

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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 des Baugesetzbuches für das Wertermittlungsobjekt



Wertermittlungsobjekt: Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen

Grundstück bebaut mit: Wohn- und Geschäftshaus

Bewertungszweck: Zwangsversteigerung

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut-Tiengen
- Vollstreckungsgericht -
Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen

Wertermittlungstichtag: 1. Oktober 2025

Qualitätstichtag: 1. Oktober 2025

Ortsbesichtigung: 1. Oktober 2025

Fertigstellung: 24. Dezember 2025

Verkehrswert 880.000,00 €

Ausfertigung: digital

Sachverständiger: Karl Maier

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung.

International Appraiser (DIA) • Recognised European Valuer (REV) • Dipl.-Betriebswirt (FH)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF)

Inhalt

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Auftrag und Verwendungszweck	4
1.2.	Literatur und Grundlagen.....	4
2.	Lage	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
3.	Grundstück	7
3.1.	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.2.	Grundbuchdaten	9
4.	Bauliche Anlagen	11
4.1.	Gebäudebeschreibung	13
4.2.	Energetische Eigenschaften	24
4.3.	Stellplätze	24
4.4.	Brandschutz.....	24
5.	Flächen	25
6.	Wertermittlung	28
6.1.	Bodenwert.....	28
6.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und vorläufiger Ertragswert.....	29
6.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
6.4.	Ertragswert.....	40
6.5.	Plausibilisierung des Verkehrswerts (Ertragswert)	40
7.	Verkehrswert.....	42
8.	Schlussbemerkungen	42
9.	ANLAGEN.....	43
9.1.	Straßenübersichtskarte	43
9.2.	Regionale Übersichtskarte	44
9.3.	Hochwasserrisikokarte	45
9.4.	Umgebungslärmkartierung	46
9.5.	Naturgefahren	47
9.6.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	49
9.7.	Ansichten, Schnitt und Grundrisse Wohn- und Geschäftshaus	50
9.8.	Wohn- und Nutzflächen	59
9.9.	Fotos.....	61

Maier Gutachten

Bergstraße 7
 79761 Waldshut-Tiengen
 Tel 07751 304 90 90
 Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
 www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Hauptstraße 36, Weihergasse 9
 79761 Waldshut-Tiengen
 Wohn- und Geschäftshaus

ÜBERSICHTSBLATT

Objektadresse:	Hauptstraße 36, Weihergasse 9 79761 Waldshut-Tiengen
Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren
Bewertungszweck:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	1. Oktober 2025
Qualitätsstichtag:	1. Oktober 2025
Ortsbesichtigung:	1. Oktober 2025
Fertigstellung:	24. Dezember 2025

Grundstück und Flächen:

Flurstücksnummer:	169
Grundstücksgröße in m²:	258,00
Überbaute Grundfläche in m²:	258,00
Bruttogrundfläche in m²:	1159,02
Geschossfläche in m²:	710,16
Wohnfläche in m²:	206,23
Nutzfläche in m²:	547,20

Objektdaten:

Baujahr:	1499
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1969
Wertermittlungsjahr:	2025
Gesamtnutzungsdauer:	80
Bewertungsrelevantes Baualter:	56
Bewertungsrelevante Restnutzungsdauer:	24

Bodenwert: 99.000,00 €

Verkehrswert inkl. Bodenwert: 880.000,00 €

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag und Verwendungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Wertermittlungsobjekts Hauptstraße 36, Weihergasse 9 in 79761 Waldshut-Tiengen Kernstadt Tiengen anlässlich der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025.

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, wie folgt dargelegt: „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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlungstichtag ist gemäß § 2 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Falls ein abweichender Qualitätsstichtag vorhanden ist, ist dieser nach § 2 Abs. 5 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Die Objektbesichtigung hat am 01.10.2025 stattgefunden. Folgende Personen haben teilgenommen:

Ansprechpartner:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Mieter:

Mieter Dachgeschoss zeitweise.

Sachverständiger:

Karl Maier

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Wohn- und Geschäftshaus sowie der Außenbereich besichtigt werden. Die Wohnung im Dachgeschoss, 2. Obergeschoss Süd (Weihergasse), ein Zimmer und im Untergeschoss unterhalb der Treppe ein Abstellraum konnten nicht besichtigt werden. Für die nicht besichtigten Räume und Bauteile wird zum Wertermittlungstichtag Mangelfreiheit unterstellt.

1.2. Literatur und Grundlagen

Standardliteratur	Bezeichnung
BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
ImmoWertA	Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV
GEG	Gebäudeenergiegesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LBO BW	Landesbauordnung Baden-Württemberg
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch

Grundlagen	Bereitstellung durch	Quelle
Grundbuchauszug	Auftraggeberin	Amtsgericht Villingen-Schwenningen, Grundbuch von Tiengen
Grundrisspläne	Maier Gutachten	Freier Architekt Elmar Maier/teilweise keine Angaben
Gebäudeansichten und Schnitt	Maier Gutachten	Freier Architekt Elmar Maier/teilweise keine Angaben
Liegenschaftskarte	Maier Gutachten	Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Auftraggeberin	Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt
Flächenberechnungen	Maier Gutachten	Berechnung anhand Grundrissplänen/Freier Architekt Prof. T. Miller
Mietverträge	Hausverwaltung	Eigentümerin
Baugenehmigung	Maier Gutachten	Freier Architekt,
Bauantrag und Baubeschreibung	Auftraggeberin	Freier Architekt,
Erschließungskosten	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Baulasten	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Bebauungsplan	Bauamt	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen
Flächennutzungsplan	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen	Bauamt
Altlasten	Maier Gutachten	Landratsamt Waldshut (Justizariat)
Denkmalschutz	Maier Gutachten	Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen (Baurechtsamt)
Hochwasserrisikokarte	Maier Gutachten	Daten- und Kartendienst der LUBW
Bodenrichtwerte	Maier Gutachten	Gemeinsamer Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen
GIS-ImmoRisk, Naturgefahren am Standort	Maier Gutachten	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Lärmkartierung	Maier Gutachten	Daten- und Kartendienst der LUBW

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden durch Frau Sandra Bockstaller vorbereitende Arbeiten durchgeführt, wie zum Beispiel die Erstellung und Zusammenstellung der erforderlichen Anlagen oder Unterstützung bei der textlichen Aufbereitung relevanter Inhalte.

2. Lage

2.1. Makrolage

Basisdaten von Waldshut-Tiengen:

Bundesland: Baden-Württemberg

Regierungsbezirk: Freiburg

Landkreis: Waldshut

Höhe: 356 m ü. NHN

Fläche: 77,96 km²

Einwohner Waldshut-Tiengen: 25.993 (Stand 31.12.2024)

Einwohner Kernstadt Tiengen: 97.117 (Stand 31.12.2024)

Ortsteile: 6

Kaufkraftindex: Die Kaufkraft beschreibt das verfügbare Einkommen der Bevölkerung in einer bestimmten Region im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt (Index Deutschland = 100)
111,4 = Waldshut, Landkreis (MB-Research 2025)

Kaufkraft pro Kopf: 34.026 Euro (MB-Research 2025)

Arbeitslosenquote: 4,9 % Waldshut (<https://statistik.arbeitsagentur.de>)
6,3 % im Bundesgebiet Deutschland; für September 2025

Die große Kreisstadt Waldshut-Tiengen liegt am Rande des Südschwarzwaldes direkt am Rhein, der die Grenze zur Schweiz bildet. Die Stadt verfügt über die Stadtteile Aichen, Breitenfeld, Detzeln, Eschbach, Gurtweil, Indlekofen, Krenkingen, Oberalpfen, Tiengen/Hochrhein, Waldkirch und Waldshut.

Die Stadt Waldshut-Tiengen bietet alle nötigen Infrastruktureinrichtungen einer Kreisstadt. Einkaufszentren, Krankenhaus, Grund-, Haupt- und Realschulen, Berufsschulen sowie mehrere Gymnasien sind vorhanden. Darüber hinaus ist die große Kreisstadt ein Justizstandort mit Amts- und Landgericht sowie Sitz von Staatsanwaltschaft, Polizeirevier mit Kriminalkommissariat, Finanzamt und Agentur für Arbeit. Ebenso werden umfangreiche Freizeit- und Kulturprogramme angeboten.

Die Lage an der deutsch-schweizerischen Grenze und die Nähe zu den Städten Singen, Freiburg i. Br., Basel und Zürich wie auch die Nähe zum französischen Elsass und zum Bodensee, machen die Doppelstadt als Wohn- und Gewerbestandort sowie für Freizeitaktivitäten und den Tourismus interessant.

2.2. Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich zentral in der Altstadt der Kernstadt des Ortsteils Tiengen. Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Hauptstraße sowie an der Straße "Weihergasse", welche öffentliche Straßen sind.

Die Hauptstraße wird im Süden über die Heckerstraße sowie die Straße "Brühlgasse" erschlossen und führt im Norden zur Peter-Thumb-Straße sowie zur Straße "Sulzerring".

Die Weihergasse wird im Westen und im Osten über die Hauptstraße und im Süden über die Weihermattstraße erschlossen.

Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum von Tiengen, das Rathaus Tiengen ist an das zu bewertende Gebäude angebaut. Eine Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung, Einzelhandels-/Gewerbebetriebe, Restaurants und Kleingewerbebetrieben. Es liegt in der Fußgängerzone und es hat Straßenlaternen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt. Die Lage des Objekts hat einen guten Gewerbewert und ortsüblichen Wohnwert.

Laut LUBW liegt das Objekt nicht in einem Überflutungsbereich.

3. Grundstück

3.1. Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende bebaute Grundstück wird durch die Flurstücksnummer 169 gebildet. Die Grundstücksgröße ist laut Grundbuchauszug mit 258 m² im Grundbuch angegeben. Sie ist laut Grundbuchauszug als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen. Die im Grundbuch eingetragene Fläche wurde mit derjenigen des Liegenschaftskatasters abgeglichen. Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist die Fläche mit 258 m² in Handel- und Dienstleistungsfläche eingeteilt.

Der Zuschnitt des Flurstücks ist mehreckig, mit unregelmäßigem Grenzverlauf. Die Topografie des Grundstücks ist von Nord nach Süd abfallend und die jeweilige Ausrichtung der Gebäude ist Nord-Süd.

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund ersichtlich. Technische Untersuchungen in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Ermittlung des Grundstückswerts. Es wurde daher im Rahmen der Erstellung des Gutachtens kein Auftrag erteilt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wird ein tragfähiger Untergrund unterstellt.

Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen. Laut Bauverwaltungsamt der Stadt Waldshut-Tiengen ist der Erschließungsbeitrag, der Abwasserbeitrag und der Wasserversorgungsbeitrag, soweit bis heute angefallen, für das Grundstück Flst. Nr. 169, für die zulässige bauliche Nutzung, entrichtet bzw. abgegolten.

Denkbar wäre im Bereich des Klärwerkbeitrages ein Teilbeitrag für die chemische Klärstufe. Hierüber muss allerdings zu gegebener Zeit der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen die Entscheidung treffen, ob für diese Maßnahme Anliegerbeiträge oder Benutzungsgebühren erhoben werden. Daneben bleiben die satzungsgemäßen Nachveranlagungstatbestände vorbehalten.

Ansonsten fallen in absehbarer Zeit für das genannte Grundstück keine Anlieger- und Erschließungsbeiträge an.

Es ist deshalb bei der Wertermittlung von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand auszugehen. Gasanschluss, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Baurechtliche Situation

Nach Auskunft des Bauverwaltungsamts der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen vom 21.08.2025 liegt das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Innenstadt Tiengen", welcher seit dem 29.10.2009 rechtskräftig ist.

Die Bauvorhaben sind hauptsächlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Schriftteil des Bebauungsplans wird geregelt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind. Durch den einfachen Bebauungsplan wurde hinzukommend festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Da kein Bebauungsplan vorhanden ist, sind keine Angaben, z. B. zur Geschossfläche (GF), Grundflächenzahl (GRZ), Überbauter Grundfläche (ÜGF), Geschossflächenzahl (GFZ) etc., vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die aufgeführten Obergrenzen.

Die Obergrenzen sind auch einzuhalten, wenn eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht dargestellt oder festgesetzt wird. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) ist hier 0,6 und die der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.

3.2. Grundbuchdaten

Ausdruck aus dem Grundbuch von Tiengen Nr. 727

Amtsgerichtsbezirk: Villingen-Schwenningen
 Grundbuchamt: Villingen-Schwenningen
 Grundbuch von: Tiengen
 Datum des Abrufs: 23.06.2025

Bestandsverzeichnis:

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1		241.59	169	Hauptstraße 36, Weihergasse 9 Gebäude- und Freifläche	258 m ²

Etwaige restliche Eintragungen im Bestandsverzeichnis betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung I:

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
3		1	Aufgelassen am 11.09.2017. Eingetragen am 14.02.2018. Fettig

Etwaige restliche Eintragungen in Abteilung I betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung II:

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Das von Grundstück Nr. 170 eingeräumte Anbaurecht am Hinterhause behufs Abschlusses des zwischen den Gebäuden in Nr. 169 und 170 gelegenen Raumes ist jederzeit widerruflich nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch Band XIV Nr. 47 S. 176 vom 27.03.1892. Von Band 2 Heft 6 hierher übertragen am 22.10.1976.
2	1	Dem Eigentümer gehören die über dem Stadtbach bis an den Giebel des Rathauses gebauten Gebäulichkeiten zu Eigentum; der Bach darf nicht übermauert werden und es ist der Zutritt zur Besichtigung und Reparaturarbeiten am Stadtbach jederzeit zu gestatten. Eintrag im Grundbuch Band XII Nr. 130 S. 518 vom 11.04.1883. Von Band 2 Heft 6 hierher übertragen am 22.10.1976. Nr. 1-2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 01.06.2016. Lange
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 12.06.2025 (1 K 35/25). Eingetragen (VSWO061/644/2025) am 23.06.2025. Milinovic

Etwaige restliche Eintragungen in Abteilung II betreffen nicht den Bewertungsumfang.

