brutto-Grundfläche [m²]

89,50

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

PKW-Stellplatz 5.500,00 EUR

Summe: 5.500,00 EUR

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Alter (fiktiv) : 43 Jahre

Restnutzungsdauer : 37 Jahre

Alterswertminderung (Linear) : 50,0 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungstichtag : 12.02.2025

Baupreisindex : 180,7

Basisjahr: 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2025	Normalherst.- kosten 2025 EUR
-------------	-------	---------------	---------------	----------------------------------

Wohnung Nr. B10				
Bruttogrundfläche	89,50 m²	770,00	1.391,39	124.529,00 EUR

Summe				124.529,00 EUR
-------	--	--	--	----------------

+ besonders zu bewertende Bauteile				5.500,00 EUR
------------------------------------	--	--	--	--------------

Herstellungswert am Wertermittlungstichtag				130.029,00 EUR
--	--	--	--	----------------

- Wertminderung wegen Alters 50,0 %				65.015,00 EUR
-------------------------------------	--	--	--	---------------

Sachwert Wohnung Nr. B10

65.014,00 EUR

III.2.3 Ermittlung des Wertes der Außenanlagen

Gebäude-Sachwerte: 65.014,00 EUR
Außenanlagen pauschal : 5 %
Ergebnis Außenanlagen: 3.251,00 EUR

III.2.4 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungskosten 2025	Sachwert 2025
Wohnung Nr. B 10	130.029,00 EUR	65.014,00 EUR
Außenanlagen		3.251,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	130.029,00 EUR	68.265,00 EUR
Bodenwert		16.660,00 EUR
Sachwert des Grundstücks		84.925,00 EUR

III.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um eine finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjektes, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Gegenfalls sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Eine Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszins i.d.R. aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der zugrunde liegenden Modellparameter (§10 ImmoWertV).

Ausgangsgrößen für die Ermittlung des Ertragswertes ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

III.4 Ermittlung der Gebäuderoherträge

III.4.1 Wohnung Nr. B 10 im 2. Obergeschoss

Erläuterung der Gebäuderoherträge

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Ertragswert auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Roherträge wurden Durchschnittswerte von Jestetten in entsprechender Lage angenommen. Ein Mietspiegel des Gutachterausschusses liegt nicht vor. Die Erhebung bezüglich "marktüblichen" vergleichbarer Mieten wurde selbst vorgenommen oder basiert auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechenden Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur, Fachverbänden und Immobilienportalen. Die tatsächlich erzielten Mieterträge soweit hierüber Angaben vorliegen können von den im Gutachten angenommenen Werten abweichen, da sich der Wert auf dauerhaft zu erzielende Beträge bezieht.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach den vorhandenen Planunterlagen, bzw. wurde vor Ort aufgenommen. Geringe Abweichungen gegenüber dem Bestand sind möglich, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Für die Höhe der angenommenen Mieterträge wurden folgende mietpreisbestimmende Merkmale berücksichtigt:

- Art und Größe der Wohnflächen
- Ausstattung und Beschaffenheit
- Besondere Situation der Vermietbarkeit

III.4.2 Wohnung Nr. B 10 2. Obergeschoss

Ermittlung des Gebäuderohertrags

(wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m ²
Flur	2,36 *	1,01	2,38
	0,64 *	0,59	0,38
Bad	1,49 *	2,33	3,47
	0,68 *	0,28	0,19
Küche	2,32 *	1,64	3,80
Wohnen/Essen	5,43 *	5,19	28,18
Schlafen	4,91 *	2,84	13,94
Wohnfläche Wohnung B 10			52,34

(wohnliche Nutzung), Nutzfläche UG

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m ²
Keller	3,50 *	3,00	10,50
Nutzfläche Keller			10,50

Mieteinheit:	Fläche [m ²]	EUR/ m ²	EUR
Wohnung Nr. B 10	52,34 *	8,30	434,42
PKW-Stellplatz			25,00
Gebäuderohertrag Wohnung Nr. B 10			459,42 €

