

Kein Original
Gutachten!

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

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

Mathias Ziegler

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



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

Bonndorfer Str. 8
D-79805 Eggingen

Fon: 07746 / 929 891

Fax: 07746 / 929 892

E-Mail: info@svziegler.de

GUTACHTEN

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

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

bebaute Grundstück
Flurstück 4007



Hansenbuckweg 10
79801 Hohentengen

Wertermittlungsstichtag:	12. Dezember 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut-Tiengen
Aktenzeichen:	1 K 31 / 24

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage	
Wertermittlungsstichtag	12.12.2024	
Ortstermin	12.12.2024	
Abgeschlossen	20.01.2025	
Ausfertigung	4 Exemplare	
Ursprungsbaujahr	1995	
Derzeitige Nutzung	Wohnen	
Mietverhältnis	Eigennutzung	
Bauweise	Massivbauweise	
Zustand Wohnhaus	Ordnungsgemäß	
Wohnstandard	mittel-gut	
Wohnfläche	168 m ²	
Nutzfläche Wohnhaus	111 m ²	
Nutzfläche Doppelgargen	34 m ²	
Flurstück	4007	
Grundstücksfläche	939 m ²	
Energieausweis	Keiner vorhanden	
Vergleichsparameter	Verkehrswert / Wohnfläche: 3.511 €/m ²	
	Bodenwertanteil: 19 %	
Verkehrswert	590.000 €	

Fragen des Gerichtes

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden:

Nein.

Zubehör:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.2 VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG	4
1.3 GRUNDLAGEN	5
1.4 OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN	5
1.5 ORTSBESICHTIGUNG	6
1.6 ZUBEHÖR	6
2. Gegenstand der Wertermittlung	7
2.1 OBJEKTBEZEICHNUNG	7
2.2 MIET-, PACT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE	7
2.3 HAUSVERWALTUNG	7
2.4 PRIVATRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	7
2.5 ÖFFENTLICH RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
2.6 SONSTIGE RECHTE UND LASTEN AM GRUNDSTÜCK	10
3. Beschreibung des Grund und Bodens	11
3.1 LAGEMERKMALE	11
3.2 BESCHAFFENHEITSMERKMALE	13
3.2.1 Erschließungszustand	13
3.2.2 Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse	14
3.2.3 Bodenbeschaffenheit	15
4. Beschreibung der baulichen Anlage	16
4.1 VORBEMERKUNGEN	16
4.2 ALLGEMEINE GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
4.2.1 Nutzungseinheit	17
4.2.2 Ausstattung Wohnung EG	18
4.2.3 Ausstattung Wohnung DG	18
4.3 GEBÄUDETECHNIK	19
4.4 DOPPELGARAGE	20
4.5 BAULICHE AUBENANLAGE	20
4.6 BAUAHLEN	20
4.7 BAULICHER ZUSTAND	23
4.8 ENERGETISCHER ZUSTAND	23
4.9 DRITTVERTWERTBARKEIT	24
4.10 RESTNUTZUNGSDAUER	24
5. WERTERMITTLUNG	27
5.1 VORBEMERKUNG	27
5.2 VERFAHRENSWAHL	27
6. Ermittlung des Bodenwerts	28
6.1 VORBEMERKUNGEN	28
6.2 ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS	28
6.3 BODENRICHTWERT (§ 13 IMMOWERTV)	28
6.4 BODENWERT IM UNBEBAUTEN ZUSTAND	29
7. Ermittlung des Sachwerts	30
7.1 ALLGEMEINES (§ 35 FF. IMMOWERTV)	30
7.2 BAUPREISINDEX	30
7.3 HERSTELLUNGSWERT BAULICHER ANLAGEN	30
7.4 ALTERSWERTMINDERUNGSFAKTOR (§ 38 IMMOWERTV)	31
7.5 VORLÄUFIGER SACHWERT DER BAULICHEN ANLAGEN	31
7.6 WERT DER BAULICHEN AUBENANLAGE UND SONSTIGE ANLAGEN	32
7.7 VORLÄUFIGER SACHWERT	32
7.8 OBJEKTSPEZIFISCHER ANGEPASSTER SACHWERTANPASSUNGSFAKTOR	32
7.9 VORLÄUFIGER MARKTANGEPASSTER SACHWERT	33
7.10 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG)	33
7.11 SACHWERT	34
8. Ermittlung des Verkehrswerts	35
8.1 GESETZLICHE DEFINITION	35
8.2 PLAUSIBILITÄT	35
8.3 BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES	36
8.4 VERKEHRSWERT	37
9. Anlagen	38
9.1 LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.2 LUFTBILD MIT LIEGENSCHAFTSKARTE	38
9.3 GEBÄUDEPLÄNE	39
9.4 BILDDOKUMENTATION	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 BauGB für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstück, Flurstück 4007, Hanserbuckweg 10, 79801 Hohentengen zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag: 12.12.2024

Der Wertermittlungsstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag. Das Gutachten dient nur für den vereinbarten Zweck. Rechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.

1.2 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

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

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

Das Bewertungsobjekt war am Besichtigungstermin in einem möblierten Zustand. Dementsprechend waren vereinzelt Gegenstände und Objektverkleidungen vorhanden, die teilweise die Sicht auf verschiedene Gebäudeteile bzw. Ausbauten erschwerten oder unmöglich gemacht haben. Es wird darauf hingewiesen, dass für eventuell vorhandene verdeckte Mängel, die im Gutachten unberücksichtigt bleiben, keine Haftung übernommen wird.

Außer im Rahmen des gutachterlichen Zweckes bedarf eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte in Papierform oder digitaler Form sowie Veröffentlichung, Verkürzung, Verlängerung oder auszugsweise Darstellung des Gutachtens der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Nachdruck und Vervielfältigungen sowie Weiterleitung von digitalen Dateien sind auch auszugsweise nicht gestattet. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.

Die vorgelegten Pläne sind verkleinerte, nicht maßstabsgetreue Kopien. Nach Angabe des Baurechtsamtes bestehen keine bessere Pläne.

1.3 Grundlagen

Auszug wesentlicher rechtlicher Grundlagen in aktueller Fassung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung (BauNVO 62, 68, 77, 90)
LBO:	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA:	Anwendungshinweise Immobilienwertermittlungsverordnung
WEG:	Wohneigentumsgesetz
GEG:	Gebäudeenergiegesetz
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
WoFIV:	Wohnflächenverordnung

Auszug wesentlicher Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, aktualisiert durch Kleiber-Digital
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien, 2024
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung 1. Auflage 2021
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5. Auflage 2015
- Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken 2. Auflage 2017.

1.4 Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Nr. 1537
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Angaben des Gutachterausschusses Waldshut-Ost sowie umliegende Gutachterausschüsse und veröffentlichte Marktberichte.
- Einsicht in das Baulastenbuch der Gemeinde Hohentengen
- Auszüge aus der Bauakte der Gemeinde Hohentengen sowie planungsrechtliche Auskunft
- IVD Immobilienpreisspiegel, eigene Datengrundlagen

Die Recherchen wurden am 10.01.2025 beendet.

1.5 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: 12.12.2024

Teilnehmer

Antragstellerin: ./.

Eigentümer/in: ./.

Mieter (ehem. Eigentümer): anwesend

Sachverständiger: anwesend

Am Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen werden. Der Dachspitz sowie der westliche Kellerraum war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass der nicht besichtigte Bereich dem allgemeinen Zustand des besichtigten Bereiches entspricht.

Die in der Anlage enthaltenen 27 Fotoaufnahmen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung erstellt. Der Mieter hat einer Darstellung von Innenaufnahmen im Gutachten zugestimmt.

1.6 Zubehör

Augenscheinlich nicht vorhanden.

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

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Objektbezeichnung

Wohnhaus

Wohnfläche: 168 m²

Doppelgarage

Nutzfläche ca.: 34 m²

Flurstück: 4007

Straße: Hanserbuckweg 10

Gemarkung: Hohentengen

Ortsteil: Herdern

Gemeinde: Hohentengen

Landkreis: Waldshut-Tiengen

2.2 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung: Zweifamilienhaus

Wohnung EG: Vermietet

Wohnung OG: Eigennutzung (nicht bewohnt)

Garagen: Vermietet

Über sonstige Miet- und Pachtverträge wurde nichts bekannt.

Wohnung EG:

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Nach Auskunft am Ortstermin hat der bewohnende Mieter das Objekt als Eigentümer erbaut und ist nach dem Verkauf ein Mietverhältnis eingegangen. Über Vereinbarungen und Absprachen wurde nichts bekannt. Derzeit wird ein Mietzins von 600 Euro an den Insolvenzverwalter bezahlt.

Es bestehen keine Nebenkostenabrechnungen. Die Betriebskosten des Objektes werden derzeit von dem bewohnenden Mieter selbst getragen.

Einheit Nr.	Art	Lage	Derzeitiger mtl. Mietzins
EG	3,5 Zi.-Wohnung	EG	600,-- €

2.3 Hausverwaltung

Das Gebäude wird von dem Eigentümer selbst verwaltet. Es wurden keine Informationen über Neben- und Verbrauchskosten bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:

Grundbuch: Hohentengen
Blattnr.: 1537 (auszugsweise)
Lfd. Nr. 1 Flurstück 4007
Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße = 939 m²

Über positive Grunddienstbarkeiten wurde nichts bekannt.

Abt. I: Eigentümer:
Auftragsgemäß nicht benannt.

Abt. II: Lasten u. Beschränkungen:
Lfd. Nr. 1 Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Eine Bewertung wird auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

**Wohnungs-, Zweck-,
Mietbindung:**

Über eine Bindung ist nichts bekannt geworden.