Abteilung III:

Etwaige Eintragungen in Abteilung III haben keine Auswirkungen auf die Wertermittlung und werden deshalb nicht aufgelistet.

Es wird angenommen, dass die bei der Ortsbesichtigung bzw. aus den Unterlagen ersichtliche Nutzung genehmigt ist, die behördlichen Auflagen eingehalten sind und in der Zwischenzeit keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgt sind.

Auf die Eintragung(en) in Abteilung II wird unter dem Punkt 6.3 „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ eingegangen.

4. Bauliche Anlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1499 gebaut. Laut Denkmalschutzamt sowie vorgefundenen Bauakten bestehen unterschiedliche Baujahre. Laut Bauplänen wurde eine Sanierung im Jahr 1978 vorgenommen. Die Gesamtstruktur des Gebäudes besteht aus den Bereichen Nord/Mitte und Süd. Diese Gebäudeteile sind funktional und baulich miteinander verbunden und bilden eine zusammenhängende Einheit. Der nördliche Gebäudeteil orientiert sich zur Hauptstraße, während der südlich gelegene Abschnitt in Richtung Weihergasse ausgerichtet ist. Der Gebäudeteil Nord ist aus einer Kombination aus Bruchsteinmauerwerk sowie in Massivbauweise erstellt und ist fünfgeschossig. Der Gebäudeteil zur Weihergasse bzw. der Süden besteht aus einer Kombination aus Massivbauweise sowie Fachwerk und ist viergeschossig.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss in beiden Gebäudeteilen über Gewerbeflächen. Im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss sind im nördlichen Gebäudeteil Wohnflächen vorhanden. Die Flächen des 2. Obergeschosses und des Dachgeschosses des südlichen Gebäudeteils sind als Nutzflächen genutzt. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt in diesem Bereich über weitere Nutzflächen.

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstraße verfügt im Erdgeschoss über einen Restaurantbereich mit Sitzplätzen, sowie eine Theke und Backofenbereich. Im südlichen Bereich/in der Weihergasse sind eine Restaurantküche, ein Flur/Treppenhaus sowie ein Raum (nicht besichtigt) gelegen.

Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Restaurantflächen (eine wird als Lagerfläche genutzt), ein Gewölbekeller (Restaurantfläche), ein Herren- und ein Damen-WC, und Lagerfläche unter der Treppe. Im südlichen Gebäudeteil sind zwei Kühlräume, eine offene Abstellfläche und ein Flur vorhanden. Weiterhin ist laut Grundriss ein Technikraum vorhanden, welcher nicht besichtigt wurde.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine ehemalige Praxis mit einem Empfangsbereich/Rezeption, einem Flur, zwei Räumen (Nord), einem Aufenthaltsraum, einem Durchgangszimmer mit Warmwasserboiler, einem Sanitärraum mit Wasseranschlüssen, einem großen Wartebereich mit zwei kleinen Räumen (Abstellräume), einem Sanitärraum mit Dusche, einem Raum (Süd), einem Herren- und einem Damen-WC. Durch die Nutzung der Dachterrasse oberhalb wurden Oberlichter verschlossen.

Im südlichen Bereich bzw. in der Weihergasse befindet sich im 1. Obergeschoss vom Treppenhaus zugänglich ein Abstellraum. Weiterhin ist ein abgeschlossener Bereich mit einem Flur, zwei Räumen, einem Abstellraum mit Technik und einem Badezimmer vorhanden.

Im 2. Obergeschoss befinden sich in der Wohnung ein Flur, ein Wohnzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und eine Dachterrasse. Weiterhin ist ein Heizungsraum vorhanden, welcher den Zugang zum südlichen Gebäudeteil ermöglicht. Im südlichen Bereich ist ein Flur bzw. Treppenhaus vorhanden sowie ein Dachboden, welcher als Technikraum genutzt wird.

Das Dachgeschoss sowie der Dachspitz konnten nicht besichtigt werden. Laut Grundrissplänen sowie Flächenberechnungen sind eine Diele, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein Schrank, ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer vorhanden.

Das Dachspitz verfügt laut Grundrissplänen über einen großen Speicher.

Bewertet wird der Istzustand zum Wertermittlungstichtag. Die folgende Auflistung stützt sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den vorgefundenen Zustand bei der Objektbesichtigung.

Bei den unzugänglichen und nicht sichtbaren Bauteilen wurden keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen, inwiefern kontaminierte Baustoffe oder Baumängel und -schäden vorhanden sind. Die Einordnung dieser Bauteile beruht auf Auskünften und begründeten Annahmen. Beschrieben wird die überwiegende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können vorliegen, haben aber keine Einflussnahme auf den Verkehrswert. Nicht mit dem Grundstück oder dem Gebäude verbundene Gegenstände werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

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

4.1. Gebäudebeschreibung

Gebäudebeschreibung Wohn- und Geschäftshaus - Nord und Mitte (Hauptstraße)

Konstruktive Merkmale	Ausführung	Zustand
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus	
Baujahr (nicht ersichtlich):	1499	Laut Denkmalschutzamt sowie vorgefundenen Bauakten bestehen unterschiedliche Baujahre. Laut Bauplänen wurde eine Sanierung im Jahr 1978 vorgenommen.
Anzahl Geschosse:	Fünfgeschossig	
Unterkellerung:	Vollunterkellerung	
Bauweise:	Massivbauweise und Bruchsteinmauerwerk.	
Fundament:	Streifenfundament	
Fassade:	Verputzt und gestrichen, der Sockel ist Mauerwerk verputzt.	
Dachform:	Satteldach mit Satteldachgauben verkleidet mit Faserzementschindeln.	Faserzementschindeln mit Verdacht auf asbestkontaminierten Baustoff.
Dachkonstruktion:	Holz	
Dacheindeckung:	Tondachziegel	
Dachentwässerung:	Außenliegend über Kupferinnen- und -rohre.	
Ausbaufähigkeit Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut (wurde nicht besichtigt).	
Geschossdecken:	Kellerdecke Betonmassivkonstruktion Bruchsteinmauerwerk, ansonsten Betonmassivkonstruktionen und Holzkonstruktionen.	
Grundriss:	Im Untergeschoss Betonmassivkonstruktion und Mauerwerk (auch Bruchsteinmauerwerk). In den restlichen Geschossen Außenwände aus Mauerwerk, teilweise nicht tragende Trennwände und teilweise tragende Wände vorhanden.	
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage.	
Heizung/Warmwasser:	Die Heizung ist eine Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Warmwasserboiler mit unterschiedlichen Baujahren.	
Baujahr/Inbetriebnahme der Heizung:	2020	Laut Feuerstättenhersteller-Messkennzahlen bzw. der

Herstell-Nr. wurde die Brötje Heizung im September 2020 hergestellt.

Schall- und Wärmeschutz:	Der Schall- und Wärmeschutz ist dem gewichteten Baujahr entsprechend. Im Wohnbereich ist vermutlich das Dach zwischen den Sparren bzw. das Flachdach gedämmt. Diese Bereiche konnten nicht besichtigt werden. Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Im Innenbereich war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Straßenlärm wahrnehmbar.	
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit ist nicht gegeben.	
Balkon/Terrasse:	2. Obergeschoss Dachterrasse: bis ca. 1,30 m überdachte Dachterrasse.	2. Obergeschoss Dachterrasse: Am Boden sind Farbabplatzungen sichtbar.
Besonderheiten:	Westlich teilweise unterhalb des Gebäudes ist ein gewölbter Fußgängerdurchlass zur Weihergasse (nach Jahr 1818). Der Boden ist Polygonalplatten, die Wände/Decke verputzt und es sind Schaufenster vorhanden.	

Wesentliche Ausstattungsmerkmale	Ausführung	Zustand
Eingangstür:	Haupteingang West: Alutür mit Doppelisolierverglasung. Eingangstür 1. Obergeschoss ehem. Praxis: Glastür mit Stahlzarge. Wohnungseingangstür 2. Obergeschoss Wohnung: Holztür mit Stahlzarge. Restaurant: Automatische Schiebetüranlage aus Aluminium und eine Holzwerkstofftür mit Holzwerkstoffzarge.	
Treppen:	Wohnen-/Praxis Erdgeschoss-Dachgeschoss: Stahlbeton, Treppenlauf aus Marmor, Stahlgeländer und -handlauf mit Mipolamauflege. Restaurant Erdgeschoss-Untergeschoss: Stahlbeton, Treppenlauf aus Granit und Holzhandlauf und Fallschutz aus Holz.	Restaurant Erdgeschoss-Untergeschoss: Es fehlen zwei Fallschutzstäbe.
Innentüren:	1. Obergeschoss ehem. Praxis: Holzwerkstofftüren und Stahlzargen.	
Bodenbeläge:	Wohnen und ehem. Praxis: Kombination aus Fliesen und PVC. Restaurant: Fliesen.	2. Obergeschoss Wohnung Küche: Es fehlt eine Sockelfiese. Untergeschoss Restaurant Herren-WC: Es ist ein kreisrunder Ausschnitt über drei Fliesen sichtbar. Untergeschoss Eingangsbereich (Weihergasse): Es sind mehrere Fliesen mechanisch beschädigt.
Innenwände:	Wohnen und ehem. Praxis: Überwiegend verputzt sowie tapeziert. Fliesen in den Sanitärräumen. Restaurant: Überwiegend im unteren Bereich teilweise mit Holzwerkstoff bzw. mit Sitzbänken, verputzt, Kunststeinklinker und Fototapete.	Erdgeschoss Treppenhaus West: Im Sockelbereich sind Putzabplatzungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen. Weiterhin sind im Eingangsbereich Verfärbungen vorhanden, welche auf Schimmelbildung hinweisen. Es sind Abnutzungsspuren sowie Farbunterschiede (Schild wurde abgehängt) sichtbar. 1. Obergeschoss ehem. Praxis Raum Südost: Im Bereich des Heizkörpers sind Verfärbungen und Ausblühungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit und Schimmelbildung hinweisen.

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Raum 1 und 2 Südwest: Es sind
Bohrlöcher an den Wänden
sichtbar.

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Flur: An den Wänden sind
Abnutzungsspuren vorhanden.

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Mitarbeiter/Aufenthaltsraum: In
Teilbereich des Fliesenspiegels
und unterhalb des
Fensterbrettes sind
Verfärbungen und
Putzabplatzungen vorhanden,
welche auf Feuchtigkeit
hinweisen. Unterhalb des
Fensterbrettes sind weiterhin
Hinweise auf Schimmelbildung
vorhanden.

2. Obergeschoss Wohnung
Allgemein: Zum Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung wurden
Malerarbeiten in mehreren
Räumlichkeiten an Decken und
Wänden durchgeführt.

2. Obergeschoss Wohnung Kind
1 und Kind 2: Unterhalb des
Heizkörpers wurde ein Teil des
Mauerwerks freigelegt und es ist
keine Oberflächenbehandlung
vorhanden.

Untergeschoss Restaurant
Damen-WC: Eine Fliese ist
mechanisch beschädigt.

Decken:

Wohnen und ehem. Praxis: Überwiegend verputzt,
tapeziert und verputzt mit ausgearbeiteten
Holzbalken.

Restaurant: Überwiegend verputzt.

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Raum groß: Im Bereich eines
abgedeckten Oberlichts aus
Glasbausteinen sind
Verfärbungen und Abplatzungen
vorhanden, welche auf
Feuchtigkeit und
Schimmelbildung hinweisen.

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Dusche: Bei den zwei
abgedeckten Oberlichtern aus
Glasbausteinen sind
Verfärbungen und Abplatzungen
vorhanden, welche auf
Feuchtigkeit und
Schimmelbildung hinweisen.

Weiterhin hat sich die Tapete teilweise vom Verbund mit der Decke gelöst.

2. Obergeschoss
Heizungsraum: An der Decke sind in einem Teilbereich Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.

Fenster:

Überwiegend Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung. Es ist teilweise ein Fallschutz vorhanden.

Im 1. Obergeschoss in der Praxis sowie in einem Abstellraum des südlichen Gebäudes ist die ehemalige Dachfläche aus lichtdurchlässigen Elementen, ausgeführt als Dachflächenfenster in Glasbausteinbauweise. Aus Sicht des Sachverständigen ist für diese Räumlichkeiten nicht genug Einfall von Tageslicht gewährleistet. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten von einer entsprechenden Öffnung dieser Flächen ausgegangen und diese Kosten zum Abzug gebracht.

