

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

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

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: **Doppelhaushälfte mit Scheunengebäude**
(ehemaliges Wohn- und Ökonomiegebäude)
und Carport
Albführer Straße 11
79771 Klettgau
Ortsteil Weisweil

Eigentümer: **XXX**
und
XXXX

Anteil je 1/2

Auftraggeber: **Amtsgericht Waldshut-Tiengen**
-Vollstreckungsgericht-
GS.-Nr.: 1 K 34/23

Zweck: **Ermittlung des Verkehrswerts**

Wertermittlungstichtag: **25. Oktober 2023**

Ortsbesichtigung: **25. Oktober 2023**

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: **Frau XXX**
Frau XXX (Bewohnerin EG-Wohnung)
Frau Karin Ebner

Dieses Gutachten umfasst insgesamt 55 Seiten mit 15 Anlagen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis | 3 |
| 2. | Auftragssituation und Problemstellung | 6 |
| 3. | Bestand und Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 4. | Lagebeschreibung | 10 |
| 4.1. | Lage des Ortes | 10 |
| 4.2. | Lage des Objekts im Ort | 10 |
| 5. | Grundstücksbeschreibung | 11 |
| 6. | Bebauung | 12 |
| 7. | Baubeschreibung und Mängel | 16 |
| 8. | Flächen | 20 |
| 9. | Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer | 23 |
| 9.1. | Wohnteil | 23 |
| 9.2. | Scheunenteil | 25 |
| 9.3. | Carport | 26 |
| 10. | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 27 |
| 10.1. | Wohnteil | 27 |
| 10.2. | Scheunenteil | 27 |
| 11. | Bewertung | 28 |
| 11.1. | Bodenwert | 28 |
| 11.2. | Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale | 29 |
| 11.2.1. | Wohnteil | 29 |
| 11.2.2. | Scheunenteil | 29 |
| 11.3. | Sachwert | 30 |
| 11.3.1. | Sachwert Wohnteil (mit Boden) | 31 |
| 11.3.2. | Sachwert Scheunenteil (ohne Boden) | 32 |
| 11.3.3. | Sachwert Carport (ohne Boden) | 33 |
| 11.3.4. | Zusammenfassung Sachwert | 34 |
| 11.4. | Ertragswert | 35 |
| 11.4.1. | Ertragswert Wohnteil (mit Boden) | 36 |
| 11.4.2. | Ertragswert Scheunenteil (ohne Boden) | 37 |
| 11.4.3. | Ertragswert Carport (ohne Boden) | 38 |
| 11.4.4. | Zusammenfassung Ertragswert | 39 |
| 12. | Verkehrswert | 40 |
| 13. | Schlussbemerkungen | 40 |

1. Definitionen, Grundlagen- und Literaturverzeichnis

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

Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

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

Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV)

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

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

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

Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV)

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

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Brutto-Grund-Fläche, BGF

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

Grundlagenverzeichnis:

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

| Bezeichnung | Quelle |
|-------------------------------|---|
| Grundbuchauszug | Amtsgericht Waldshut-Tiengen |
| Lageplan | Staatliches Vermessungsamt |
| Bau- und Grundrisszeichnungen | Überwiegend keine Unterlagen; Teil-Skizzen aus vorgelegtem Gutachten aus 2018 |
| Flächenberechnungen | Überwiegend keine Unterlagen; Teil-Daten aus vorgelegtem Gutachten aus 2018 |
| Bodenrichtwerte | Gemeinsamer Gutachterausschuss Kreis Waldshut Ost |
| Liegenschaftszinssatz | Literatur |
| Baurechtliche Situation | Grundbuchamt der Gemeinde Klettgau |
| Baulasten | Baulastenverzeichnis der Gemeinde Klettgau |
| Energieausweis | Wurde nicht vorgelegt |
| Index | Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk - Wohngebäude – des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg |
| Weitere Unterlagen | Gutachten Armin Gut aus 2018; Gutachten Thomas Becker aus 2017 |

Standard-Literaturverzeichnis:

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

2. Auftragsituation und Problemstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Wohn- und Ökonomiebebauung, die ca. 1850 und Massiv- und Holzständerbauweise erstellt wurde. Sie besteht aus einem Wohn- und einem Scheunenteil, mit Anbau an das nördliche Nachbargebäude. Seit der ursprünglichen Erstellung wurden mehrfach Um- und Ausbauten, sowie Modernisierungen vorgenommen, u.a. 1993, 2007, 2012, so dass ein gewichtetes Baujahr angesetzt wird.

Der Wohnteil besteht aus einer Teilunterkellerung, einem EG mit einer Wohnung sowie Technik- und Lagerräumen, einem OG mit einer Wohnung und einem nicht ausgebauten Dachspitz.

Der Scheunenteil besteht aus einem EG mit Werkstatt und Lagerräumen, einem nicht ausgebauten OG mit begonnenen Abtrennungen und einem nicht ausgebauten Dachspitz.

Zum Bewertungsumfang gehört außerdem ein ca. 2012 in Massivbauweise erstellter Doppel-Carport.

Bei der Ortsbesichtigung konnten einige Teilbereiche auf Grund nicht verkehrssicherer Zuwegung nicht oder nur eingeschränkt besichtigt werden. Außerdem wurde die Besichtigung in Teilbereichen durch Lagerung von Sperrmüll, Baumaterialien und -abfällen etc. erschwert bzw. verhindert.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird die EG-Wohnung von Frau XXX mietfrei bewohnt. Die OG-Wohnung steht leer; z.T. sind Leerstandsfolgen festzustellen.

Die baulichen Anlagen machen überwiegend einen dem Baujahr bzw. den Einbringungsjahren entsprechenden Eindruck. Zustand und Ausstattung werden über die Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

In Teilbereichen besteht Fertigstellungsbedarf. Durch das undichte Dach sind an mehreren Stellen Feuchtigkeit und Schadstellen festzustellen.

Hierfür werden unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschale Beträge in Abzug gebracht. Sie sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebsmäßiger Überprüfung und sind absolut unverbindlich. Es wird ausdrücklich nur eine Instandsetzung und Sanierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Modernisierung.

Für das Bewertungsgrundstück sind eine belastende und eine begünstigende Abstandsbaulast vorhanden. In der Summe wird keine Wertrelevanz festgestellt.

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

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

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

3. Bestand und Eigentumsverhältnisse gem. Grundbuch von Weisweil Nr. 11

Das Grundbuch von Weisweil wird beim Amtsgericht Villingen-Schwenningen geführt. Der Grundbuchstand wurde anhand der Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges, ausgefertigt am 06.09.2023 vom Amtsgericht Villingen-Schwenningen, festgestellt. Darin sind folgende Eintragungen aufgeführt:

Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nummer der Grundstücke | Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke | Karte | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|-----------|--|--------------------|
| 1 | | 240.73 | 50 | Albführer Straße 11 Gebäude- und Freifläche | 687 m ² |

Abteilung I

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung |
|---------------------------|---|---|--|
| 1 | gelöscht | | |
| 2 | 1 XXX (Liegenschaftsverwaltung) - Anteil 1/2 - 2 XXX - Anteil 1/2 - | 1 | Frühere Hälfte des XXX: Aufgrund Erbschein vom 14.12.2021 des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen, AZ: VI 475/21, berichtet. Ziffer 2.2 ohne Eigentumsänderung neu vorgetragen. Eingetragen am 18.01.2022. |

Abteilung II

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---------------------------|---|---|
| 1 | 1 | Die Zwangsversteigerung – zur Aufhebung der Gemeinschaft - ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 28.08.2023 (1 K 34/23). Eingetragen (VSW022/464/2023) am 06.09.2023. |

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht von Bedeutung und werden deswegen hier nicht aufgeführt.