2.5 Öffentlich rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Im Baulastenbuch der Gemeinde Hohentengen waren am 12.12.2024 auf dem Bewertungsflurstück 4007 keine Eintragungen vorhanden.

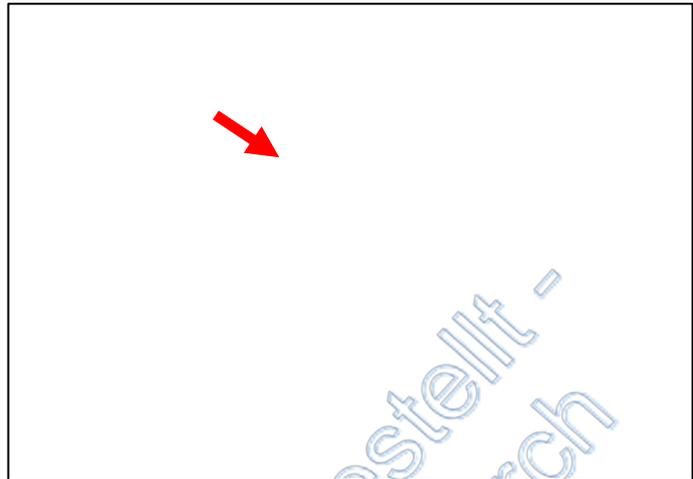
Positive Baulasten für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt geworden.

Altlasten:

Nach Auskunft der zuständigen fachkundigen Personen bei der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landkreises Waldshut-Tiengen sind für das Bewertungsobjekt keine Altlasten bekannt. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück als altlastenunbedenklich eingestuft werden kann.

Hochwasserschutz:

Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereich HQ100.



© HQ 100 Überflutungsflächen, www.udo.lubw.de, 2024

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

Bauplanungsrecht: Flächennutzungsplan (FNP):
Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.



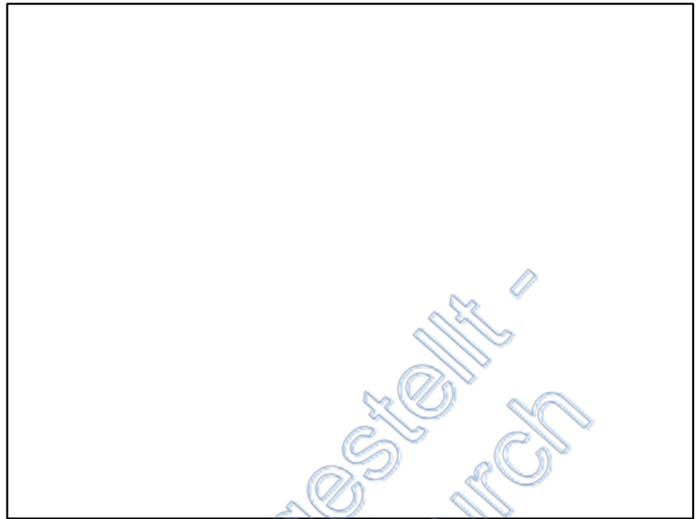
© Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Hohentengen

Bebauungsplan:

„Meisterhans OT Herdern“
rechtskräftig seit 22.11.1990

planungsrechtliche Festsetzungen:

zul. Nutzung:	WA
zul. Vollgeschosse:	I+U / I+D
zul. Grundflächenzahl:	0,4
zul. Geschosshöhe:	0,6
Bauweise:	offen



© Auszug Bebauungsplan: „Meisterhans“ Gemeinde Hohentengen

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Einhaltung der öffentlichen Belange wird unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

Die Grundstücksqualität wird nach § 5 ImmoWertV als Flächen für baureifes Land klassifiziert.

Beitrags- und Abgabensituation

Nach Auskunft der Gemeinde Hohentengen sind derzeit keine Erschließungsbeiträge, sowie kommunale Abgaben nach KAG zu entrichten. Eine evtl. Beitragspflicht nach KAG - Erweiterung und Verbesserung von Straßen - wird nicht ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die im Gutachten dargelegten Informationen zu privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt und der Wertermittlung zugrunde gelegt. Sollten sich darüber hinaus neue Informationen oder Entwicklungen ergeben, kann dies Auswirkungen auf den Verkehrswert haben.

2.6 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Rechte / Lasten: Dem Auftragnehmer sind keine weiteren Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3. Beschreibung des Grund und Bodens

3.1 Lagemerkmale

Lage regional

Die Gemeinde Hohentengen am Hochrhein mit seinen 6 Ortsteilen hat ca. 4.000 Einwohner befindet sich östlich im Landkreis Waldshut-Tiengen und grenzt im Norden an Klettgau an. Die Landesgrenze zur Schweiz verläuft an dem örtlich vorbeiführenden Fluss Rhein. Der nächstgelegene Bahnanschluss mit Fernverkehr-Anschluss befindet sich in der Stadt Tiengen. Der nächstgelegene Großraumflughafen ist Zürich/Schweiz. Der Anschluss zur Fernverbindung führt über die Bundesstraße B 34 auf der Verbindung Singen-Basel. Der Ausländeranteil beträgt ca. 21 %. Die Gemeinde ist mit Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Entfernungen:	Kreisstadt Waldshut-Tiengen	22 km
	Stadt Zürich	35 km
	Autobahnanschluss A81	40 km
	Bahnanschluss Tiengen	19 km
	Staatsgebiet Schweiz	200 m

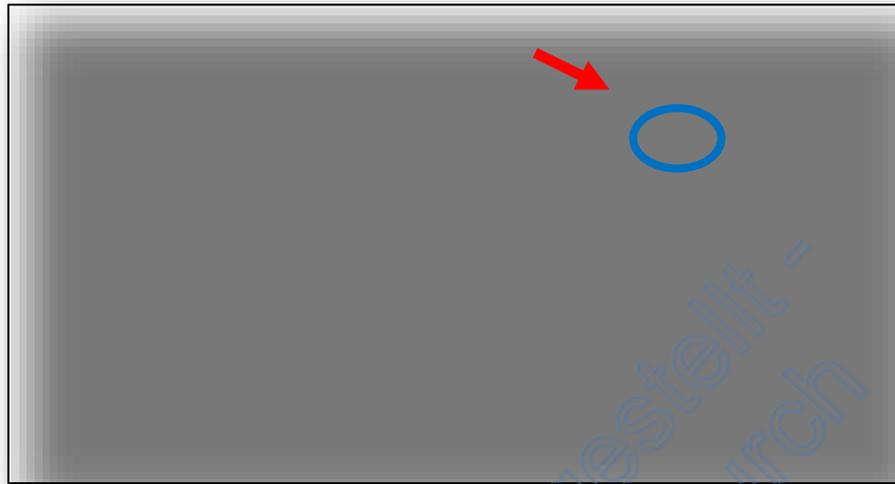


© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

Lage örtlich

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Gemeindeteil Herdern östlich an dem Gemeindeortszentrum Hohentengen anhängend. Die Landstraße L161 verläuft nördlich des Wohngebietes. Herdern ist der drittgrößte Ortsteil mit 416 Einwohnern. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nordwestlichen Gebiet. Für die Verkehrsanbindung am öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in näherer Umgebung eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Entfernungen ca.:	Hohentengen a.H. Zentrum :	1 km
-------------------	----------------------------	------

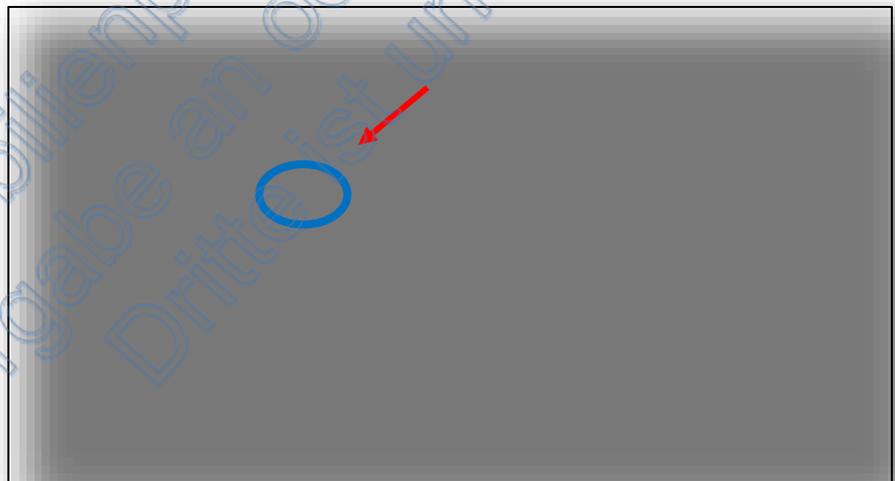


© LGL, www.lgl-bw.de, 2024.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur, der schulischen, medizinischen und kulturellen Versorgung, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen überwiegend in der Gemeinde Hohentengen. Eine Kindertagesstätte befindet sich in Herdern. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in der Umgebung der Stadt Waldshut-Tiengen gedeckt werden.