Küchen:

1. Obergeschoss ehem. Praxis
Mitarbeiter/Aufenthaltsraum: Boden PVC-Belag, Wand im Bereich der Arbeitsflächen gefliest. Es sind Vorrichtungen in Form von Wasser und Abwasser für eine Küche/Handwaschbecken vorhanden.

2. Obergeschoss Wohnung: Boden gefliest, Wand im Bereich der Arbeitsflächen gefliest.

Erdgeschoss Restaurant: In Gebäudeteil Süd (Weihergasse) enthalten.

Die Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Sanitäre Anlagen:

1. Obergeschoss ehem. Praxis Sanitärbereich:
Wände raumhoch gefliest. Es sind zwei Wasseranschlüsse, ein Bodenablauf und ein Handwaschbecken mit Wasseraufbereiter (Funktion nicht geprüft) vorhanden.

1. Obergeschoss ehem. Praxis Dusche: Wände raumhoch gefliest. Es ist eine Dusche vorhanden.

1. Obergeschoss ehem. Praxis Herren-WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind ein Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, ein Pissoir und ein Handwaschbecken vorhanden.

	1. Obergeschoss ehem. Praxis Damen-WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.	1. Obergeschoss ehem. Praxis Damen-WC: Am Siphon sind Kalkspuren sichtbar, welche auf Feuchtigkeitsaustritt hinweisen.
	1. Obergeschoss ehem. Praxis WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.	
	2. Obergeschoss Wohnung Badezimmer: Wände raumhoch gefliest. Es sind eine Badewanne, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, zwei Handwaschbecken sowie ein Bidet vorhanden.	2. Obergeschoss Wohnung Badezimmer: Der Anschluss der Dusch-Armaturen sind provisorisch installiert.
	2. Obergeschoss Wohnung Gäste-WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.	
	Untergeschoss Restaurant Damen-WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind zwei Handwaschbecken und zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten vorhanden.	
	Untergeschoss Restaurant Herren-WC: Wände raumhoch gefliest. Es sind ein Handwaschbecken, drei Pissoirs und zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkasten vorhanden.	
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung erfolgt über Flächenheizkörper.	
Elektroinstallationen:	Dem gewichteten Baujahr entsprechend.	2. Obergeschoss Wohnung Küche: Es fehlen die Abdeckungen der Steckdosen.
	1. Obergeschoss ehem. Praxis: Die Netzwerkverteilung ist Aufputz.	
Lüftungsinstallation:	Manuelle Raumentlüftung; im Obergeschoss Technikraum ist eine Klima-/Lüftungsanlage vorhanden.	
Besonderheiten:	Restaurant Erdgeschoss: Es sind laut Angaben 120 Sitzplätze im Innern sowie 40 Sitzplätze außen vorhanden.	Das Inventar des Restaurants sowie der ehem. Praxis bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
	Restaurant Untergeschoss: Gewölbekeller.	

Außenanlagen	Ausführung	Zustand
Einfriedung:	Keine Einfriedung vorhanden.	
Befestigung:	Das Gebäude steht größtenteils auf der Grundstücksgrenze. Der Durchgang zur Weihergasse ist mit Polygonalplatten.	
Grünbereiche:	Keine Grünbereiche vorhanden.	
Beleuchtung:	Gebäudeaußenleuchte	
Besonderheiten:		

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

Gebäudebeschreibung Wohn- und Geschäftshaus - Süd (Weihergasse)

Konstruktive Merkmale	Ausführung	Zustand
Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus	
Baujahr (nicht ersichtlich):	1499	Laut Denkmalschutzamt sowie vorgefundenen Bauakten bestehen unterschiedliche Baujahre. Laut Bauplänen wurde eine Sanierung im Jahr 1978 vorgenommen.
Anzahl Geschosse:	Viergeschossig	
Unterkellerung:	Vollunterkellerung bzw. Ausgang zu Erdrreich.	
Bauweise:	Massivbauweise	
Fundament:	Streifenfundament	
Fassade:	Verputzt und gestrichen, das Untergeschoss farblich abgesetzt. Die Giebelseite West mit Fachwerk.	Es sind Farbunterschiede und Putzabplatzungen, insbesondere im Sockelbereich, sichtbar. Die Holzteile des Fachwerks sind mit Witterungseinflüssen.
Dachform:	Mitte Flachdach, Süd/Mitte Satteldächer.	
Dachkonstruktion:	Holz	
Dacheindeckung:	Mitte vermutlich Bitumenbahnen, Süd/Mitte Tondachziegel.	
Dachentwässerung:	Außenliegend über Kupferrinnen und -rohre.	
Ausbaufähigkeit Dachgeschoss:	Das Dachgeschoss wird als Technikfläche genutzt.	
Geschossdecke:	Stahlbeton	
Grundriss:	Im Untergeschoss Mauerwerk (auch Bruchsteinmauerwerk). In den restlichen Geschossen Außenwände aus Mauerwerk, teilweise nicht tragende Trennwände und teilweise tragende Wände vorhanden.	
Heizung/Warmwasser:	1. Obergeschoss Abstellraum 2: Es ist ein Warmwasserboiler vorhanden.	
Schall- und Wärmeschutz:	Der Schall- und Wärmeschutz ist dem gewichteten Baujahr entsprechend. Es ist vermutlich das Dach zwischen den Sparren gedämmt (nicht ersichtlich).	

Die Kellerdecke ist nicht gedämmt. Die Decken der Kühlräume möglicherweise gedämmt. Im Innenbereich war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Straßenlärm wahrnehmbar.

Barrierefreiheit: Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Balkon/Terrasse: Nicht vorhanden.

Besonderheiten:

Wesentliche

Ausstattungsmerkmale

Ausführung

Zustand

Eingangstür:

Nebeneingangstür: Doppelflügelige Kunststofftür mit Verglasungselementen und eine doppelflügelige Stahltür.

Treppen:

Untergeschoss-Dachgeschoss: Stahlbeton, Treppenlauf aus Terrazzo, Stahlgeländer und -handlauf.

Innentüren:

Holzwerkstofftüren und Holzwerkstoffzargen.

1. Obergeschoss Flur: Ein Türblatt ist mechanisch beschädigt und es fehlt ein Schlüsselschild.

1. Obergeschoss Abstellraum: Es sind Hebelspuren am Türschloss sichtbar.

Bodenbeläge:

Kombination aus Fliesen und PVC.

Dachgeschoss Technikraum: Im Bereich des Kamins sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.

1. Obergeschoss Abstellraum 2: Am PVC-Boden sind Abnutzungsspuren sichtbar.

Untergeschoss Flur: Es sind mehrere mechanische Beschädigungen an den Fliesen des Flurs und der Treppenstufen sichtbar.

Innenwände:

Überwiegend verputzt sowie tapeziert. Fliesen in den Sanitärräumen.

Treppenhaus: Es sind Abnutzungsspuren an den Wänden sichtbar.

1. Obergeschoss Aufenthaltsraum: In

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen
Wohn- und Geschäftshaus

		Teilbereichen löst sich die Tapete von der Wand.
		1. Obergeschoss Abstellraum 2: An Wänden sind Verfärbungen und Putzabplatzungen im Bereich einer Deckenöffnung sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.
		Untergeschoss Flur: Es sind Ausblühungen sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.
		Untergeschoss Kühlraum (Getränke): An Wänden sind Abnutzungsspuren sichtbar.
Decken:	Überwiegend verputzt und tapeziert.	1. Obergeschoss Abstellraum 1: An der Decke sind Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.
		1. Obergeschoss Abstellraum 2: Es wurde eine Deckenöffnung im Bereich von Verfärbungen vorgenommen. Im Bereich des Oberlichts aus Glasbausteinen sind Verfärbungen sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen. Hinzukommend hat sich die Tapete gelöst.
		Untergeschoss Kühlraum (Lebensmittel): An der Decke sind Verfärbungen vorhanden.
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Dreifachverglasung aus dem Jahr 2018.	
Küche:	Erdgeschoss Restaurant: Boden gefliest, Wände gefliest. Weiterhin ist ein Pizza-Backofen vorhanden.	
Sanitäre Anlagen:	1. Obergeschoss Dusche: Wände raumhoch gefliest. Es sind eine Dusche, ein Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, ein Handwaschbecken und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.	
Wärmeverteilung:	Die Wärmeverteilung erfolgt über Flächenheizkörper.	

Elektroinstallationen: Dem gewichteten Baujahr entsprechend. Treppenhaus: Teilweise liegen Elektroleitungen offen bzw. sind ohne Isolierung.

Lüftungsinstallation: Manuelle Raumentlüftung; im Dachgeschoss Technikraum ist eine Lüftungsanlage vorhanden.

Besonderheiten:

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

4.2. Energetische Eigenschaften

Für Gebäude, welche zu Wohn- und Nichtwohnzwecken genutzt werden, besteht die Pflicht bei Verkauf und Vermietung einen Energieausweis vorzulegen. Bestimmte Gebäudetypen sind von der Verpflichtung befreit. Dies wird in dem seit 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) im § 72 vorgegeben. Der Energieausweis soll Auskunft über die Energiebilanz des Gebäudes geben. Er berücksichtigt die Wärmedämmung des Gebäudes sowie die Anlagentechnik, welche zur Energiegewinnung genutzt wird. Die Energieeinsparverordnung sieht vor, dass bestimmte Gebäude bei der obersten Geschossdecke oder dem Dach einen Wärmedurchgangskoeffizienten von 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreiten.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, nach 30 Jahren Nutzung nicht mehr betrieben werden dürfen. Heizkessel, die vor 1995 eingebaut wurden, dürfen ab 2025 nicht mehr betrieben werden. Für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhausbesitzer gelten Ausnahmen. Weiterhin sollten Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen laut § 71 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die obersten Geschossdecken bzw. das Dach laut § 47 Gebäudeenergiegesetz (GEG) gedämmt sein.

Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Somit können keine Angaben zur Energetik des Gebäudes gemacht werden. Es wird von einer dem gewichteten Baujahr entsprechenden Wärmedämmung ausgegangen.

4.3. Stellplätze

Die Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg regelt die Notwendigkeit von Stellplätzen für Wohngebäude. Hierbei kommt es auf die Lage, die Nutzung, die Größe und die Art des Gebäudes an. Es können hierzu Richtzahlen herangezogen werden, wie viele Kfz-Stellplätze notwendig sind, mit Berücksichtigung der Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Bei der Ortsbesichtigung war sichtbar, dass auf dem Grundstück keine Möglichkeit gegeben ist, Fahrzeuge abzustellen. In einem Bauantrag wird um Befreiung bzw. Ablösung von PKW-Stellplätzen gebeten. Eine genauere Prüfung des Stellplatznachweises wurde nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der Stellplatznachweis eingehalten wurde.

4.4. Brandschutz

Die baurechtlichen Grundlagen des Brandschutzes sind in der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg geregelt. Die Musterbauordnung (MBO) spiegelt die Gesamtheit aller geforderten Maßnahmen wider. Dabei sind die brandschutztechnischen Schutzziele sowie ihre Anforderungen geregelt. Dies betrifft zum Beispiel die Anforderungen an die Wände, Decken, Dächer als auch Ausführung der Rettungs- und Fluchtwege. Eine Prüfung des Brandschutzes wurde nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der Brandschutz eingehalten wurde.

5. Flächen

Alle Flächenangaben wurden aus den überlassenen Unterlagen entnommen. Sie wurden anhand der bemaßten Planzeichnungen und des Lageplans überschlägig plausibilisiert und werden als nachvollziehbar eingestuft. Die Angaben wurden den ausgehändigten Plänen entnommen.

Bruttogrundfläche

In Bezug auf die jeweilige Gebäudeart ist die Bruttogrundfläche (BGF) die Gesamtzahl der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen einer baulichen Anlage.

In Bezug auf die jeweilige Gebäudeart ist die BGF die Gesamtzahl der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen einer baulichen Anlage.

Angesetzt werden die überdeckten Grundflächen (a-Flächen und b-Flächen der DIN 277). Der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile, einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzurechnen.

Die Dachflächen werden nach ihrer Nutzbarkeit angerechnet. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, wenn diese begehbar und zugänglich sind.

Bruttogrundfläche (BGF) ca.	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Keller-/Untergeschoss			250,86
Erdgeschoss			250,86
1. Obergeschoss			250,00
2. Obergeschoss			209,30
Dachgeschoss			148,00
Dachboden			50,00
Summe Gebäudetyp Nr. 5.1			1159,02
Summe Bruttogrundfläche			1159,02

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen- bzw. Nutzflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) und II. BV und wurde den ausgehändigten Planunterlagen entnommen. Die Angaben wurden grob und überschlägig geschätzt, da diesbezüglich keine durchgehend bemaßten Planunterlagen vorhanden waren bzw. ausgehändigt wurden sowie Änderungen zu den Planunterlagen vorhanden waren.

Details zu den einzelnen Räumen/Bereichen können dem Anhang entnommen werden.