Baulastenverzeichnis von Klettgau für Weisweil Grundstück – Flurstück-Nummer 69

Inhalt der Eintragung

Für das auf Grundstück Flst.Nr. 50 errichtete Gebäude (Carport) wird der fehlende Abstand bis zu 2,50 m auf das Grundstück Flst.Nr. 69 übernommen. Der beige-fügte Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.
27.01.2010

Baulastenverzeichnis von Klettgau für Weisweil Grundstück – Flurstück-Nummer 50

Inhalt der Eintragung

Für das auf Grundstück Flst.Nr. 69 errichtete Gebäude wird der fehlende Abstand bis zu 2,50 m auf das Grundstück Flst.Nr. 50 übernommen. Der beige-fügte Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.
09.07.1993

4. Lagebeschreibung

4.1. Lage des Ortes

Die Gemeinde Klettgau mit ihren Ortsteilen Erzingen, Grießen, Geißlingen, Rechberg, Weisweil, Riedern und Bühl ist eine ländlich strukturierte Gemeinde und liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Waldshut. Klettgau ist geprägt durch Wohnen, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und Weinbau. Die Gemeinde hat insgesamt 7.728 Einwohner, davon entfallen auf den Ortsteil Weisweil 217 (Stand 12/2022).

Klettgau liegt an der Grenze zur Schweiz und in ca. 14-21 km Entfernung von der großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen, ca. 40 km von Zürich und ca. 20 km von Schaffhausen entfernt. Klettgau ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über Bahn- und Buslinien angeschlossen. Durch die räumliche Nähe zur Schweiz, dem Bodensee und dem Schwarzwald sind alle wichtigen Naherholungsgebiete schnell zu erreichen.

Der Ortsteil Weisweil liegt im östlichen Gemeindegebiet und hat einen Grenzübergang in die Schweiz. Die Entfernung nach Waldshut-Tiengen beträgt ca. 24 bzw. 17 km. Weisweil selbst verfügt nur über eine geringe Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Filialen von Post und Banken, ärztliche Versorgung, Kindergarten, Grund- und Realschule sowie ein vielfältiges Freizeitangebot (Freibad, Wanderwege, verschiedene Vereine) sind in Erzingen, anderen Ortsteilen und Nachbarorten vorhanden. Weisweil ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs über eine Buslinie angeschlossen.

4.2. Lage des Objekts im Ort

Der Ortsteil Weisweil liegt ca. 3,5 km südöstlich von Erzingen. Er wird von dort über die Weisweiler/Seegrabenstraße erreicht. Zufahrt besteht auch über den südwestlich liegenden Ortsteil Grießen über die Schaffhauser/Jestetter Straße und die K 6570 (ca. 4,5 km).

Die Albführer Straße zweigt relativ zentral in Weisweil von der Hornstraße/Wilchinger Straße nach Osten ab und mündet nach einer Kehre parallel nördlich verlaufend als Straße Sonnhalde wieder in die Wilchinger Straße. Es ist überwiegend nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen.

Der Ortsteil ist geprägt durch überwiegend Wohn und Ökonomiebebauung. Das Bewertungsobjekt liegt relativ mittig an der Albführer Straße. Es handelt sich um eine Lage mit mittlerem Wohnwert. Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht (nächste Bushaltestelle ca. 150 m).

5. Grundstücksbeschreibung

| | | |
|---|--|--------------------|
| Grundstücksbezeichnung und Größe | Flur-Stück 50 | 687 m ² |
| Tatsächliche Nutzung | 687 m ² Gebäude- und Freifläche | |
| Zuschnitt | Vieleck mit unregelmäßigem Grenzverlauf | |
| Lage | Nördlich an der Albführer Straße Gehweg ist nicht vorhanden Straßenlaternen sind vorhanden | |
| Ausrichtung | West-Ost | |
| Topografie | Überwiegend eben/eingeebnet, nach Nordost leicht ansteigend | |
| Erschließung | Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom, Telefon | |
| Bebauungsplan | Grundstück liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine weitere Bebauung wäre nach §34 BauGB zu prüfen | |
| Bauliche Nutzbarkeit | Gem. BauNVO Einordnung in ein Mischgebiet Dorf (MD) | |
| Umgebungsbebauung | Überwiegend Wohnbebauung, nicht störende Kleingewerbebetriebe, dörfliche Infrastruktur | |

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt

6. Bebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Wohn- und Ökonomiebebauung, die ca. 1850 (genaues Baujahr nicht bekannt) in Massiv- und Holzständerbauweise erstellt wurde. Sie besteht aus einem Wohnteil und einem rechtwinklig angesetzten Scheunenteil. Es wurden mehrfach Um- und Ausbauten sowie Modernisierungen in Teilbereichen (u.a. 1993, 2007, 2012) vorgenommen, so dass eine Baujahrgewichtung vorgenommen wird. 2012 wurde ein Doppelcarport angebaut.

Der Wohnteil grenzt fast direkt an die südliche Grundstücksgrenze (Straße). Alle drei Bauteilweisen eine nördliche Grenzbebauung auf, Wohn- und Scheunenteil mit Anbau an das Nachbargebäude.

Im Wohnteil befinden sich im EG eine Wohnung sowie Technik- und Lager Räume auf unterschiedlichem Bodenniveau und im OG eine Wohnung. Der nicht ausgebaute Dachspitz ist vom Wohnteil aus nicht zugänglich. Außerdem ist eine Teilunterkellerung (ein Raum) vorhanden.

Der Scheunenteil besteht im EG aus Werkstatt und Lagerräumen. Das OG und der Dachspitz sind nicht ausgebaut, wobei im OG mit Abtrennungen begonnen wurde.

Der Dachspitz ist über Wohn- und Scheunenteil durchgehend offen.

Der Zugang zur EG-Wohnung erfolgt über eine Treppe (ca. ½ Etage) von der Westseite. Das Eingangspodest geht in einen abgetrennten, d.h. nur von der Wohnung aus zugängigen Balkon über. Der Zugang erfolgt in einem Windfang, in dem links eine Tür in den Technik- und Lagerbereich, geradeaus eine Tür zur Treppe ins OG und rechts die Tür zur EG-Wohnung liegen.

Die EG-Wohnung wird in einem Flur betreten. Rechts befindet sich die Tür zum überdachten Westbalkon (eine Stufe nach oben), geradeaus die Tür zum Schlafzimmer. Links führt der Flur weiter und mündet über drei Stufen mit Zwischenpodest hinab im Essbereich. Von dort liegt rechts offen der Wohnbereich und geradeaus die offene Küche. Der Bereich der Küche wurde später an der Ostseite angebaut. Auf ihm befindet sich der Balkon der OG-Wohnung. Von der Küche aus besteht Ausgang in den Außenbereich (zwei Stufen bzw. provisorische Tritte nach oben). Links vom Essbereich führt der Flur weiter und erschließt rechts das innenliegende WC (kleiner Raum) und links das ebenfalls innenliegende Bad (ohne WC). Am Ende des Flur befindet sich schräg eine Tür zum Technik- und Lagereich.

Es ist mehrfach Fertigstellungsbedarf im Bereich der Sockelleisten, der Übergänge und Anschlüsse sowie der Beiputzarbeiten festzustellen.

Der Technik und Lagerbereich wird vom Windfang aus über fünf einfache Holzstufen hinab erreicht. Außerdem besteht direkter Zugang ebenerdig von außen. Im Eingangs-Flur-Raum führen links zwei Stufen bzw. eine Rampe hoch zum Heizraum (keine Tür, z.T. Holzständerwände) und danach zu einem offenen Raum, der als Holzlager dient. Nach einem schmalen Durchgang folgt links ein weiterer, offener Lagerraum. Rechts führt die schräge Tür in die EG-Wohnung. Hier geht der Wohnteil offen in den Scheunenteil über. Von diesem Bereich ist ein schmaler Raum als Waschküche abgeteilt. Der Rest ist ansatzweise als innenliegendes Büro teilweise ausgebaut. Am Ende führt eine Tür in den Werkstattbereich, welcher über ein Falttor mit Schluptür verfügt und auch als Garage nutzbar wäre. Abgetrennt vom Werkstattbereich ist ein weiterer Raum („Magazin“).

Das EG des Scheunebereichs wird, außer durch die Verbindung zum Wohnteil bzw. Technik- und Lagerbereich in Innern, von außen über eine gepflasterte Abfahrt von der Straße aus erreicht.

Der EG-Bereich Technik/Lager/Werkstatt weist deutlichen Fertigstellungsbedarf auf. Es sind mehrfach begonnene Arbeiten/Umbauarbeiten und Provisorien zu erkennen. Teilbereiche konnten durch Lagerung von Baumaterialien/-abfall und Sperrmüll nur bedingt eingesehen werden.