Entfernung:	Grundschule ca.	1 km
	Kita ca.	300 m



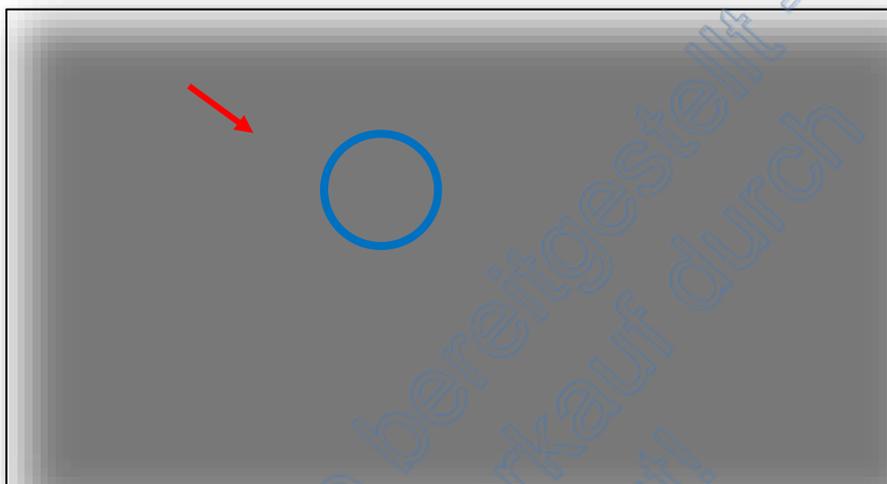
© LGL, www.lgl-bw.de, 2024.

Entfernung:	Grundschule Grießen	2 km
	Kindergarten	200 m
	Einkaufsmarkt	5 km

Immissionen

Der nächstgelegene Großraumflughafen befindet sich bei Zürich/Schweiz mit direkter Einflugschneise in Ortsnähe, so dass Flugzeugimmissionen wesentlich bemerkbar sind.

Entfernung:	Flughafen Zürich	25 km
-------------	------------------	-------



© LGL, www.lgl-bw.de, 2024.

Wohnlage

Das Wohngebiet wurde in den 90er Jahren entwickelt als separates Wohngebiet mit Sackgassenbildung. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, überwiegend in Eigenheimcharakter in ländlicher Umgebung mit Durchgrünung. Die Entwicklung des Gebietes ist so gut wie abgeschlossen, wobei noch südlich des Bewertungsobjektes sich noch freie Bauflächen befinden und nördlich Bauerweiterungsflächen ausgewiesen werden.

Lagequalität

Die ländliche Wohnlage nahe zur Schweiz ist als gut und derzeit nachgefragt zu bezeichnen.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale**3.2.1 Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird von Norden über den asphaltierten Hanserbuckweg als Wohnstraße mit einseitigem Gehweg und mit Straßenbeleuchtung erschlossen.

Versorgungsanlagen:

Wasser:	Es besteht ein Anschluss an das Frischwasserversorgungsnetz.
Abwasser:	Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Strom:	Anschluss an das Stromnetz durch unterirdische Erschließung vorhanden.
Wärme:	Kein Gasanschluss und kein Fernwärmeanschluss vorhanden. Oberirdisches Öllager
Wärmeplanung: (KWP)	Der kommunale Wärmeplan 2024  © Auszug Wärmeplan Gemeinde Hohentengen Es wird für Herdern Wärmeversorgung mit Biomasse angestrebt.
Kommunikation:	Telefonanschluss vorhanden. Über Datengeschwindigkeit sowie über Breitbandanschluss wurde nichts bekannt.
TV:	Anschluss vorhanden.
Innere Erschließung:	Die Doppelgarage ist mit Strom vom Hauptgebäude erschlossen.

Das zu bewertende Objekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen. Über sonstige unterirdische Leitungen ist nichts bekannt geworden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind nicht ausgebildet und es herrscht am Objekt ruhiger Anwohnerverkehr.

3.2.2 Grundstücksgestalt und Grenzverhältnisse

Das Grundstück ist unregelmäßig als nahes Rechteck geschnitten mit zweiseitiger Anbindung an der öffentlichen Straße.

Grundstücksbreite:	ca. 32 m
Grundstückstiefe:	ca. 28 m
Gelände/Topographie:	Nahezu eben mit südlich fallender Tendenz.
Grenzbebauung:	Keine
Nachbarliche Bebauung:	Keine

Einfriedung:	Offen, Grünhecke
Flurstücksfläche:	939 m ² lt. Grundbuch. Der Verlauf der Grundstücksgrenzen wurde nicht geprüft.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit

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

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

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Von Immobilienpost.de bereitgestellt.
Weitergabe an andere Veräußerer ist untersagt.
Dritte ist unterrichtet.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Vorbemerkungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im betreffenden Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien (Asbest) sowie Ausdünstung (Chloranisole) wurden nicht durchgeführt.

4.2 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus mit angebauter Doppelgarage (vgl. Anlagen).

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, vollunterkellert und das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.
Ursprungsbaujahr:	1995
Derzeitige Nutzung:	2 Wohneinheit
Bauart:	UG: Beton EG: Massivbauweise
Fundament:	Streifenfundamente
Instandhaltung:	Zeitgemäße Instandhaltung
Modernisierung:	Keine
Wärmedämmung:	Bauzeittypischer Wärmedämmungsstandard im Wohnbereich. Das Dach ist mit Aufsparrendämmung ausgestattet. Die Kellerdecke ist ohne Dämmung von unten. Die Fassade ist verputzt.
Außenansicht:	Putzfassade mit Farbgestaltung sowie Sockelputz UG.
Standort/Höhenlage:	EG: Sockelebene über Trittstufen und oberhalb des Straßenniveaus
Dach:	Satteldach mit Ziegeleindeckung auf Lattung sowie Entwässerung über Fallrohre.

Dachaufbauten:	Massiv überdachter Balkon in Holzständerbauweise mit Ziegeleindeckung in offener Gaubenform.
Dachkonstruktion:	Holzdachkonstruktion mit Pfetten und Querträger teilweise sichtbare Konstruktion bis Dachspitz, soweit ersichtlich, im ordnungsgemäßen Zustand.
Umfassungswände:	Massives Mauerwerk 36 cm verputzt.
Innenwände:	Massives Mauerwerk verputzt.
Geschossboden:	UG: Betonboden EG: Stahlbeton mit Estrichaufbau DG: Stahlbeton mit Estrichaufbau
Hauseingang:	Zuwegung über gepflasterten Vorplatz. Ebenerdiger Eingangsbereich. Hauseingangstür als Holzrahmentür mit Glasausschnitt sowie Sprossenteilung und bauzeitlicher Mehrfachsicherung. Klingelanlage für zwei Einheiten und Beleuchtung sowie Briefkasten vorhanden.
Treppenhaus:	Separates Treppenhaus erschließt die Geschosse von UG bis DG. Massive Betontreppe mit Natursteinbelag und Metallbrüstung mit Handlauf führt in die Geschosse. Dachspitz mit Einschubleiter Wände und Decken mit Reibputz und Boden mit Natursteinbelag. Das Treppenhaus ist beengt und macht einen gepflegten Eindruck.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung und Isolierverglasung sowie Fenstertüren zum Balkon und Terrasse. Integrierte Kunststoffrollläden als Sichtschutz mit Handkurbel.
Ausrichtung:	Das Wohngebäude ist allseitig belichtet. Der Wohnbereich ist nach Süden und Westen orientiert. Der Ausblick reicht in die Nachbarschaft sowie in die freie Landschaft.
Belichtung:	Die Räume sind durchschnittlich tagesbelichtet. Die massive Überdachung des Balkons begrenzt die Lichtdurchflutung.

4.2.1 Nutzungseinheit

Wohnhaus

Aufteilung:	UG: Hobbyraum, Kellerräume, Waschraum, Technikraum
	EG: <u>3,5 Zimmerwohnung</u> Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-Essbereich mit Terrasse, Bürozimmer, Badezimmer, Schlafzimmer
	DG: <u>3,5 Zimmerwohnung</u> Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn-Essbereich mit 2 Balkonen, Kinderzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer

Dachspitz: Lagerraum

Grundriss: Zeitgemäßer Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich und zurückgezogenem Persönlichkeitsbereich. Die Küchen und WC-Räume sind beengt. Das Treppenhaus befindet sich außerhalb des Wohnbereiches. Lage des Kellerraums verändert zur Planung. Das Objekt weist eine gute Wohnstruktur auf.

4.2.2 Ausstattung Wohnung EG

Wohnungseingang:	Füllungstüren in Holznachbildung mit Türzargen. Entspricht heutigem einfachen Stand an Schließtechnik und Schallschutz.
Küche:	Boden mit Fliesen, Wände mit Reibputz. Fliesenwandspiegel im Arbeitsbereich. Anschlüsse vorhanden. Unterdurchschnittliche Anzahl von Stromauslässen.
Gäste-WC:	Boden und Wände ca. 1,6 m gefliest. Fenster für Abluft. Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Mischbatterie.
Badezimmer:	Boden und Wände gefliest. Decke mit Reibputz. Badewanne mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Dusche mit Kabine auf Trittstufe mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Wand-WC mit Unterputzspülkasten und zwei Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie Handtuchheizkörper.
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Fliesenbelag, Laminat
Wandverkleidung:	Reibputz mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Reibputz, teilweise Zierbalken in Gestaltungsform
Zimmertüren:	Füllungstüren und Türzargen in Holznachbildung
Balkon:	Keiner
Terrasse:	Boden mit Kunststeinplatten. Teilweise überdacht durch Balkon. Seitlicher Windschutz mit Metallverglasung mit Türöffnung.
Sonstige Ausstattung:	Kachelofen in Festvermauerung mit Sitzbank mit Luftzufuhr über Kamin

4.2.3 Ausstattung Wohnung DG

Wohnungseingang:	Füllungstüren in Holznachbildung mit Türzargen. Entspricht heutigem einfachen Stand an Schließtechnik und Schallschutz.
Küche:	Boden mit Fliesen, Wände mit Reibputz. Fliesenwandspiegel im Arbeitsbereich. Anschlüsse vorhanden. Unterdurchschnittliche Anzahl von Stromauslässen.
Gäste-WC	Boden und Wände ca. 1,6 m gefliest. Fenster für Abluft. Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Mischbatterie.