Wohn- und Nutzflächen	Fläche m²
2. Obergeschoss Wohnung	116,15
Dachgeschoss Wohnung	90,08
Summe Netto-Wohnfläche	206,23
Untergeschoss Restaurant (Änderungen vorhanden)	66,97
Untergeschoss Restaurant Lager (Änderungen vorhanden)	85,95
Erdgeschoss Restaurant	184,70
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	46,27
1. Obergeschoss ehem. Praxis (Änderungen vorhanden)	163,31
Summe Netto-Nutzfläche	547,20
Summe Netto-Wohn- und Nutzflächen	753,43

Überbaute Grundfläche

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) gibt an, wie viel Fläche der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überbaut ist. Zur ÜGF sind in den Unterlagen keine Angaben gemacht worden. Sie ist deshalb grob überschlägig anhand der Planangaben des Lageplans ermittelt worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Länge in m	Breite in m	Fläche m ²
Wohnhaus			258,00
Summe überbaute Grundfläche			258,00
Grundflächenzahl (GRZ)			1,00

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde in Bezug auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften eingehalten wurden. Bei einem zwangsweisen Rückbau der baulichen Anlagen, müsste das Gutachten dementsprechend angepasst werden.

Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Weitere Bestimmungen bezüglich der Anrechenbarkeit von Geschossflächen werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg gemacht, u. a. auch bezüglich der Einordnung als Vollgeschoss. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Geschossfläche (GF)	Länge in m	Breite in m	Fläche m ²
Erdgeschoss			250,86
1. Obergeschoss			250,00
2. Obergeschoss			209,30
Summe Geschossfläche			710,16
Geschossflächenzahl (GFZ)			2,75

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde in Bezug auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten.

In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Vorschriften eingehalten wurden. Bei einem zwangsweisen Rückbau der baulichen Anlagen, müsste das Gutachten dementsprechend angepasst werden.

6. Wertermittlung

6.1. Bodenwert

Laut § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wird der Bodenwert anhand des vom Gutachterausschuss vorgegebenen Bodenrichtwerts berechnet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Bodenrichtwert

Laut Auskunft vom „Gemeinsamer Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen“ beträgt der Bodenrichtwert 385 €/m² für erschlossene, baureife Grundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts in der Zone 68880860. Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung zum Stand 01.01.2023 festgelegt.

Der Bodenwert kann gemäß § 2 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) je nach Beschaffenheit des Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen. Dieser ist für die Einzelbewertung unter Bezugnahme folgender objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen, welche bei Abweichung näher erläutert, werden:

Bewertungsfaktoren	Anpassungsfaktoren
(1) der Entwicklungszustand keine Abweichung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert	1,00
(2) die Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Nutzung keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(3) die tatsächliche Nutzung keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(4) der beitragsrechtliche Zustand keine Abweichung zum ausgewiesenen Bodenrichtwert	1,00
(5) die Lagemerkmale keine Abweichung zu Bodenrichtwertzone	1,00
(6) die Ertragsverhältnisse keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(7) die Grundstücksgröße keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(8) der Grundstückszuschnitt keine Besonderheiten vorhanden	1,00
(9) die Bodenbeschaffenheit keine Besonderheiten bekannt	1,00
(10) Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag ist aus Sicht des Sachverständigen nicht notwendig. Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag ist aus Sicht des Sachverständigen nicht notwendig.	1,00

Es ergibt sich somit folgender Bodenwert:

Bodenwertermittlung	Tatsächliche Nutzung	Fläche m²	€/m²	Betrag
Flurstücksnummer 169	Gebäude- und Freifläche	258,00	385,00	99.330 €
Marktkonformer Bodenwert				99.330 €
Marktkonformer Bodenwert rd.				99.000 €

6.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und vorläufiger Ertragswert

Das anzuwendende Wertermittlungserfahren richtet sich gemäß § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Bei Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen oder Gewerbeobjekten, die zur Erzielung von Erträgen am Immobilienmarkt nachgefragt werden, orientiert sich der Verkehrswert nach dem Ertragswert. Die Ertragserzielung steht bei dem Bewertungsobjekt im Vordergrund, weshalb das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen wird.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) geht davon aus, dass sich der Grundstückswert aus dem gegenwärtigen Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt.

Vertraglich erzielbarer Rohertrag

Das Mietobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Mietfläche ist zum Wertermittlungsstichtag mit folgender monatlicher Miete vermietet:

Rohertrag - Ist	Mietfl. / Anzahl	Einheit	€/m² o. €/St.	Betrag/ Monat	Betrag/ Jahr
2. Obergeschoss Wohnung	116,15	m²	9,04 €	1.050,00 €	12.600,00 €
Dachgeschoss Wohnung	90,08	m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Untergeschoss Restaurant	66,97	m²	8,25 €	552,46 €	6.629,52 €
Untergeschoss Restaurant Lager	85,95	m²	3,75 €	322,32 €	3.867,84 €
Erdgeschoss Restaurant	184,70	m²	13,50 €	2.493,45 €	29.921,40 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	46,27	m²	8,25 €	381,72 €	4.580,64 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	163,31	m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Ist-Rohertrag				4.799,95 €	57.599,40 €

Markttüblich erzielbarer Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) aus den Kosten der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und den markttüblich erzielbaren Erträgen. Die anzusetzenden markttüblich erzielbaren Mieten sind von der Ausstattung, der Fläche, dem Alter des Objektes, der Erreichbarkeit, der Flexibilität und der Lage des Objektes abhängig.

Der Gutachterausschuss gibt im Gebiet des zu bewertenden Objekts keine durchschnittlichen Mietpreise vor. Aus diesem Grund wurden weitere Erforschungen getätigt.

Die Flächen des Restaurants werden teilweise als Lagerfläche genutzt. Die vorhandenen Abstellräume bzw. zusätzlichen Räumlichkeiten werden des Weiteren den Lagerflächen zugeordnet.

Markttübliche Miete für Wohnfläche:

Die Vergleichsmiete liegt laut Marktdaten Shop von Sprengnetter (Abfrage 29.10.2025 Stichtag 01.07.2025) bei zwischen 7,56 €/m² und 8,37 €/m². Für das Objekt wird eine markttübliche Miete für die Wohnflächen von 8,12 €/m² als passend angesehen. Die ermittelte markttübliche Miete bezieht sich auf eine 70 m² große Wohnung im 1. OG eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten.

Die Vergleichsmiete liegt laut on-geo GmbH (Abfrage 29.10.2025; Stand 2025) für eine Wohnung mit 117 m² bei zwischen 8,81 €/m² und 10,31 €/m². Der angemessene Wert liegt laut dieser Abfrage bei 9,53 €/m². Bei einer Wohnung mit 90 m² wird ein Wert zwischen 9,04 €/m² und 10,84 €/m² und ein angemessener Wert von 9,90 €/m² angegeben.

Des Weiteren wurde eine Abfrage der IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien getätigt (Abfrage 10.10.2025; Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025). Diese gibt für die Wohnungsgrößen von zwischen 90 m² und 120 m² im PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen einen Streuungsintervall (90%) von etwa 8,25 €/m² bis 17,00 €/m² an. Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 12,03 €/m². Grundlage waren 44 Angebote.

Die Erweiterung auf den Landkreis Waldshut ergab nachfolgende Ergebnisse: der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei zwischen 6,77 €/m² und 14,43 €/m². Grundlage waren 163 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 10,58 €/m².

Markttübliche Miete für Lagerfläche:

Die Abfrage der IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien für Hallen-/Produktionsflächen (Abfrage 28.10.2025 Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025; PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen) ergab einen Streuungsintervall (90%) von etwa 2,52 €/m² bis 5,66 €/m². Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 4,52 €/m². Grundlage waren jedoch vier Angebote.

Aus diesem Grund wurde die Abfrage auf den Landkreis Waldshut erweitert: der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei 2,52 €/m² bis 15,00 €/m². Grundlage waren 19 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 5,76 €/m².

Marktübliche Miete für gewerbliche Nutzfläche:

Die Abfrage der IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien für Einzelhandelsflächen (Abfrage 28.10.2025 Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025; PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen) ergab einen Streuungsintervall (90%) von etwa 5,66 €/m² bis 31,14 €/m². Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 16,55 €/m². Grundlage waren acht Angebote.

Aus diesem Grund wurde die Abfrage auf den Landkreis Waldshut erweitert, was nachfolgende Ergebnisse ergab: der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei 5,16 €/m² bis 25,00 €/m². Grundlage waren 21 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 13,28 €/m².

Die Abfrage der IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien für Büro-/Praxisflächen (Abfrage 28.10.2025 Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025; PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen) ergab einen Streuungsintervall (90%) von etwa 5,66 €/m² bis 22,7 €/m². Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 12,37 €/m². Grundlage waren 21 Angebote.

Die Erweiterung auf den Landkreis Waldshut ergab nachfolgende Ergebnisse: der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei 5,66 €/m² bis 22,50 €/m². Grundlage waren 43 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 11,53 €/m².

Dies ergibt nach sachverständiger Würdigung folgende marktüblichen Erträge:

Rohertrag - Soll	Mietfl./ Anzahl	Einheit	€/m² o. €/St.	Betrag/ Monat	Betrag/ Jahr
2. Obergeschoss Wohnung	116,15	m²	9,04 €	1.050,00 €	12.600,00 €
Dachgeschoss Wohnung	90,08	m²	8,50 €	765,68 €	9.188,16 €
Untergeschoss Restaurant	66,97	m²	8,25 €	552,46 €	6.629,52 €
Untergeschoss Restaurant Lager	85,95	m²	3,75 €	322,32 €	3.867,84 €
Erdgeschoss Restaurant	184,70	m²	13,50 €	2.493,45 €	29.921,40 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	46,27	m²	8,25 €	381,72 €	4.580,64 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	163,31	m²	8,25 €	1.347,30 €	16.167,60 €
Summe Soll-Rohertrag				6.912,93 €	82.955,16 €

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährliche Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, zu berücksichtigen.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Dies sind die Bewirtschaftungskosten, die aus den indexierten Modellwerten der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) abgeleitet wurden. Die Ansätze liegen innerhalb der in der II. BV angegebenen Bandbreiten.

Verwaltungskosten	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
2. Obergeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Dachgeschoss Wohnung	€ je Wohnung	1,00	359,00 €	359,00 €
Untergeschoss Restaurant	% vom Rohertrag in €	6.629,52	3%	198,89 €
Untergeschoss Restaurant Lager	€ Gewerbe Lager	3.867,84	3%	116,04 €
Erdgeschoss Restaurant	% vom Rohertrag in €	29.921,40	3%	897,64 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	% vom Rohertrag in €	4.580,64	3%	137,42 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	% vom Rohertrag in €	16.167,60	3%	485,03 €
		-		
Verwaltungskosten insges.		82.955,16		2.553,02 €

Instandhaltungskosten	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
2. Obergeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	116,15	14,00 €	1.626,10 €
Dachgeschoss Wohnung	€/m² je Wohnung	90,08	14,00 €	1.261,12 €
Untergeschoss Restaurant	€/m² (50%)	66,97	14,00 €	937,51 €
Untergeschoss Restaurant Lager	€/m² Gewerbe Lager	85,95	4,20 €	361,00 €
Erdgeschoss Restaurant	€/m² (50%)	184,70	14,00 €	2.585,80 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	€/m² (50%)	46,27	14,00 €	647,77 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	€/m² (50%)	163,31	14,00 €	2.286,33 €
Instandhaltungskosten insges.				9.705,63 €

Mietausfallwagnis	Berechnungsgrundlage	Einheiten	Ansatz	Betrag
2. Obergeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	12.600,00 €	2%	252,00 €
Dachgeschoss Wohnung	% vom Rohertrag	9.188,16 €	2%	183,76 €
Untergeschoss Restaurant	% vom Rohertrag	6.629,52 €	4%	265,18 €
Untergeschoss Restaurant Lager	% vom Rohertrag	3.867,84 €	4%	154,71 €
Erdgeschoss Restaurant	% vom Rohertrag	29.921,40 €	4%	1.196,86 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	% vom Rohertrag	4.580,64 €	4%	183,23 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	% vom Rohertrag	16.167,60 €	4%	646,70 €
Mietausfallwagnis insges.				2.882,44 €

Zusammenfassung	Rohertrag	% v. ROE	Betrag
Verwaltungskosten	82.955,16 €	3,08%	2.553,02 €
Instandhaltungskosten	82.955,16 €	11,70%	9.705,63 €
Mietausfallwagnis	82.955,16 €	3,47%	2.882,44 €
Bewirtschaftungskosten (BWK) insges.	248.865,48 €	6,08%	15.141,09 €

Reinertrag

Der Reinertrag gemäß § 31 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Zusammenfassung Jahresreinertrag	Betrag
2. Obergeschoss Wohnung	10.362,90 €
Dachgeschoss Wohnung	7.384,28 €
Untergeschoss Restaurant	5.227,94 €
Untergeschoss Restaurant Lager	3.236,09 €
Erdgeschoss Restaurant	25.241,10 €
1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	3.612,22 €
1. Obergeschoss ehem. Praxis	12.749,54 €
Jahresreinertrag insges.	67.814,07 €

Baujahr, Baualter und Restnutzungsdauer

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) und die Normalherstellungskosten (NHK 2010) sehen eine Einstufung der Gesamtnutzungsdauer nach den Gebäudetypen vor. Somit ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt, welche für den Gebäudetyp 5.1 „Wohnhäuser mit Mischnutzung“ vorgesehen ist.