Die Teilunterkellerung besteht aus einem Raum, welcher nachträglich tiefer ausgegraben wurde (ursprünglich eher Kriechkeller). Der Zugang erfolgt zum einen vom Eingangs-Flur-Raum des Technik- und Werkstattbereichs über eine offene Holzterrasse, die jedoch nicht verkehrssicher betreten werden konnte. Ein weiterer Zugang besteht von außen über eine Treppe unter dem Balkon der EG-Wohnung, welcher jedoch an der Ortsbesichtigung nicht durchgängig war.

Soweit von oben einsehbar war der Kellerraum überwiegend vollgestellt, nach Auskunft von Frau XXX befinden sich dort unten die Wasseruhren.

Das OG des Wohnteils wird über den Windfang EG und eine ältere Holzterrasse erreicht. Oben im Flur führt geradeaus eine Tür auf den überdachten Balkon, der sich über der EG-Küche befindet. Es sind deutliche Feuchtigkeitsspuren durch eindringendes Wasser von oben erkennbar. Rechts erhöht sich der Flur um eine Stufe. Über eine weitere Stufe wird ein Zimmer erreicht (Raumhöhe ca. knapp 2m). Davor befindet sich im Flur ein kleiner Abstellraum.

Neben der Treppe führt der Flur weiter und führt über eine Stufe zu einem weiteren Flurbereich. Dieser erschließt das Wohnzimmer und einen kleineren Raum „Büro“. Danach wird der offene Essbereich betreten. Hier wird die durch Wassereintritt durch das undichte Dach schadhafte Decke/Deckenverkleidung provisorisch abgestützt. Auch an der Wand sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar. Nach dem Essbereich folgt ein weiteres Zimmer und eine Stufe höher die halboffene Küche (ohne Fenster). Der Flur winkelt nochmals ab und erschließt das innenliegende, separate WC mit Waschmaschinenanschluss und danach das Badezimmer.

Die Wohnung weist, abgesehen von dem differierenden Bodenniveau und z.T. geringer Raumhöhe, grundsätzlich einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. Allerdings sind Schadstellen u.a. durch Wassereintritt, z.T. Fertigstellungsbedarf im Bereich der Sockelleisten, Anschlüsse und Türcargen sowie Leerstandsfolgen in Form von strengem Geruch und Verunreinigungen durch tierische Hinterlassenschaften (evtl. Austauschbedarf der betroffenen Bodenbeläge) festzustellen.

Das OG des Scheunenteils wird von der Ostseite über eine leicht ansteigende Pflasterung und dann über fünf einfache, überalterte Holzstufen erreicht. Im Innern wurde teilweise mit einfachen Abtrennungen begonnen, was aber nicht fertiggestellt wurde. Überwiegend dient es aktuell als Lager für Baumaterialien, Bauschutt und Abfall. Der Dachspitz kann nur über eine einfache Anstallleiter erreicht werden. Dach und Ostgiebel sind schadhaft. Von außen eindringender Bewuchs zieht sich weit ins Innere. An der Ostseite ist am Scheunenteil ein Unterstand in Holzbauweise angebaut, der jedoch auf Grund von Alter und Zustand keine Wertrelevanz aufweist.

Die baulichen Anlagen machen, soweit nicht anders erwähnt, von außen und im besichtigten Innenbereich überwiegend einen durchschnittlich den Baujahren/gewichteten Baujahren, bzw. Einbringungsjahren entsprechenden Eindruck. Durchschnittlich sind ebensolche Ausstattungsstandards vorhanden, wobei Teilbereiche älter bzw. jünger einzustufen sind.

Für die Behebung der Dachundichtigkeit und der Feuchtigkeitsschäden sowie für den Fertigstellungsbedarf werden unter der Position der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale pauschale Beträge in Abzug gebracht. Sie sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebmäßiger Überprüfung und sind absolut unverbindlich. Es wird ausdrücklich nur eine Instandsetzung und Sanierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Modernisierung.

Ansonsten werden Zustand und Ausstattung über die jeweilige Einstufung und Klassifizierung berücksichtigt.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist grundsätzlich sinnvoll, allerdings nicht optimal. Anzumerken sind das uneinheitliche Bodenniveau (Stufen in den Wohnungen) und die z.T. geringe Raumhöhe (OG).

Ca. 2012 wurde westlich des Wohnteils ein Doppelcarport in Massivbauweise mit flachem Sattel-/Pulldach angebaut. Im Innern besteht z.T. Fertigstellungsbedarf im Bereich der Putzarbeiten, was jedoch nicht nutzungseinschränkend ist.

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus gepflasterten Flächen/Zuwegungen, z.T. Stützmauern, Beetanlagen und Zierbepflanzung.

Für nicht besichtigte Bauteile wird Mangelfreiheit unterstellt.

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

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

7. Baubeschreibung und Mängel

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

| Bauteil | Ausführung | Festgestellte Mängel |
|-----------------|--|---|
| Fundament | Streifenfundament | |
| Umfassungswände | Wohnteil: Überwiegend Bruchsteinmauerwerk, Mauerwerk, Vollwärmeschutz (2012) Scheunenteil: EG massiv, darüber überwiegend Holzständer | |
| Innenwände | Mauerwerk, Holzständer | z.T. Fertigstellungsbedarf nach begonnenen Um-/Ausbauarbeiten |
| Geschossdecken | Holzbalken | |
| Kellerdecke | Holzbalken Bereich Technik/Lager/Werkstatt im EG überwiegend Betonboden | |
| Treppen | Holztreppen und -stufen Außentreppe zum KG massiv | Innentreppe EG-KG und Außentreppe Zugang OG Scheunenteil in marodem Zustand und nicht verkehrssicher z.T. eingewachsen, aktuell nicht verkehrssicher bzw. nicht zugängig |

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Fenster | Kunststofffenster, weiß, Isolierverglasung, überwiegend 2012, EG-Wohnung 2006 | z.T. Fertigstellungsbedarf im Bereich der Beiputzarbeiten |
| Fußböden | Überwiegend Laminat, z.T. Fliesen | Häufig Fertigstellungsbedarf im Bereich der Sockelleisten und Anschlüsse, im OG z.T. Schadstellen durch Feuchtigkeit und tierische Ausscheidungen |
| Sanitärinstallationen | <p>EG, Wohnung:</p> <p>Bad, innenliegend, mit Wanne, Dusche, Waschbecken,</p> <p>separates WC, innenliegend, mit Hänge-WC, Unterputzspülkasten, kleinem Handwaschbecken</p> <p>OG, Wohnung</p> <p>Bad mit Wanne und Dusche auf abgestuftem Bereich, Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken</p> <p>separates WC, innenliegend, mit Hänge-WC, Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss</p> | <p>Kein WC im Bad</p> <p>Abdeckung Spülkastent demontiert</p> <p>Abdeckung Spülkastent demontiert</p> <p>Abdeckung Spülkastent demontiert</p> <p>Sanitärräume im OG durch Leerstand, abgestelltes Wasser und tierische Ausscheidungen mit starkem Geruch</p> |
| Elektroinstallationen | Ausreichende, dem Baujahr/Einbringungsjahr (überwiegend 1993) und Nutzungszweck entsprechende Ausstattung | |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Wandbehandlung | Überwiegend Putz, z.T. Zierelemente, in den Sanitärräumen z.T. Fliesen | Im OG z.T. Rissbildung, Schadstellen durch Feuchtigkeitseintritt |
| Decken | Überwiegend Putz | Im Essbereich OG De- cke durch Feuchtig- keitseintritt geschä- digt und provisorisch abgestützt |
| Türen und Zargen | Überwiegend beschich- tete Holztüren und -zar- gen, Vollglastür vor Treppe ins OG | z.T. Fertigstellungs- /Einbringungsbedarf im Bereich der Zargen häufig keine Tü- ren/Zargen im Tech- nik-/Lagerbereich EG |
| Heiztechnische Anlage | Holzzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (2006), Stückholzfeuerung Kleiner Holzofen in ELW, Edelstahl-Außenkamin | Handfeuerung |
| Außenansicht | Wohnhaus: Verputzt, gestrichen Scheunenteil: Überwiegend Holz, z.T. ge- strichen, EG Putz | Holz und Anstrich in schlechtem Zustand, starker Bewuchs/Ein- wuchs am Ostgiebel |
| Dachkonstruktion | Holzdächer, Satteldächer, rechtwinklig aneinander anschließend, kein Unter- dach | Keine Isolierung, Schadstellen, Feuch- tigkeitsspuren, eindrin- gender Bewuchs |
| Dacheindeckung | Tonziegel | Deutliche Vermoo- sung, Schadstellen, sichtbare Undichtig- keiten |
| Dachrinnen und Fall- rohre | Zinkblech | z.T. provisorische An- schlussstellen |