III.4.3 Summe Gebäuderoherträge

Summe der Wohnfläche Wohnung Nr. B 10: 52,34 m²
Rohertrag der Wohnung für wohnliche Nutzung: 459,42 EUR

III.5 Ermittlung des Ertragswertes

III.5.1 Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlage wird aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks ermittelt. (§ 31 Abs.1 ImmoWertV)

Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Ferner ist der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. (Bodenwertverzinsungsbetrag)

Dieser verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor entsprechend dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände erhält man so den Gebäudeertragswert. Der Grundstücksertragswert wird nunmehr aus der Addition des Bodenwerts und dem Gebäudeertragswert gebildet.

III.5.2.1 Wohnung Nr. B 10; Obergeschoss

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Objekt um ein Gebäude mit Wohnnutzung handelt.

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des jeweiligen Objektes, Gebäudeart und Beschaffenheit angemessen sind.

Die gemäß § 32 Abs. 1 ImmoWertV "berücksichtigungsfähigen" Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- den Verwaltungskosten
- den Instandhaltungskosten
- dem Mietausfallwagnis und
- den Betriebskosten.

Nachdem keine aufgegliederten Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden diese nach Erfahrungswerten der einzelnen Gruppen entsprechend ImmoWertV in Anlehnung an veröffentlichte Daten vorgenommen.
(Kleiber aktuelle Auflage/Anhang)

Zugleich werden nur die Kosten angesetzt, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich bezogen auf den jeweiligen Jahresrohertrag wie folgt dar:

Kostenart:		Wohnen
- Verwaltungskosten	* gewählt*	6 %
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV = § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung (WertR ca. 3-7 % des Rohertrages oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV) Wohnung 356,79 EUR ca. 356,79 EUR/ 5.513 EUR = 6,47 %		
- Instandhaltungskosten	* gewählt*	9 %
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV) Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig Wohnfläche ca. 52,34 m² * 9,21 EUR/m² = 482,05 EUR ca. 482,05 EUR/ 5.513,00 EUR = 8,74 %		
- Mietausfallwagnis	* gewählt*	2 %
§ 32 Abs. 4 ImmoWertV = § 29 II. BV) ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden (ca. 2 %)		
- Betriebskosten (anteilig)	* gewählt*	3 %
(§ 32 Abs. 1 ImmoWertV= § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II.BV)		
Gesamt:		20 %

Erläuterung des Barwertfaktors (Verfielfältiger)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Aufgrund fehlender vergleichbarer Kaufpreise wird ein üblicher Liegenschaftszinssatz anlehnend an empirische Ermittlungen in "Kleiber-Simon" (aktuelle Auflage) für den Süddeutschen Bereich angenommen. Außerdem basiert die Ermittlung auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechende Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur und Fachverbänden. Dabei können ferner folgende Grundsätze Anwendung finden:

Übliche Liegenschaftszinssätze für wohnliche Objekte

Mehrfamilienhäuser	2,5 - 3,5 v.H.
Eigentumswohnungen Jestetten	1,2 - 2,8 v.H.
Gutachterausschuss Schwarzwald-Baar	1,2 - 1,8 v.H.
Gutachterausschuss Hegau-Hochrhein	1,3 - 3,0 v.H.
- Verminderung bei besonders guter Lage des Objekts und einem geringen wirtschaftlichen Risiko	- 0,5 - 1,0 v.H.
- Erhöhung bei umgekehrten Bedingungen	+ 0,5 - 1,0 v.H.
- Einfluss der Umgebung des Standorts z.B ländlicher Raum usw.	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst bei besonders großen Wohnungen	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts.	

- Bei kurzer Restnutzungsdauer ist der Barwertfaktor (Verfielfältiger) verhältnismäßig unempfindlich gegenüber der Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

**Aufgrund der dargelegten Vorgaben wird
Der Liegenschaftszinssatz ermittelt mit:**

1,4 v.H.