Badezimmer:	Boden und Wände gefliest. Dachschrägen mit Sichtbalken auf Holzpaneelen. Badewanne über Eck mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Dusche mit Kabine auf Trittstufe mit Mischbatterie und Duschvorrichtung. Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Mischbatterie sowie Handtuchheizkörper.
Aufenthaltsräume:	
Bodenbelag:	Fliesenbelag, Laminat
Wandverkleidung:	Reibeputz mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Teilweise offen zur Dachkonstruktion mit Holzpaneelen und Sichtsparren sowie Reibeputz
Zimmertüren:	Füllungstüren und Türzargen in Holznachbildung
Balkon West:	Boden mit Fliesenbelag über Erker. Brüstungsgeländer aus Holz und massive Dachkonstruktion
Balkon Süd:	Massiver Betonboden mit Fliesenbelag. Brüstungsgeländer aus Holz. Überdach durch Satteldachkonstruktion bis Dachspitz.
Sonstige Ausstattung:	<ul style="list-style-type: none"> - Glasabschluss bis Dachschräge zum Balkon West. - Zweiseitiger Zugang Balkon - Kaminanschluss im Wohnbereich
Besonderheit:	Derzeit ist der Strom in der Wohnung abgehängt und verplombt.

4.3 Gebäudetechnik

Technikraum:	Metalltüre vorhanden
Heizung:	Ölzentralheizung der Firma Unical aus dem Jahr 1995.
Öllager:	Zwei verbundene Kunststofföltanks in Abmauerung mit 4.000 ltr. Fassungsvermögen gesamt.
Wärmeabgabe:	Fußbodenheizung im Wohn/Essbereich und Badezimmer ansonsten Radiatoren in den Wohnungen
Solaranlage:	Dachkollektoren für Warmwasseraufbereitung mit Wärmetauscher
Warmwasser:	Zentraler Pufferspeicher mit ca. 300 l.
Frischwasser:	Anschluss vorhanden. Separate Wasseruhren für die Wohnungen.
Abwasser:	Ablauf in öffentliches Abwassernetz ohne Rückstauklappe.
Schornstein:	Zweizugkamin vorhanden.
Waschküche:	Bodenablauf. Handwaschbecken mit Wasseranschluss und Waschmaschinenanschluss vorhanden.
Zisterne:	Fassungsvermögen 7.000 ltr. Regenwasser mit Pumpe im Technikraum.
Elektro:	Elektroinstallation unter Putz. In den Räumen sind eine durchschnittliche Anzahl an Licht- und Stromauslässe vorhanden. Separate Stromzähler der Wohnungen vorhanden. FI- Schutzschalter vorhanden.

Kommunikation: Telefonanschluss vorhanden.
 Brandschutz: Über stationäre Rauchmelder wurde nichts bekannt.

4.4 Doppelgarage

Art: Massives Garagengebäude mit Fenster und offen bis Dachspitz.
 Baujahr: 1995
 Konstruktion: Massivbauweise
 Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
 Nutzung: 2 offene Einstellplätze, Lager
 Boden: Betonboden glattstrich
 Tor: Holzkipptor elektrisch
 Tür: Holztür neben Tor
 Wände: Verputzt und gestrichen
 Strom: Anschlüsse vorhanden
 Zufahrt: Betonverbundstein eingefasst.
 Lage: Oberhalb Straßenniveau
 Sonstige Ausstattung: Wasseranschluss vorhanden

4.5 Bauliche Außenanlage

Hausanschlüsse: Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden
 Zufahrt Vorplatz: Die Zuwegung und Zufahrt sind mit Betonverbundstein eingefasst
 Stellplatz: Neben dem Wohnhaus und ist mit Betonverbundstein eingefasst.
 Freifläche: Überwiegend begrünt und gärtnerisch gestaltet.
 Müllplatz: Giebelseite der Garage mit verlängertem Dachvorsprung.

4.6 Bauzahlen

Wohnfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde teilweise vorgenommen. Die vorliegenden Planzeichnungen sind für die Bewertung verifiziert worden. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
EG	3,5 Zimmerwohnung		
	Küche	(3,20 x 2,60) x 0,97	8,07
	Essen	(6,10 x 2,80 – (1,00 x 1,00 x 0,5) x 3) x 0,97	15,11
	Wohnen	(4,52 x 4,75 – (0,9 x 0,9 x 0,5) x 0,97	20,43
	Schlafen	(3,60 x 4,52 + 0,50 x 1,40) x 0,97	16,46
	Bad	2,60 x 3,20 x 0,97	8,07

	Büro	3,00 x 3,20 x 0,97	9,31
	Flur	(2,40 x 1,20 + 2,80 x 1,60 + 1,30 x 1,04) x 0,97	8,45
	Gäste WC	1,82 x 1,20 x 0,97	2,12
	Terrasse:	5,0 x 2,0 x 0,25	2,50
	Summe EG		90,52
DG	3,5 Zimmerwohnung		
	Küche	(1,90 x 2,60 + 0,70 x 2,60 x 0,5) x 0,97	5,67
	Essen	4,20 x 3,50 x 0,97	14,26
	Wohnen	(3,29 x 3,11 + 1,30 x 3,11 x 0,5) x 0,97	11,89
	Gäste WC	1,20 x 1,82 x 0,97	2,12
	Flur	(2,40 x 1,20 + 2,80 x 1,60 + 1,30 x 1,04) x 0,97	8,45
	Kind	(1,90 x 3,00 + 1,30 x 3,00 x 0,5) x 0,97	7,42
	Bad	(1,90 x 2,60 + 1,30 x 2,60 x 0,5) x 0,97	6,43
	Schlafen	(3,22 x 3,60 + 1,30 x 3,60 x 0,5 + 1,20 x 0,40) x 0,97	13,98
	Balkon Süd	3,29 x 2,50 x 0,5	4,11
	Balkon West	(3,74 x 2,19 - 1,1 x 1,1) x 0,5	3,49
	Summe DG		77,82
	Summe		168,34
	Summe Wohnhaus		rd. 168 m²

Nutzfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Nutzfläche (NF) nach der DIN 277 (2005), von der im Gutachten ausgegangen wird, beträgt:		
Wohnhaus	UG:	Kellerraum	12,6
		Kellerraum	10,0
		Waschküche	15,1
		Hobby	33,6
		Technik	19,5
		Flur UG-DG	20,3
		Summe	111,1
Garage:	EG		33,9

			145,0
	Summe gesamt	rd.	145 m²

Bruttogrundfläche (BGF):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Katasterunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen nach DIN 277 (2005) beträgt:		
	Wohnhaus		
	UG:	$5,24 \times 13,10 + 4,76 \times 11,10 - 1,0 \times 1,0 \times 0,5$	= 121,0
	EG:	$4,73 \times 11,13 + 5,27 \times 13,13 + 3,58 \times 2,01 - 1,03 \times 1,03 \times 0,5 \times 2 - 1,00 \times 1,00 \times 0,5$	= 127,5
	DG:	$4,73 \times 10,13 + 5,27 \times 13,13 - 1,00 \times 1,00 \times 0,5$	= 116,6
	Summe		rd. 365,1 m²
	Garage		
	EG:	$5,67 \times 7,21$	= 41,0
	Summe		rd. 41,0 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben sind den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Die Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche unter Berücksichtigung ggf. ausgebauten Keller- und Dachgeschossen.		
	Wohnhaus		
	EG:		= 127,5
	DG:	$127,5 \times 0,75$	= 95,6
	Summe		223,1
	WGFZ:	$223,1 \text{ m}^2 / 939 \text{ m}^2$	

Grundfläche:	Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die nachfolgenden Angaben wurden den genehmigten Bauunterlagen entnommen und daraus berechnet. Diese Unterlagen wurden lediglich auf Plausibilität überprüft:		
	EG		= 127,5
Grundflächenzahl:	GRZ:	$127,5 \text{ m}^2 / 939 \text{ m}^2$	= 0,14

4.7 Baulicher Zustand

Das in Massivbauweise erstellte Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen ordnungsgemäßen Zustand. Anlässlich des Ortstermins war erkennbar:

Zustandsbesonderheiten, bauliche Beeinträchtigungen:	
-	Wasserschaden im DG mit Sichtspuren im Sockelbereich Bad und Schlafzimmer. Lt. Angabe Schaden durch Überlauf.
-	Dachfenster mit Wasserspuren
Besonderer Unterhaltungsrückstau:	
-	Ölzentralheizung ist 29 Jahre alt.

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

Das äußere Erscheinungsbild ist ortsüblich und ansprechend zu betrachten. Der Grundrisszuschnitt ist zweckmäßig und funktional und mit den separaten Wohnungen flexibel nutzbar. Die Raumgrößen und Raumgestaltungen entsprechen modernen Wohnansprüchen. Der Wohnungsstandard und dekorative Zustand werden auf zeitgemäß und gut eingeschätzt. Zusammenfassend kann von einer bauzeittypischen mittleren bis guten Ausstattung ausgegangen werden.

4.8 Energetischer Zustand

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten und an Bestandsgebäude hohe Ansprüche bezüglich der energetischen Qualität. Durch Anforderungen nach §48 GEG können erweiterte Investitionskosten anfallen. Im Zuge eines Grundstücksverkaufs ist den Käufern ein Nachweis über die energetische Qualität des Gebäudes in Form eines Energieausweises vorzulegen. Für das zu bewertende Wohnhaus wurde kein Energieausweis bekannt.