| | | |
|--------------|--|--|
| Außenanlagen | Überwiegend gepflastert, kleine Zieranlage vor der EG-Terrasse, teilweise Metallzaun mit Tor | z.T. Pflegebedarf teilweise vermüllt und Baumaterial-/Bauabfallagerung |
| Sonstiges | <p>EG-Balkon zur Westseite, massive Konstruktion mit Überdachung in Holzkonstruktion und Plexiglaseindeckung</p> <p>OG-Balkon zur Ostseite, Metallkonstruktion mit Überdachung in Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung</p> <p>Doppel-Carport (2012) in Massivbauweise mit Holz-Sattel-/Schrägdach mit Ziegeleindeckung und z.T. Zierverblendung</p> | <p>Leichter Renovierungsbedarf</p> <p>Feuchtigkeitsspuren, Sanierungsbedarf</p> <p>Fertigstellungsbedarf im Bereich des Innenputzes</p> <p>Teilbereiche sehr vollgestellt und nicht oder nur bedingt einsehbar</p> |

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

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

8. Flächen

Es wurden keine Flächenberechnungen oder offizielle Grundrisszeichnungen (Ausnahme Carport) vorgelegt.

In den vorliegenden Gutachten aus 2017 (Thomas Becker) und 2018 (Armin Gut) sind Flächenangaben/-berechnungen enthalten, die jedoch teilweise voneinander abweichen.

Eigene, überschlägige Berechnungen unterstützen tendenziell die Angaben des Gutachtens aus 2018, so dass diese soweit möglich zu Grunde gelegt werden.

Offensichtliche Rechenfehler wurden korrigiert. Es können Rundungsdifferenzen auftreten. Für Flächenveränderungen bzw. Abweichungen wird keine Haftung übernommen:

| Wohnhaus | | | |
|--------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| <i>Maße/Flächen aus GA Gut</i> | | | |
| Grundrissebene | Länge | Breite | BGF |
| UG | 6,00 | 7,60 | 45,60 m² |
| EG | 11,10 | 15,49 | 171,94 m ² |
| + | 1,76 | 3,88 | 6,83 m ² |
| | | | 178,77 m² |
| OG | 11,10 | 15,49 | 171,94 m² |
| Summe BGF Wohnhaus | | | 396,31 m² |

| Scheune/Werkstatt/Lager | | | |
|--|--------------|---------------|-----------------------------|
| <i>Maße/Flächen aus GA Gut</i> | | | |
| Grundrissebene | Länge | Breite | BGF |
| EG | 10,80 | 8,20 | 88,56 m² |
| OG | 10,80 | 8,20 | 88,56 m² |
| Summe BGF Scheune/Werkstatt/Lager | | | 177,12 m² |

| Carport | | | |
|--------------------------------|--------------|---------------|----------------------------|
| <i>Maße/Flächen aus GA Gut</i> | | | |
| Grundrissebene | Länge | Breite | BGF |
| | 8,66 | 5,28 | 45,72 m ² |
| + | 3,23 | 2,47 | 7,98 m ² |
| BGF Carport | | | 53,70 m² |

| Wohnflächen | | | |
|--------------------------------|-----------------------|------|-----------------------------|
| <i>Maße/Flächen aus GA Gut</i> | | | |
| EG | | | |
| Flur | 1,04 | 3,54 | 3,68 m ² |
| + | 1,61 | 1,76 | 2,83 m ² |
| Schlafen | 2,28 | 1,95 | 4,45 m ² |
| + | 3,12 | 2,93 | 9,14 m ² |
| Essen-Kochen | 2,14 | 1,56 | 3,34 m ² |
| + | 3,64 | 2,53 | 9,21 m ² |
| + | 1,71 | 0,64 | 1,09 m ² |
| Küche | 3,56 | 1,55 | 5,52 m ² |
| Wohnen | 2,38 | 4,29 | 10,21 m ² |
| + | 0,29 | 2,46 | 0,71 m ² |
| Gäste-WC | 1,14 | 1,25 | 1,43 m ² |
| Flur | 1,85 | 1,15 | 2,13 m ² |
| Bad | 2,30 | 3,14 | 7,22 m ² |
| Terrasse 25% | 3,35 | 1,95 | 1,63 m ² |
| Sitzplatz 25% | 3,50 | 2,00 | 1,75 m ² |
| Wohnfläche EG | | | 64,34 m² |
| OG | | | |
| Diele | 3,01 | 2,52 | 7,59 m ² |
| Treppe ./. | -1,34 | 1,80 | -2,41 m ² |
| + | 2,20 | 1,63 | 3,59 m ² |
| Abstell | 1,70 | 0,97 | 1,65 m ² |
| Zimmer | 3,25 | 4,41 | 14,33 m ² |
| Wohnen | 4,37 | 5,20 | 22,72 m ² |
| ./. | -0,25 | 1,50 | -0,38 m ² |
| Büro | 2,20 | 3,31 | 7,28 m ² |
| Essen | 3,43 | 5,02 | 17,22 m ² |
| Zimmer | 3,37 | 3,37 | 11,36 m ² |
| + | 2,00 | 0,70 | 1,40 m ² |
| Küche | 3,56 | 2,36 | 8,40 m ² |
| + | 1,22 | 0,70 | 0,85 m ² |
| Flur | 1,36 | 5,32 | 7,24 m ² |
| HWR/WC | 1,83 | 4,07 | 7,45 m ² |
| Bad/WC | 2,30 | 2,92 | 6,72 m ² |
| + | 3,74 | 2,80 | 10,47 m ² |
| ./. | -0,34 | 1,05 | -0,36 m ² |
| Balkon 25% | 3,78 | 2,90 | 2,74 m ² |
| Wohnfläche OG | | | 127,86 m² |
| Wohnfläche EG | 64,34 m ² | | |
| Wohnfläche OG | 127,86 m ² | | |
| Summe Wohnfläche | | | 192,20 m² |

| Nutzflächen Wohnhaus | | | |
|-----------------------------|-------|------|----------------------------|
| EG | | | |
| Lager/Treppe | 5,13 | 3,59 | 18,42 m ² |
| + | 1,60 | 1,25 | 2,00 m ² |
| Technik | 4,22 | 3,34 | 14,09 m ² |
| ./. | -1,58 | 1,46 | -2,31 m ² |
| Holzlager | 3,40 | 3,35 | 11,39 m ² |
| Flur | 3,46 | 0,82 | 2,84 m ² |
| Lager | 3,27 | 3,53 | 11,54 m ² |
| Flur | 1,61 | 2,27 | 3,65 m ² |
| Nutzfläche EG | | | 61,62 m² |
| UG | | | |
| Keller | 4,87 | 6,40 | 31,17 m ² |
| Nutzfläche UG | | | 31,17 m² |

| Nutzflächen Scheunenteil/Werkstatt/Lager | | | |
|---|-------|------|----------------------------|
| EG | | | |
| Lager | 2,58 | 1,63 | 4,21 m ² |
| Flur | 2,84 | 1,67 | 4,74 m ² |
| + | 2,31 | 3,23 | 7,46 m ² |
| Werkstatt | 4,39 | 3,44 | 15,10 m ² |
| + | 5,48 | 3,48 | 19,07 m ² |
| Magazin | 5,23 | 3,43 | 17,94 m ² |
| Nutzfläche EG | | | 68,52 m² |
| OG | | | |
| Lager ca. 75% | 10,80 | 8,20 | 66,42 m ² |
| Nutzfläche OG | | | 66,42 m² |

| Nutzflächen Carport | | | |
|----------------------------|-------|------|----------------------------|
| Carport | 8,42 | 4,8 | 40,42 m ² |
| + | 2,75 | 2,47 | 6,79 m ² |
| ./. Schräge 50% | -2,62 | 2,62 | -3,84 m ² |
| Nutzfläche Carport | | | 43,37 m² |

9. Ausstattungsqualifizierung, Einstufung, Restnutzungsdauer

Die Gebäude/Gebäudeteile lassen sich nicht eindeutig nach dem Gebäudekatalog NHK 2010 charakterisieren. Die Einstufung erfolgt daher jeweils in Anlehnung, z.T. in Kombination an den Gebäudekatalog NHK 2010.