Des Weiteren wird bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Modernisierungsgrad berücksichtigt. Hiermit wird ein fiktives Baujahr geschaffen. Es werden Punkte für die modernisierten Bauelemente vergeben, welche noch als zeitgemäß angesehen werden. Je nach Modernisierungsgrad verlängert sich die Restnutzungsdauer. Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer Modernisierung wird durch einen theoretischen Modellansatz errechnet, bei welchem die übliche Restnutzungsdauer vom Gebäudealter und dem nachfolgend ermittelten Modernisierungsgrad abhängt.

Ihr liegt folgende Formel zugrunde:

$$\text{Restnutzungsdauer} = „a“ \times (\text{Gebäudealter}^2 / (\text{Gesamtnutzungsdauer})) - „b“ \times \text{Alter} + „c“ \times \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Variablen „a“, „b“ und „c“ sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Modernisierung - Gebäudetyp Nr. 5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und der Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,75
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Ergebnis	20	5

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Es ist hierbei zu beachten, dass der Liegenschaftszinssatz keine Renditeangaben beinhaltet. Vielmehr ist er eine modellspezifische Größe und dient der Berücksichtigung der objektspezifischen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Die Preise für Gewerbeimmobilien sind seit ca. 2010 stetig gestiegen. Dies lag an der hohen Nachfrage. Die lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ermöglichte zu guten Konditionen Immobilienkredite aufzunehmen. Ein weiterer finanzieller Bestimmungsgrund sind die Veränderungen durch Finanzinnovationen, welche die Kreditvergabebedingungen verändert haben.

Seit dem Jahr 2023 war auf den Immobilienmärkten eine sehr geringe Anzahl an Verkäufen zu verzeichnen. Dies wird auf erhöhte Anforderungen bei der Kreditvergabe, gestiegene Finanzierungskosten seit Juli 2022, gestiegene Baukosten sowie Unsicherheiten über die wirtschaftliche Entwicklung zurückgeführt. Das Angebot an Kaufimmobilien hat zugenommen.

Besonders Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten sind weniger gefragt, da die Energiekosten weiterhin auf einem hohen Niveau liegen.

Nach Angaben des Immobilienverbands IVD (Stand Januar 2025) verzinsen sich nach Objektart B 3 W+G Häuser, 20–80 % Gewerbeflächenanteil, wie das Wertermittlungsobjekt, nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt mit einem Liegenschaftszinssatz von zwischen 4,0 % und 7,5 %.

Laut Marktdaten Shop von Sprengnetter (Abfrage 30.10.2025; Stichtag 30.10.2025) ist für ein gemischt genutztes Objekt ein Liegenschaftszinssatz von 3,33 % anzusetzen.

Der Sachverständige geht in diesem Gutachten von einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,0 % aus.

Basisdaten zur Ertragswertermittlung und Berechnung vorläufiger Ertragswert

Die Grundlage zur Berechnung des Ertragswerts ergibt sich aus den ermittelten Basisdaten. Durch die Kombination von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer wird ein Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor genannt, ermittelt.

Basisdaten zur Ertragswertermittlung

Jahr der Wertermittlung:	2025
Tatsächliches Baujahr:	1499
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1969
Gesamtnutzungsdauer in Jahren:	80
Gebäudealter in Jahren:	526
Modifizierte Restnutzungsdauer in Jahren:	24
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LSZ) in %:	5,00%
Rentenbarwertfaktor (RBF):	13,80
Bodenwert (BW):	99.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert	Berechnungsgrundlage	Betrag
Jahresrohertrag (ROE)	ROE	82.955,16 €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK	15.141,09 €
Jahresreinertrag (JRE)	ROE - BWK	67.814,07 €
Abzgl. Bodenwertverzinsung (BWZ)	BW x LSZ	4.950,00 €
Gebäudereinertragsanteil pro Jahr (GRA)	JRE - BWZ	62.864,07 €
Kapitalisierung des Gebäudereinertragsanteils (KGRA)	GRA x RBF	867.436,16 €
Zzgl. Bodenwert (BW)	BW	99.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert (VEW)	KGRA + BW	966.436,16 €

6.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Faktoren, welche noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Es sind Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, bei denen der Grundstücksmarkt nach § 8 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) einen eigenständigen Wert bemisst, der erheblich vom Üblichen abweicht.

Besondere Ertragsverhältnisse/Over- und Underrent

Es sind keine ausschlaggebenden besonderen Ertragsverhältnisse/Over- und Underrent vorhanden.

Baumängel und Bauschäden

Während der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich für den Sachverständigen Instandhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden. Diese sind teilweise altersbedingt, aufgrund der damaligen Bauart und infolge unterlassener Instandhaltung aufgetreten. Die Grundlage der angesetzten Positionen basiert auf dem unter Punkt 4.1 „Gebäudeschreibung“ aufgeführten Zustand. Die Grundlage der Ansätze für die Preisbasis der pauschalen Abschläge wurde aus der Bauteilkosten 2024/225 „Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“ (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Wingen Verlag) entnommen.

Eine genaue Berechnung müsste durch Fachbetriebe der verschiedenen Gewerke vorgenommen werden. Eine exakte Kostenerfassung würde unterdessen den Umfang des Gutachtens erheblich erhöhen. Die Kostenschätzung der Wiederherstellung wurde somit grob überschlägig berechnet und ist unverbindlich.

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Position	Anzahl/Menge	Einzelkosten	Gesamtkosten
Baustelleneinrichtung	1	2.750,00 €	2.750,00 €
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	1	9.000,00 €	9.000,00 €
Isolier- und Dämmarbeiten	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Rohbau-Anteil			13.750,00 €
Putzarbeiten	1	5.000,00 €	5.000,00 €
Estrich-, Bodenbelag-, Werksteinarbeiten	1	15.000,00 €	15.000,00 €
Fliesenarbeiten	1	4.000,00 €	4.000,00 €
Schreiner- und Glaserarbeiten	1	1.000,00 €	1.000,00 €
Sanitärarbeiten	1	6.000,00 €	6.000,00 €
Elektroarbeiten	1	2.000,00 €	2.000,00 €
Maler- und Anstricharbeiten	1	16.000,00 €	16.000,00 €
Fenster	1	11.000,00 €	11.000,00 €
Türen	1	1.500,00 €	1.500,00 €
Sonstige (Entsorgung u. a.)	1	5.000,00 €	5.000,00 €
Ausbau-Anteil			66.500,00 €
zusammen:			80.250,00 €
Risikozuschlag/Sonstiges	10%	80.250,00 €	8.025,00 €
Summe			88.280,00 €

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen
Wohn- und Geschäftshaus

Wirtschaftliche Überalterung

Das Objekt weist keine wirtschaftliche Überalterung bezüglich eingeschränkter Verwendungsfähigkeit bzw. Marktfähigkeit auf.

Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen

Laut Angaben von dem Landratsamt Waldshut (Justizariat) vom 04.08.2025 besteht für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 169 kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK).

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Altlast nachgewiesen werden, müsste die Wertermittlung in diesem Gutachten entsprechend angepasst werden.

Bodenschätze

Es sind keine Bodenschätze bekannt.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs

Im Grundbuch sind drei Eintragungen vorhanden.

Bei der ersten Eintragung handelt es sich um ein Anbaurecht, für das von Grundstück Nr. 170 eingeräumte Anbaurecht am Hinterhaus behufs Abschlusses des zwischen den Gebäuden in Nr. 169 und 170 gelegenen Raumes, welches jederzeit widerruflich ist.

In der Eintragungsurkunde ist festgehalten, dass sich das betroffene Anbaurecht auf eine Fläche von 0,5 m Länge am Giebel des Rathauses oberhalb des Stadtbaches bezieht. Im Falle eines Rückbaus ist der Anbau auf eigene Kosten zu entfernen. Nach den vorliegenden Angaben können die Rechtsnachfolger aus der damaligen Bewilligung kein Dienstbarkeitsrecht ableiten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt, um den genauen Bereich zu bestimmen, der hiervon betroffen ist oder war.

Die zweite Eintragung ist betreffend des Stadtbaches (und des Fußgängerdurchgangs) vorgenommen worden. Im Grundbuch wird beschrieben, dass dem Eigentümer die über dem Stadtbach bis an den Giebel des Rathauses gebauten Gebäulichkeiten zu Eigentum gehören; der Bach darf nicht übermauert werden und der Zutritt zur Besichtigung und Reparaturarbeiten am Stadtbach ist jederzeit zu gestatten.

In der Eintragungsurkunde wurde unter anderem festgehalten, dass die Stadtgemeinde Tiengen Eigentümer des Stadtbaches ist und bleibt, soweit er (Cäsar Grasselli) das streitige Gebiet berührt. Cäsar Grasselli erhält zu Eigentum die über dem Stadtbach aufgebauten Gebäulichkeiten. Jeder Teil hat das Eigentum auf seine Kosten zu unterhalten und im Stande zu erhalten, dass dem anderen Teil kein Schaden zugefügt wird. Die Benutzung des Raumes zu ebener Erde, welche Cäsar Grasselli überlassen ist, darf nicht sowie ausgedehnt werden, dass der Stadtbach übermauert wird, sondern der Boden des Gewölbes muss so eingerichtet sein, dass er herausnehmbar und ohne große Kosten bewerkstelligt werden kann. Im Falle einer Reparatur am Stadtbach haben Cäsar Grasselli und seine Rechtsnachfolger das Gewölbe von den darin befindlichen Gegenständen zu räumen, und zwar auf seine Kosten, ebenso ist das Einräumen nach Vollendung der Arbeiten lediglich seine Sache. Auf Verlangen des Gemeinderates ist der Zugang zu dem Raume jederzeit zu öffnen und eine Besichtigung desselben zu gestatten.

In diesem Gutachten bleibt der Bodenwert des Flurstücks mit der Nummer 170, soweit er den überbauten Fußgängerdurchgang betrifft, unberücksichtigt. Da sich das Gebäude – wie oben erläutert – teilweise auf dem Nachbargrundstück befindet und dieser Bereich wertmäßig bereits über den Ertragswert berücksichtigt wurde, erfolgt keine zusätzliche Wertanpassung.

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen
Wohn- und Geschäftshaus

Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürfen und der derzeitige Bautenstand rechtmäßig genutzt werden kann.

Bei der dritten Eintragung ist die Anordnung der Zwangsversteigerung vermerkt. Der Sachverständige bemisst in diesem Gutachten diesen Lasten und Beschränkungen keine Wertminderung oder Werterhöhung bei.

Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen vom 31.07.2025 ist nachfolgende Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden: Baulast Nr. 41

Verfügung des Grafs (nicht leserlich) Waldshut vom 19. Mai 1916, Nr. 1827 II.

Der Eigentümer des Baugrundstücks, Lagebuch Nr. 169 hat unterm 4. Mai 1916 zu Protokoll des Bürgermeisteramts Tiengen die baurechtliche Verpflichtung übernommen die in dem westlichen Giebel seiner auf Grundstück Lagebuch Nr. 169 Gewann (nicht leserlich) Stadt stehenden Gebäude einzubauende Türöffnung auf Verlangen der Gemeinde jederzeit ohne Anspruch auf Entschädigung auf eigene Kosten umzubauen.

Tiengen, den 30. Mai 1916.

P Beck, Baulastenbuchführen.

Da das Objekt unter Denkmalschutz (siehe nächster Punkt) steht, wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürfen und der derzeitige Bautenstand rechtmäßig genutzt werden kann. Aus diesem Grund wird der Baulast keinen Werteinfluss bemessen.

Denkmalschutz

Laut Angaben des Baurechtsamtes der Stadt Waldshut-Tiengen vom 31.07.2025 steht das Objekt wie nachfolgend beschrieben unter Denkmalschutz:

Weihergasse 9/Hauptstraße 36 - Status § 2

Wohnhaus, dreigeschossiger verputzter Massivbau mit Satteldach, breites kassettiertes Traufgesims, von Pilastern gerahmtes korbbogiges Portal, am 1. Obergeschoss Fenster mit ornamentiertem Fries und französischem Balkon, im Kern nach 1499, um einen über den ehemaligen Stadtbach abknickenden Anbau erweitert 1646, zeitweise Sitz des Stadtvogts, dann der Handelsgesellschaft Maggi-Grasselli (1793-1842), gewölbter Fußgängerdurchlass zur Weihergasse, nach 1818 Der Rückbau oder das Verändern von Denkmälern setzt die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde voraus. Auch für Maßnahmen mit Auswirkung auf deren Bestand oder Erscheinungsbild bedarf es der Erlaubnis.

Denkmalgeschützte bauliche Anlagen, die technisch am Ende ihrer Gesamtnutzungsdauer sind, dürfen vorläufig aus wirtschaftlichen Gründen nicht abgebrochen werden.

Eigentümer von Immobilien, welche unter Denkmalschutz stehen, können sowohl mit Zuschüssen für Erhaltungsaufwendungen als auch mit steuerlichen Vergünstigungen rechnen. Solche Zuwendungen können je nach Art und Höhe sehr schwanken. Die Einstufung des relevanten Steuersatzes des Eigentümers oder Käufers ist weiterhin schwer

vorhersehbar. Hierzu wurden in der ImmoWertV 2021 sowie in der ImmoWertA bisher keine bewertungsrelevanten Angaben gemacht.