III.5.2.1 Wohnung Nr. B 10; 2. Obergeschoss

Berechnung des Ertragswertes

	Wohnung
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag	459,42
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	5.513,04
Bewirtschaftungskosten: - 20,0 % vom Rohertrag Wohnung	1.102,61
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	4.410,43
Anrechenbarer Bodenwert	16.660,00
Liegenschaftszinssatz	1,4 %
Ertragsanteil Grund und Boden	233,24
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr	4.177,19
Restnutzungsdauer 37 Jahre, Barwertfaktor	28,725
Ertragswert	119.990,00
Gebäudeertragswert Wohnung Nr. B 10; 2. OG	119.990,00

III.5.2.2 Ertragswert des Grundstückes

Bezeichnung	Ertragswert EUR 2025
Wohnung Nr. B 10, 2 Obergeschoss	119.990,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	119.990,00 EUR
Bodenwert	16.660,00 EUR
Ertragswert des Grundstückes	136.650,00 EUR

III.6 Ermittlung des Verkehrswertes

III.6.1 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 Ertragswertes (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) bewertet. Unterstützend wird der ermittelte Sachwert zur Bewertung herangezogen.

III.6.2 Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	:	16.660,00 EUR
Grundstückssachwert	:	84.925,00 EUR
Grundstücksertragswert	:	136.650,00 EUR

III.6.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Ertragswertes § 27 Abs. 3 ImmoWertV

Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt, dem Unterhaltungszustand des Gebäudes, der sonstigen Wertbeeinflussenden Umstände ist es nicht erforderlich einen Zu- oder Abschlag im Sinne von (§§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) als Marktanpassung beim Verkehrswert vorzunehmen. Entsprechende Anpassungen wurden bereits innerhalb des Gutachtens berücksichtigt. Daher kann der Verkehrswert bis auf die üblichen Rundungen direkt abgeleitet werden.

Vorläufiger Grundstücksertragswert nach Marktanpassung 136.650,00 EUR

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände, und objektspezifischer Eigenschaften.

- unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen (Reparaturstau)

Siehe Seite 24 dieses Gutachten

- 1.300,00 EUR

Modifizierter Grundstücksertragswert:

135.350,00 EUR

Nach üblicher Rundung

135.000,00 EUR

III.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für die Wohnung Nr. B 10 im 2. Obergeschoss rechts im Haus B und dem mit Nr. B 10 bezeichneten Kellerraum.

Es ist das Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. A 30 zugeordnet unter der Anschrift:

Salpeterweg 6, 79798 Jestetten wird zum Stichtag 12. Februar 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

135.000,00 €

_____ Euro (i.W.) einhundertfünfunddreisigtausend ermittelt.

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 24.02.2024



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 Urheberrecht und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.

Das vorstehende Gutachten umfasst .44. Seiten und .9. Anlagen.