9.1. Wohnteil

| NHK Typ 2.02/2.32 | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil | Standardstufe des Objekts |
|---------------------------------|---------------|-----|-----|-----|---|---------------|---------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| Außenwände | | 0,5 | | 0,5 | | 23 | 0,69 |
| Dächer | 0,5 | 0,5 | | | | 15 | 0,23 |
| Außentüren und Fenster | | | 1 | | | 11 | 0,33 |
| Innenwände und Türen | | 0,5 | 0,5 | | | 11 | 0,28 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | 1 | | | | 11 | 0,22 |
| Fußböden | | 0,5 | 0,5 | | | 5 | 0,13 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 1 | | | 9 | 0,27 |
| Heizung | | | 1 | | | 9 | 0,27 |
| Sonstige technische Ausstattung | | | 1 | | | 6 | 0,18 |
| | | | | | | | 2,59 |

| Kostenkennwerte für Gebäudeart | Standardstufe | | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| NHK Typ 2.02/2.32 | 548 €/m ² | 608 €/m ² | 700 €/m ² | 843 €/m ² | 1.053 €/m ² |
| | BGF | BGF | BGF | BGF | BGF |

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Außenwände | 167 €/m ² BGF |
| Dächer | 87 €/m ² BGF |
| Außentüren und Fenster | 77 €/m ² BGF |
| Innenwände und Türen | 72 €/m ² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 67 €/m ² BGF |
| Fußböden | 33 €/m ² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 63 €/m ² BGF |
| Heizung | 63 €/m ² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 42 €/m ² BGF |
| Kostenkennwert (gewogen) | 670 €/m² BGF |

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht genau bekannt und wird mit 1850 angenommen.

Gemäß der ImmoWertV ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

In vielen Bereichen entspricht der Ausstattungsstandard noch dem ursprünglichen Baujahr. Modernisierungen wurden nach den vorliegenden Informationen im Bereich der Heizung, der Fenster und Außentüren, der Leitungssysteme, der Wärmedämmung der Außenwände, der Bäder und des Innenausbaus (bewertungsrelevant 1993, 2007, 2012), was zu folgender Modernisierungseinstufung führt:

| Modernisierungselemente | max. Punkte | Bewertungsobjekt |
|---|-------------|------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,5 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,5 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 3 |
| Modernisierung der Bäder | 2 | 2 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,5 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | |
| Summe | 20 | 11 |

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

| | |
|--------------------------------|------|
| ursprüngliches Baujahr | 1850 |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| ursprüngliches Gebäudealter | 173 |
| Standardstufe | 2,59 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer | 80 |
| übliche RND | -93 |
| Modernisierungsgrad | 11 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 29 |
| fiktives Baujahr | 1972 |

9.2. Scheunenteil

| NHK Typ 16.1/18.5 | |
|--------------------------------------|----------|
| Standardstufe des Objekts (gewogen) | 2,5 |
| Kostenkennwert des Objekts (gewogen) | 340,00 € |

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht genau bekannt und wird mit 1850 angenommen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird in Anbetracht der baulichen Verbindung zum Wohnteil mit 60 Jahren angesetzt.

Modernisierungen wurden in Teilbereichen augenscheinlich vorgenommen, liegen jedoch überwiegend schon länger zurück.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der üblichen Gesamtnutzungsdauer und des Modernisierungsgrades empfiehlt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| ursprüngliches Baujahr | 1850 |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| ursprüngliches Gebäudealter | 173 |
| Standardstufe | 2,5 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer | 60 |
| übliche RND | -93 |
| Modernisierungsgrad | 0 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 10 |
| fiktives Baujahr | 1973 |

9.3. Carport

| NHK Typ 14.1 (reduziert) | |
|--------------------------------------|----------|
| Standardstufe des Objekts (gewogen) | 3,5 |
| Kostenkennwert des Objekts (gewogen) | 245,00 € |

Das ursprüngliche Baujahr ist 2012.

Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 50 Jahren angesetzt.

Da noch keine über die normale Instandhaltung hinausgehenden und die Gesamtnutzungsdauer spürbar verlängernden Modernisierungen oder Sanierungen durchgeführt wurden, basiert die Bewertung auf dem ursprünglichen Baujahr.

| | |
|--|-------------|
| ursprüngliches Baujahr | 2012 |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| ursprüngliches Gebäudealter | 11 |
| Standardstufe | 2,59 |
| übliche Gesamtnutzungsdauer | 50 |
| übliche RND | 39 |
| Modernisierungsgrad | 0 |
| modifizierte Restnutzungsdauer (= ursprüngliches RND) | 39 |
| fiktives Baujahr (= ursprüngliches Baujahr) | 2012 |

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

10.1. Wohnteil

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- undichtes Dach mit eindringender Feuchtigkeit
- Feuchtigkeits- und Leerstandsschäden
- Fertigstellungsbedarf im Bereich der Sockelleisten, Anschlüsse, z.T. Türen/Zargen, Beiputzarbeiten

10.2. Scheunenteil

Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende Merkmale gesondert zu berücksichtigen:

- undichtes Dach mit eindringender Feuchtigkeit

11. Bewertung

11.1. Bodenwert

Die Bodenrichtwerte für Weisweil wurden vom gemeinsamen Gutachterausschuss Kreis Waldshut Ost mit € 69,- /m² im Bereich des Bewertungsobjekts ermittelt. In diesem Preis sind die Kosten der Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) enthalten. Die Werte wurden zum 01.01.2022 ermittelt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplans, sondern im Innenbereich nach § 34 BauGB.

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

Für das Bewertungsgrundstück besteht eine belastende Abstandsbaulast, sowie eine begünstigende Abstandsbaulast. In der Summe wird keine Wertrelevanz festgestellt.

Der Grundstückswert berechnet sich demnach wie folgt:

| Flurstück | Größe | BRW | Bodenwert |
|------------------|--------------------|---------|--------------------|
| 50 | 687 m ² | 69,00 € | 47.403,00 € |
| Bodenwert | | | 47.403,00 € |

11.2. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale

Es handelt sich im Folgenden um pauschale Ansätze auf Niveau des Baujahrs, bzw. des gewichteten Baujahrs. Die Ansätze sind grob überschlägig kalkuliert, bedürfen fachbetriebsmäßiger Überprüfung und sind daher absolut unverbindlich. Es wurde ausdrücklich nur eine Instandsetzung und teilweise Renovierung auf dem Niveau des gewichteten Baujahrs kalkuliert und keine die Restnutzungsdauer spürbar verlängernde Sanierung.

11.2.1. Wohnteil

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

| | |
|---|---------------------|
| Dachreparatur | 14.000,00 € |
| Behebung Feuchtigkeits- und Leerstandsschäden | 8.000,00 € |
| Fertigstellungsbedarf | 5.000,00 € |
| Summe | 27.000,00 € |
| zzgl. 25% | 33.750,00 € |
| gerundet | -34.000,00 € |

11.2.2. Scheunenteil

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden wie folgt berücksichtigt:

| | |
|-----------------|---------------------|
| Dachreparatur | 10.000,00 € |
| Summe | 10.000,00 € |
| zzgl. 25% | 12.500,00 € |
| gerundet | -13.000,00 € |

11.3. Sachwert

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

Marktanpassung/Sachwertfaktoren:

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

In den letzten Jahren litt der Immobilienmarkt nicht mehr unter der Kaufzurückhaltung, die seit ca. Mitte der 90er Jahre anhielt. Im Bereich der Ein- und Zwei-Familien-Wohnhäuser und Eigentumswohnungen war seit längerem eine starke Nachfrage vorhanden, die i.d.R. zu einer positiven, meist zweistelligen Marktanpassung führte, wobei seit ca. Mitte 2022 ein Stagnation bzw. ein Rückgang festzustellen ist, was u.a. auf die Zinsentwicklung zurückzuführen ist. Die Anzahl potenzieller Nachfrager ist rückläufig und die bisherige Preisentwicklung tendiert zu einer Umkehr. Auch in Klettgau ist eine sinkende Marktaktivität sowie eine stagnierende bis rückläufige Preisentwicklung festzustellen, wobei dies je nach Lage und Objektcharakteristik variiert.