Es besteht eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1995 mit Unterstützung einer Solaranlage für Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeabgaben erfolgt über Fußbodenheizung als auch Radiatorenheizung. Die Fenster sind isolierverglast verbaut aus dem Jahr 1995 mit Aufsparrendachdämmung. Die Kellerdämmung wurden energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Der Energieausweis des Objektes zeigt folgende Informationen:



© Bandtacho Musterenergieausweis, 2024.

Entsprechend der getroffenen Feststellungen und erteilten Auskünfte beim Ortstermin ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus sich derzeit in einem energetischen Zustand im Bereich der Zone D-E befindet.

4.9 Drittverwertbarkeit

Das Anwesen selbst liegt im nachgefragten Wohngebiet am Ortsrand von Herdern mit gewachsenen Wohnstrukturen.

Eine Folgenutzung des Bewertungsobjektes im Bereich von Wohnen und Freizeit ist gegeben. Durch die separaten gleichrangigen Wohnungen ist das Objekt flexibel nutzbar im Bereich von Vermietung bis zum Generationshaus. Eine Aufteilung in Miteigentumsanteile wäre denkbar.

Es besteht ein Bedarf im Bereich der energetischen Revitalisierung durch die Austauschpflicht von alten Ölheizungen die älter 30 Jahre sind nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG. Der energetische Zustand zeigt sich zunehmend in der Stabilität der Wertigkeit und die Erneuerung der Wärmeerzeugung tritt zunehmend in den Focus.

Der gute Lagestatus des Wohngebietes spiegelt sich in der Wertigkeit des Bodenwertniveaus. Der derzeitige Immobilienmarkt mit gedämpftem Entzug des Vertrauens durch die Zinswende und konjunktureller Eintrübung wendet sich derzeit von hochpreisigen Investitionen ab.

Zusammenfassend ist aufgrund der beschriebenen Gegebenheit von einer derzeit leicht angespannten Vermarktungslage auszugehen.

4.10 Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlichen vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Für das Bewertungsobjekt wird von folgender wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 ausgegangen:

Zweifamilienhaus	Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Garage	Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Wohnhaus

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches fiktives Baualter in Bezug der Gesamtnutzungsdauer durch Gewichtung der Bauepochen zugrunde gelegt. Dabei wird der Ursprung auf Gesamtnutzungsdauer bezogen. Aufgrund der Entwicklung des Objektes ergibt sich:

Baualter (Fiktiv)		1995
Rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungstichtag – Baualter 2024 - 1995 =	29

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe	20	5,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad ermittelt werden:

Punkte		Modernisierungsgrad
0 bis 1	=	nicht modernisiert
2 bis 5	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20	=	umfassend modernisiert

Für das Berechnungsmodell werden Variablen in Anhängigkeit des Modernisierungsgrades veröffentlicht.

Somit ergeben sich folgende Variablen a, b, c:

Modernisierungspunkte	a	b	c
5,0	0,6725	1,4578	1,0850

© Auszug ImmoWertV, Anlage 1, Tabelle 3, interpoliert

Somit ergibt sich eine folgende Restnutzungsdauer (RND):

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = 52$$

Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus:	52 Jahre
-----------------------------------	-----------------

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Garagen

Aufgrund der Entwicklung des Objektes wird ein theoretisches rechnerisches fiktives Baujahr durch zwischenzeitliche Modernisierung seit dem Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt.

Baualter (fiktiv)		1995
rechnerisches Gebäudealter:	Wertermittlungsstichtag – fiktives Baujahr 2024 – 1995 =	29

Ermittelte Restnutzungsdauer

RND = Gesamtnutzungsdauer – Alter = 60 Jahre – 29 Jahre	31
---	----

Restnutzungsdauer (RND) =	31 Jahre
---------------------------	-----------------

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dabei bestimmt sich der Wert nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Die Bewertungsliteratur nennt für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke drei normierte Verfahren, das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab.

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

Bei gewerblich genutzten Immobilien und/oder Mehrfamilienhäusern sowie üblicherweise ausschließlich unter Anlagegesichtspunkten am Markt nachgefragten und gehandelten Objekten vor dem Hintergrund steuerlicher Gesichtspunkte sowie Kapitalverzinsung, wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Während das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und das Ertragswertverfahren auf dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag basiert, stützt sich das Vergleichswertverfahren auf die Kaufpreise von Vergleichsobjekten, bei unbebauten Grundstücken ggf. auch auf geeignete Bodenrichtwerte.

5.2 Verfahrenswahl

Im vorliegenden Bewertungsfall wird entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die Konzeption des Zweifamilienwohnhauses ist vorrangig auf Eigennutzung ausgelegt sowie substanzorientiert und richtet sich auf persönliche familiäre Konzepte. Die Ertragsorientierung des Wohnhauses mit der möglichen Vermietung wäre zur Kapitalvermehrung denkbar, aber auch aufgrund fehlender Marktdaten als untergeordnet anzusehen.

Das Vergleichswertverfahren kann als Kontrolle der Plausibilität herangezogen werden, da im vorliegenden Fall nur eine eingeschränkte Datenqualität von vergleichbaren Objekten vorhanden war.

6. Ermittlung des Bodenwerts

6.1 Vorbemerkungen

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 40-43 ImmoWertV). Dabei sind die Kaufpreise solcher Grundstücke zu betrachten, die hinsichtlich Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussenden Rechten und Belastungen, beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaft hinreichend übereinstimmen.

6.2 Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren des Bodenwertes wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen aus Kaufpreisen von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen ermittelt. Ausreichend vergleichbare Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung waren aktuell nicht vorhanden und damit als Vergleichsbasis nicht geeignet.

6.3 Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss Waldshut-Ost hat den Bodenrichtwert für baureifes Land in der Richtwertzone erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 01.01.2023 festgestellt:

Hohentengen	Zone 69700010	01.01.2023
	Wohnbaufläche	116 €/m ²
	Allgemeines Wohngebiet	WA
	Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
	Private Grünflächen	29 €/m ²



© Auszug Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2023.

Abweichung vom Bodenrichtwert

<u>Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag:</u> Aktuelle Kaufpreise waren als Grundlage nicht geeignet. Derzeit sind keine wesentlichen Veränderungen der Bodenrichtwerte von der Kaufpreisentwicklung seit dem Stichtag festzustellen.	./.
<u>Zustand und Beschaffenheit:</u> Keine wesentliche Abweichung erkennbar.	./.
<u>Art der baulichen Nutzung:</u> Für die Richtwertzone wurde keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bebauungsplan mit GRZ 0,4. Die ermittelte GRZ beträgt 0,14 bezogen auf das große Grundstück ist noch als ortsüblich in der Richtwertzone zu betrachten und zeigt Entwicklungspotential.	./.
<u>Größe und Zuschnitt:</u> Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Baufenster wird die Größe des Grundstücks als ortsüblich eingeschätzt. Der zweiseitige Grundstücksverlauf zur öffentlichen Straße ist als nachteilig zu betrachten und wird mit einem Abschlag von 5 % (= 0,95 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert als sachgerecht in Ansatz gebracht.	0,95
<u>Lage:</u> Das Objekt wird von Norden und Osten erschlossen und orientiert sich nach Süden und Westen somit wird ein Aufschlag von 10 % (= 1,10 Faktor) bezogen auf den Bodenrichtwert als sachgerecht in Ansatz gebracht.	1,10
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u> Keine wesentlichen Umstände erkennbar.	./.

6.4 Bodenwert im unbebauten Zustand

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

Für das Flurstück 4007:

Bauland:	939 m ² x 116 €/m ² x 0,95 x 1,10	=	113.826,-- €
Hinterland:		=	./.
Summe			113.826,-- €

Bodenwert Flurstück 113.826,-- €

7. Ermittlung des Sachwerts

7.1 Allgemeines (§ 35 ff. ImmoWertV)

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver und technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sowie Außenanlage. Dabei wird der vorläufige Sachwert durch Sachwertfaktoren einer Marktanpassung zugeführt und besondere, objektbezogene Grundstücksmerkmale werden berücksichtigt.

7.2 Baupreisindex

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt aktuell zum Wertermittlungsstichtag für Wohnhäuser (2010=100) als Anpassungsfaktor für das Basisjahr 2010	1,838
---	-------

7.3 Herstellungswert baulicher Anlagen

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

ZFH: UG, EG, vollausgebautes DG (Typ 1.01)

Standardmerkmale	Wägungsteile	Standardstufen und Kostenkennwerte (€/m ²)					Anteil Kostenkennwert (€/m ²)
		1	2	3	4	5	
		655	725	835	1005	1260	
Außenwände	23 %			1,0			192
Dach	15 %			0,6	0,4		135
Fenster u. Außentüren	11 %			0,9	0,1		94
Innenwände, -türen	11 %			1,0			92
Deckenkonstr. Treppen	11 %			0,7	0,3		97
Fußböden	5 %			0,6	0,4		45
Sanitäreinrichtung	9 %			0,6	0,4		81
Heizung	9 %			0,4	0,6		84
Sonst. techn. Ausstattung	6 %			1,0			51

Summe Kostenkennwert:	871 €/m²
gemittelte Standardstufe :	3,21

Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten:

Gewogene standardbezogene NHK	871 €/m ²
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
- Baupreisindex:	1,838
- Zuschlag Zweifamilienhaus	1,05
- Zuschlag Dachkonstruktion	1,03
- Regionalfaktor GUA	1,0
871 €/m ² x 1,838 x 1,05 x 1,03	1.731 €/m ²
NHK 2010 für Bewertungsobjekt je BGF	1.731 €/m²