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage

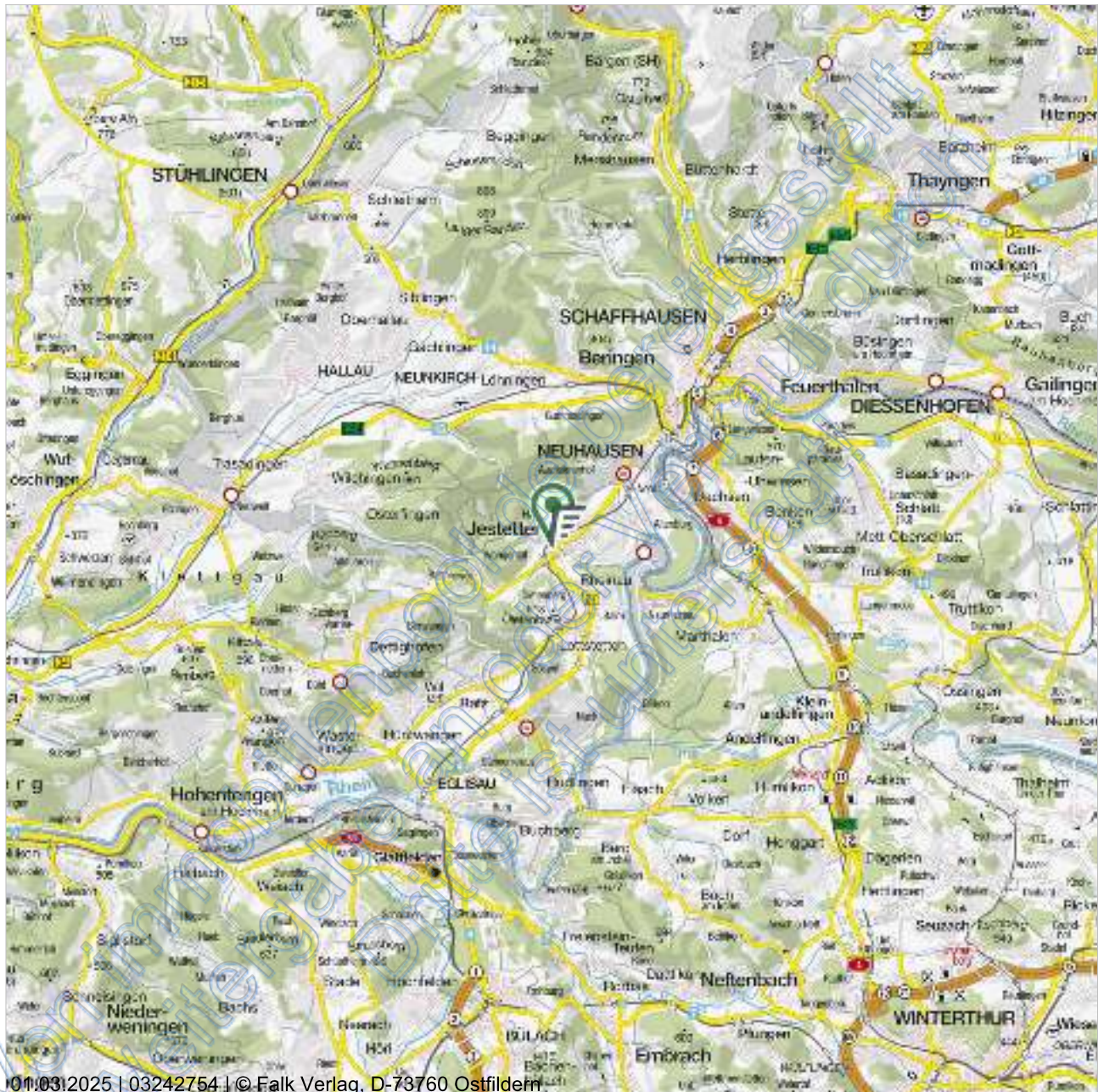
- | | | |
|----|---|---|
| a) | Übersichts-Stadtplan der Stadt/Gemeinde
über www.geoport.de lizenziert | 1 |
| a) | 6 Farbfotos ca. 11 * 9 cm | 3 |
| c) | Lageplan des Grundstücks
über www.geoport.de lizenziert | 1 |
| d) | Grundrisse, Schnitt, Ansichten
teilweise mit kleinen Abweichungen
zum Ist-Zustand, verkleinert | 4 |

Gesamt:

9

Übersichtskarte MairDumont

79798 Jestetten, Salpetererweg 4



01.03.2025 | 03242754 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Armin GUT