Das Bewertungsobjekt weist in Teilbereichen Modernisierungs-, Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf auf.

Die Grundrissgestaltung entspricht bedingt heutigen Anforderungen.

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage in Grenznähe zur Schweiz. In der Summe wird der Verzicht auf einen Zu- sowie auf einen Abschlag als marktkonform angesehen.

11.3.1. Sachwert Wohnteil (mit Boden)

Bei den nicht erfassten Bauteilen handelt es sich um Balkonflächen und den Eingangsbereich, die nicht durch die BGF erfasst sind.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| NHK Typ | 2.02/2.32 |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| ursprüngliches Baujahr | 1850 |
| fiktives Baujahr | 1972 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | 80 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 29 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Kostenkennwert (gewogen) | 669,80 € |
| Korrekturfaktoren für Kostenkennwert | 0% |
| = angepasste NHK | 669,80 € |
| x Index 2010 = 100 | 173,30% |
| = NHK zum WE-Stichtag | 1.160,76 € |

| | |
|---|-----------------------|
| x BGF | 396,31 m ² |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | 460.020,80 € |
| + Außenanlagen, pauschal | 2% 9.200,42 € |
| Zwischensumme | 469.221,22 € |
| + Baunebenkosten | 0% 0,00 € |
| Gesamtherstellungskosten | 469.221,22 € |
| Alterswertminderung linear | 64% -299.128,53 € |
| Sachwert Zwischensumme | 170.092,69 € |
| + nicht erfasste Bauteile | 7.200,00 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | 177.292,69 € |
| + Bodenwert | 47.403,00 € |
| Sachwert des bebauten Grundstücks | 224.695,69 € |
| +/- Marktanpassung | 0% 0,00 € |
| Marktangepasster Sachwert | 224.695,69 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -34.000,00 € |
| Sachwert zum Wertermittlungsstichtag | 190.695,69 € |

11.3.2. Sachwert Scheunenteil (ohne Boden)

| | |
|--------------------------------|-----------|
| NHK Typ | 16.1/18.5 |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| ursprüngliches Baujahr | 1850 |
| fiktives Baujahr | 1973 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | 50 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 10 |

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Kostenkennwert (gewogen) | 340,00 € |
| Korrekturfaktoren für Kostenkennwert | 0% |
| = angepasste NHK | 340,00 € |
| x Index 2010 = 100 | 173,30% |
| = NHK zum WE-Stichtag | 589,22 € |

| | |
|---|-----------------------|
| x BGF | 177,12 m ² |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | 104.362,65 € |
| + Außenanlagen, pauschal | 2% 2.087,25 € |
| Zwischensumme | 106.449,90 € |
| + Baunebenkosten | 0% 0,00 € |
| Gesamtherstellungskosten | 106.449,90 € |
| Alterswertminderung linear | 80% -85.159,92 € |
| Sachwert Zwischensumme | 21.289,98 € |
| + nicht erfasste Bauteile | 0,00 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | 21.289,98 € |
| + Bodenwert | 0,00 € |
| Sachwert des bebauten Grundstücks | 21.289,98 € |
| +/- Marktanpassung | 0% 0,00 € |
| Marktangepasster Sachwert | 21.289,98 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -13.000,00 € |
| Sachwert zum Wertermittlungsstichtag | 8.289,98 € |

11.3.3. Sachwert Carport (ohne Boden)

| | |
|-------------------------------|------|
| NHK 2010; Typ14.1 | |
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| Baujahr/gewichtetes Baujahr | 2012 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | 50 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 39 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Normalherstellungskosten 2000/m² | 245,00 € | |
| Korrekturfaktoren für NHK | 0% | |
| = angepasste NHK | | 245,00 € |
| x Index 2010 = 100 | 173,30% | |
| = NHK zum WE-Stichtag | | 424,59 € |

| | | |
|---|----------------------|--------------------|
| x BGF | 45,72 m ² | |
| Herstellungskosten der baulichen Anlage | | 19.412,25 € |
| + Außenanlagen, pauschal | 2% | 388,25 € |
| Zwischensumme | | 19.800,50 € |
| + Baunebenkosten | 0% | 0,00 € |
| Gesamtherstellungskosten | | 19.800,50 € |
| Alterswertminderung linear | 22% | -4.356,11 € |
| Sachwert Zwischensumme | | 15.444,39 € |
| + nicht erfasste Bauteile | | 0,00 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | | 15.444,39 € |
| + Bodenwert | | 0,00 € |
| Sachwert des bebauten Grundstücks | | 15.444,39 € |
| +/- Marktanpassung | 0% | 0,00 € |
| Marktangepasster Sachwert | | 15.444,39 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 0,00 € |
| Sachwert zum Wertermittlungsstichtag | | 15.444,39 € |

11.3.4. Zusammenfassung Sachwert

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Sachwert Wohnhaus mit Boden | 190.695,69 € |
| Sachwert Scheune ohne Boden | 8.289,98 € |
| Sachwert Carport ohne Boden | 15.444,39 € |
| Sachwert gesamt | 214.430,06 € |

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

11.4. Ertragswert

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

Vom Gutachterausschuss werden keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Wahl der Liegenschaftszinssätze erfolgt aufgrund der Erfahrung bezüglich der durchschnittlichen Verzinsung von Objekten der vorliegenden Arten.

Die einzelnen Bereiche des Bewertungsobjekts stehen zum Wertermittlungstichtag leer oder werden mietfrei genutzt (EG-Wohnung). Die verwendeten Mietansätze sind unter Berücksichtigung der Situation am Mietmarkt als auch der Charakteristik des Objekts bzw. der Teilbereiche als marktüblich anzusehen.

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

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

11.4.1. Ertragswert Wohnteil (mit Boden)

Erträge

| | Größe | Mietpreis/m ² | Miete/p.a. | |
|------------------|--------|--------------------------|-------------|--------------------|
| Wohnfläche EG | 64,34 | 6,50 € | 5.018,52 € | |
| Wohnfläche OG | 127,86 | 7,00 € | 10.740,24 € | |
| Rohertrag | | | | 15.758,76 € |

Bewirtschaftungskosten

in % des Rohertrages
 ohne Bodenwertverzinsung 22,26%

Instandhaltung

| | | | Kosten p.a. | |
|----------------------|--------|-------------|-------------|-------------------|
| Wohnflächen | 192,20 | 13,15 € | 2.527,43 € | |
| Objektverwaltung | 2 | 336,00 € | 672,00 € | |
| Mietausfallwagnis 2% | | | 309,00 € | |
| Bodenwertverzinsung | 3,8% | 47.403,00 € | 1.801,31 € | |
| Gesamtkosten | | | | 5.309,74 € |

Reinertrag

10.449,02 €

Wert der baulichen Anlage

181.708,46 €

| | |
|--------------------------------|-------|
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| fiktives Baujahr | 1972 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 29 |
| Liegenschaftszinssatz | 3,8% |
| Vervielfältiger | 17,39 |

Wert der baulichen Anlage 181.708,46 €

Bodenwert 47.403,00 €

vorläufiger Ertragswert 229.111,46 €

besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale -34.000,00 €

Ertragswert Wohnteil (mit Boden) 195.111,46 €

11.4.2. Ertragswert Scheunenteil (ohne Boden)

Erträge

| | Größe | Mietpreis/m ² | Miete/p.a. | |
|------------------|-------|--------------------------|------------|-------------------|
| Werkstatt | 68,52 | 2,50 € | 2.055,60 € | |
| Lagerfläche OG | 66,42 | 0,50 € | 398,52 € | |
| Rohertrag | | | | 2.454,12 € |