Wohnhaus	
BGF 365,1 m ² x 1.731 €/m ²	631.988,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind	
Balkon West mit offener Gaubenüberdachung	10.000,-- €
Balkon Süd, Dachvorsprung, Windschutz EG Terrasse	15.000,-- €
Kachelofen mit Sitzbank	20.000,-- €
Herstellungswert Wohnhaus	676.988,-- €
Garagegebäude Stufe 4/5	
BGF 41,0 m ² x 632 €/m ² x 1,838	47.626,-- €
Besondere Bauteile, die nicht in der NHK berücksichtigt sind:	
Herstellungswert	47.626,-- €

7.4 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Wertminderung wegen Alters:

Ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer (GND) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND), wie unter Ziff. 4.10 ermittelt, in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgendes lineares Verhältnis des Altersminderungsfaktor (AWMF):	
$AWMF = RND / GND$	
Hieraus ergibt sich der Alterswertminderungsfaktor:	
Wohnhaus: RND: 52 / GND: 80 = 0,6500	
Carport: RND: 31 / GND: 60 = 0,5167	
Wohnhaus: 0,6500 x 676.988 €	440.042,-- €
Garage: 0,5167 x 47.626 €	24.608,-- €

7.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Gebäudesachwert Wohnhaus:	440.042,-- €
Gebäudesachwert Garage	24.608,-- €
Vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen	464.650,-- €

7.6 Wert der baulichen Außenanlage und sonstige Anlagen

In den üblichen Außenanlagen sind Versorgungsanschlüsse an das Gebäude, Einfriedungen, Außenterrassen, Freisitze ggf. Stützmauern, Wege- und Hofraumbefestigungen, sowie Zisternen und Brunnen berücksichtigt. Die pauschale Ermittlung des Wertes baulicher Außenanlagen wird als Prozentsatz des Gebäudewertes nach der Alterswertminderung bemessen. Dabei werden veröffentlichte Bandbreiten von einfachster bis aufwändige Anlage zwischen 1% - 10% zugrunde gelegt. Die Zuwegungen mit offenen Stellplätzen sind großzügig gepflastert und eingefasst. Die Gartenfläche und Umlauffläche sind funktional und begründen einen durchschnittlichen Ansatz von 4 % für Wohnhausbebauung.

Zeitwert baulicher Außenanlagen: 4 % x 464.650 €	18.586,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	18.586,-- €

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	113.826,-- €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	464.650,-- €
Wert der baulichen Außenanlagen	18.586,-- €
Vorläufiger Sachwert	597.062,-- €

7.8 Objektspezifischer angepasster Sachwertanpassungsfaktor

Der Verkehrswert soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Grundstücksmarkt wird überwiegend von normalen Käufern und Verkäufern durch Angebot und Nachfrage gestaltet. Die Gutachterausschüsse des Landkreis Waldshut (West und Ost) veröffentlicht derzeit noch keine Sachwertfaktoren. Die benachbarten Gutachterausschüsse Südwestlicher Schwarzwald-Baar (SSB) weist folgende Sachwertfaktoren aus:

Marktdaten 2024		
Vorläufige Sachwerte		SSB
500 – 600 T€		0,90 – 1,20
		Ø 1,05

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass sich aufgrund der aktuellen Lage die Trendlinie der gemittelten Sachwertfaktoren sich nach unten verschiebt. Somit wird folgende Anpassung berücksichtigt.

Objektspezifische Anpassungskriterien

Ausgangslage:	0,90 – 1,20
Lagmerkmal Die ländliche Randlage im gewachsenen Wohngebiet nahe der Schweiz mit Eigenheimcharakter lassen eine Orientierung im durchschnittlichen Bereich erkennen.	1,08

<p>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Das Objekt befindet sich im mittleren Alter mit kom- menden bedarf einer Revitalisierung und Instandhal- tung, was Investitionen mit sich zieht und hat dadurch derzeit eine altersübliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer.</p>	1,04
<p>Objektive Ausstrahlung Das Erscheinungsbild ist ortsüblich und mit der großzügigen Garage in Winkelanordnung anspre- chend. Das Objekt zeigt sich aus seinem Ursprungs- baujahr. Das Treppenhaus als Eingangsbereich ist beengt.</p>	1,08
<p>Energetischer Zustand Energetisch nicht modernisierte Wohnhäuser wer- den am Immobilienmarkt zunehmend kritisch be- trachtet. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Öl mit Unterstützung von Solarmodul. Eine Zusatzheizung durch Kachelofen sowie Kamin für eine Brennstelle sind vorhanden. Die Fenster aus 1995 sind isolier- verglast. Die gesetzlichen Vorgaben des Gebäu- deenergiegesetz GEG wirken zunehmend belastend, was sich auf die Anfangsinvestition überträgt.</p>	0,95
<p>Marktsituation Die derzeitigen Marktgeschehnisse trüben sich durch spürbare Zinsen und steigende Baupreise erheblich ein. Die Nachfrage zeigt sich höherem Preissegment zunehmend beruhigend wobei ein leichter Nachfra- gebedarf besteht.</p>	1,02

Die zukünftige Entwicklungserwartung von Wertverhältnissen ergeben dar-
aus folgenden Sachwertfaktor aufgrund der Lage am Grundstücksmarkt:

Sachwertfaktor: $(1,08 + 1,04 + 1,08 + 0,95 + 1,02) / 5$	1,03
--	------

7.9 Vorläufiger marktangepasster Sachwert

Vorläufiger Sachwert	597.062,-- €
597.062 € x 1,03	614.974,-- €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert	614.974,-- €

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

<p>Zustandsbesonderheiten, baul. Beeinträchtigungen: Die Wertminderung aufgrund der Zustandsbesonderheit wie unter Ziff. 4.7 beschrieben, wird pauschal in Ansatz gebracht:</p>	./ 3.000,-- €
--	---------------

Die zentrale Gasheizung ist 30 Jahr alt und genießt Bestandsschutz. Eine energetische Sanierung der Heizungsanlage steht im unmittelbaren Fokus. Die derzeitige Wertminderung steht in Anhängigkeit mit dem Mehrwert der Modernisierung mit erneuerbaren Energie nach GEG. Aktuelle Marktteilnehmer berücksichtigen diesen Umstand mit direkten Abschlägen beim Erwerb. Unter Betrachtung der Wartezeit durch Abzinsung sowie staatliche Fördermittel von Energieanlage wird eine pauschale Wertminderung der zeitnahen gesetzlichen Investition von 8 % des reinen Gebäudewertes berücksichtigt. 440.042 € x 0,05 = 22.002 €	./.	22.002,-- €
Summe	./.	25.002,-- €

7.11 Sachwert

Vorläufiger marktangepasster Sachwert	614.974,-- €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.
Sachwert	589.972,-- €
Sachwert	rd. 589.972,-- €

8. Ermittlung des Verkehrswerts

8.1 Gesetzliche Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB legal definiert:

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

8.2 Plausibilität

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Waldshut-West sowie dem benachbarten Gutachterausschuss Südwestlicher Schwarzwald Baar wurden folgende Kauffälle von Einfamilienhäusern mit 2 Wohneinheiten bekannt. Dabei wurden Kaufpreise um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Die Objekte waren als zeitgemäß deklariert.

Lage	Art unsaniert	Ursprungs- baujahr vor	Wohn- fläche gesamt	Größe Flurstück	Vergleichspreis
Fützen	ZFH	1992	178 m ²	712 m ²	595.000 €
Jestetten	EFH	1994	167 m ²	658 m ²	644.000 €
Lauchringen	EFH	1997	155 m ²	785 m ²	615.000 €

Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung anonymisiert

Vergleichswert

Anpassung

Der Kaufpreis (1) stammt aus dem Jahr 2022 und bedarf einem zeitlichen Anpassungsfaktor von 0,98.

Der Kaufpreis (3) bedarf einen Abschlag bezogen auf die Wohnfläche von 0,99.

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus: Kaufpreis / Wohnfläche.

Nr.	Lage	Vergleichsfaktor	Anpas- sung		
1	Fützen	595.000 € / 178 m ²	x 0,98	=	3.276,-- €/m ²
2	Jestetten	644.000 € / 167 m ²	x 1,00	=	3.856,-- €/m ²
3	Lauchringen	615.000 € / 155 m ²	x 0,99	=	3.928,-- €/m ²
Auszug Kaufpreissammlung:					Ø 3.687,-- €/m ²

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück ergibt sich ein Vergleichswert aus der Wohnfläche mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreissammlung:

Hansenbuckweg 10	168 m ² x 3.687 €/m ²	=	619.416,-- €
------------------	---	---	--------------

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale		25.002,-- €	
Vergleichswert		rd.	594.414,-- €

Aufgrund der sehr eingeschränkten Anzahl von vergleichbaren Objekten bei der Individualität des Objektes ist ein direkter Vergleich nur sehr eingeschränkt möglich. Der Vergleichspreis kann daher ausschließlich als Anhaltspunkt für eine Plausibilität herangezogen werden und zeigt die Wertigkeit des Objektes.

8.3 Bemessung des Verkehrswertes

Es wurde ermittelt:

Sachwert des Grundstückes (siehe Ziff. 7.11)	589.972,-- €
Vergleichswert des Grundstückes (siehe Ziff. 8.2)	594.414,-- €

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

Unbelasteter Verkehrswert	590.000,-- €
----------------------------------	---------------------

Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die Plausibilität des Vergleichswertes zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt in einem gut nachgefragten Segment befindet, was auch das Verhältnis des Bodenwertanteils zeigt.