Sonstige Bauteile oder Anlagen

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen vorhanden.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Position	Gesamtkosten
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	-88.280,00 €
Summe	-88.280,00 €

6.4. Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem in Punkt 6.2 errechneten vorläufigen Ertragswert mit Berücksichtigung der unter Punkt 6.3 dargestellten objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Berechnung Ertragswert

Ertragswert	Berechnungsgrundlage	Betrag
Vorläufiger Ertragswert (VEW)	VEW	966.436,16 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerk. (BOG)	BOG	-88.280,00 €
Ertragswert	VEW - BOG	878.156,16 €
Ertragswert rd.		880.000,00 €

6.5. Plausibilisierung des Verkehrswerts (Ertragswert)

Zur Plausibilisierung des Verkehrswerts wurden mehrere Erforschungen getätigt.

Dies ist unter Anderem notwendig, da von dem gemeinsamen Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost bei der Stadt Waldshut-Tiengen noch kein Berechnungsmodell inklusive des Liegenschaftszinssatzes vorgegeben wurde.

Somit wurden Abfragen im Marktdatenportal von on-geo getätigt.

Die Immobilienscout-Kaufpreise (Abfrage 10.10.2025; Auswertungszeitraum: Januar 2025 bis Juni 2025) geben für Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von zwischen 160 m² und 300 m² im PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen einen Kaufpreis mit einem Streuungsintervall (90%) von zwischen 1.473 €/m² und 3.196 €/m² als angemessen an. Grundlage hierbei waren 38 Angebote mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.321 €/m².

Die Erweiterung auf den Landkreis Waldshut ergab nachfolgende Ergebnisse: der Streuungsintervall (90%) für die Wohnungsgrößen von zwischen 160 m² und 300 m² liegt dazu bei 1.560 €/m² bis 3.564 €/m². Grundlage hierbei waren 213 Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 2.472 €/m².

Die hauseigene Auswertung von on-geo über Vergleichsmieten und -preise für Eigentumswohnungen (Abfrage 28.10.2025; Stand 2025) sieht eine Preisspanne von zwischen 2.277 €/m² und 2.918 €/m² vor. Der angemessene Wert mit den vorliegenden Wertparametern wird bei 2.578 €/m² Wohnfläche gesehen.

Eine Abfrage bei dem Marktdatenportal von Sprengnetter (Abfrage 29.10.2025 Stichtag 01.07.2025) über Vergleichspreise für eine Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss mit 90 m² Wohnfläche sieht eine Preisspanne von zwischen 2.227 €/m² und 2.457 €/m². Der angemessene Wert mit den eingegebenen Wertparametern wird bei 2.433 €/m² Wohnfläche gesehen.

Es ist hierbei jedoch zu differenzieren, dass die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen höher sind als für Wohnflächen in einem ungeteilten Wohn- und Geschäftshaus.

Die Abfrage der IS24 Kaufpreise für Gewerbeimmobilien für "Hallen-/Produktionsflächen" (Abfrage 10.10.2025 Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025; PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen) ergab keine Ergebnisse.

Aus diesem Grund wurde die Abfrage auf den Landkreis Waldshut erweitert, welche nachfolgende Ergebnisse ergab: der Streuungsintervall (90%) liegt bei 606 €/m² bis 2.188 €/m². Grundlage waren fünf Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 1.191 €/m².

Die Abfrage für "Büro-/Praxisflächen" (Abfrage 10.10.2025 Auswertungszeitraum Januar 2025 bis Juni 2025; PLZ-Bezirk 79761 Waldshut-Tiengen) ergab einen Streuungsintervall (90%) von etwa 1.833 €/m² bis 3.103 €/m². Der Durchschnittswert liegt hierbei bei 2.583 €/m². Grundlage waren jedoch drei Angebote.

Aus diesem Grund wurde die Abfrage auf den Landkreis Waldshut erweitert. Der Streuungsintervall (90%) liegt dazu bei 1.432 €/m² bis 6.023 €/m². Grundlage hierbei waren zehn Angebote, der Durchschnittspreis liegt bei 2.803 €/m².

Hinzukommend wurden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung Angebotspreise von Bestandsimmobilien aus der regionalen Presse und aus Immobilienportalen verglichen, um eine Tendenz ersehen zu können, wo sich der Markt preismäßig befindet.

Die herangezogenen Quellen haben zur Kenntnis gebracht, dass die Verkaufspreise pro Quadratmeter in einem Wohn- und Geschäftshaus mit den genannten wertrelevanten Faktoren bei zwischen ca. 1.550 € und 2.050 € für Wohnfläche liegen. Bei Lagerfläche liegen die Quadratmeterpreise zwischen 400 € und 900 € und bei gewerblicher Nutzfläche liegen die Quadratmeterpreise zwischen 1.400 € und 1.900 €.

Der durch das Ertragswertverfahren errechnete Kaufpreis liegt je m² bei einer Höhe von ca. 1.300 € (Mischsatz) für die Wohn-Praxis- und Lagerflächen und entsprechen somit den zur Plausibilisierung vorangegangenen Angaben. Der Rohertragsfaktor liegt bei 10,61.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung der am Markt beobachteten Verkehrssitte sowie der im Gutachten berücksichtigten wertrelevanten Bewertungsfaktoren wird nachfolgender Verkehrswert begutachtet:

Verkehrswert	
zum Wertermittlungsstichtag den	1. Oktober 2025
für das Wertermittlungsobjekt auf	
	880.000,00 €
	(Achthundertachtzigtausend Euro)

8. Schlussbemerkungen

1. Das Gutachten wurde unter der Leitung und Verantwortung des Sachverständigen Karl Maier, objektiv und neutral erstellt.
2. Die Haftung wird auf Vorsatz und grobes Verschulden beschränkt.
3. Die Verjährungsfrist des erstellten Gutachtens wird auf drei Jahre beschränkt.
4. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.
5. Die bei der Ortsbesichtigung gemachten Fotografien sowie von Maier Gutachten eingeforderten Unterlagen liegen teilweise diesem Gutachten bei.

Waldshut-Tiengen, den 27. Dezember 2025



Karl Maier

signiert von:

Maier Gutachten

Inh.: Karl Maier

am: 27.12.2025

mit:

digisSeal®
by secrypt



9. ANLAGEN

9.1. Straßenübersichtskarte

Straßenübersichtskarte - Hauptstraße 36, Weihergasse 9 in 79761 Waldshut-Tiengen



Straßenübersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur.

Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Datum Abfrage: 06.08.2025

9.2. Regionale Übersichtskarte

Regionale Übersichtskarte - Hauptstraße 36, Weihergasse 9 in 79761 Waldshut-Tiengen



Ortsgrenzen, Gemeindenamen und regionale Verkehrsinfrastruktur.

Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Datum Abfrage: 06.08.2025

9.3. Hochwasserrisikokarte

LUBW-Hochwasserrisikokarte

Datenquelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

Datum Abfrage: 06.08.2025

Maier Gutachten

Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de

Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt

Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen
Wohn- und Geschäftshaus

9.4. Umgebungslärmkartierung

LUBW-Umgebungslärmkartierung (Maßstab 1:1.000)

Datenquelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

Datum Abfrage: 06.08.2025

9.5. Naturgefahren

Standortsteckbrief – Gefährdung am Standort, S. 1 von S. 2

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

Standortsteckbrief – Gefährdung am Standort, S. 2 von S. 2

Sollte an Ihrem Standort eine erhöhte Gefährdung vorliegen (Zeiger auf der Skala befindet sich weit rechts im orangen bis roten Bereich), lesen Sie bitte die bereitgestellten Hintergrundinformationen zur jeweiligen Naturgefahr. Sie können das entsprechende Dokument über einen Klick auf das Buch-Symbol neben den Skalen aufrufen.

Hinweis: Die Risikobewertung basiert auf Daten aus dem Jahr 2016. Bitte beachten Sie bei der Auswertung, dass sich die Risikolage aufgrund klimatischer Veränderungen fortlaufend ändern kann. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Datenquelle: www.gisimmo-risk-naturgefahren.de

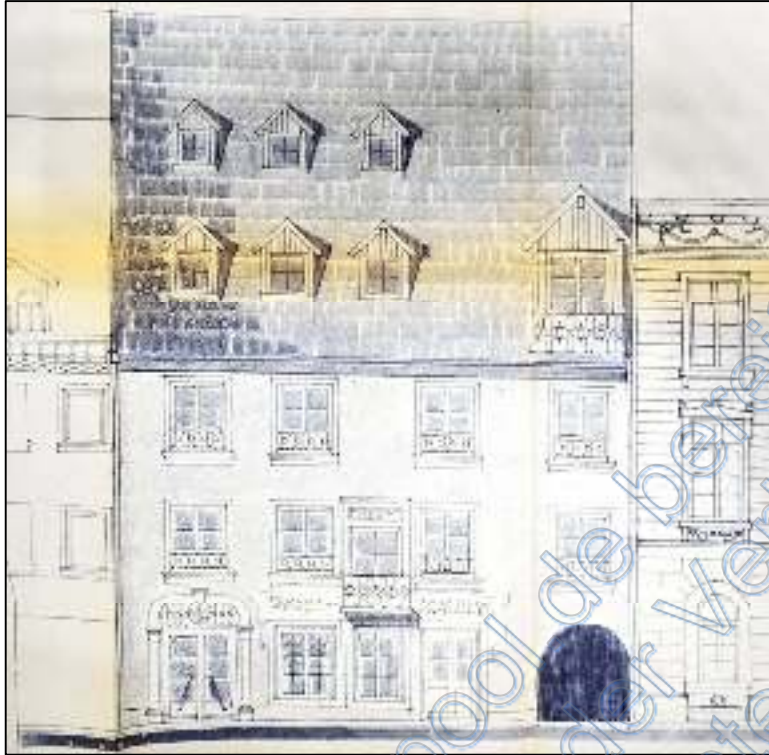
Datum Abfrage: 06.08.2025

9.6. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

9.7. Ansichten, Schnitt und Grundrisse Wohn- und Geschäftshaus

Ansicht Nord (Hauptstraße)



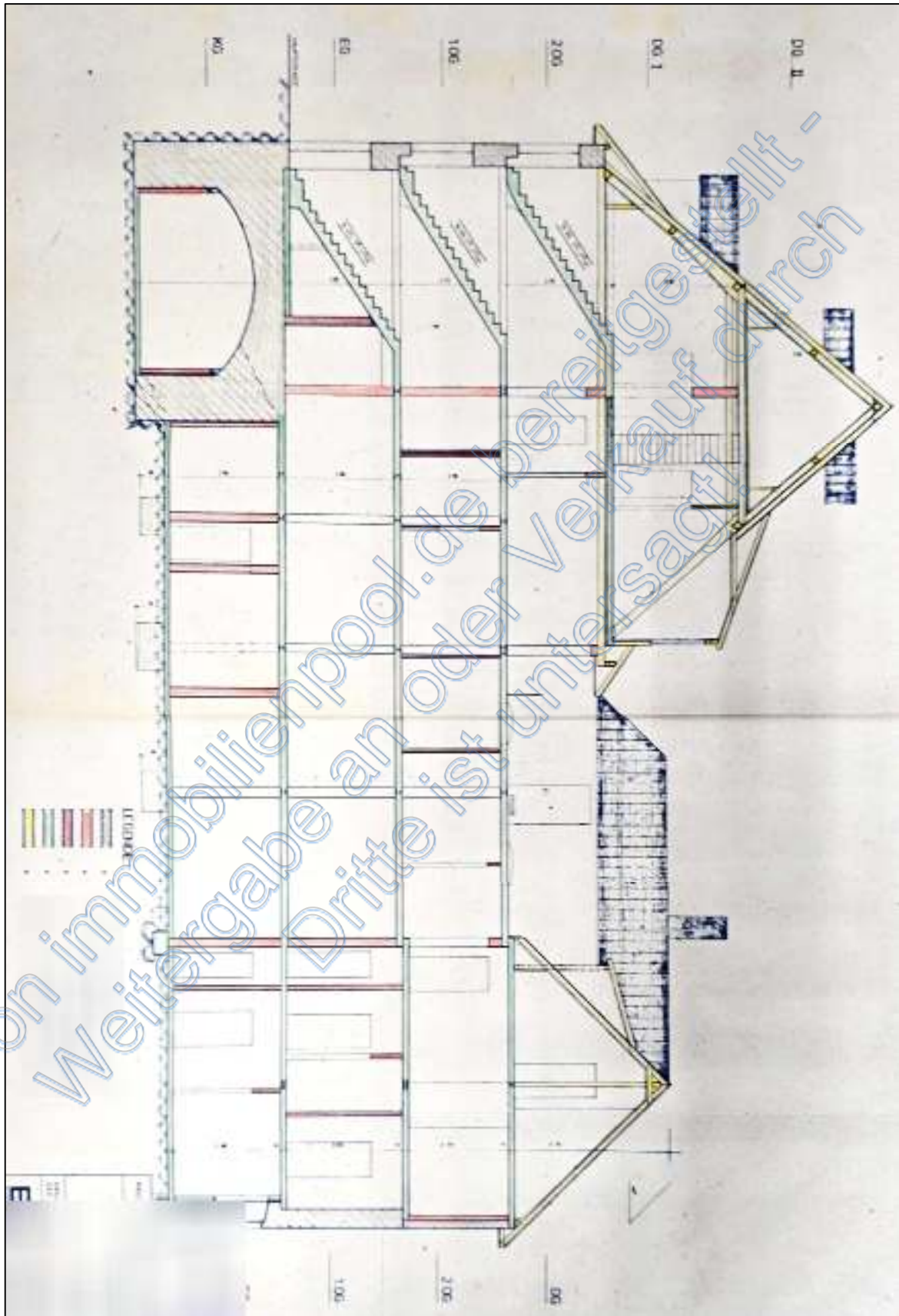
Ansicht Süd (Weihergasse)