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

Bild 1

Ansicht Süd



Bild 2

Ansicht Stellplatz



Bild 3

Ansicht Innen

Bad

Bild 4

Ansicht Innen

Wohnen

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

Bild 5

Ansicht Innen
Treppenhaus



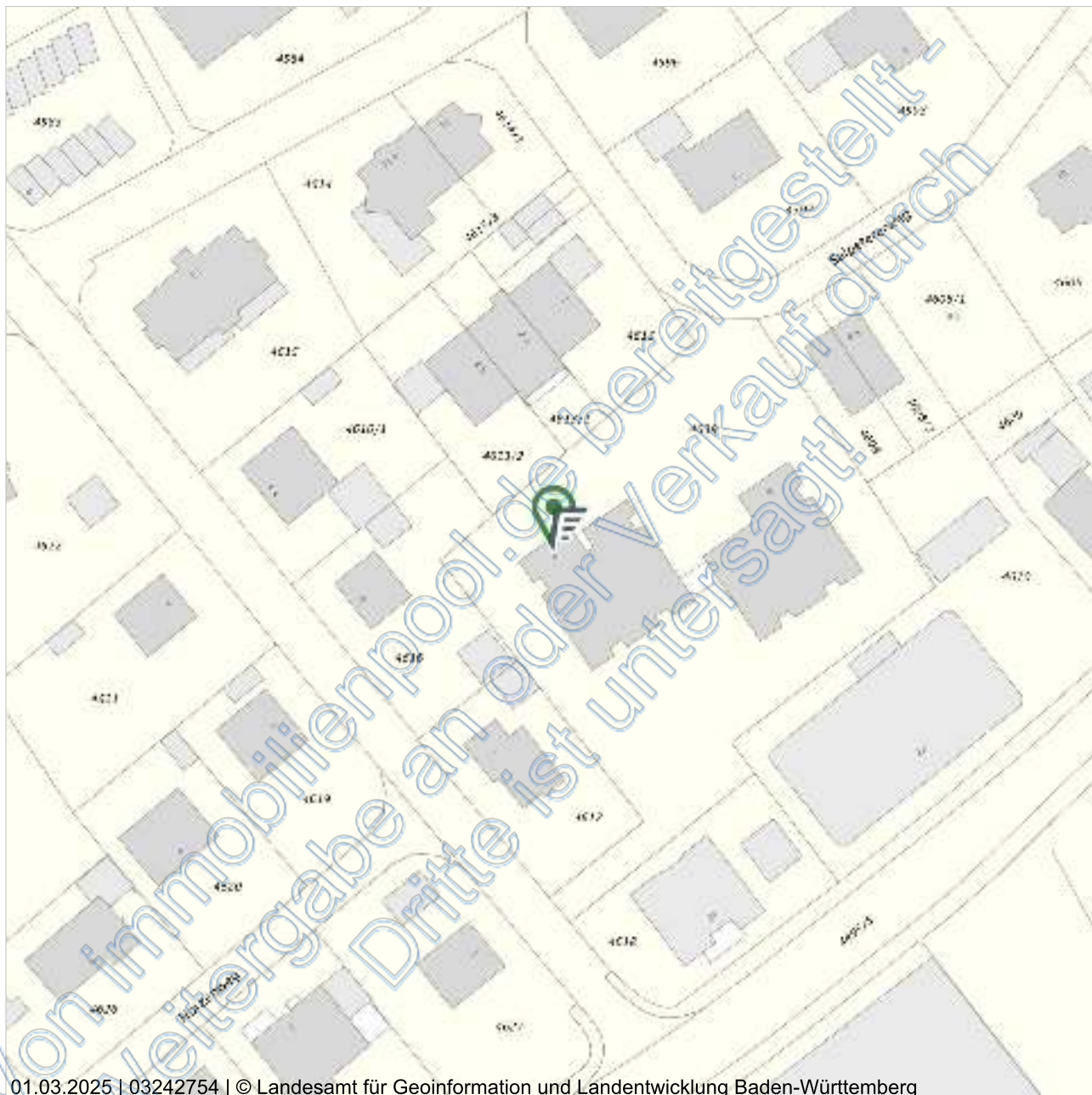
Bild 6

Ansicht Innen
Keller



Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79798 Jestetten, Salpetererweg 4