Vergleichsfaktoren:

Der Vergleichsfaktor ergibt sich aus Kaufpreis / Wohnfläche:

Hansenbuckweg 10	590.000 € / 168 m ²	=	3.511 €
------------------	--------------------------------	---	---------

Bodenwertanteil: Bodenwert / Verkehrswert

113.826 € / 590.000 €	=	0,193	=	19 %
-----------------------	---	-------	---	------

Für Wohnhäuser mittleren Alters wurden nach eigener Recherche und Angaben der umliegenden Gutachterausschüsse folgende Merkmale mit indirekte Vergleichstendenzen bekannt:

Baujahr Ursprung	Grundstücks fläche	Zustand	Wohnfläche Gesamt	Vergleichspreis (Kaufpreis/WF)
1990-1998	Ø 650 m ²	Zeitgemäß	140-180 m ²	3.100 €/m ² - 4.200 €/m ²

Die aktuelle Lage am örtlichen Immobilienmarkt lässt eine leicht angespannte Marktgängigkeit erwarten, da sich Rahmenbedingungen derzeit eintrüben. Die Wertermittlungsverfahren wurden zum Stichtag mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt. Die derzeit aktuellen Weltgeschehnisse haben die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Die Einschätzungen der aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt müssen vor dem Hintergrund dieser möglichen Volatilität der Geschehnisse und Eintrübung des wirtschaftlichen Vertrauens getroffen werden und unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

8.4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung und Würdigung der vorgenannten Kriterien und der wertbestimmenden Faktoren bestimme ich unter dem Vorbehalt des unbelasteten Grundstückes den

VERKEHRSWERT

nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 12. Dezember 2024 das mit einem

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

bebaute Grundstück

Flurstück 4007

Hansenbuckweg 10

79801 Hohentengen

auf

590.000,- €

(fünfhundertneunzigtausend Euro)

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

aufgestellt: Eggingen, den 20. Januar 2025



Dipl. Ing. (FH) Mathias Ziegler
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

9. Anlagen

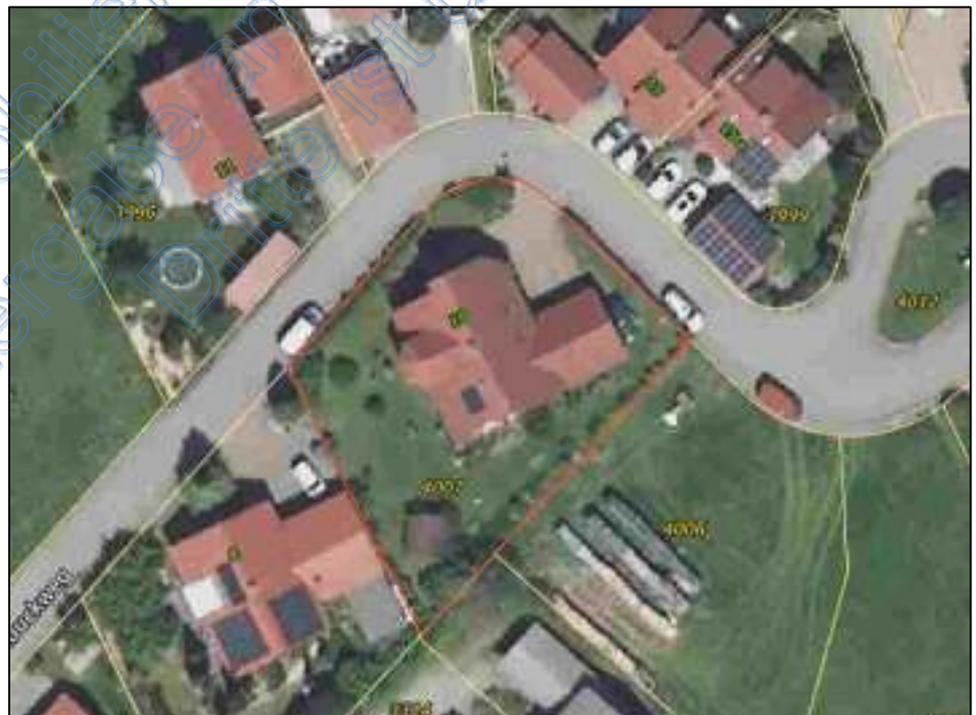
9.1 Liegenschaftskarte



unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

9.2 Luftbild mit Liegenschaftskarte

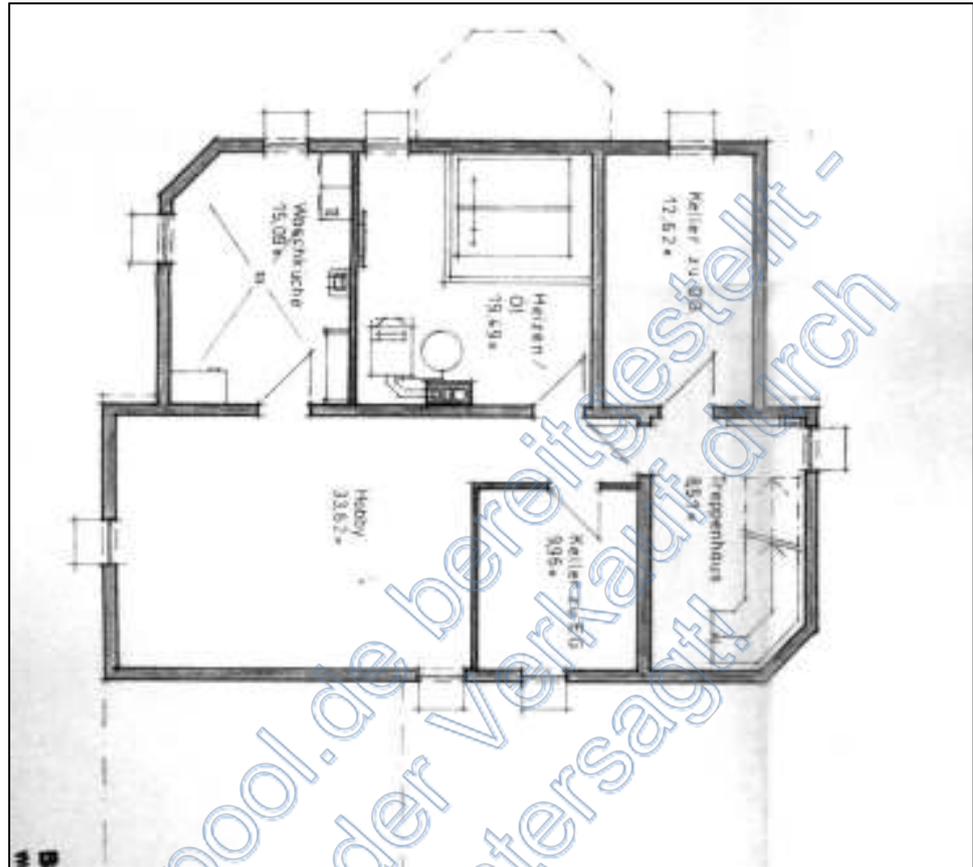


unmaßstäblich (digitalisiert)