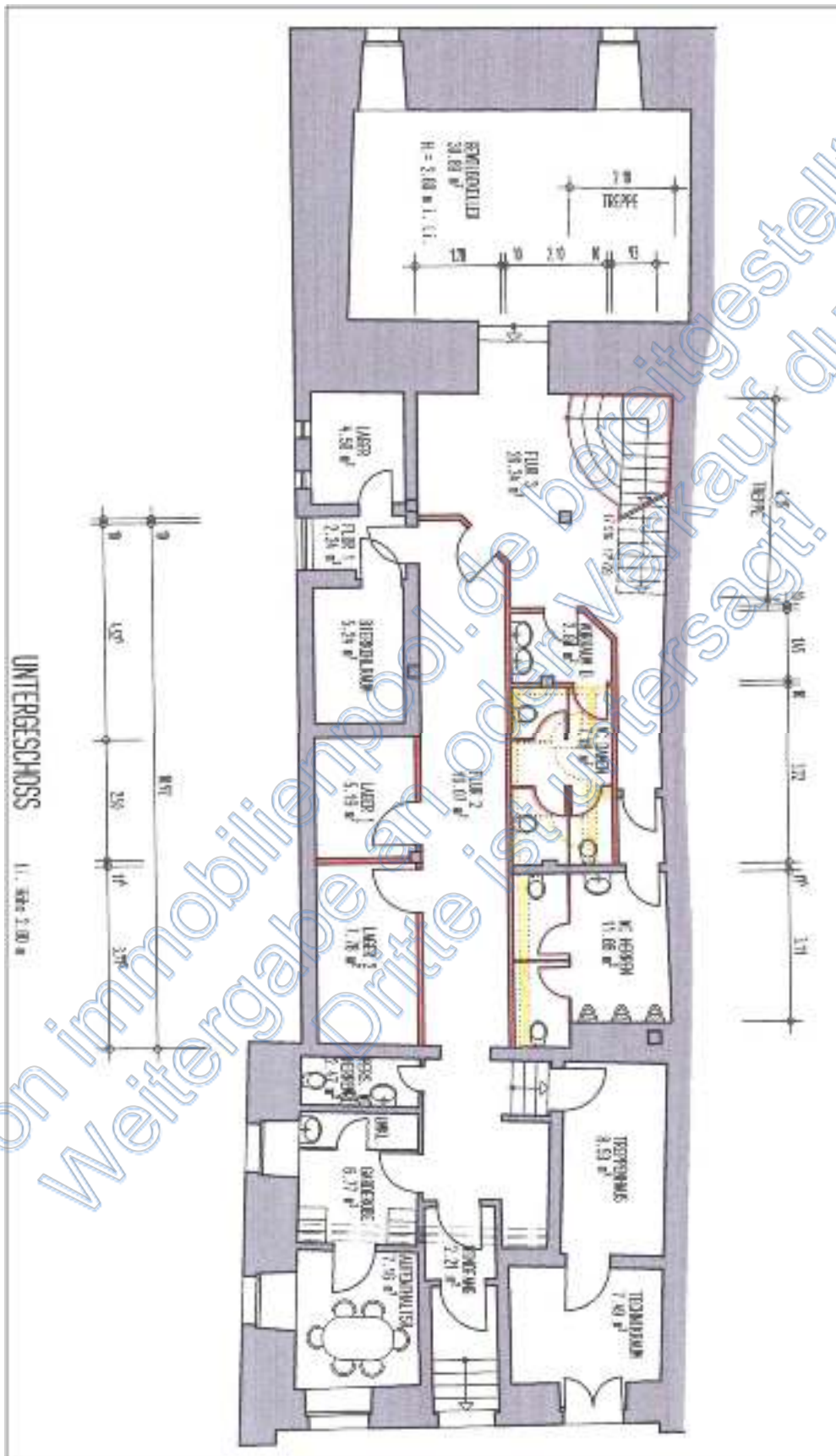
Ansicht West (Weihergasse)



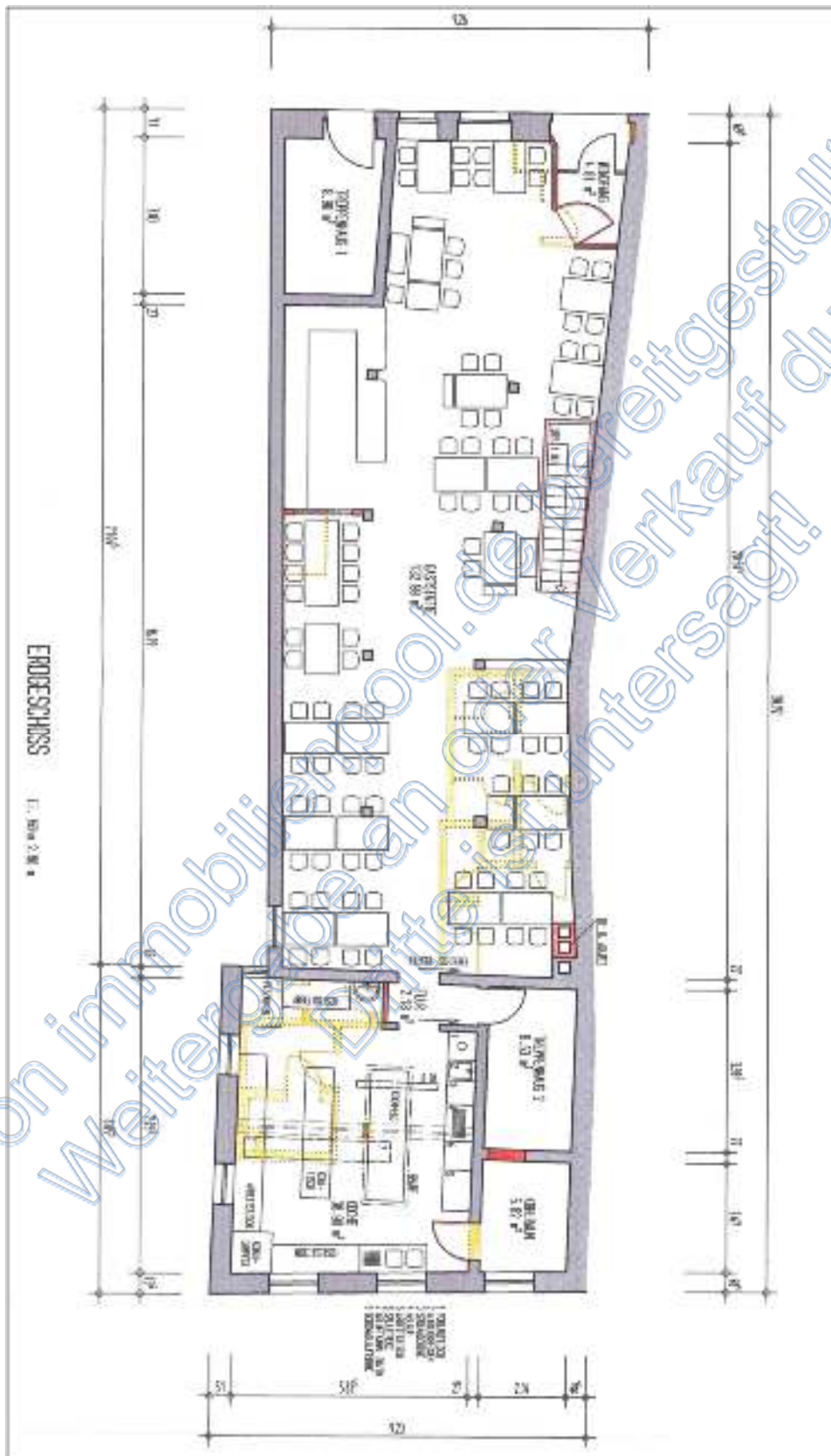
Schnitt



Grundriss Untergeschoss (Änderungen vorhanden)



Grundriss Erdgeschoss (Änderungen vorhanden)



Maier Gutachten
Bergstraße 7
79761 Waldshut-Tiengen
Tel 07751 304 90 90
Fax 07751 304 90 99

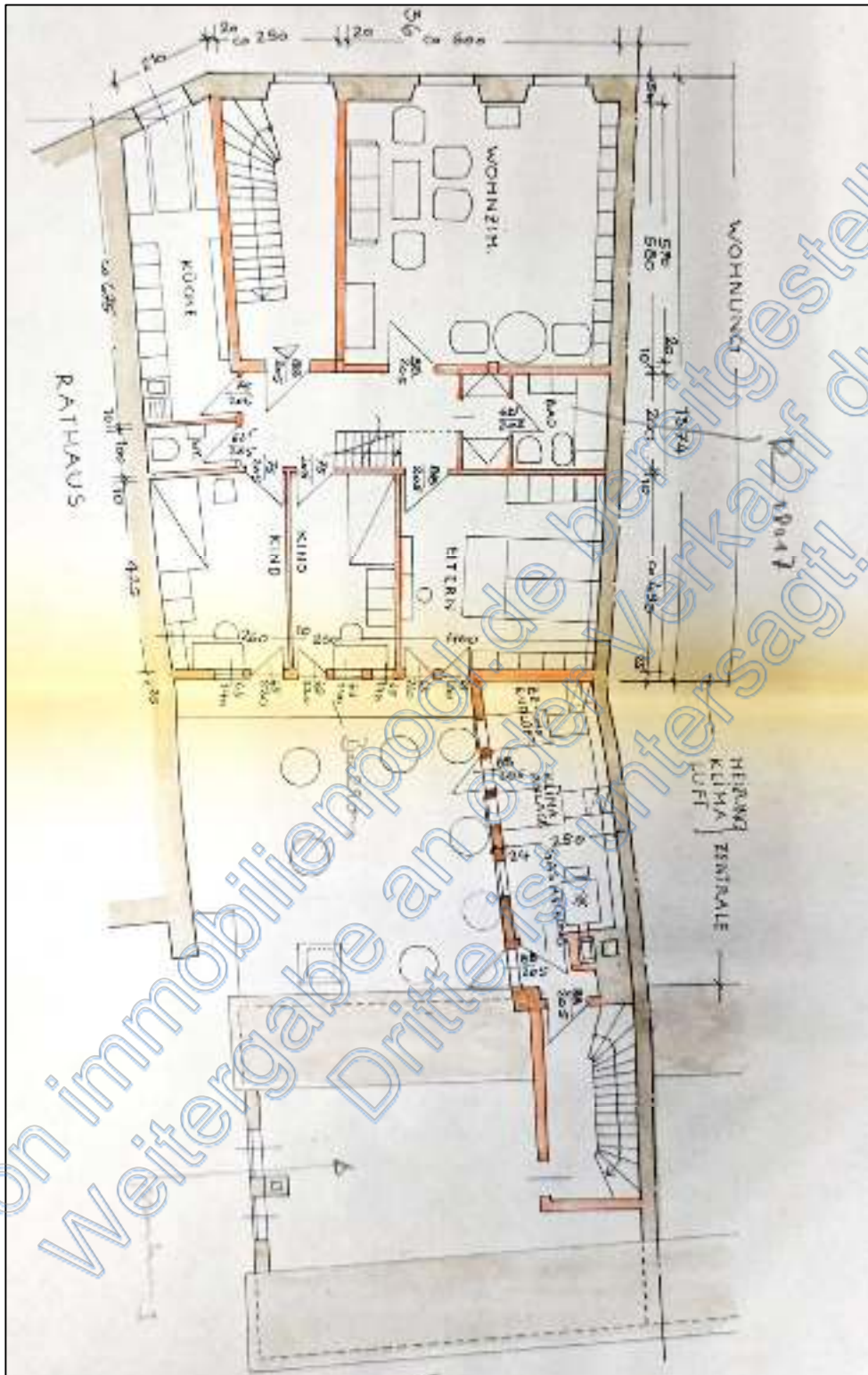
info@maier-gutachten.de
www.maier-gutachten.de
Ust. - ID: DE280395260

Bewertungsobjekt
Hauptstraße 36, Weihergasse 9
79761 Waldshut-Tiengen
Wohn- und Geschäftshaus

Grundriss 1. Obergeschoss (Änderungen vorhanden)