Bewirtschaftungskosten

in % des Rohertrages
 ohne Bodenwertverzinsung 23,34%

Instandhaltung

| | | | Kosten p.a. | |
|----------------------|--------|--------|-------------|-----------------|
| Werkstatt/Lager | 134,94 | 3,00 € | 404,82 € | |
| Objektverwaltung | 3% | | 73,62 € | |
| Mietausfallwagnis 4% | | | 94,39 € | |
| Gesamtkosten | | | | 572,83 € |

Reinertrag

1.881,29 €

Wert der baulichen Anlage

13.846,27 €

| | |
|--------------------------------|------|
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| fiktives Baujahr | 1972 |
| Gesamtnutzungsdauer | 60 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 10 |
| Liegenschaftszinssatz | 6,0% |
| Vervielfältiger | 7,36 |

Wert der baulichen Anlage 13.846,27 €

vorläufiger Ertragswert 13.846,27 €

besondere objektspezifische
 Grundstücksmerkmale -13.000,00 €

Ertragswert Scheunenteil (ohne Boden) 846,27 €

11.4.3. Ertragswert Carport (ohne Boden)

Erträge

| | Größe | Mietpreis/m ² | Miete/p.a. | |
|------------------|-------|--------------------------|------------|-----------------|
| Carport | 1,00 | 40,00 € | 480,00 € | |
| Rohertrag | | | | 480,00 € |

Bewirtschaftungskosten

*in % des Rohertrages
ohne Bodenwertverzinsung* 18,63%

Instandhaltung

| | | | Kosten p.a. | |
|----------------------|------|---------|-------------|----------------|
| Carport | 1,00 | 40,00 € | 40,00 € | |
| Objektverwaltung | 1 | 40,00 € | 40,00 € | |
| Mietausfallwagnis 2% | | | 9,41 € | |
| Gesamtkosten | | | | 89,41 € |

Reinertrag

390,59 €

Wert der baulichen Anlage

5.913,53 €

| | |
|--------------------------------|-------|
| Wertermittlungsjahr | 2023 |
| fiktives Baujahr | 1972 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | 80 |
| modifizierte Restnutzungsdauer | 29 |
| Liegenschaftszinssatz | 5,0% |
| Vervielfältiger | 15,14 |

Wert der baulichen Anlage 5.913,53 €

vorläufiger Ertragswert 5.913,53 €

besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale 0,00 €

Ertragswert 5.913,53 €

11.4.4. Zusammenfassung Ertragswert

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Ertragswert Wohnteil mit Boden | 195.111,46 € |
| Ertragswert Scheunenteil ohne Boden | 846,27 € |
| Ertragswert Carport ohne Boden | 5.913,53 € |
| Ertragswert gesamt | 201.871,26 € |

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

12. Verkehrswert

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

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

| |
|---|
| Doppelhaushälfte mit Scheunengebäude und Carport |
| Albführer Straße 11, 79771 Klettgau-Weisweil |
| zum 25. Oktober 2023 |
| auf € 214.000,- |
| in Worten: Zweihundertvierzehntausend EURO |

13. Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.10.2023 von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

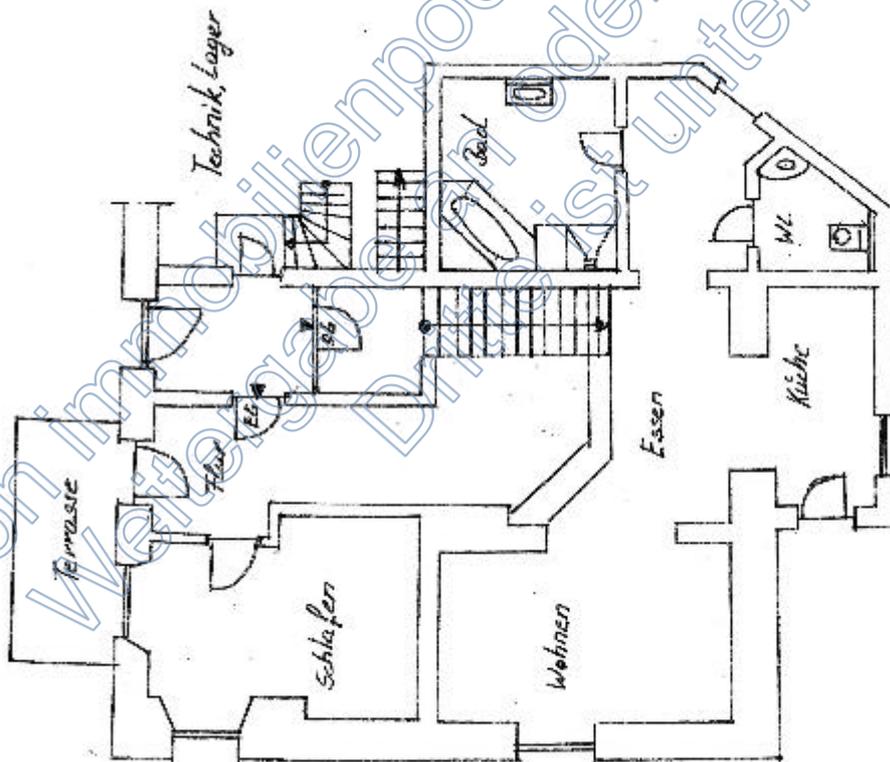
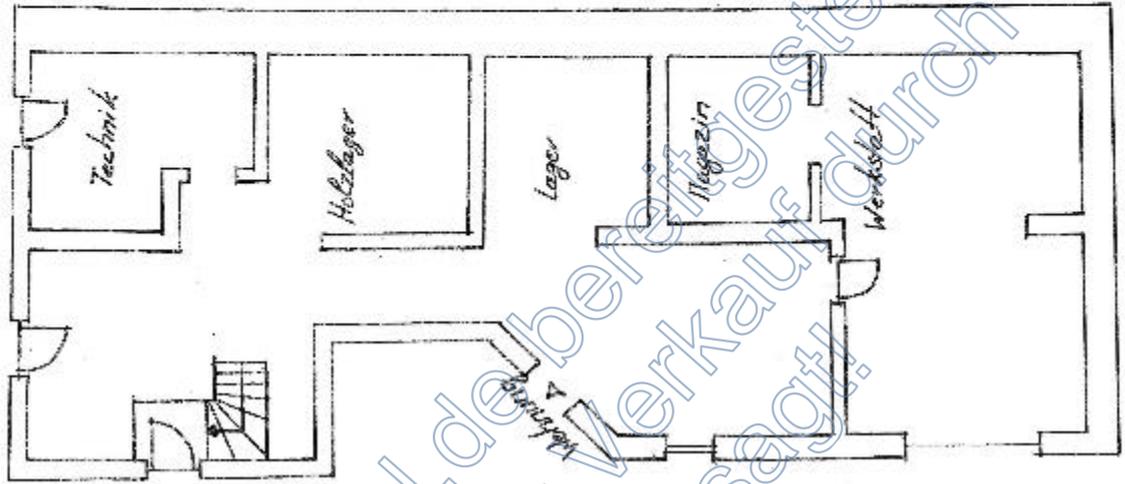
Die beim Ortstermin gemachten Fotografien liegen teilweise diesem Gutachten als Anlage bei.