© LGL, www.lgl-bw.de, 2024

9.3 Gebäudepläne

Grundriss UG

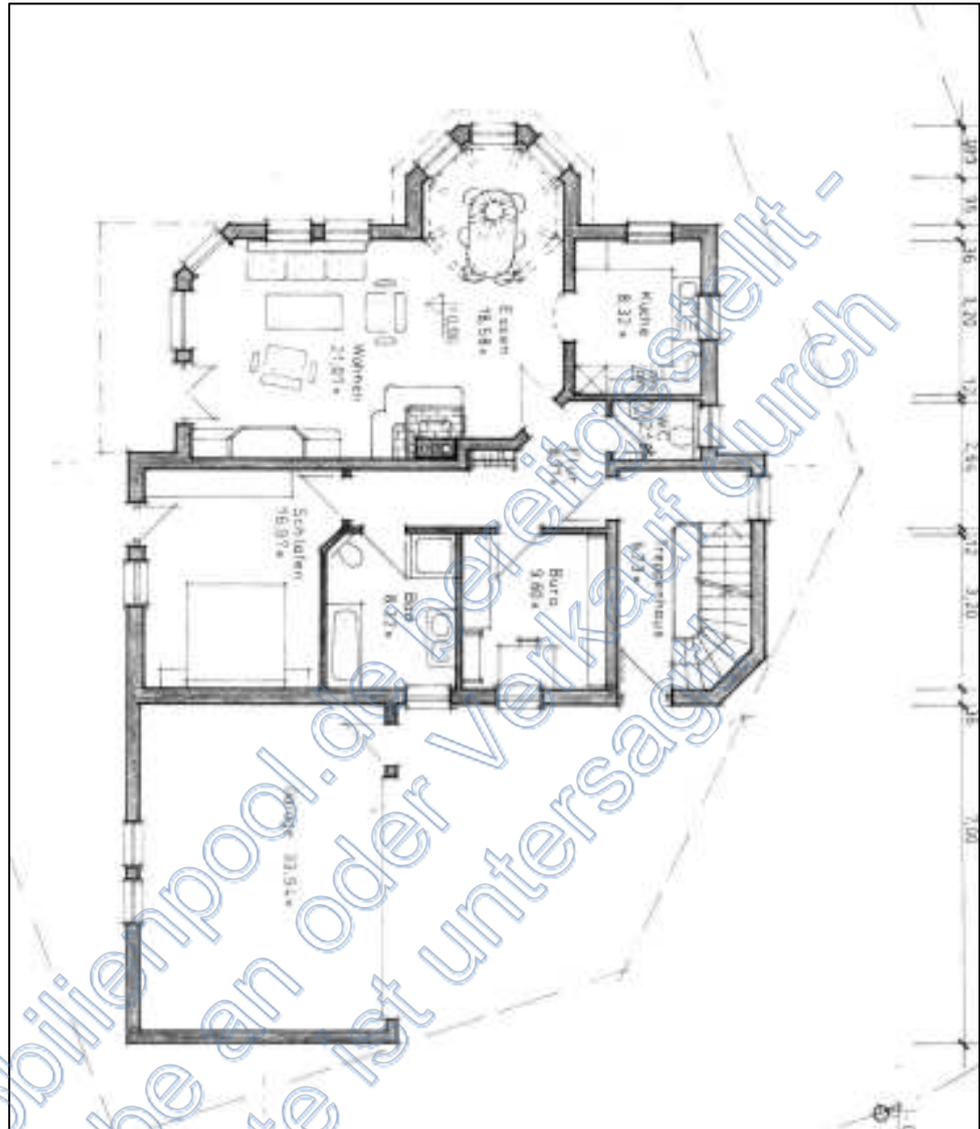


© Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

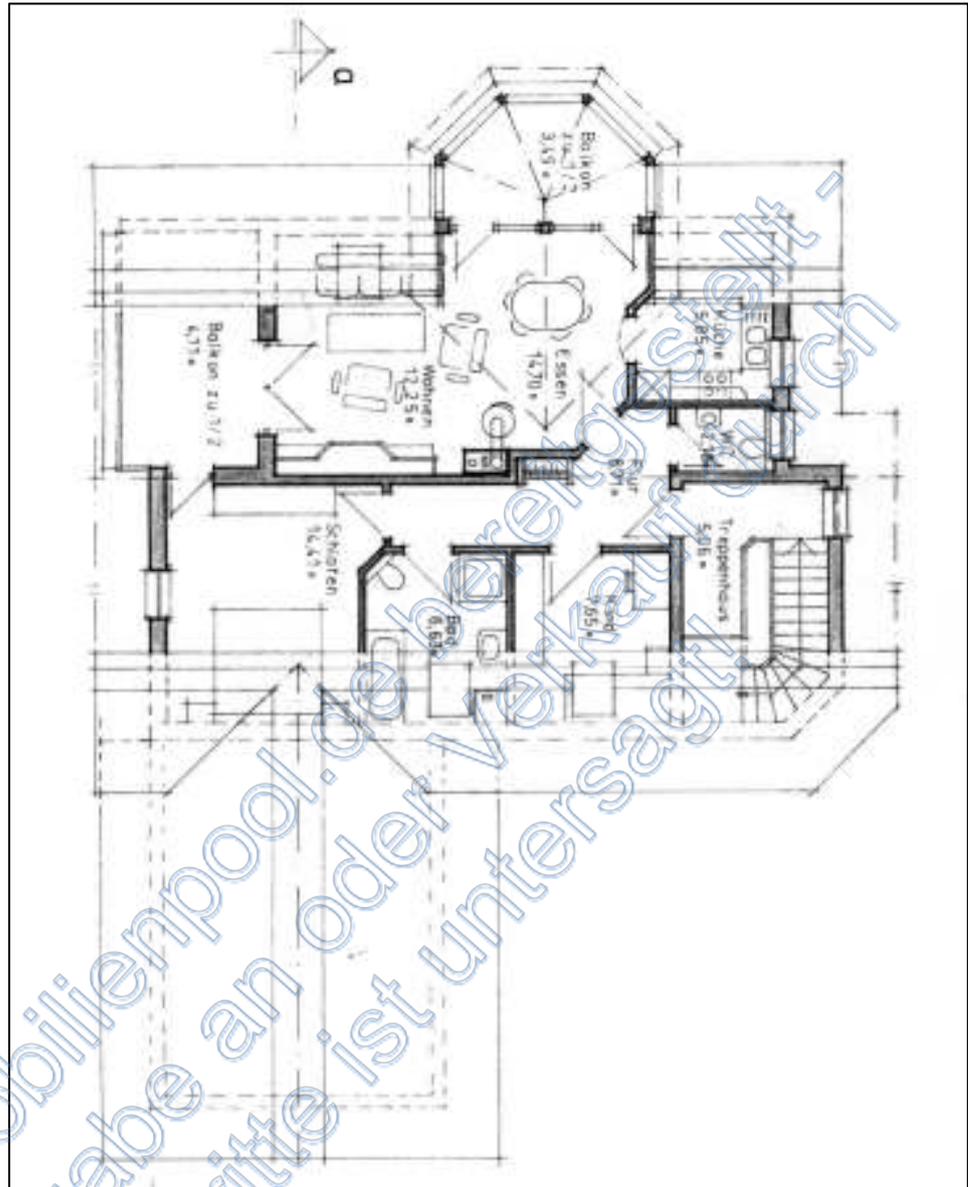
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Grundriss EG



© Unmaßstäblich (digitalisiert)

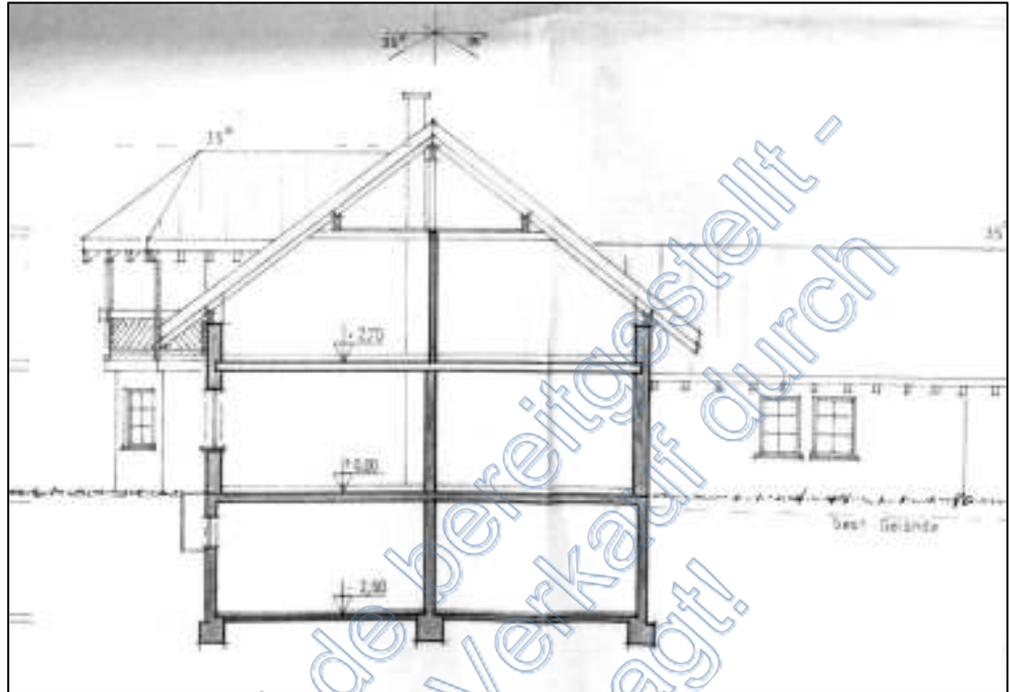
Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Grundriss DG

© Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

Gebäudeschnitt



© Unmaßstäblich - (digitalisiert)

Planauszug ohne Gewähr für Übereinstimmung mit aktuellem Bestand

9.4 Bilddokumentation



Ansicht: Nordwest Hasenbuckweg- Solar auf Dach (Bild 1)



Ansicht: Nordostseite (Bild 2)



Ansicht: Ostseite – Hauszuwegung (Bild 3)



Ansicht: Südseite (Bild 4)



Ansicht: Südwestseite – Terrasse (Bild 5)



Ansicht Hauseingang (Bild 6)



Ansicht: Treppenhaus (Bild 7)



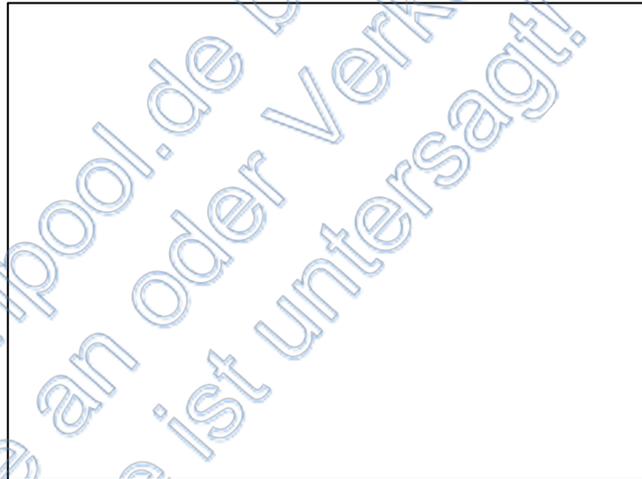
Ansicht: Wohnung EG (Bild 8)



Ansicht: Wohnzimmer EG (Bild 9)



Ansicht: Kachelofen mit Sitzbank (Bild 10)



Ansicht: Küche EG (Bild 11)



Ansicht: Badezimmer EG (Bild 12)



Ansicht: Gäste WC EG (Bild 13)



Ansicht: Treppenhaus DG (Bild 14)



Ansicht: Gäste-WC DG (Bild 15)



Ansicht: Wohnbereich DG (Bild 16)



Ansicht: Küche DG (Bild 17)



Ansicht: Zugang überdachter Balkon (Bild 18)



Ansicht: Badezimmer DG (Bild 19)



Ansicht: Schlafzimmer DG (Bild 20)



Ansicht: Ausblick Balkon Süd (Bild 21)



Ansicht: zentrale Heiztechnik (Bild 22)



Ansicht: Wärme Pufferspeicher (Bild 23)



Ansicht: Garagenzufahrt (Bild 24)



Ansicht: offene Doppelgarage (Bild 25)



Ansicht: Garage offen bis Dachspitz (Bild 26)



Ansicht: ehem. Wasserschaden (Bild 27)