01.03.2025 | 03242754 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

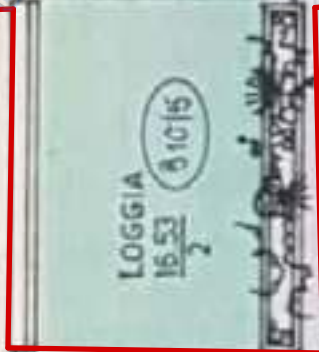
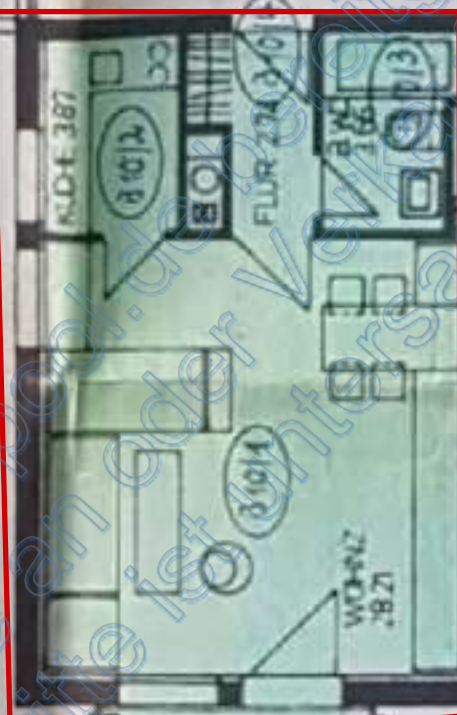
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

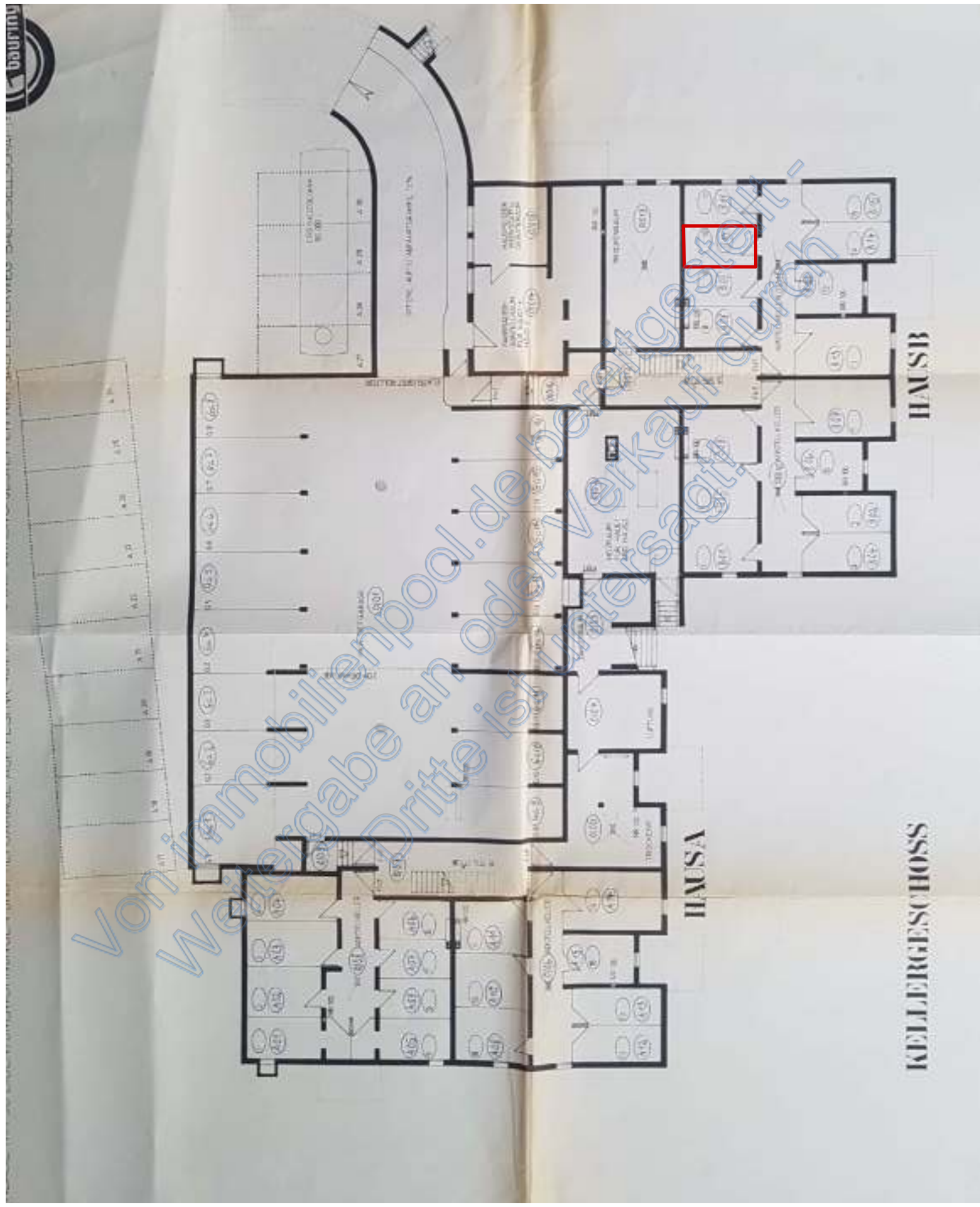
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2025