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

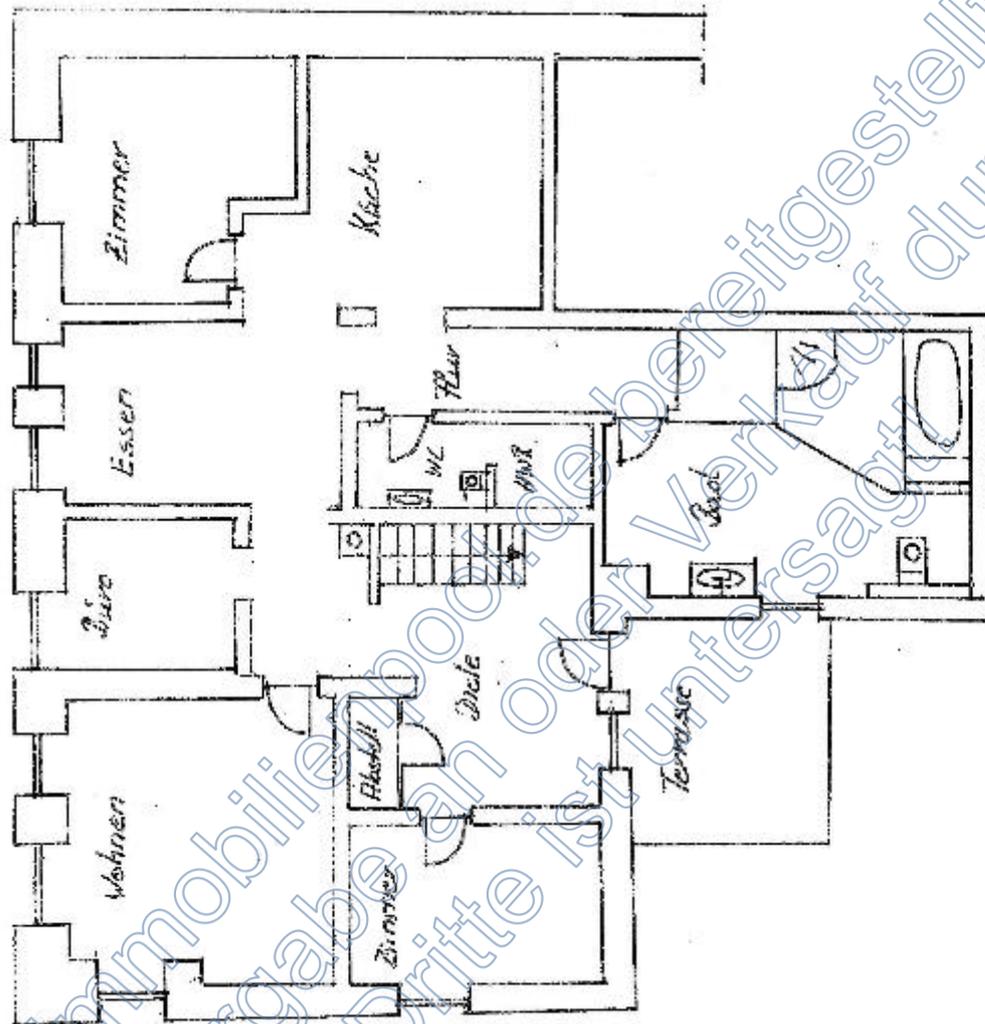
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

St. Blasien, 20. November 2023

Karin Ebner



Skizzierungen EG aus Gutachten Armin Gut (2018)
z.T. nicht aktuell, nicht maßstabgetreu



Skizzierung OG-Wohnung aus Gutachten Armin Gut (2018)
z.T. nicht aktuell, nicht maßstabsgetreu



Ansicht Südwest



Ansicht Südwest



Ansicht West



Carport



Eingänge EG Wohnteil



Außentreppe KG



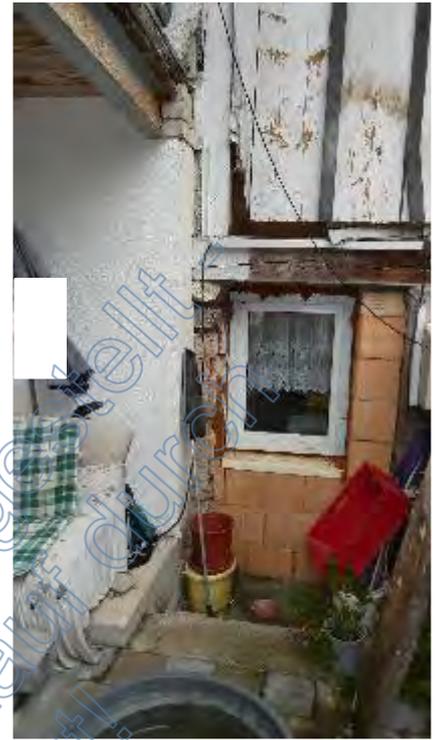
Balkon EG



Balkon OG



Ansicht Ost



Terrasse EG
und Fenster Waschküche



Balkon OG
Feuchtigkeitsschäden

Zugang OG Scheunenteil





Windfang EG



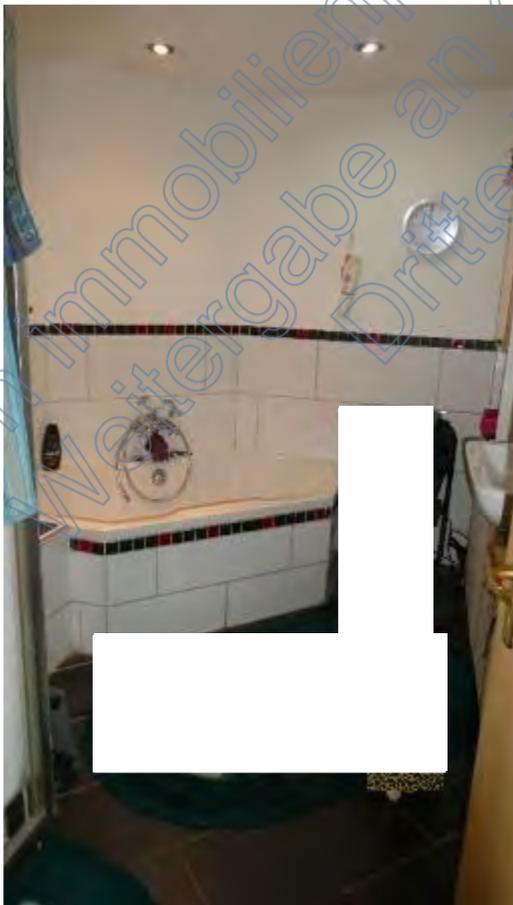
Zugang Balkon EG

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

Beispiel für
Fertigstellungsbedarf



Flur EG



Küche EG



Bad EG

WC EG



Technik-Lager-Bereich



Innentreppe zur Teilunterkellerung

Teilunterkellerung



Gang zum Lager

Lager



Übergang zum Scheunenbereich
und abgetrennte Waschküche



Werkstatt

Anzeichen für
Feuchtigkeit





Treppe ins OG



Treppenhausflur OG

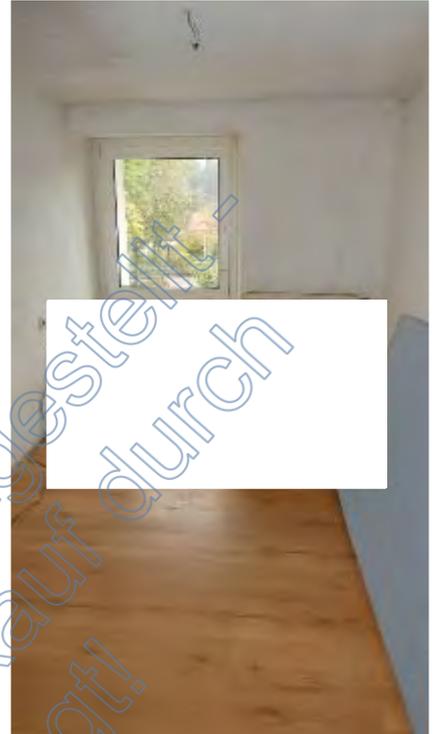
Abstellkammer

Zimme

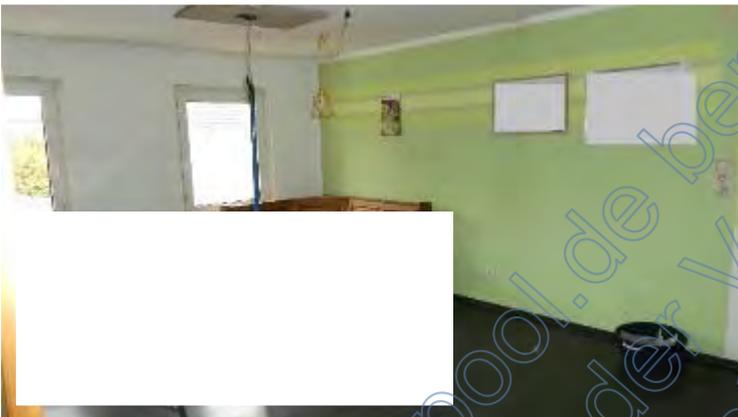
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Wohnzimmer



„Büro“



Essbereich



Schadensbild Essbereich



Zimmer





Küche



Flur



Sep. WC



Bad



Teilansichten OG Scheunenteil



Teilansichten Dachspitz