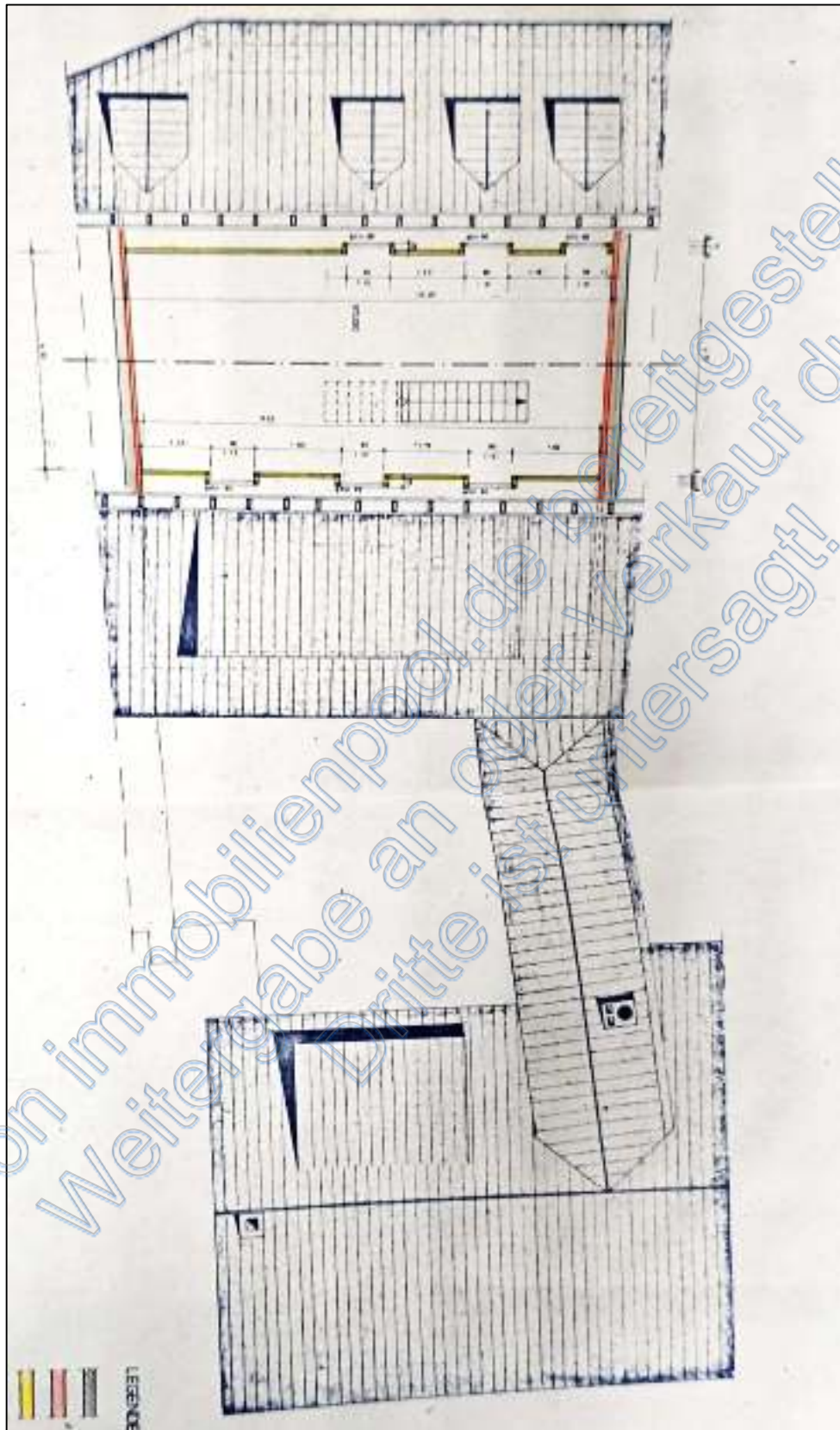
Grundriss 2. Obergeschoss (Änderungen vorhanden)



Grundriss 1. Dachgeschoss (Änderungen vorhanden)



Grundriss 2. Dachgeschoss (Änderungen möglicherweise vorhanden)



9.8. Wohn- und Nutzflächen

Die Wohnflächen- bzw. Nutzflächenermittlung erfolgte in Anlehnung an die Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) und II. BV und wurde den ausgehändigten Planunterlagen entnommen.

Die Angaben wurden grob und überschlägig geschätzt, da diesbezüglich keine durchgehend bemaßten Planunterlagen vorhanden waren bzw. ausgehändigt wurden sowie Änderungen zu den Planunterlagen vorhanden waren.

Wohnfläche

2. Obergeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Diele		4,80	2,00	9,60
Küche		6,50	1,90	12,35
WC		1,80	1,00	1,80
Wohnzimmer		5,80	5,80	33,64
Bad		2,00	2,00	4,00
Schrank		2,00	1,00	2,00
Elternschlafzimmer		4,80	4,00	19,20
Kinderzimmer		4,80	2,50	12,00
Kinderzimmer		4,80	2,75	13,20
Dachterrasse	25%	33,44	1,00	8,36
Netto-Wohnfläche				116,15

Dachgeschoss Wohnung	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Diele		6,10	1,75	10,68
Küche		6,00	1,80	10,80
WC		1,80	1,00	1,80
Wohnzimmer		5,80	4,50	26,10
Badezimmer		2,00	1,75	3,50
Schrank				0,00
Elternschlafzimmer		4,00	3,80	15,20
Kinderzimmer		4,00	2,75	11,00
Kinderzimmer		4,00	2,75	11,00
Netto-Wohnfläche				90,08

Nutzfläche

Untergeschoss Restaurant (Änderungen vorhanden)	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Flur				23,51
Flur WC				1,30
Damen-WC				5,08
Herren-WC				4,37
+				1,00
Gewölbekeller				29,96
Abstellraum				1,75
Netto-Nutzfläche				66,97

Untergeschoss Restaurant Lager (Änderungen vorhanden)	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Lager (lt. Angaben)				50,93
Kühlraum 1				6,95
Kühlraum 2				6,57
+				2,40
+				0,35
Flur				11,50
Technikraum (nicht besichtigt)				7,27
Netto-Nutzfläche				85,95

Erdgeschoss Restaurant	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Windfang				4,81
Gaststätte				132,99
Küche				38,90
Flur				2,18
Kühlraum (nicht besichtigt)				5,82
Netto-Nutzfläche				184,70

1. Obergeschoss Restaurant Lager/Aufenthalt	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Hinterer Teil/Weihergasse				46,27
Netto-Nutzfläche				46,27

1. Obergeschoss ehem. Praxis (Änderungen vorhanden)	Ansatz	Länge in m	Breite in m	Fläche m²
Linker Teil				76,91
Rechter Teil				70,39
Verbindungsgang				16,01
Netto-Nutzfläche				163,31

9.9. Fotos

Ansicht Nord-Seite (Hauptstraße)



Ansicht Süd-Seite (Weihergasse)



Ansicht West-Seite (Weihergasse)



Erdgeschoss Restaurant - Eingangsbereich (Hauptstraße)



Erdgeschoss Restaurant - Speisebereich (Hauptstraße)



Erdgeschoss Restaurant - Küche (Hauptstraße)



Erdgeschoss Restaurant - Küche (Weihergasse)

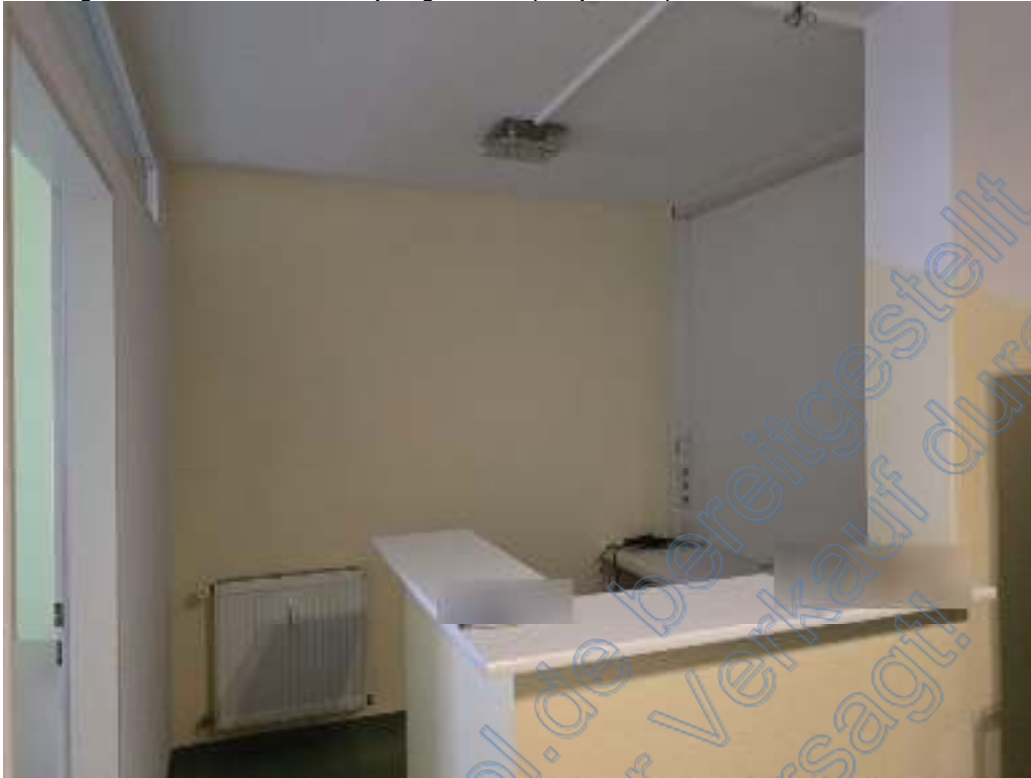


1. Obergeschoss Restaurant - Lagerraum (Weihergasse)**1. Obergeschoss Restaurant - Badezimmer (Weihergasse)**

Dachgeschoss Restaurant – Technikraum/Dachboden (Weihergasse)**Untergeschoss Restaurant - Gewölbekeller (Hauptstraße)**

Untergeschoss Restaurant - Lagerraum (Hauptstraße)**Untergeschoss Restaurant - Herren WC (Hauptstraße)**

Untergeschoss Restaurant - Damen WC (Hauptstraße)**Untergeschoss Restaurant - Kühlraum (Weihergasse)**

1. Obergeschoss ehem. Praxis - Empfangsbereich (Hauptstraße)**1. Obergeschoss ehem. Praxis - Praxisraum 1 (Hauptstraße)**

1. Obergeschoss ehem. Praxis - großer Praxisraum (Hauptstraße)**1. Obergeschoss ehem. Praxis – Durchgangszimmer/Dusche (Hauptstraße)**

1. Obergeschoss ehem. Praxis – WC (Hauptstraße)**1. Obergeschoss ehem. Praxis - Sanitärraum (Hauptstraße)**

2. Obergeschoss Wohnung - Küche (Hauptstraße)**2. Obergeschoss Wohnung - Wohnzimmer (Hauptstraße)**

2. Obergeschoss Wohnung - Schlafzimmer (Hauptstraße)**2. Obergeschoss Wohnung - Zimmer 1 (Hauptstraße)**

2. Obergeschoss Wohnung - Badezimmer (Hauptstraße)**2. Obergeschoss Wohnung - Dachterrasse (Hauptstraße)**

2. Obergeschoss Wohnung - Heizraum (Hauptstraße)**2. Obergeschoss Wohnung - Heizung (Hauptstraße)**

Fußgängerdurchgang teilweise Flst. Nr. 169 sowie Flst. 170.



Fassade Süd - Es sind Farbunterschiede und Putzabplatzungen, insbesondere im Sockelbereich, sichtbar (Weihergasse).



1. Obergeschoss Flur (Weihergasse): Ein Türblatt ist mechanisch beschädigt**1. Obergeschoss Abstellraum 2 (Weihergasse): An Wänden sind Verfärbungen und Putzabplatzungen im Bereich einer Deckenöffnung sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.**

Untergeschoss Eingangsbereich (Weihergasse): Es sind mehrere Fliesen mechanisch beschädigt.



Untergeschoss Restaurant Flur: Es sind Ausblühungen sichtbar, welche auf Feuchtigkeit hinweisen (Weihergasse).



Erdgeschoss Treppenhaus West (Hauptstraße): Im Sockelbereich sind Putzabplatzungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.



1. Obergeschoss ehem. Praxis Durchgangszimmer/Dusche (Hauptstraße): Bei den zwei abgedeckten Oberlichtern aus Glasbausteinen sind Verfärbungen und Abplatzungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit und Schimmelbildung hinweisen.



1. Obergeschoss ehem. Praxis Raum Südost (Hauptstraße): Im Bereich des Heizkörpers sind Verfärbungen und Ausblühungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit und Schimmelbildung hinweisen (Hauptstraße).



1. Obergeschoss ehem. Praxis Mitarbeiter/Aufenthaltsraum (Hauptstraße): In Teilbereich des Fliesenspiegels und unterhalb des Fensterbrettes sind Verfärbungen und Putzabplatzungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen (Hauptstraße).



2. Obergeschoss Wohnung Kind 2 (Hauptstraße): Unterhalb des Heizkörpers wurde ein Teil des Mauerwerks freigelegt und es ist keine Oberflächenbehandlung vorhanden.



2. Obergeschoss Wohnung Küche (Hauptstraße): Es fehlt eine Sockelfliese.



2. Obergeschoss Wohnung Badezimmer (Hauptstraße): Der Anschluss der Dusch-Armaturen ist provisorisch installiert.

2. Obergeschoss Heizungsraum (Hauptstraße): An der Decke sind in einem Teilbereich Verfärbungen vorhanden, welche auf Feuchtigkeit hinweisen.