310

310



Wohnung Nr. B 10 im 2. Obergeschoss



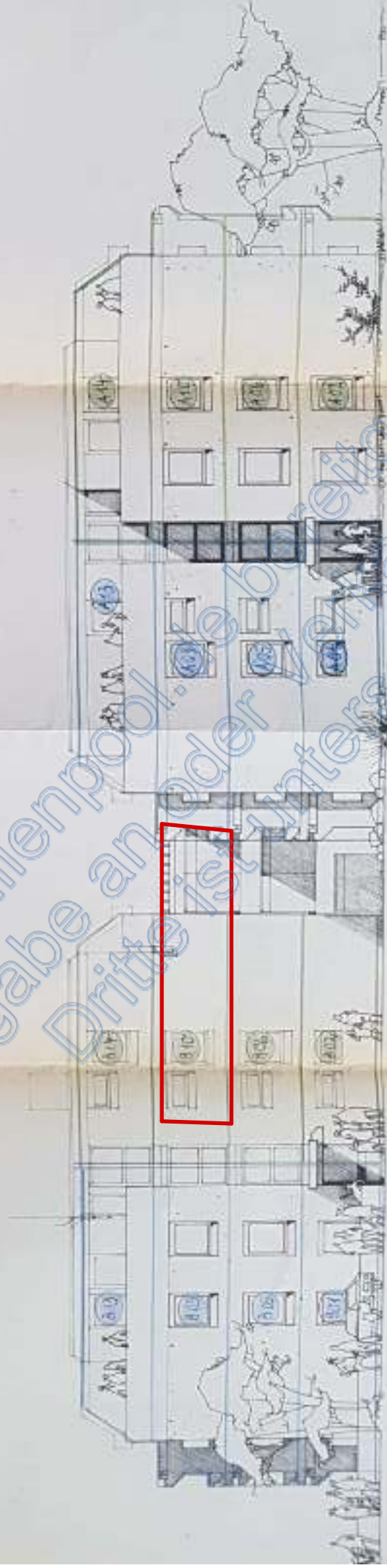
KELLERGESCHOSS

HAUSA

HAUSB

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

WEGE 11/12/13/14



NORD